RYNNINGEÅSEN

HINDERGÅRDSGATAN 39B





RYNNINGEÅSEN

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Gavelläge
Öppen planlösning
Rymlig & ljus
Generös takhöjd

VÄLKOMMEN TILL HINDERGÅRDSGATAN 39B

Stolt presenterar vi nu denna insynsskyddade och ljusa gavellägenhet belägen på Hindergårdsgatan 39B! Här bor man i ett av områdets kanske bästa lägen, med en stor terass i direkt söderläge mot den trevliga innergården samt med en balkong mot grönskande dunge runt knuten. En rymlig trea, som enkelt kan göras om till en fyrarummare, som har en öppen planlösning mellan kök och vardagsrum samt ett helkaklat badrum med tvättavdelning. Det finns även ett förråd till lägenheten samt möjlighet till parkeringsplats med elbilsladdning.
Här bor du i populära Rynningeåsen med närhet till skola, förskola, mataffär och city. I området finns också motionsmöjligheter med elljusspår och gym, samt Rynningevikens naturreservat med vackra promenadsstråk. Du kommer snabbt och smidigt ut på motorvägen och busshållsplats finns ca 300 m från bostaden.
Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Karl-Albin Larsson

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Hindergårdsgatan 39B, 703 81 ÖREBRO
STORLEK:	83 kvm (föreningens information) Enl utdrag ur lägenhetsförteckning från HSB 4 rok omgjord till 3 rok
ANTAL RUM:	3 rum och kök Enl utdrag ur lägenhetsförteckning från HSB 4 rok omgjord till 3 rok
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 596 kr/mån I avgiften ingår värme, VA, digital-tv (Telia lagom), bredband samt bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 11 141 kr/år (el: 9 142 kr/år, försäkring: 1 999 kr/år) Angiven kostnad är säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	18
ANDELSTAL:	Andel i förening 5,5938 %, andel av årsavgift 5,527 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	843 721 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 2026-08-18. 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:	2 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Omgången i Örebro
NUVARANDE ÄGARE:	Danielle Seiko, Sebastian Eriksson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse












BOSCH






TITAN







RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och stilren hall med målade väggar och akustikpanel som tillför både värme och karaktär. Innanför entrén ligger praktiskt klinkergolv som övergår i vitlaserad ekparkett och skapar en ljus och harmonisk helhet. En generös garderobsvägg erbjuder gott om förvaring och bidrar till en praktisk och välorganiserad entré

SOVRUM
Rymligt och rogivande master bedroom med målade väggar och vitlaserad ekparkett som skapar en ljus och harmonisk känsla. Här finns gott om plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Generös förvaring erbjuds genom en praktisk garderobsvägg med skjutdörrar, där spegeldörren bidrar till en extra känsla av rymd.

BADRUM
Fräscht och stilrent badrum med kaklade väggar och klinkergolv. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod samt spegelskåp som erbjuder praktisk förvaring. Här finns även en rymlig duschplats med glasvägg samt en praktisk kombinerad tvättmaskin och torktumlare med arbetsbänk och förvaring ovanför – en uppskattad lösning som förenklar vardagen.

VARDAGSRUM
Ljust och trivsamt vardagsrum med målade väggar och vitlaserad ekparkett som ger rummet en stilren och harmonisk känsla. Här finns gott om plats för soffgrupp och tillhörande möblemang, vilket skapar en naturlig plats för både avkoppling och umgänge.

