ÖVRE HANTVERKSGATAN 22A

ODENSLUND




FLOWERS & PLANTS
Henri Matisse
BERGGRUEN & CIE
PARIS, FRANCE
MATISSE

ODENSLUND

Tatalrenoverad 3:a med stor terrass!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Genomgående ekparkett och exklusiva materialval
Stilrent kök med enhetlig design
Stor terrass i bästa solläge
Helkaklat badrum med golvvärme

VÄLKOMMEN TILL ÖVRE HANTVERKSGATAN 22A

I nybildade föreningen Brf Övre Hantverksgatan erbjuds nu totalrenoverade lägenheter för er som söker ett boende med hög standard och citynära läge!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Lisa Hasselskog

072-201 65 55
lisa.hasselskog@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Övre Hantverksgatan 22A, 831 59 Östersund
STORLEK:	68 kvm (Areauppgifter enligt ekonomisk plan)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FAST PRIS:	2 200 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 498 kr/mån I månadsavgiften ingår vatten, värme.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 820 kr/år (el: 4 080 kr/år, försäkring: 4 740 kr/år) Driftskostnaderna är uppskattade. Kostnaderna påverkas av individuella konsumtionsmönster, avtal samt antal personer i hushållet.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1-1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 5,4601 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Eftersom föreningen är nybildad och det inte finns en årsredovisning har inte en tillförlitlig indirekt nettoskuldsättning gått att räkna ut.
VÅNING:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Övre Hantverksgatan
NUVARANDE ÄGARE:	AE Capital AB


FLOWER MARKET


vestfrost


NORDICSTYLE
THE SINGULARIST


MATISSE
PAPIERS DÉCOUPÉS




MINDFULNESS






MATISSE







RUMSBESKRIVNING

RUMSBESKRIVNING

Hall

Välkomnande och centralt placerad hall som fungerar som bostadens naturliga nav. Härifrån nås samtliga rum direkt, vilket skapar ett öppet och lättmöblerat flöde. Här finns även en praktisk inbyggd garderob för klädavhängning.

Kök

Nytt, stilrent kök med ljusgrå luckor och grå bänkskiva som även löper upp på väggen som stänkskydd för ett sobert och enhetligt uttryck. Kökets utrustning består av inbyggnads ugn och inbyggnadsmicro, integrerad diskmaskin samt ett kombinerat kyl & frysskåp. Köket erbjuder goda arbetsytor och plats för matbord.

Vardagsrum

Ljust och luftigt vardagsrum med generösa sällskapsytor och fönster i hörn som skapar ett fantastiskt ljusinsläpp. Här finns gott om plats för både soffgrupp och matsalsmöbel om man så önskar. Direkt utgång till den stora terrassen i bästa solläge gör rummet till hemmets naturliga samlingspunkt.

Sovrum 1

Rogivande master bedroom med plats för dubbelsäng, sängbord och övrig möblering. Här finns även en praktisk klädkammare samt utsikt mot terrassen som ger en härlig utsikt.

Sovrum 2

Flexibelt rum som passar utmärkt som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Här ryms enkelt en mindre säng, skrivbord och garderob.

Badrum

Helkaklat och modernt badrum med ljusgrå klinker på golv och vita kaklade väggar. Dusch bakom stilrena glasväggar, kommod med belyst spegelskåp samt golvvärme för extra komfort. Förberett för tvättmaskin.

Terrass

En magisk, gigantisk terrass i soligt läge – bostadens absoluta höjdpunkt. Här finns plats för både loungedel, matgrupp och växter. En perfekt förlängning av vardagsrummet under årets varmare månader.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Övre Hantverksgatan
BYGGÅR:	1944
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	18
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-12-02
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	66 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen Brf Övre Hantverksgatan bildades under 2025 och består av tre huskroppar på adresserna Övre hantverksgatan 22A-D samt 28A med totalt 18 st lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1929. 1930 samt 1944.
RENOVERINGAR:	På Övre Hantverksgatan 22 A-B har det i samband med ombildningen utförts stambyte, elen har bytts ut och fasaden har målats. Fönstren mot söder är nya och övriga fönster renoverade och målade. Taket byttes ca år 2020. Lägenheterna på nedre planet har försetts med terrasser. Samtliga lägenheter helrenoverats med nya kök, badrum i kakel och klinker, ny el samt ytskikt. Övre Hantverksgatan 22 C-D har inför ombildningen två totalrenoverade lägenheter, en i varje plan med egna ingångar i markplan. Under 2025 installerades egen fjärrvärmecentral i huset, stammar delvis utbytta och elen renoveras. Övre hantverksgatan 28: Totalrenoverades med 5 st lägenheter under 2020. Fasaden målades under samma år liksom renovering av fönster. Dränering utfördes 2022. El och stammar är utbytta.
PARKERING:	Inom föreningen finns 14 st p-platser samt 3 garageplatser. Övre hantverksgatan 22 A-D. 6 st p-platser med motorvärmare 650 kr/mån, 7 st p-platser utan motorvärmare 500 kr/mån. 3 st garage 1000 kr/mån. Övre hantverksgatan 28: 1 st p-plats utan motorvärmare 500 kr/mån.
TV OCH BREDBAND:	Fiber finns indraget på Övre hantverksgatan 22, medlemmarna tecknar eget abonnemang. Fiber finns förberett på Övre hantverksgatan 28, säljaren ansvarar för att färdigställa indragning till varje lägenhet.

PLANRITNING



Vissa ändringar kan förekomma på ritningen.

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

Söderberg & Partners | Bolån

Väntar du på svar från banken?

Ring oss så gör vi dig bud-klar!



Kontakta oss så hjälper vi dig
08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån förmedlar bolån i samarbete med flera kreditgivare, däribland Borgo.

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Prästgatan 44 A 83133 Östersund 063-10 65 55 mail@erikolsson.se