VÄSTER

HERTIG KARLS ALLÉ 75E





VÄSTER

Charmig tvåa med balkong i västerläge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Charmig tvårummare
Goda sällskapsytor
Balkong i soligt västerläge
Parkettgolv i original

VÄLKOMMEN TILL HERTIG KARLS ALLÉ 75E

Här får du en charmig tvåa med balkong i västerläge ? perfekt för dig som ska studera eller köpa sin allra första lägenhet.
Välkommen till denna ljusa och välplanerade tvåa om 56 kvadratmeter belägen en halv trappa upp. Här får du en inbjudande balkong där du kan njuta av kvällssolen. Lägenheten bjuder på en rymlig hall, ett kök med härligt ljusinsläpp och plats för matbord. Vardagsrummet charmar med sin originalparkett och sina goda sällskapsytor, här finns även utgången till balkongen i soligt västerläge. Vidare erbjuds ett luftigt sovrum med gott om förvaring samt ett ljust och fräscht badrum med dusch.
Här bor du i BRF Flädern som är en stabil och omtyckt förening med god ekonomi. Det erbjuds både vind- och källarförråd och nere i källaren finns tillgång till gemensam tvättstuga samt cykelrum. Dessutom finns det ett flertal uteplatser på innergården att nyttja. Bara en kortare cykeltur tar dig till enkelt till allt som finns i närheten såsom parker med härliga promenadstråk och matbutiker. Bara några minuter bort hittar du även centralstationen och för den som pendlar finns så tar du dig snabbt och smidigt ut på motorvägen.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Mikael Pettersson

073-354 04 57
mikael.pettersson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Hertig Karls Allé 75E, 70340 Örebro
STORLEK:	56 kvm (föreningens information) Uppgift om lägenhetsyta grundas på senast gjorda uppmätning. Ytan kan ha förändrats därefter. HSB/bo
ANTAL RUM:	2 rum och kök Uppgift om lägenhetsyta grundas på senast gjorda uppmätning. Ytan kan ha förändrats därefter. HSB/bo
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 123 kr/mån I månadsavgiften ingår värme och vatten samt Tele2Bas (Tv).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 414 kr/år (el: 3 000 kr/år, försäkring: 2 414 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	11 (tidigare 7-2509-1-11-4)
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,04142 %, andel av årsavgift 2,0806 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	124 595 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 inte pantsatt
VÅNING:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Hsb Brf Flädern Örebro
NUVARANDE ÄGARE:	Raymond Ghookas
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse









