SÖRBY/EKLUNDA

RESTALUNDSVÄGEN 81





SÖRBY/EKLUNDA

Perfekt för studenten

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Inflyttningsklar
Låg avgift
Fönsterbrädor i marmor
Bra område

VÄLKOMMEN TILL RESTALUNDSVÄGEN 81

Välkommen till Restalundsvägen 81! Är ni på jakt efter den perfekta studentlägenheten, första lägenheten eller en centralt belägen övernattningslägenhet med låg avgift? Då har ni hittat helt rätt. Här erbjuds en perfekt planerad bostad!
BRF Staven är en populär förening i centralt läge. Här finns närhet till fina parkområden, sportanläggningar och stadens centrum. På cykelavstånd nås Campus USÖ samt Örebro Universitet



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Lisa Kung

073-390 53 13
lisa.kung@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Restalundsvägen 81, 702 16 ÖREBRO
STORLEK:	35 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 095 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 622 kr/mån Månadsavgiften inkluderar vatten, värme, bostadsrättstillägg, bredband, kabel-TV och den fasta del för el.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	701102 (enl ekplan 1057)
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,48469 %, andel av årsavgift 0,48 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	160 886 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.
VÅNING:	2 av 3
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Staven
NUVARANDE ÄGARE:	Sture Återås
















HOME FRONT
Kristin Hannah
The Witch's Heart
Victoria Hislop One August Night
girls just wanna have funds
MEDUSA
The Girl Behind the Wall
SERPENT & THE WINGS OF NIGHT
CARISSA BROADBENT
A Good Girl's Guide to Murder
THRONE OF FALLEN
KERRI MANISCALCO
DEN SISTA MIGRATIONEN
DARK WATER DAUGHTER
H.M. LONG
Elena Ferrante
över gränsen louise kennedy
KAHLÚA






DONNA TARTT
DIAMANTÖGAT
KVINNORNA
ATLAS
DJÄVULSDANSEN
HEIR





RUMSBESKRIVNING

HALL
Hall med klinkergolv som ger en praktisk och lättskött entré. Här finns plats för avhängning av ytterkläder och skor samt direkt access till en rymlig klädkammare som erbjuder utmärkta förvaringsmöjligheter.

KLÄDKAMMARE
Praktisk förvaring som undelättar ordning och reda.

KÖK
Trivsamt kök med plats för en mindre matgrupp vid fönstret som ger ett fint ljusinsläpp. Köket erbjuder god förvaring i skåp och lådor samt praktiska arbetsytor för vardagens matlagning. Maskinell utrustning i form av kyl/frys, spis med keramikhäll och ugn från 2021, diskmaskin, diskho samt fläkt. Laminatgolv bidrar till en lättskött och funktionell miljö.

BADRUM
Praktiskt badrum utrustat med dusch, wc och handfat med spegelskåp. Rummet har en funktionell planlösning med gott om utrymme för vardagens behov. Kaklade väggar och våtrumsmatta på golv skapar en lättskött och tidlös miljö.

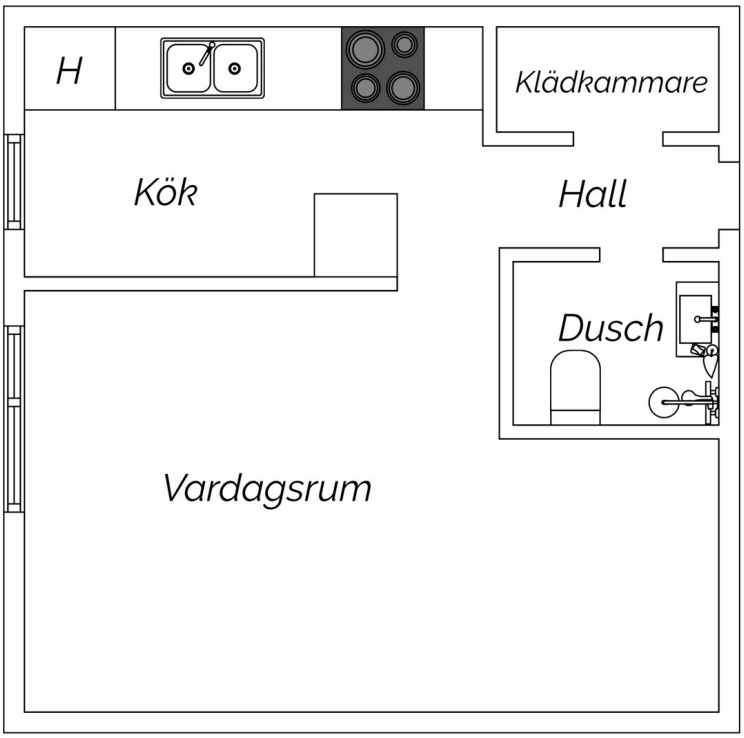
VARDAGSRUM
Ljust och rymligt vardagsrum med vackert parkettgolv och stora fönster som ger ett fint ljusinsläpp. Rummet erbjuder gott om plats för soffgrupp och har en smart planlösning där en sovdel enkelt kan avskiljas för att skapa en mer privat sovplats. Ett flexibelt och lättmöblerat rum som passar perfekt för både vardagsliv och avkoppling.

FÖRRÅD
Matkällare och vindsförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Staven
BYGGÅR:	1950
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	141
ANTAL LOKALER:	36
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-08-10
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	84 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Staven.. Besök gärna föreningens hemsida www.brfstaven.se Föreningen har kommit långt i sitt miljötänkande och har två stycken miljörum med sopsorteringsmöjligheter. Vi har också en relaxavdelning med bubbelbad, bastu och solarium.
RENOVERINGAR:	Nya större balkonger. Alla lägenheter har försetts med nya elmätare för kollektiv elmätning. Nytt låssystem (nyckelbrickor) har installerats i alla hus. Stambyten är gjorda 1992. Avloppsledningarna är relinade under 2023 Alla huskroppar har fått nya tak med nya plåtdetaljer på skorstenarna samt nya hängrännor. Tvättstugorna har moderniserats. Relaxavdelning med bastu och solarium byggt. Datoriserat bokningssystem i relaxen. Fastighetsnät (LAN) byggt. Fönster bytta i hela föreningen. Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp bytta. Garage byggda med nya miljöhus. Helt nytt övernattningsrum med kök, sovrum och badrum
PARKERING:	Brf Staven har totalt 87 st parkeringsplatser. 10 st p-platser med el (obs! ej för elbilsladdning, enbart motorvärmare) - 150:-/mån 3 st p-platser utan el - 105:-/mån 72 st garageplatser - 350:-/mån 2 st laddplatser i laddpark (ej uthyrningsbara) Ca 6-8 personer i kö vid koll 24/6-26
TV OCH BREDBAND:	Banhof 1000/1000 Mbit/s i månadsavgiften. Möjlighet att teckna högre hastigheter finns. Kontakta då Bahnhofs kundtjänst. Föreningen har gruppavtal med Tele2 gällande Tv och ett digitalt grundutbud

PLANRITNING



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