

VALLARE WALLS GATA 7

RYNNINGEÅSEN



Erik Olsson



RYNNINGEÅSEN

Trea i Rynningeåsen med inglasat uterum!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Inglasat uterum
Helkaklat badrum
Öppen planlösning
Närhet till Rynningeviken

VÄLKOMMEN TILL VALLARE WALLS GATA 7

Här kommer chansen att förvärva en trea i markplan med inglasat uterum mot innergården. Den här ljusa och välplanerade bostaden ligger i omtäckta Rynningeåsen med närhet till både natur och city! Höjdpunkten är det stora inglasade uterummet som vetter mot den lummiga innergården, perfekt för långa middagar, avkoppling och umgänge. Här kan du njuta av en egen oas med utsikt över grönskan, samtidigt som du sitter skyddad från väder och vind. Lägenheten är smart planerad med öppen planlösning, ett stilrent kök med köksö och två rogivande sovrum. Helkaklat badrum med praktisk tvättavdelning med både tvättmaskin och torktumlare. Bostaden erbjuder en stor klädkammare samt ett utvändigt förråd. Rynningeåsen är ett område med närhet till både natur och stadspuls, perfekt för dig som vill ha det bästa av två världar. Med fina promenadstråk, närhet till skolor, butiker och bra kommunikationer är detta ett boende att trivas i länge. Varmt välkommen att kontakta Sofia Hjertqvist 073-390 74 86 för att boka en visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sofia Hjertqvist

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Vallare Walls gata 7, 70381 ÖREBRO
STORLEK:	81 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 395 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 418 kr/mån i månadsavgiften ingår uppvärmning, kallvatten, bostadsrättstillägg, Telia triple play (obligatoriskt tillägg 249 kr/ mån är inräknat i avgiften)
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 300 kr/år (uppvärmning: 4 500 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Driftskostnad är beräknad på en schablon för en personshushåll källa Konsumentverket
LÄGENHETSNR FÖRENING:	41 (tidigare 07-2592 -1-41-2)
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,6058 %, andel av årsavgift 1,6057 %
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:	1 av 3
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB brf Bataljonen
NUVARANDE ÄGARE:	Urban Carlson















HALL

Hall med praktiskt klinker på golv och vitmålade väggar. Plats för avhängning.

KÖK

Kök med vita luckor, bänkskiva i laminat och vitt kakel som stänkskydd. Maskinell utrustning i form av häll, inbyggd ugn och mikrovågsugn, diskmaskin samt kyl och frys. Målade väggar och parkettgolv.

VARDAGSRUM

Rymligt lättmöblerat vardagsrum med utgång till inglasat uterum. Målade väggar och parkettgolv.

SOVRUM

Sovrum med plats för dubbelsäng. Målade väggar och parkettgolv.

SOVRUM

Sovrum med plats för enkelsäng och arbetshörna. Målade väggar och parkettgolv.

BADRUM

Badrum med handfat med kommod, spegelskåp, dusch samt tvättavdelning med tvättmaskin och torktumlare med arbetsbänk ovan och väggförvaring. Kaklade väggar och klinkergolv.

KLÄDKAMMARE

Målade väggar och parkettgolv.

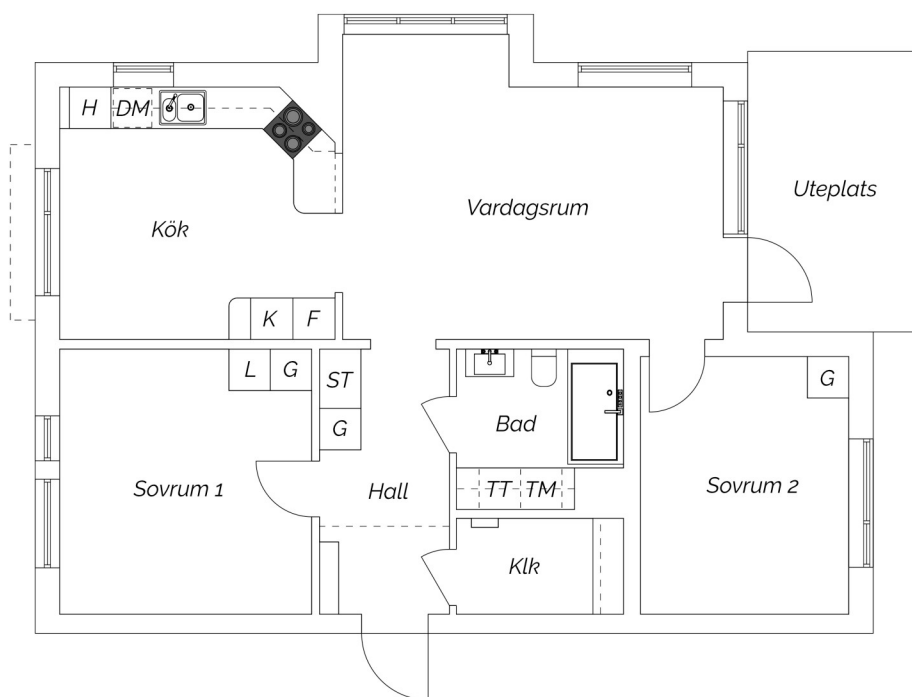
INGASAT UTERUM

Inglasat uterum mot den lugna innergården med västerläge.



FÖRENING:	HSB brf Bataljonen	
BYGGÅR:	2014	
ÄKTA FÖRENING:	Ja	
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.	
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme	
VENTILATION:	FTX	
ANTAL LÄGENHETER:	64	
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)	
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr	
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-08-28	
ENERGIKLASS:	E	
ENERGIPRESTANDA:	118 (kWh/kvm och år)	
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Bataljonen. I föreningen finns 64 lägenheter. Föreningen är en äkta förening. I föreningen finns 64 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Föreningen äger fastigheten Bataljonen 3 (äger marken) HSB-medlemskap: Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Gå in på: https://blimedlem.hsb.se/ . Välj Mälardalarna som er förening. Övriga utrymmen i föreningen Gemensam tvättstuga, samlingslokal med övernattningsmöjligheter, miljörum, cykelställ med tak, barnvagnsrum. Lekplats på innergården. Samtliga bostadshus är försedda med solpaneler på taket vilket ger 712 paneler med en effekt på 206 kW. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam där även bostadsrättstillägg ingår (om du har giltig hemförsäkring)	
RENOVERINGAR:	2019 Solpaneler 2021 Laddstolpar 2021 Häckar 2023 Utökning av laddstolpar. Inga stora projekt eller underhållsåtgärder planerade de kommande åren	
PARKERING:	carport med motorvärmarel och laddstolpe*	575 kr
	carport utan motorvärmarel med laddstolpe*	525 kr
	carport med motorvärmarel utan laddstolpe	450 kr
	carport utan motorvärmarel utan laddstolpe	400 kr
	p-plats med laddstolpe*	425 kr
	p-plats med motorvärmarel	300 kr
	p-plats	250 kr
	* Elförbrukning debiteras separat med 2,04 kr/kWh	
TV OCH BREDBAND:	Tv & bredband via Telia Triple Play. Paket lagom och 1 Gb	

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Enkelt

*Källa: UC Bostad

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 skalendig. 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