KÖK
Ljust och inbjudande kök med målade väggar och vitlaserad ekparkett som skapar en stilren och harmonisk helhet. Köket erbjuder fina ytor för både matlagning och umgänge och är utrustat med diskmaskin, fläkt, spis med häll och ugn samt kyl och frys. En trivsam miljö där vardagens måltider och middagar med familj och vänner får ta plats

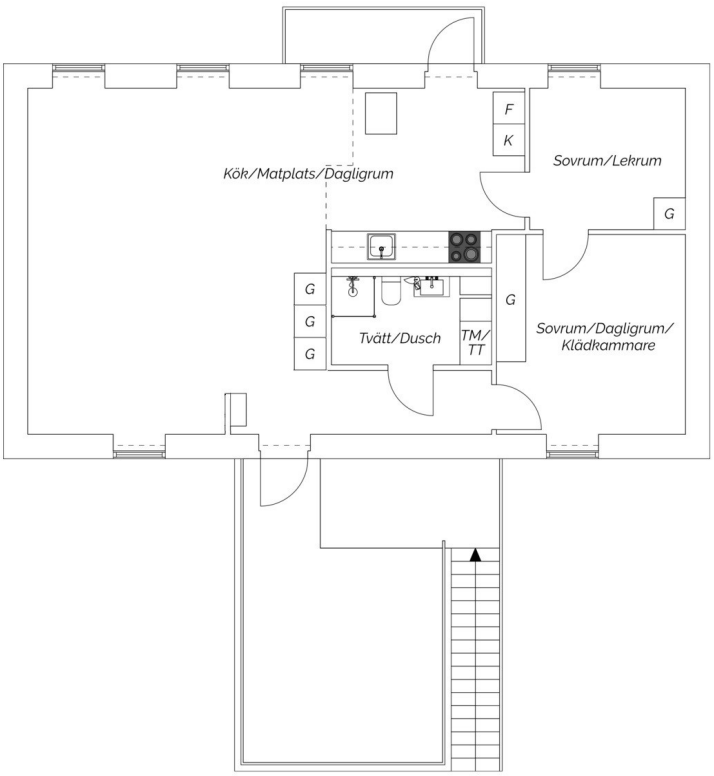
SOVRUM
Ljust och trivsamt rum med målade väggar och vitlaserad ekparkett som skapar en stilren och harmonisk känsla. Det fina ljusinsläppet bidrar till en luftig atmosfär och rummet lämpar sig utmärkt som såväl sovrum som hemmakontor eller gästrum. Ett flexibelt rum som enkelt kan anpassas efter behov.

FÖRRÅD
Det tillhörande förrådet ligger i anslutning till lägenheten.

RENOVERINGAR
2026 Akustikpanel i hall, målning i kontor samt målning i delar av stora rummet.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Omgången i Örebro
BYGGÅR:	2013
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	20
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-10-01
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	118 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Omgången i Örebro. I föreningen finns 20 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen köpte fastigheten i samband med byggnationen (äger marken). Gemensam innergård med gräsytor, lekplats med sandlåda samt en grillplats. Årsavgiften höjdes 2026 med 7% och under 2025 med 5%. Styrelsen följer ekonomiska utvecklingen och höjer avgiften vid behov.
RENOVERINGAR:	2013 var det inflytt för de boende. 2014 planterades häck i hörnet på Hindergårdsgatan/ Korthållsgatan. Då infödes även komposthantering. 2015 byggdes en ny lekplats med gungställning samt sandlåda. Det anlades även gräs, mer häck samt en grillplats på innergården. 2016 byggdes en redskapsbod där förenings verktyg kan förvaras. 2024 har Brf Omgången gjort ett arbete med en vidare fuktutredning av alla lägenheter då föreningen tidigare upptäckt fukt. Föreningen har också försett dörrar till förråd och servicecentraler med skyddsplåt i nederkant samt tröskel av plåt för att skydda mot fukt och slitage. 2026 Tätades fönster. Föreningen planerar att måla om fastigheterna under 2026. Föreningen kommer göra en anpassning av sophantering enligt ny standard.
PARKERING:	I föreningen finns 25 parkeringsplatser, 17 har motorvärmare, 8 är med laddstolpar, 1 är en vanlig plats och 3 är gästparkeringar. P-plats med motorvärmare kostar 350 kr/månad. P-plats med laddstolpe kostar 550 kr/månad samt el tillkommer. Varje lägenhet har tillgång till en p-plats om man önskar det.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till digital-TV och bredband samt ip-telefoni via Telia Triple Play (100/100).



Hindergårdsgatan 39B

Erik Olsson

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