

BROMSGATAN 7A

CENTRALT NORR



Erik Olsson



CENTRALT NORR

Trea på Norr med charmiga detaljer, eldstad och balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Vill du veta mer
om bostaden?
Kontakta mig.

Sofia
Hjertqvist
Fastighetsmakare/partner
073-390 74 86
sofia.hjertqvist@erikolsson.se

Erik Olsson



Fiskbensparkett
Eldningsbar eldstad
Balkong i söderläge
Fönster i flera väderstreck

VÄLKOMMEN TILL BROMSGATAN 7A

Välkommen till denna charmiga och stilfulla trea högst upp i huset med hörnläge! Här möts du av en varm och ombonad atmosfär med genomgående klassisk fiskbensparkett, vackert ljusinsläpp och smakfulla kulörer på väggarna.

Bostaden har en välplanerad layout med ett modernt och välutrustat kök, perfekt för både vardagskvällar och sociala middagar. Det stilrena badrummet imponerar med sina exklusiva materialval, där kalksten på golvet sätter en elegant ton. Den underbara eldningsbara eldstaden i vardagsrummet blir hemmets hjärta, en naturlig samlingsplats. Genom vardagsrummet tar du dig även ut till den härliga balkongen, en lugn plats att njuta av morgonkaffet eller eftermiddagssolen.

Läget högst upp ger en skön känsla av avskildhet men med närhet till stadens puls.

På Norr bor du med närhet till allt du kan önska - mataffärer, restauranger, kommunikation och grönområden. Brf ÄngspärLAN är en stabil och välskött förening med tillgång till egna p-platser samt en rymlig tvättstuga i husets källare.

En bostad som kombinerar modern komfort med tidlös charm? välkommen hem!

Kontakta Sofia Hjertqvist 073-390 74 86 för mer info!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sofia Hjertqvist

073-390 74 86
sofia.hjertqvist@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Bromsgatan 7A, 70366 Örebro
STORLEK:	80 kvm (föreningens information) Grundar sig på ekonomiskplan, ej uppmätt
ANTAL RUM:	3 rum och Kök Grundar sig på ekonomiskplan, ej uppmätt
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 359 kr/mån ink uppvärmning, vatten och sophantering och bredband/fiber/ tv (obligatoriskt tillägg på 249kr/mån).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 783 kr/år (el: 4 427 kr/år, försäkring: 1 368 kr/år, övrigt: 2 988 kr/år) Övrigt gäller det obligatoriska tillägget för TV/bredband
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1202
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 7,52984 %, andel av årsavgift 7,6083 %
BOSTADENS INDIREKTA 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 och är baserad på bostadens andel i 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 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Ängspärlan
NUVARANDE ÄGARE:	Helena Isaksson, Sofia Agnesund, Tord Isaksson















HALL

Trevlig hall med plats för både avhängning och gott om förvaring i två platsbyggda garderober. Målade väggar och vitlaserat parkettgolv.

KÖK

Köket är rymligt och funktionellt med gott om förvaring i skåp och lådor. En trevlig matplats som bjuder in till mysiga vardagsmiddagar. Bänkskiva i laminat och kakel som stänkskydd. Maskinell utrustning i form av fläkt, håll, inbyggd ugn och mikrovågsugn samt kyl/frys. Målade väggar och vitlaserat parkettgolv.

VARDAGSRUM

Rummet är inbjudande och perfekt för avkoppling och social samvaro med sin generösa planlösning och fantastiska ljusinsläpp. Här finns gott om plats för både en bekväm soffgrupp och en matplats, vilket gör det till en naturlig samlingspunkt i hemmet. Den öppna spisen skapar en mysig atmosfär och blir en vacker central punkt i rummet, perfekt för att tända en brasa under kyligare dagar. Du har även direkt tillgång till en rymlig balkong, där du kan njuta av frisk luft och koppla av utomhus. Väggarna är målade och golvet pryds av vackert fiskbensparkett, vilket ger en tidlös och elegant känsla.

