ÄNGGATAN 29

CENTRALT



Erik Olsson



CENTRALT

Stort, centralt och bekvämt – fyra med hiss och inglasad balkong

BOSTADENS BÄSTA







4 rok
Inglasad balkong
Två förråd
Stabil förening

VÄLKOMMEN TILL ÄNGGATAN 29

Mitt i Örebro, med stadens utbud runt hörnet, väntar ett hem med plats för livet att ta plats. Här bor ni i en ljus fyrarummare om 103 kvm, bekvämt belägen på tredje våningen med hiss. Här finns utrymme för både lugna vardagskvällar och middagar som får dra ut på tiden. Det hemtrevliga köket har en matplats vid fönstret, medan det generösa vardagsrummet bjuder in till umgänge med familj och vänner. Tre sovrum ger plats för familjen, gästerna eller ett hemmakontor. Från ett av sovrummen når du den inglasade balkongen – en härlig plats för morgonkaffet och ett extra rum att njuta av under stora delar av året. Ett helkaklat badrum med egen tvättmaskin och en separat gäst-wc gör vardagen smidig. Till bostaden hör dessutom två separata lägenhetsförråd.
Den stabila föreningen och den trevliga innergården skapar en harmonisk boendemiljö mitt i stan. Inom föreningen finns både övernattningsrum som går att hyra, samlingslokal, nyrenoverade tvättstugor och cykelförråd. Inom en kort avstånd finns både förskolor, skolor, mataffärer och service ligger på bekvämt gångavstånd, och när du vill ta del av shopping, restauranger och nöjen är Våghustorget bara några minuter bort.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Alexander Sjönvall

076-607 81 26
alexander.sjonvall@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Änggatan 29, 702 24 Örebro
STORLEK:	103 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 934 kr/mån Inkl värme, vatten, bredband, telefoni samt Tv via Tele2. El tillkommer på månadsavfiten varje månad
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 400 kr/år (el: 6 360 kr/år, försäkring: 2 040 kr/år) Angiven kostnad är ett uppskattat schablonvärde. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	206809001-3084
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,79309 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	516 607 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. 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 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Stenhuggaren 16 Örebro
NUVARANDE ÄGARE:	Dödsboet efter Anders Hamp



























RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med praktiskt klinkergolv vid entrén och goda förvaringsmöjligheter i garderober. Vidare öppnar hallen upp sig mot en rymlig inre hall med parkettgolv och ljusa väggar, som skapar en fin och luftig passage genom bostaden. Här finns även utrymme för kompletterande möblering och förvaring.

KÖK
Ljust och hemtrevligt kök med ljusa skåpsluckor, kakel ovan arbetsytorna och parkettgolv. Köket erbjuder gott om både arbetsyta och förvaring, samtidigt som den generösa matplatsen intill fönstret skapar en naturlig plats för vardagens måltider. Den maskinella utrustningen består av spis med ugn, fläkt och diskmaskin samt kyl och frys. Ett trivsamt kök med fint ljusinsläpp och plats för hela familjen.

VARDAGSRUM
Generöst och luftigt vardagsrum med parkettgolv och ljusa väggar som skapar en varm och trivsam atmosfär. Flera fönsterpartier ger rummet ett härligt ljusinsläpp och de väl tilltagna ytorna erbjuder gott om plats för både soffgrupp och en större matplats. Ett inbjudande sällskapsrum med fina ytor för såväl avkoppling som umgänge.

SOVRUM
Rymligt och rogivande sovrum med parkettgolv och ljusa väggar som skapar en varm och ombonad känsla. Här finns gott om plats för dubbelsäng och kompletterande möblering. Från sovrummet nås balkongen, en uppskattad detalj som ger fint ljusinsläpp och skapar en härlig förlängning av rummet.

BADRUM
Rymligt och helkaklat badrum med kaklade väggar och klinkergolv i varma toner. Här finns wc, handfat med kommod och spegelskåp samt dusch med glasväggar. Badrummet är även utrustat med tvättmaskin, handdukstork och praktisk förvaring, vilket skapar en funktionell och välplanerad helhet.