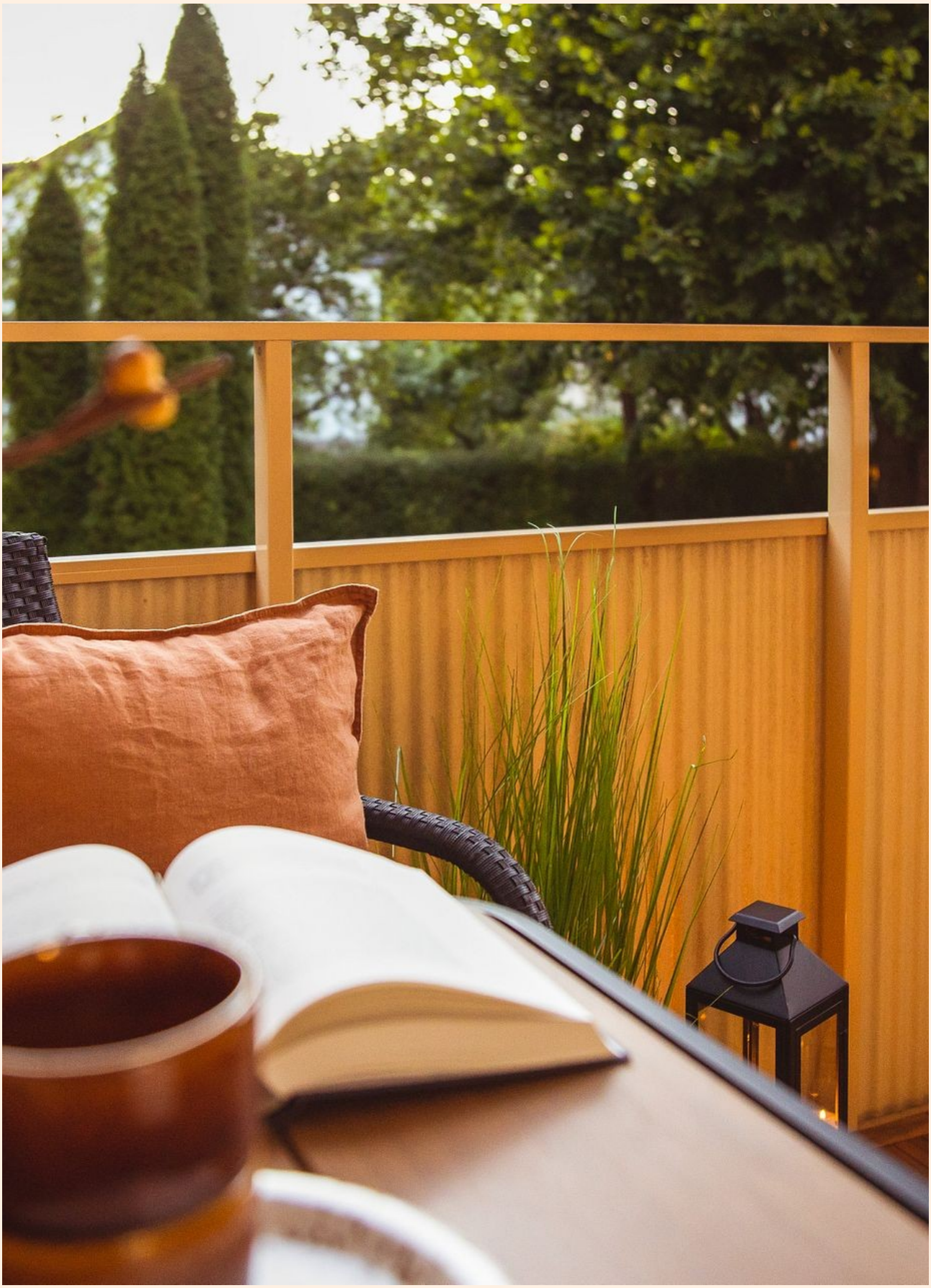



TEA
CAFÉ













RUMSBESKRIVNING

HALL
Rymlig & ljus hall med hatt- och skohylla.
Vitmålade väggar och parkettgolv.

KÖK
Stort kök med härligt ljusinsläpp, vita skåpluckor, kyl&frys, spis, ugn. Vitmålade väggar och laminatgolv.

SOVRUM
Rymligt sovrum med plats för både dubbelsäng och garderob. Vitmålade väggar och laminatgolv.

