

ORMESTA

PETRIGATAN 51



Erik Olsson



ORMESTA

Välplanerat radhus
med ett av
föreningens bästa
lägen

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



VÄLKOMMEN TILL PETRIGATAN 51

Välkommen till Petrigatan 51 – ett välplanerat radhus i bostadsrättsform med ett av föreningens bästa lägen. Här bor du insynsskyddat med utsikt mot parkområde och en planlösning som kombinerar öppna sociala ytor med avskilda sovrum, två badrum och smarta lösningar för en smidig vardag. Den generösa uteplatsen och det inglasade uterummet bjuder in till trivsel och umgänge året runt. Huset i två plan erbjuder fyra sovrum – perfekt för familjen eller dig som vill kombinera barnrum, gästrum och kontor. Det fjärde sovrummet kan enkelt göras om till allrum. Entréplanet rymmer en välkomnande hall, stort kök med matplats samt ett luftigt vardagsrum med utgång till uteplatsen och uterummet. De två badrummen är moderna med kakel och klinker, och i den separata tvättstugan finns både tvättmaskin och torktumlare. Förvaringsmöjligheterna är goda med garderober och förråd. Uteplatsen rymmer loungemöbler, grill och matbord – en härlig förlängning av bostaden mot grönskan. Ormesta är ett tryggt och populärt område med närhet till Oset och Rynningeviken – natur, promenadstråk och bad på bekvämt avstånd. Här bor du lugnt men ändå nära butiker, restauranger och service.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Karl-Albin Larsson

073-362 57 06
karlalbin.larsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Petrigatan 51, 70286 Örebro
STORLEK:	112,8 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och kök
OBJEKTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 095 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 558 kr/mån I månadsavgiften ingår parkering, renhållning & bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 19 388 kr/år (el: 12 000 kr/år, va: 5 000 kr/år, försäkring: 2 388 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	22
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 4 %
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.
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Edel
NUVARANDE ÄGARE:	Martin Brantmark, Rebecka Brantmark
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















ENTRÉPLAN

Uppvärmningen på hela nedervåningen är vattenburen golvvärme.

HALL

Praktisk entré med tåligt klinkergolv och tapetserade väggar. Plats för avhängning samt garderober.

MATPLATS/UTÖKAD HALL

Yta i anslutning till entrén med platsbyggd förvaring genom skjutdörrsgarderob. Kan med fördel nyttjas som matplats om garderoben monteras ner. Målade väggar och parkettgolv.

KÖK

Modernt kök från HTH med stilrena, släta luckor och bra arbetsytor. Bänkskiva i laminat med kakel som stänkskydd ger både funktion och en tidlös känsla. Köksö med extra förvaring och bänkskiva i ek. Den maskinella utrustningen består av häll, fläkt, diskmaskin, inbyggd ugn och mikrovågsugn samt hel kyl och frys ? allt för ett bekvämt vardagsliv. Målade väggar och parkettgolv.

VARDAGSRUM

Ljust och rymligt vardagsrum med generöst ljusinsläpp från stora fönsterpartier som skapar en trivsam atmosfär. Här finns gott om plats för både soffgrupp och matplats ? en naturlig samlingspunkt för både vardag och fest. Från rummet nås det inglasade uterummet samt uteplatsen, vilket förlänger säsongen och bjuder in till många härliga stunder utomhus. Målade väggar och parkettgolv.

BADRU

Helkaklat badrum på bostadens entréplan. Här finns handfat med kommod, spegelskåp, wc, handdukstork, förvaringsskåp samt dusch med vIKdörrar i glas.

TVÄTTSTUGA

Tvättstuga med tvättmaskin , torktumlare, torkskåp, arbetsbänk med tvättho samt

förvaringsskåp. Målade väggar och klinkergolv.

FÖRRÅD

Under trappen finns förvaringsyta. Kan med fördel nyttjas som extra förråd eller skafferier.

ÖVREPLAN

Övervåning med vattenburen värme via radiatorer.

SOVRUM 1

Ett mysigt sovrum med utrymme för en dubbelsäng och skrivbord. Skjutdörrsgardrob med bra förvaring. Målade och tapetserade väggar och parkettgolv.

SOVRUM 2

Ett mysigt sovrum med utrymme för en dubbelsäng och skrivbord. Skjutdörrsgardrob med bra förvaring. Målade och tapetserade väggar och parkettgolv.

SOVRUM 3

Ett mångsidigt sovrum med utrymme för en enkelsäng och en praktisk arbetshörna. Målade väggar och parkettgolv.

SOVRUM 4

Ett funktionellt sovrum med utrymme för en enkelsäng och skrivbord. Målade och tapetserade väggar och parkettgolv.

BADRU

Helkaklat badrum på bostadens andra plan. Här finns handfat med kommod, handdukstork, spegelskåp, wc samt badkar.

FÖRRÅD

Ett förråd tillhör bostaden och finns beläget i anslutning till bostadens entré.

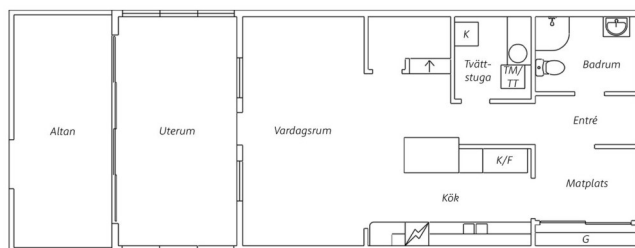
PARKERING

Parkeringen på separat plats med elstolpe för motorvärmare.

FÖRENING:	Brf Edel
BYGGÅR:	2015
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja föreningen äger marken
UPPVÄRMNING:	Markvärmepump
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	25
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-09-03
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	6g (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Edla. Föreningen är en äkta förening. I föreningen finns 25 st bostadsrättsradhus om 112,8 kvm fördelade på 2-plan. Föreningen äger fastigheten Edla. Varje bostad i föreningen har ett utvändigt förråd (ca 4 kvm) som tillhör bostaden. Samtliga i föreningen har tillgång till egen parkering, varav 15 st bostäder har parkering på uppfart framför bostaden och de övriga har gemensam parkering i mitten av bostadsområdet.
RENOVERINGAR:	I underhållsplanen finns inget stort planerat mer än löpande underhåll. Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Markvärmepump renovering. Målning ytterdörrar och målning träplank framsida. 2024: Föreningen har under året genomfört målning av plank på baksidan och löpande underhåll. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god och eventuellt kommer små framtida höjningar ske. 2023: IMD investering
PARKERING:	De medlemmar som bor i de två främre längorna har parkeringsplats på sin uppfart. De som bor i den bakre längan har parkeringsplatser med eluttag mellan föreningens byggnader. Föreningen har utöver det fyra gästparkeringar. Föreningen planerar att installera el-bilsladdare för de lägenheterna som har delad parkeringsyta (enligt styrelsen 2025-08).
TV OCH BREDBAND:	Varje hushåll tecknar eget tv & bredband.

PLANRITNING

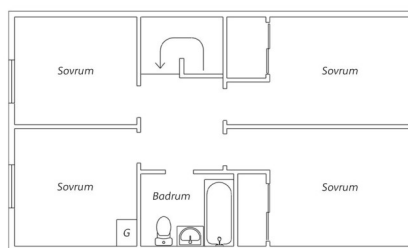
Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma

PLANRITNING

Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma

Erik Olsson

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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 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 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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 bindings- 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



Drottninggatan 26 70210 Örebro mail@erikolsson.se