

ERIKSBERG

OSTINDIEFARAREN 63



Erik Olsson



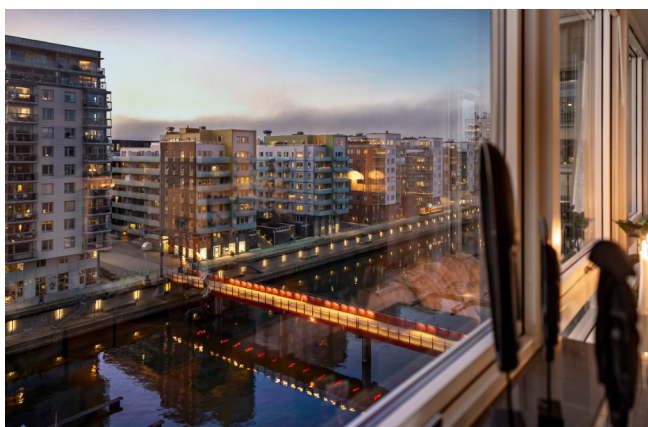
ERIKSBERG

Högt upp i huset
med strålande
havsutsikt!
Hörntvåa med
inglasad
västbalkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Högt upp, vån 8/9!
Garageplats tillgänglig omgående
Strålande havsutsikt
Attraktivt hörnläge

VÄLKOMMEN TILL OSTINDIEFARAREN 63

Högt upp i huset hittar ni denna exklusiva hörntvåa, med generös glasad balkong och fantastisk panoramautsikt över hamninloppet, Älvsborgsbron och inte minst den ikoniska Eriksbergskranen. Bostaden har en öppen och social planlösning med stora fönster i olika väderstreck, vilket bidrar till ett strålande ljusflöde genom alla rum. Lägenheten upplevs som högst upp eftersom vån 9 är ett mindre våningsplan som inte täcker hela taket. Här bor ni modernt och bekvämt med genomgående hög boendestandard, kvalitativt kök och badrum med skön golvvärme, tvättutrustning och badkar. Mycket bra förvaringsmöjligheter erbjuds i form av bl.a. två rymliga klädkammare, varav den i hallen med fördel kan nyttjas som tex hemmakontor. Det finns även möjligheter att omvandla lägenheten till en trea.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Fredrik Wiland

073-231 91 21
fredrik.wiland@erikolsson.se

Erik Olsson



HALL

Parkettgolv och vita väggar. I taket sitter dimbara spotlights. Här finns plats att hänga av ytterkläder och skor i en inredd skjutdörrsgarderob samt i ett förråd/klädkammare. Förrådet kan även nyttjas som tex hemmakontor.

KÖK

Parkettgolv och vita väggar. Vit köksinredning med god förvaring. Arbetsbänken är grå och ovan arbetsytorna sitter vitt kakel. Köksutrustningen består av kombinerad kyl/frys, induktionshäll, inbyggd ugn och mikro, fläkt, integrerad diskmaskin samt ett skåp. Samtliga vitvaror är från Siemens. Matplats med havsutsikt för minst 8-10 personer.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. En vägghängd eldstad smyckar rummet. Utgång till bostadens inglasade balkong.

SOVRUM

Parkettgolv och tapetserade väggar. Plats för dubbelsäng och förvaring i två garderober samt i en klädkammare i anslutning.

KONTOR/KLÄDKAMMARE

Parkettgolv och vita väggar. Rummet kan med fördel disponeras som tex. hemmakontor.

BADRUM

Grått klinkergolv med golvvärme och vita helkaklade väggar, i taket sitter spotlights med dimmer. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp, badkar, dusch, handdukstork samt tvättavdelning med tvättmaskin, torktumlare (Siemens), avlastningsbänk samt väggskåp. Ett insynsskyddat fönster bidrar till ljusinsläpp och vädringsmöjlighet.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett förråd i källaren.

