HAGASTRAND 12

CENTRALT VÄSTER





CENTRALT VÄSTER

Vindsvåning med spännande layout och å-utsikt!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Unik vindsvåning
Fantastisk takhöjd
Vackra murstockar
Öppen och social planlösning

VÄLKOMMEN TILL HAGASTRAND 12

Välkommen till en helt unik vindsvåning där charm, rymd och karaktär möts på bästa sätt. Fantastiska takhöjder och vackra murstockar skapar en varm och levande atmosfär.
Redan när du kliver in möts du av bostadens hjärta, ett imponerande vardagsrum i öppen planlösning där ljuset flödar in från flera takfönster. Här finns även en kamin med glaslucka som ger både värme och en extra känsla av exklusivitet och trivsel. Från bostaden njuter du av en vacker utsikt mot Svartån.
Det stilrena arbetsköket erbjuder generösa bänkytor och ligger öppet mot både matplats och vardagsrum, perfekt för sociala tillställningar och långa middagar med familj och vänner.
Två sovrum med garderober i båda rummen samt en walk in closet med platsbyggda lösningar som skapar både elegans och funktion.
Ljust och fräscht badrum där du kan njuta av både hörnbadkar, dusch och egen bastu. Separat gäst wc.
Loft med glasräcke, en yta med stor potential som nås via stege.
På innergården finns gräsmatta och uteplats att njuta av. Till bostaden hör dessutom egen parkering.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Carin Liedström

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Hagastrand 12, 703 40 ÖREBRO
STORLEK:	115 kvm (föreningens information) Utdrag ur lägenhetsregister/mäklarbild
ANTAL RUM:	3 rum och Kök Utdrag ur lägenhetsregister/mäklarbild
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 939 kr/mån I månadsavgiften ingår värme och vatten.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 37 800 kr/år (el: 34 000 kr/år, försäkring: 3 800 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1201
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 24,96881 %, andel av årsavgift 25,20017 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	725 424 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. 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 Hagastrand i Örebro c/o SBC AB SBCID1439249
NUVARANDE ÄGARE:	David Geisler
TILLTRÄDE:	Enligt ök







Kamin i vardagsrummet
Balkong mot ån
Stilrent arbetskök
Två harmoniska sovrum

















Lyxig walk in closet
Badrum med bastu
Parkering på gården ingår
Fin uppväxt trädgård
Centralt läge



RUMSBESKRIVNING

ENTRÉ
Välkomnande entré med imponerande takhöjd och dörr i mönstrad massiv ek som ger ett exklusivt första intryck. Den öppna planlösningen tillsammans med fina materialval och loftet ovanför skapar en luftig och unik atmosfär med modern karaktär. Målade väggar och parkettgolv.

VARDAGSRUM
Ljust och luftigt vardagsrum med imponerande takhöjd, synliga detaljer och fönsterpartier som skapar ett fint ljusinsläpp. Kamin bidrar med både värme och en ombonad känsla medan den öppna planlösningen ger generösa sociala ytor för både umgänge och avkoppling. Härifrån nås även en mindre balkong som blir en härlig förlängning av rummet och erbjuder plats för avkoppling med utsikt över omgivningarnas grönska och vacker å-utsikt. Målade väggar och parkettgolv. Öppet mot kök.

KÖK
Ljust och stilrent arbetskök med generösa arbetsytor och öppen planlösning mot matplats som skapar en social och luftig atmosfär. De vita köksluckorna tillsammans med kakel ovan arbetsbänk ger en modern och tidlös känsla. Maskinell utrustning i form av fläkt, häll, ugn samt diskmaskin. Kyl och frys integrerade i underskåp. Extra belysning i form av takpaneler ger en känsla av utökat dagsljus vintertid. Målade väggar och parkettgolv.

SOVRUM
Rogivande sovrum med generösa ytor och plats för dubbelsäng samt övrig möblering. De charmiga snedtaken och det fina ljusinsläppet skapar en ombonad och harmonisk atmosfär med unik karaktär. Ett trivsamt rum med hotellkänsla och gott om plats för både vila och förvaring. Målade väggar och parkettgolv. Garderob.

SOVRUM
Trivsamt sovrum med charmiga snedtak och generösa ytor som skapar en ombonad och harmonisk känsla. Här finns plats för dubbelsäng och övrig möblering samt möjlighet till mindre arbetsyta eller förvaring. Målade väggar och parkettgolv. Garderob.

