BLOMÄNGEN

NORRA TORLANDSGATAN 18A





BLOMÄNGEN

Lägenhet i Ljungen
Hiss!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Modernt kök & Nya ytskikt
Seniorboende +55 år
Tröskelfritt & Rymligt förråd
Hiss & Aktiv bostadsrättsförening

VÄLKOMMEN TILL NORRA TORLANDSGATAN 18A

Äntligen kan vi presentera en genomgående, ljus och trevlig lägenhet i populära "Ljungen" högst upp i huset. Omtyckt och aktiv förening med fräscha hus. HISS till samtliga plan. Föreningen är i första hand inriktad på boende för personer över 55 år. Lägenheten är inflyttningsklar med nya ytskikt, nytt modernt kök med delvis handikappanpassade lösningar. Vardagsrum med gott om plats till soffgrupp och TV-möbler. Det finns 2 st sovrum, ett större och ett mindre. Tryggt med portkod och portöppnare och skönt att det är tröskelfritt vilket gör stor skillnad för både framkomlighet och trivsel. Härlig innergård med trädgårdsmöbler samt vackra träd och planteringar och mysigt café och restaurang finns i huset. Matbutik inom gångavstånd och busshållplats precis utanför huset. Välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Nilsson

072-242 33 65
emma.nilsson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Norra Torlandsgatan 18A, 831 47 Östersund
STORLEK:	72,5 kvm (3:a enligt säljarens information. Enligt föreningens information är lägenheten klassad som 2:a)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 295 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 000 kr/år (el: 4 000 kr/år) Varje hushåll tecknar eget elabonnemang. Hemförsäkring tillkommer.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	16
LÄGENHETSNR SKV:	1204
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,5263 %, andel av årsavgift 2,5263 %
INRE FOND:	2 074
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	784 800 kr 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, kontrollerat 2026-10-19. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	3 av 3
HISS:	Ja
FÖRENING:	Riksbyggen BRF Östersundshus 35
NUVARANDE ÄGARE:	Ingrid Ulla-Karin Högbom
TILLTRÄDE:	Enligt ÖK





NORRA TORLANDSGATAN 18A








0


GÄSTER
SALTED SEA
FRESH OLIVE
HAND SOAP
500 ml







NORRA TORLANDSGATAN 18A





RUMSBESKRIVNING

HALL
Entré via loftgång där det finns en uteplats med plats till ett caféset. Nyrenoverad hiss från markplan.
Välkomnade rymlig hall med plats för förvaring på hatthylla och i ett skåp med spegel. Målade väggar och textilplattor som golvbeläggning.
Elskåp med snabbsäkringar.

KÖK
Modernt nytt kök från IKEA med släta köksluckor i mörkbeige kulör. Överskåp med glashyllor och luckor i glas med svarta detaljer ovan diskbänk som är höj och sänkbara. Med gott om förvaringsmöjlighet i skåp och högskåp. Köket är utrustat med smarta och praktiska lösningar: inbyggd diskmaskin (där korgen åker upp), spishäll, fläkt, ugn i arbetshöjd (där luckan försvinner), inbyggd micro, inbyggd fullstor kyl samt inbyggd fullstor frys.
Matplatsen är trevligt belägen vid fönster med plats för 4 st personer.
Målade väggar och slitstarkt golv.

VARDAGSRUM
Med gott om plats för en soffgrupp och TV-möbel. Väggarna är målade och på golvet ligger textilplattor som golvbeläggning.

SOVRUM 1
Med plats för dubbelsäng samt förvaring i 3 st dubbel garderober. Målade väggar och textilplattor som golvbeläggning.

BADRUM
Utrustat med tvättmaskin, torktumlare, duschhörna med glasvägg, WC, handfat och spegel. Halvkaklade väggar i vitt och våtrumsmatta på golvet.

SOVRUM 2/KONTOR
Ett litet sovrum som kan användas som kontor, hobbyrum eller extra förvaring. 3 st lösa garderober att förvara kläder i. Målade väggar och textilplattor som golvbeläggning. Obs: Lilla sovrummet har säljaren mätt upp till 7 kvm om man tar bort garderoberna. Gränsen för att ett rum får klassas som ett rum enligt Lantmäteriet/ Boverket är att det ska vara minst 7 kvm och ha ett fönster.

FÖRRÅD:
Ett rymligt gallerförråd hör till lägenheten.