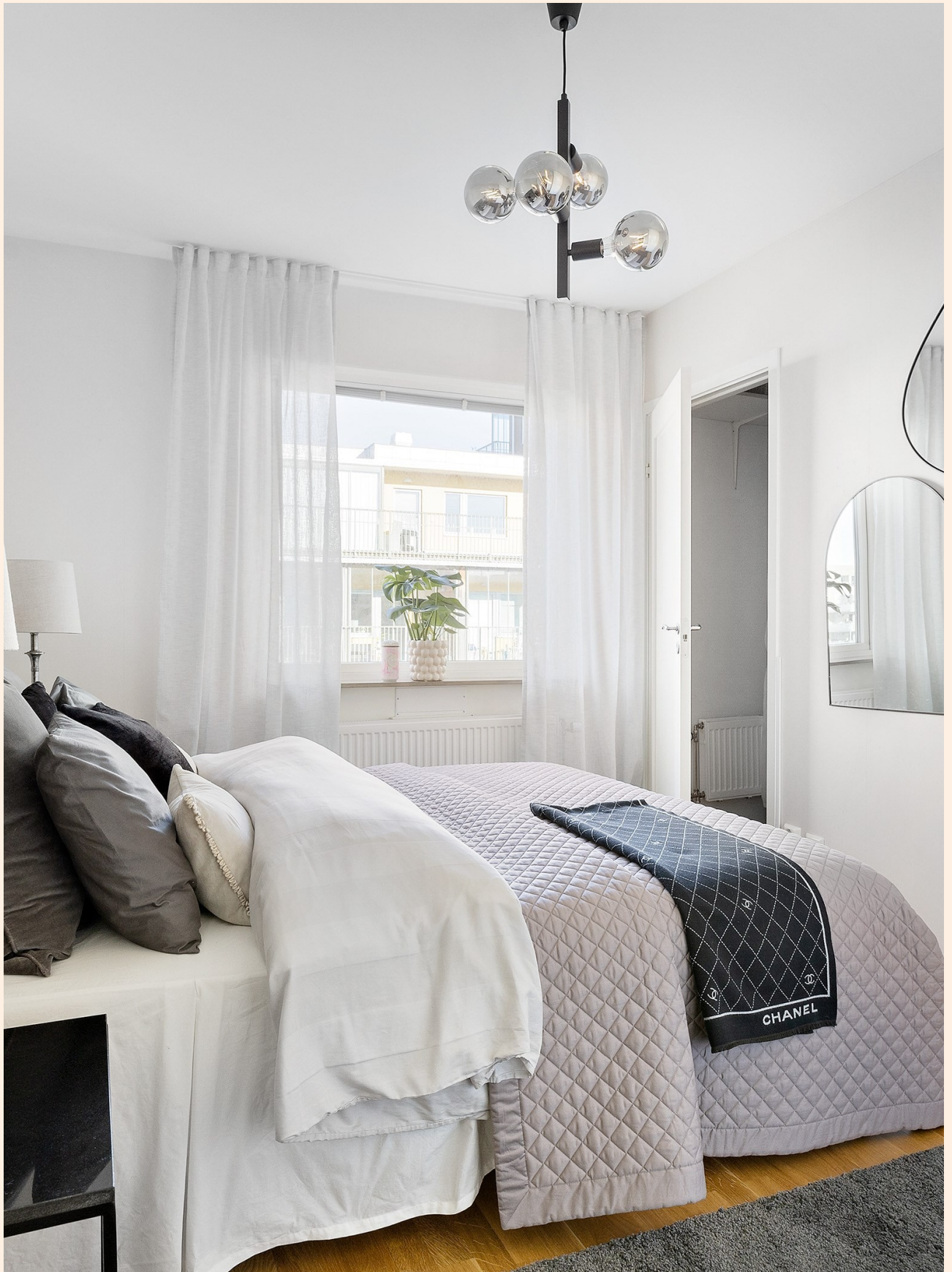














BOSTADEN

ADRESS:	Ostindiefararen 63, 41765 Göteborg
STORLEK:	73 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	5 150 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 133 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, IP-telefoni, bredband 250/250, digital-TV och bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 10 720 kr/år, varav el ca 8 200 kr/år och försäkring ca 2 520 kr/år. Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	2083
LÄGENHETSNR SKV:	1703
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,92719 %, andel av årsavgift 0,92718 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt
VÅNING:	8 av 9
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Terra Nova
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

FÖRENING:	Brf Terra Nova
BYGGÅR:	2008
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk frånluft med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	88
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Ej utförd
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Terra Nova köpte fastigheten 2008 och föreningen registrerades 2008. I föreningen finns 3 hyresrättslokaler som genererar intäkter. Brf Terra Nova består av två hus i 9 våningar samt en tornbyggnad i 13 våningar. Uppgången har två hissar. Till föreningen hör adresserna: Ostindiefararen 51-65. Föreningen har en lokal på gården där det både finns festlokal och som kan användas som gästlägenhet vid behov. Utöver det finns ytterligare en gästlägenhet. Lokalerna bokas via hemsidan. Föreningen har en trevlig privat innergård med sittplatser, utsmyckning och möjlighet till kryddodling. På gården finns det även inkast för tidningar, komposterbart och restavfall samt sopnedkast för plast. I källarplanet finns också cykelförråd. Fastigheten innehar en andel på 2,11% i gemensamhetsanläggningen Sannegården GA:10. Anläggningen innefattar ett sopsugssystem för fastigheten i området och förvaltas av Eriksbergs Samfällighet. Föreningen har även andel i gemensamhetsanläggningen Sannegården GA:36. Andelen innefattar 24 platser i ett garage som förvaltas av Eriksbergsdockans Garage Samfällighet. Varje lägenhet har egen elmätare. Föreningen har ett förmånligt elavtal som löper ut sista oktober 2024. Informationen ovan är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta. Senaste kontroll utfördes 2023-02-22.
RENOVERINGAR:	2009 genomfördes grundförstärkningsarbeten i anslutning till ett av husen. 2022 installerades 8 nya laddplatser i garaget samt låsningsbara grindar mot innergården. Spolning avloppsledningar planeras att utföras under 2023. Föreningen har inga större åtgärder planerade i närtid, de

PARKERING:

arbetar efter en upprättad underhållsplan.

