ANNEBERGSVÄGEN 17B

NORRA BRO





NORRA BRO

Parhus i idyllisk miljö

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Skogen precis intill husknuten
Ostörd trädgård
122 välplanerade kvm
Hela fem sovrum

VÄLKOMMEN TILL ANNEBERGSVÄGEN 17B

Välkommen till ett trivsamt och välplanerat parhus i populära Norra Bro, där naturen finns precis intill husknuten och den ostörda trädgården blir en självklar plats att njuta av. Här erbjuds 122 välplanerade kvadratmeter med hela fem sovrum, två badrum och en härlig öppen planlösning mellan kök och vardagsrum på entréplanet. Bostadens fina läge är något alldeles extra. Här bor du med skogen som närmaste granne och med en trädgård som erbjuder både avskildhet och lugn. Den stora trädäckade terrassen i västerläge blir en perfekt plats för sommarens middagar, fikastunder och sköna kvällar i solen. Planlösningen är både social och funktionell. Den öppna känslan mellan kök och vardagsrum skapar en naturlig samlingspunkt för familj och vänner, samtidigt som de fem sovrummen ger gott om utrymme för familjen, hemmakontor eller gäster. Med två badrum blir vardagen dessutom smidig även för den större familjen. Norra Bro erbjuder en trygg och trivsam miljö med en härlig gemenskap bland de boende. Här finns trevliga grannar, lekplats och närhet till naturen, vilket gör området särskilt uppskattat av barnfamiljer. Samtidigt är det enkelt att ta sig in till Örebro.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Carin Liedström

073-233 01 24
carin.liedstrom@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Annebergsvägen 17B, 702 21 ÖREBRO
STORLEK:	122 kvm (föreningens information) Utdrag ur lägenhetsregister från Juph förvaltning
ANTAL RUM:	6 rum och kök Utdrag ur lägenhetsregister från Juph förvaltning
OBJEKTTYP:	Parhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 834 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	Obligatoriska tillägg vatten 310 kr/mån (redovisas som driftskostnad) el ombyggnation av elskåp 483 kr/mån ca 28 840 kr/år (uppvärmning: 9 700 kr/år, el: 7 800 kr/år, va: 3 720 kr/år, försäkring: 1 824 kr/år, övrigt: 5 796 kr/år) Angiven kostnad är säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	08
LÄGENHETSNR SKV:	1026
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,5455 %, andel av årsavgift 4,55 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 322 696 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 2026-08-19. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Lilla Ässkogen 3
NUVARANDE ÄGARE:	Anna Janmark, Tomas Fallkvist








Electrolux
Electrolux




AEG
AEG
AEG










LHF














13:30





HALL
Välkomnande och stilren hall med målade väggar och praktiskt klinkergolv som ger ett tåligt och lättskött första intryck. Här finns goda möjligheter för avhängning av ytterkläder och skor, samtidigt som hallens utformning skapar en naturlig och inbjudande entré till bostadens övriga rum.

VARDAGSRUM
Ljust och trivsamt vardagsrum med målade väggar och vit laserat parkettgolv. Den öppna planlösningen mot köket skapar fina sociala ytor och en naturlig plats för umgänge med familj och vänner. Här finns gott om plats för soffgrupp och tillhörande möblemang. Från vardagsrummet nås uteplatsen som blir en härlig förlängning av bostaden under årets varmare månader

KÖK
Ljust och inbjudande kök från HTH i antracitgrått med målade väggar och vitlaserat parkettgolv som skapar en varm och harmonisk känsla. Köket har bänkskiva i laminat och vackert kakel ovan arbetsytorna som ger rummet en stilfull karaktär. Den maskinella utrustningen består av fläkt, häll, inbyggd ugn och mikrovågsugn, diskmaskin samt kyl och frys. Ett trivsamt och välutrustat kök med fina förutsättningar för såväl vardagens matlagning som trevliga middagar. vitvaror från AEG 2021.

BADRUM
Ljust och fräscht badrum med kaklade väggar och klinkergolv meed vattenburen golvvärme i en stilren och tidlös färgsättning. Här finns WC, handfat med kommod samt spegelskåp som erbjuder praktisk förvaring. Badrummet är även utrustat med ett fint badkar.