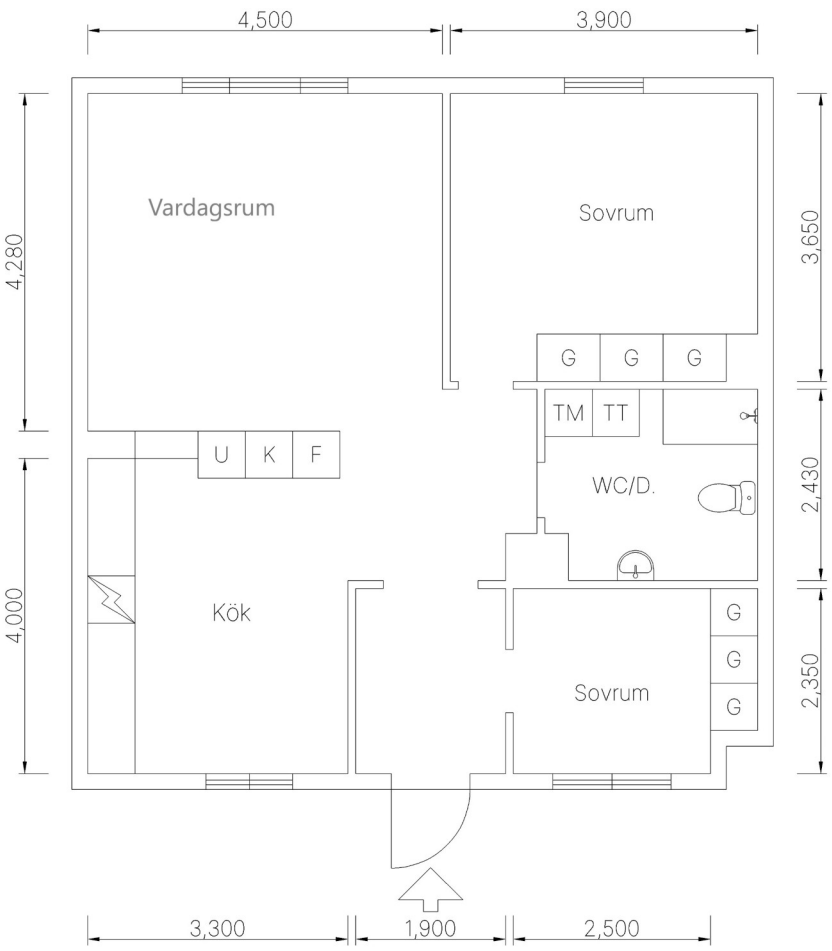
RENOVERINGAR:
År 2019-2020:
Installation av tvättmaskin och torktumlare i badrummet.
Nytt kök från Ikea.
Nya moderna eluttag och dosdimmer i de flesta taklamporna.
Genomgående nya ytskikt.
Lägenheten har renoverats med ett praktiskt och slitstarkt textilgolv av hög kvalitet som även är godkänd för offentliga miljöer i alla rum utom i köket. Golvet är även lätt att hålla rent och en enskild platta kan enkelt bytas ut.

ÖVRIGT:
Fasta takarmaturer och gardinstänger ingår.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggen BRF Östersundshus 35
BYGGÅR:	1991
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	40
ANTAL LOKALER:	9
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen är i första hand inriktad på boende för personer över 55 år. I föreningens lokaler finns bibliotek, vävstuga, snickarbod och mötes/festlokal. I dessa lokaler arrangeras löpande välbesökta aktiviteter för föreningens medlemmar och övriga seniorer i området. I föreningen finns även ett övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. Det finns gemensam tvättstuga samt lägenhetsförråd. Det finns en trivsam innergård med pergola och berså, som möbleras med utemöbler under sommartid. I föreningen finns det 24 st p-platser med motorvärmare för 225 kr/månad och 16 st garageplatser för uthyrning för 300 kr/månad.
RENOVERINGAR:	2025 Lokaler 2025 Huskropp utvändigt, tak 2024 Byte fläktsystem 2023 Planeras hissbyten att fortsätta 2022 Låsbyte och hissbyte 2020 Dränering av låghusbyggnaden 2016 Renovering av hiss
TV OCH BREDBAND:	Tele2 (grundutbud TV ingår i månadsavgiften, bredband tecknas separat)

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

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





erikolsson.se

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