Föreningen har tillgång till sammanlagt 80 garageplatser. I garaget under huset finns 47 garageplatser varav 23 stycken är försedda med laddbox för elbil. Plats kan hyras till en kostnad om ca 975 kr/månad resp 1 100 kr/mån + elförbrukning som debiteras separat för elbilsplats.

Föreningen disponerar 3 egna båtplatser i dockan. Övriga platser i dockan är lätta att få tillgång till och alla båtplatser administreras av Grefab.

Föreningen har även 24 garageplatser (MC platser finns även i Monsungaraget, 450 kr/mån) i Eriksbergs Garagesamfällighets parkeringshus (Monsungaraget) på väster sida om Eriksbergsdockan.

Att få en plats i det egna garaget kan ta ett par år, men man kan få en plats i Monsungaraget omgående.

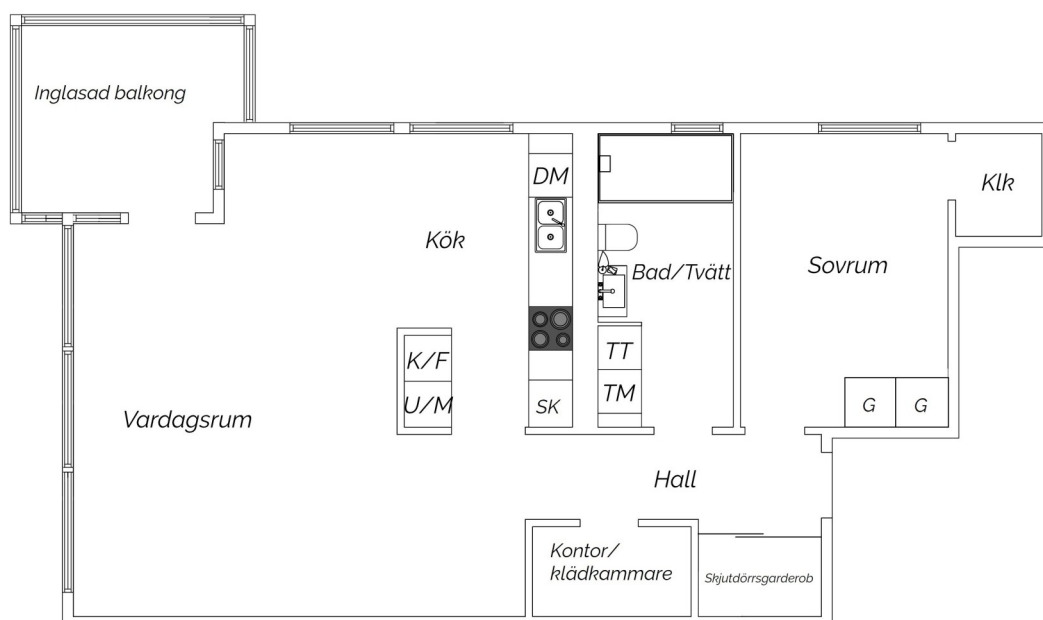
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till fibernät via Telenor. I föreningens grundutbud ingår Bredband 250/250, TV Bas (17 kanaler), Telenor Stream samt IP-telefoni (fast avgift).

Därutöver finns möjlighet att göra egna tillval för såväl TV-utbud som Bredband.



PLANRITNING



Erik Olsson

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



MÅKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

Mäklaren ska ta till vara på 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 Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "lägenhet", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

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.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

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

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (ähta) 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 ähta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en bostadsrättsförening betraktas som ähta 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

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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.

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) 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 bostadsrätten 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten 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.

VIKTIG INFORMATION OM KÖP

I den här bostadsbeskrivningen har du kunnat läsa om den bostad du nu varit på visning av. Du har därmed sett ett exempel på hur vi presenterar de bostäder vi förmedlar. Du minskar risken i din bostadsaffär om du förbereder din egen försäljning redan medan du letar ny bostad. Otryggheten att tvingas sälja i en sämre marknad minskar om du kan genomföra din egen försäljning så snabbt som möjligt i samband med att du köpt nytt. Vi har anställda fotografer som är experter på att förmedla det bästa med just din bostad. Vi har ett stort spekulantregister som dagligen uppdateras och matchas mot intressanta bostäder. Detta unika kontaktnät innebär att vi har ett stort försprång när det gäller att locka potentiella köpare till våra visningar. När vi säljer en bostad jobbar vi dessutom enligt vår väl beprövade Erik Olsson-metod, som hjälper dig att få bäst betalt för din bostad.

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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmataget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset vid annonsering på Hemnet.

Rebel Elhandel AB

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

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. Mäklarfirmataget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Erik Olsson

Odinsgatan 2 41111 Göteborg 077 155 10 00 mail@erikolsson.se