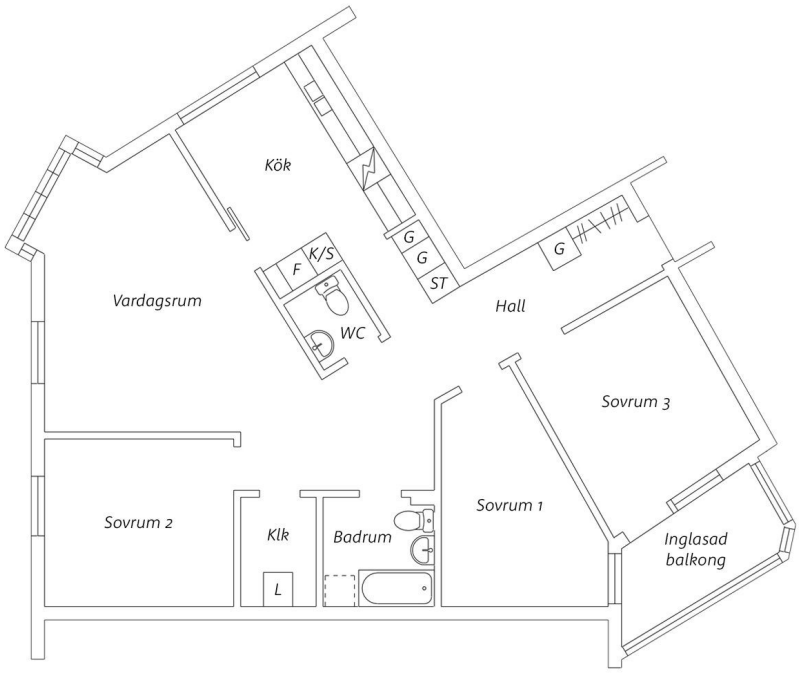
WC
Praktisk gäst wc med ljusa väggar och golv i varm ton. Här finns wc, handfat med spegel samt gott om förvaring i både väggskåp och högskåp. Ett funktionellt extra wc som kompletterar bostadens badrum på ett bra sätt.

INGLASAD BALKONG
Trivsam inglasad balkong som blir ett härligt extra rum under stora delar av året. Här finns gott om plats för sittgrupp och mindre matbord. De stora glaspartierna ger ett fint ljusinsläpp och en härlig kontakt med omgivningarna.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Stenhuggaren 16 Örebro
BYGGÅR:	1982
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	167
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Stenhuggaren 16. Besök gärna föreningens hemsida http://www.stenhuggaren16.se/ I bostadsrättsförening finns möjlighet att hyra gästlägenhet som är belägen strax innanför grinden mot Köpmangatan. Föreningens samtliga tvättstugor kan bokas och användas utan kostnad av alla medlemmar. Bokning kan göras med " lägenhetstaggen" vid valfri elektronisk bokningstavla. I källarvåningen på Änggatan 23 finns ett hobbyrum avsett för medlemmarna i bostadsrättsföreningen. Föreningen har gemensamt avtal för hushållsel där den fasta elavgiften ingår.
RENOVERINGAR:	2018: Installation av cirkulationspumpar och värmeväxlare. Fönsterbyte. Dräneringspump garage. 2019-2020: Solceller och laddstolpar för elbilar 2020: Hissrenovering. Värmepumpar och ventilation, styr och övervakningssystem. 2022: Helrenovering av tvättstugor har påbörjats
PARKERING:	I garaget finns 94 bilplatser och en tvättplats med högtryckstvätt. Bokning och turordning av garageplatser sköts av Riksbyggen. Tel: 0771-860 860. Kön har haft en kötid på minst ett år. Garagehyran är för närvarande 600 kr/månad (17/9-26). plats med laddmöjlighet för el-bil 850 kr/mån, Priset för förbrukad el för laddning utgår med ett tillägg av 1,00 kr/kW utöver vad boende betalar i handelsel.
TV OCH BREDBAND:	Tele2 Bredband: Fiber 1000/1000 Mbit TV: Utan någon abonnemangskostnad har man tillgång till Tele2 digitala kanaler enligt deras standardutbud.

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

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.



Drottninggatan 26 70210 Örebro mail@erikolsson.se