SOVRUM

Ett mysigt sovrum med utrymme för en dubbelsäng och skrivbord. Gott om förvaring i platsbyggda garderober. Målade väggar och vitlaserat parkettgolv.

SOVRUM

Sovrum med utrymme för en enkelsäng och en praktisk arbetshörna. Perfekt som barnrum eller hemmakontor. Målade väggar och vitlaserat parkettgolv.

BADRUN

Badrummet imponerar med sina exklusiva materialval. Kaklade väggar och kalksten på golvet sätter en elegant ton. Dusch med vikdörrar

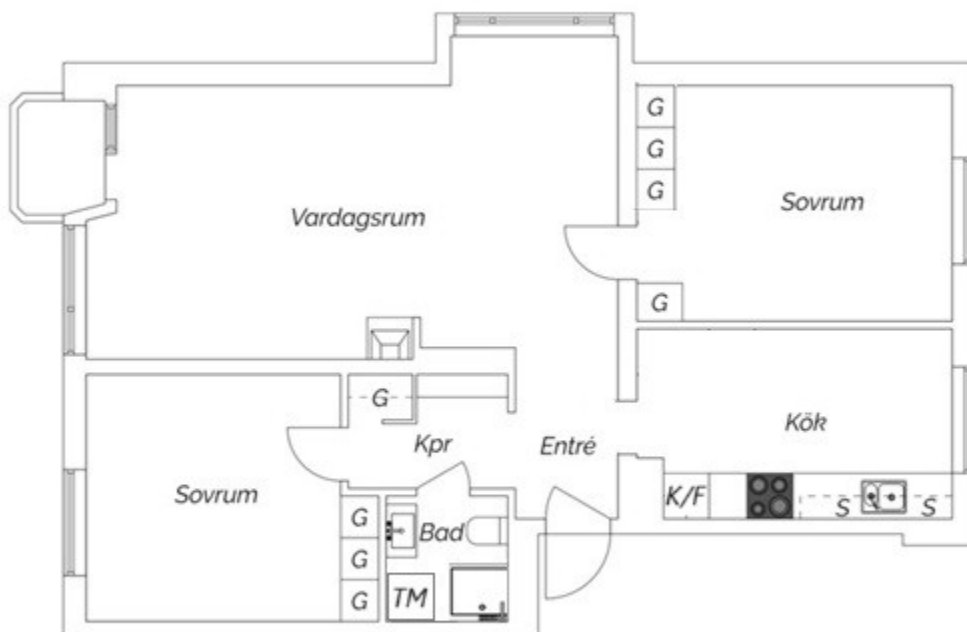
i glas, handfat med kommod, spegel, WC, handukstork samt tvättmaskin.

BALKONG

Härlig balkong högst upp i huset med härligt söderläge.

FÖRENING:	Brf Ängspärlan
BYGGÅR:	1956
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdreg
ANTAL LÄGENHETER:	14
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2015-11-11
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	128 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Ängspärlan
RENOVERINGAR:	2015: Ny undercentral, stambyte, elledningar, stuprör, säkerhetsdörrar, balkongrenovering, renovering av fasad och tätade rökkanaler. Föreningen ombildades till bostadsrätt 2015 och i samband med det gjordes en större renovering av fastigheten.
PARKERING:	Föreningen har 6 st -parkeringar (separat kö, just nu 1 i kö). . Det finns boendeparkering i området (från Bromsgatan och in mot stan) och även fri datumparkering i området (från Rosenhillsgatan och norrut).
TV OCH BREDBAND:	Telia triple play. Tillägg på månadsavgiften

PLANRITNING



Erik Olsson

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 fömedlar bolån i samarbete med flera kreditgivare, däribland Borgo.

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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. Mäklarfirmen 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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 bindings- 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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Drottninggatan 26 70210 Örebro mail@erikolsson.se