

SÖDRA GREV ROSENGATAN 56A

CV-OMRÅDET



Erik Olsson



CV-OMRÅDET

55+boende med kanonläge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Utsikt mot svartån
Lugnt område
55+ förening
Stilrena materialval

VÄLKOMMEN TILL SÖDRA GREV ROSENGATAN 56A

Välkommen till denna hemtrevliga och välplanerade tvåa, vackert belägen längs med Svartån på Södra Grev Rosengatan 56A. Denna bostad, perfekt för dig som är 55+, ligger i ett mycket attraktivt och lugnt område, idealiskt för en harmonisk livsstil.

Här bor du bara ett stenkast från Örebro city, där ett rikt utbud av restauranger, shopping och nöjen väntar. Åt andra hållet hittar du mysiga promenadstråk till Naturens Hus och småbåtshamnen. I denna lugna och trevliga förening finns gemensamma utrymmen som en lokal med sällskapsrum med kök och övernattningsrum för medlemmarna att nyttja. Föreningen har en fin innergård med växthus och ett antal odlingslådor för medlemmarna, låst cykelförråd samt separata lägenhetsförråd. Du har också nära till Oset, Naturens Hus, Rynningeviken, Wadköping, Universitetssjukhuset och Stadsparken. Med Resecentrum endast två kilometer bort och Örebro Universitet på tre kilometers avstånd, är kommunikationsmöjligheterna utmärkta med både buss och tåg. Utforska möjligheten att bo i denna fantastiska lägenhet och upplev fördelarna med ett bekvämt och avkopplande boende nära både natur och stadens puls.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Alexander Sjönvall

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Södra Grev Rosengatan 56A, 70382 Örebro
STORLEK:	52 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5058 kr/mån I månadsavgiften ingår Bredband, kabel-TV och tele ingår i avgiften, Telia Triple Play, samt värme och kallvatten.(I den angivna avgiften är de obligatoriska tilläggen för Tv och bredband 220kr/mån och elförbrukning 200 kr/mån. Varmvatten och el debiteras efter förbrukning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1122
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,74277 %
BOSTADENS INDIREKTA	659 042 kr
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 inte pantsatt
VÅNING:	2 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	BRF Slussparken
NUVARANDE ÄGARE:	Christina Seger, Per Jonsson Seger
TILLTRÄDE:	enligt överenskommelse















HALL

Välkomnande hall med plats för avhängning, smart förvaring genom skjutdörrsgarderob med. Målade väggar och klinkergolv som övergår i parkett.

KÖK

Modernt kök med matplats och härligt ljusinsläpp. Vita släta luckor, bänkskiva i laminat, vitt kakel som stänkskydd. Maskinell utrustning i form av håll, fläkt, inbyggd ugn och mikrovågsugn, integrerad diskmaskin samt kyl/frys. Målade väggar och parkettgolv.

VARDAGSRUM

Härligt vardagsrum med delvis öppen planlösning mot kök vilket skapar ett härligt ljusinsläpp och trevliga sociala ytor. Från vardagsrummet kommer du ut till den fantastiska inglasade balkongen som blir en naturlig förlängning av ditt hem. Tapetserade väggar och parkettgolv.

SOVRUM

Sovrum med plats för dubbelsäng, förvaring genom rymlig garderob. Tapetserade väggar och parkettgolv.

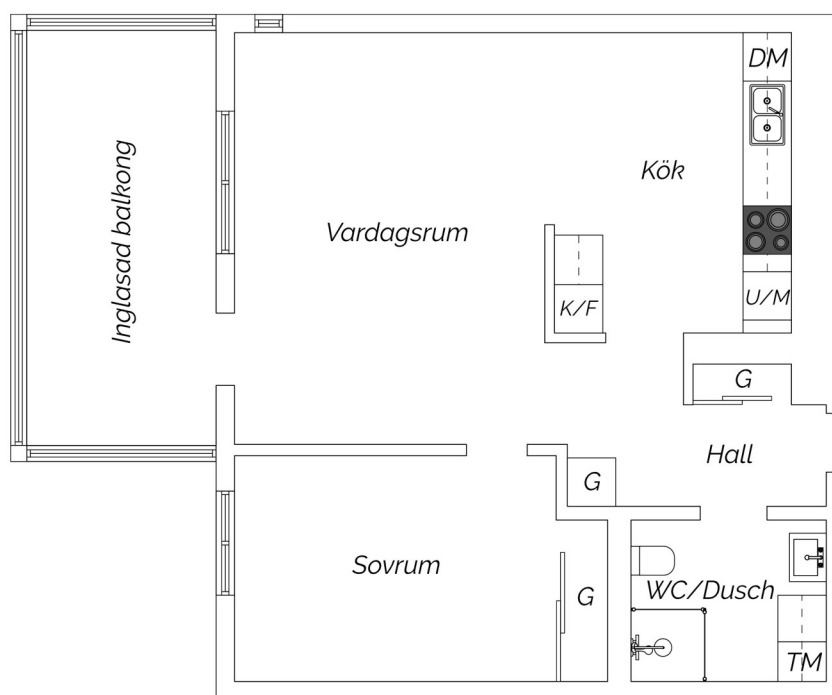
BADRUM

Badrum med handfat med kommod, spegel, dusch med vikedörrar i glas, Wc samt tvättavdelning med tvättmaskin med arbetsbänk ovan samt väggförvaring. Kaklade väggar och klinkergolv.



FÖRENING:	BRF Slussparken
BYGGÅR:	2019
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken, köpte den 2018
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	42
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-12-23
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	63 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Slussparken. Föreningen är en äkta förening. I föreningen finns 42 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Föreningen köpte fastigheten slussen 1 2018 (äger marken) Föreningen är ett seniorboende. Till medlem får antagas fysisk person som i första hand fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämföras de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden. Besök gärna föreningens hemsida https://slussparken.bostadsratterna.se Gemensamma utrymmen: Tvättstuga - Två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och mangel. Miljörum för sophantering Föreningens läge är också en fin utgångspunkt för promenader och motion i Osets naturreservat där det finns raststugor, grillplatser, utegym och inte minst ett fågelliv. Föreningen har en fin innergård med växthus och ett antal odlingslådor för medlemmarna samt ett sällskapsrum med kök för möten och fester samt ett övernattningsrum för gäster.
RENOVERINGAR:	Större projekt eller underhåll - Förrådsbyggnader och cykelförråd tilläggsisolerades under 2023. Under 2024 pågår arbete med att inför gemensamt elabonnemang för medlemmarna, IMD.
PARKERING:	Parkering - 17 parkeringsplatser med motorvärmare varav 3 i carport. 12 platser med el-laddning. P-plats med motorvärmare 700 kr/mån (el ingår), Laddplats 750 kr/mån plus elförbrukn. Vj har fn två lediga platser, en med motorvärmare och en laddplats. För närvarande 1-2 lediga platser. Det finns möjlighet att hyra parkeringsplats på CV-området.
TV OCH BREDBAND:	Telia Triple Play

PLANRITNING



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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 frågar 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.

VIKTIG INFORMATION

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 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.

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 mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Drottninggatan 26 70210 Örebro mail@erikolsson.se