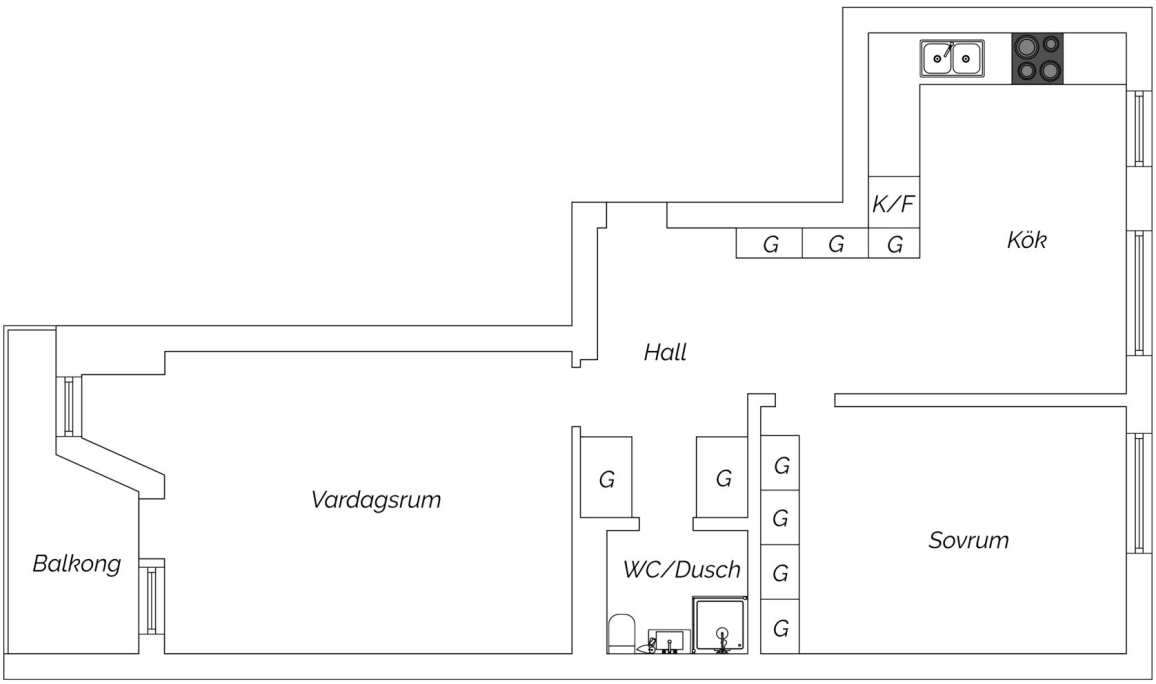
VARDAGSRUM
Härligt vardagsrum med burspråk och utgång till balkong i västerläge. Vitmålade väggar och parkettgolv.

BADRUM
Badrum i kakel, våtrumsmatta, dusch, wc, handfat och badrumsskåp.

BALKONG
Rymlig balkong i västerläge med god plats för bord och stolar.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Hsb Brf Flädern Örebro
BYGGÅR:	1944
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F
ANTAL LÄGENHETER:	51
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-10-05
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	167 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf flädern består av 51 bostäder och 5 lokaler. Föreningen äger fastigheten flädern 11 (äger marken) Föreningen har gemensam innergård med utemöbler. Det finns möjlighet för de boende att grilla med egen grill på innergården. Föreningen har gemensam tvättstuga i källaren med 3 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp, 1 torkrum. Sopsorteringshus Föreningen har två sopsorteringshus. Cykelrum finns i källaren. Cykelparkering finns även utomhus på varje gavel. Föreningen har 7 extra förråd de hyr ut, separat kö. Köparen behöver bli medlem i HSB innan medlemskapsansökan behandlas. Föreningen höjer avgiften med 3% 1/1-24.
RENOVERINGAR:	Rotrenoverat och nya fönster 1992/93. Balkongrenovering 2009 Dagvattenavlopp 2013 Asfaltering av gården 2013 Lägenhetsdörrar 2016 IDM-el enhetsmätning 2019 Föreningen har nyligen har vi tvättat och målat alla tak som är i mycket bra skick men en gedigen svensk takpanna. Närmast på tur är ommålning av radhus och fristående byggnader.
PARKERING:	Det finns 13 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad av ca 225 kr/mån. Separat kö tillämpas.
TV OCH BREDBAND:	Basutbud via Tele 2 ingår i månadsavgiften. Bredbandsanslutning tecknas via Tele 2 Föreningen har abonnemang hos Tele 2, TVBas som ingår i avgiften och ger tillgång till de populäraste Tv-kanalerna. Brf havare kan teckna bredbandsanslutning med Tele2 eller Telenor.



Hertig Karls Allé 75E

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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

ett fel uppstå på 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 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.

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.

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 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

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.

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.



Drottninggatan 26 70210 Örebro mail@erikolsson.se