BADRUM
Exklusivt och rymligt badrum med stilrena materialval, generösa ytor och avkopplande spa-känsla. Här finns fristående badkar, dusch med glasväggar, wc samt handfat med kommod. Tvättmaskin bidrar till extra komfort och funktion i vardagen. I anslutning till badrummet finns även en härlig bastu med träpanel och plats för avkopplande stunder året om. Kaklade väggar och klinkergolv.

WALK IN CLOSET
Praktisk och lyxig walk in closet med generösa förvaringsmöjligheter i garderobssystem och hyllor. De charmiga detaljerna och den unika utformningen skapar en exklusiv och ombonad känsla samtidigt som rummet erbjuder lättillgänglig plats för både kläder och accessoarer.

WC
Stilren gäst-wc med ljusa ytskikt och moderna detaljer som skapar en fräsch och inbjudande känsla. Här finns wc, handfat med kommod samt spegelskåp som erbjuder praktisk förvaring. Målade väggar och klinkergolv.

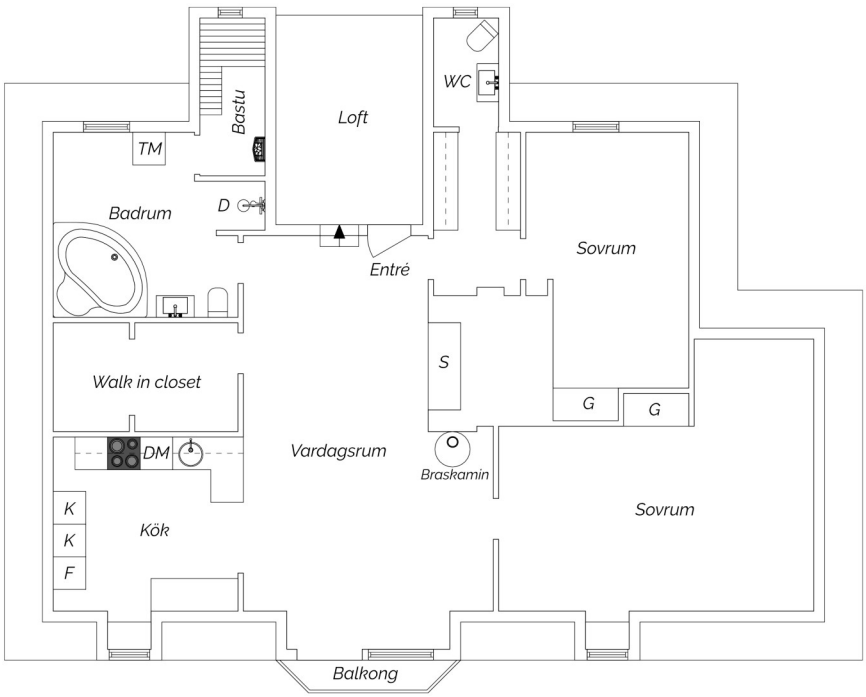
LOFT
Charmigt loft med utsikt över bostadens sociala ytor som skapar en luftig och unik känsla. Den öppna utformningen tillsammans med snedtak och fina materialval ger loftet en ombonad och harmonisk atmosfär. Perfekt som extra sovplats, läshörna eller avkopplande loungeyta.

FÖRRÅD
Vindsförråd via taklucka i walk in closet.
Källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Hagastrand i Örebro c/o SBC AB SBCID1439249
BYGGÅR:	1929
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-05-21
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	101 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Hagastrand i Örebro. Föreningen är en sk äkta förening. I föreningen finns 4 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Föreningens medlemmar hjälps åt med snöskottning och trädgård samt trappstädning. Varje lägenhet har eget el abonemang.
RENOVERINGAR:	2022 Målning och reparation av balkonger i trä 2025 Reparation och målning av puts på fasad Armaturer i trapphus har bytts ut. Stamspolning genomförd i hela huset En mindre vattenskada har åtgärdats. Planerat underhåll 2026 Rensa ventilationskanaler 2028 Måla takplåt Tvätta putsfasad
PARKERING:	En parkering finns till varje lägenhet.
TV OCH BREDBAND:	Fiber finns framdraget i huset, varje boende tecknar eget abonemang.

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



erikolsson.se/underhand

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