TVÄTTSTUGA
Praktisk och välplanerad tvättstuga med målade väggar och klinkergolv. Här finns både tvättmaskin och torktumlare placerade under en generös arbetsbänk med praktisk ho, vilket skapar fina ytor för tvätt och klädvård. Väggskåp ovanför arbetsytan erbjuder gott om förvaring och bidrar till en funktionell och välorganiserad tvättstuga

SOVRUM
Sovrum med målade väggar och parkettgolv som skapar en varm och harmonisk känsla. Rummet erbjuder plats för säng och tillhörande möblemang, samtidigt som det även finns utrymme för en arbetsplats. Fint ljusinsläpp från fönstret, perfekt som barnrum, gästrum eller hemmakontor

ÖVRE PLAN

SOVRUM
Ljust och trivsamt sovrum med målade väggar och vitlaserad ekparkett som skapar en stilren och harmonisk känsla. Rummet erbjuder gott om plats för säng och tillhörande möblemang och passar lika fint som sovrum, barnrum eller hemmakontor. Förvaring finns i garderob.

SOVRUM
Ljust och trivsamt sovrum med målade väggar och parkettgolv som ger rummet en varm och harmonisk känsla. Det generösa fönstret ger ett fint ljusinsläpp och rummet erbjuder plats för säng samt tillhörande möblemang. Förvaring finns i garderob och rummets lättmöblerade utformning gör det väl lämpat som såväl barnrum som gästrum eller hemmakontor.

SOVRUM
Ytterligare ett ljust och trivsamt sovrum med målade väggar och parkettgolv som skapar en varm och ombonad känsla. Rummet erbjuder goda möjligheter till möblering med säng och tillhörande möblemang och passar lika fint som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Förvaring finns i garderob

SOVRUM
Ljust och rogivande sovrum med målade väggar och parkettgolv som skapar en varm och harmonisk känsla. Här finns gott plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Längs ena väggen finns en generös garderobsvägg som erbjuder mycket goda förvaringsmöjligheter samtidigt som den smälter fint in i rummet. Det fina ljusinsläppet bidrar till en trivsam och luftig atmosfär.

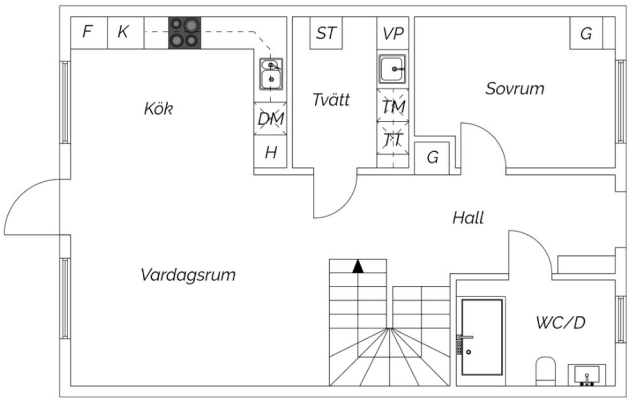
BADRUM
Stilrent och smakfullt badrum med kaklade väggar och mörkt klinkergolv som skapar en modern kontrast. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod samt spegelskåp som erbjuder praktisk förvaring. Den rymliga duschen ramas in av eleganta glasväggar med svarta spröjs och kompletteras av en takdusch – snygga detaljer som ger badrummet en modern och exklusiv känsla.

KLÄDKAMMARE
Bra utrymme för förvaring, parkettgolv och målade väggar. Ingång från hallen på övervåningen.

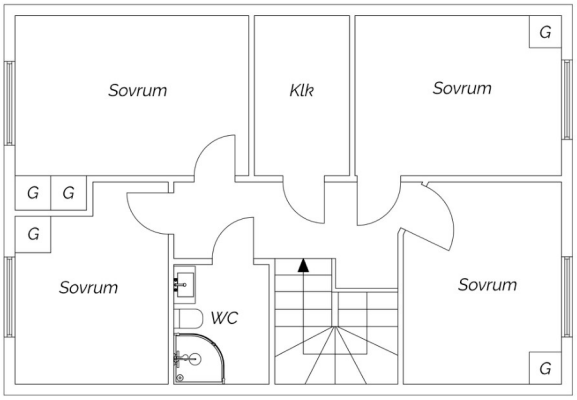
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Lilla Ässkogen 3
BYGGÅR:	2021
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Frånluftsvärmepump
ANTAL LÄGENHETER:	22
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Lilla Ässkogen 3. I bostadsrättsföreningen finns 22 lägenheter fördelat på tre huskroppar. Varje bostad har egen elmätare och eget abonnemang för individuell mätning. Ett tillägg om 483 kr/mån på månadsavgiften är en kostnad för ombyggnation av elskåp för fastigheten som uppkom när föreningen röstade igenom att det ska finnas egna mätare för varje fastighet.
PARKERING:	En parkering till varje bostadsrätt framför bostaden. Ytterligare parkeringar finns att tillgå på närliggande gator.
TV OCH BREDBAND:	Tv och bredband 100/100 via Telia. Ingår i avgiften.

PLANRITNING



PLANRITNING



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.



Drottninggatan 26 70210 Örebro mail@erikolsson.se