LADUGÅRDSÄNGEN

LOGGATAN 36C



Erik Olsson



LADUGÅRDSÄNGEN

Charmigt gavelradhus med cityvillakänsla och solig trädgård!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Charmigt gavelradhus med cityvillakänsla
Egen solig trädgård om cirka 50 kvm i söderläge
Stilrent kök totalrenoverat 2025
Tre sovrum och två badrum

VÄLKOMMEN TILL LOGGATAN 36C

Här väntar ett hemtrevligt boende om 112 kvm fördelat på två plan med tre sovrum, fina sociala ytor och en egen trädgård om cirka 50 kvm i soligt söderläge. Det fina gavelläget, det charmiga burspråket och den vackra spiraltrappan ger bostaden en alldeles särskild karaktär. Det ljusa och stilrena köket totalrenoverades 2025 och erbjuder moderna vitvaror, fina arbetsytor och en trevlig matplats. Vardagsrummet har också fått nya ytskikt under 2025 och erbjuder gott om plats för både avkoppling och umgänge. Den egna trädgården blir en underbar plats under sommarhalvåret med utrymme för både middagar, lek och sköna stunder i solen. Bostadens tre sovrum erbjuder bra möjligheter för familjen och den möblerbara hallen ger ytterligare utrymme för exempelvis en arbetsplats. Här finns även två badrum, varav det på övervåningen helrenoverades 2021, samt praktiska förvaringsmöjligheter och ett tillhörande kallförråd. Här bor du i ett uppskattat och familjevänligt område med närhet till förskolor, Änglandaskolan, matbutiker och fina fritidsmöjligheter. Populära Gustavsvik ligger på bekvämt avstånd och med goda cykelvägar och bussförbindelser tar du dig enkelt till centrala Örebro.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Erik Landelius

070-948 79 35
erik.landelius@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Loggatan 36C, 702 43 ÖREBRO
STORLEK:	112 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 075 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 212 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	ca 16 457 kr/år (uppvärmning: 6 289 kr/år, el: 10 168 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	98
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,92118 %, andel av årsavgift 0,90585 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	714 984 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.
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Örebrohus nr 44
NUVARANDE ÄGARE:	Elin Olandersson Hedström, Marcus Per Christer Olandersson Hedström


36
C





























RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med ljusa ytskikt och praktisk förvaring i två platsbyggda garderober. Golvet är klätt med beige plastmatta och väggarna har vitmålad tapet. Fönsterbänk i marmor och säkerhetsdörr.

KÖK
Stilrent kök från IKEA från 2025 där vita luckor möter en svart laminatbänkskiva och vitt kakel. Ekparkett och beigemålade väggar skapar en varm och enhetlig känsla. Här finns plats för fyra personer att samlas kring matbordet och direkt utgång till uteplatsen i söderläge. Spotlights i tak och ovanför arbetsbänken ger god belysning, och ett inbyggt städskåp bidrar med praktisk förvaring. Den maskinella utrustningen består av kyl, frys, mikrovågsugn, diskmaskin, induktionshäll och varmluftsugn från 2025 samt köksfläkt från 2018.

VARDAGSSRUM
Vardagsrum med en harmonisk färgsättning där beigemålade väggar kombineras med ekparkett och fönsterbänkar i marmor. Utgången till uteplatsen i söderläge gör det enkelt att låta umgänget flytta ut under årets varmare månader.

SOVRUM 1
Trivsamt sovrum med plats för dubbelsäng och förvaring i en walk-in closet med tre fristående garderober. Ekparkett, tapetserade väggar med blå fondvägg och fönsterbänk i marmor ger rummet karaktär.

SOVRUM 2
Sovrum i behagliga beiga toner med ekparkett och fönsterbänk i marmor. Här finns plats för enkelsäng och förvaring i en fristående garderob.

SOVRUM 3
Rofyllt sovrum med ljusgröna väggar, askparkett och fönsterbänk i marmor. Rummet har plats för dubbelsäng och erbjuder förvaring i två fristående garderober.

BADRUM 1
Praktiskt badrum med egen tvättmöjlighet i form av en kombinerad tvättmaskin och torktumlare från AEG från 2021. Beige våtrumsmatta på golvet och delvis kaklade väggar. Utrustningen består av WC, dusch med draperi, handfat, spegel, handdukstork och förvaringsskåp.

BADRUM 2
Badrum med vita kaklade väggar och grått klinkergolv i hexagonmönster. Elektrisk golvvärme och dimbara spotlights ger extra komfort och en behaglig atmosfär. Här finns badkar, takdusch med draperi, WC, handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork och förvaringsskåp.

MÖBLERBAR HALL
En möblerbar hall som ger plats för en mysig läshörna. Ekparkett och vita väggar skapar en ljus bas, och härifrån nås balkongen i norrläge.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Örebrohus nr 44
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
ANTAL LÄGENHETER:	128
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Örebrohus. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 128 lägenheter varav samtliga upplåtes med bostadsrätt. Det finns även 2 bostadsrättslokaler . Mellan föreningens hus finns stora grönytor som får disponeras av alla medlemmar. 2019 färdigställdes området kring grill-kullen. Föreningen har åtta tvättstugor varav en är grovtvättstuga, belägen på Loggatan 20. Det finns en gemensamhetslokal utrustad för 36 middagsgäster som kan hyras. (Deposition på 500 kr tas ut, denna betalas tillbaka efter städning av lokalen.) Därutöver finns även bastu med relax i kvartershuset på Loggatan 20 som kan bokas utan kostnad samt övernattningsrum som kan bokas till en kostnad. Det finns även cykelförråd samt källsortering. Föreningen anordnar höst- och vårstädning.
RENOVERINGAR:	2013 renoverades bastun. 2015 renoverades gemensamhetslokal, grovtvättstuga och övernattningsrum. 2019 färdigställdes området kring grillkullen. Plåtarbeten utfördes på F-husen, där man även bytt och målat en del träytor. Ny entreprenör lyfte grönytorna till det bättre. Fortsatt arbete med utbyte av ventilationsanläggningar. 2020 fortsatte arbetet gällande plåtarbeten, nu på R- och T-husen. 2026 relining av ett antal avloppsstammar Föreningen har installerat solelanläggning på vissa bostadshus. Den producerar 100 000 kwh/år, ca en sjättedel av föreningens elbehov. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2019 och 2049.
PARKERING:	Tillhörande föreningen finns 42 garageplatser i länga och 49 p-platser med motorvärmare. Garageplats kan hyras till en kostnad om ca 368 kr/månad och parkeringsplats med motorvärmare ca 195 kr/månad. Till platserna är det separat kö, parkering ca 1 år och garage minst 2 år. Laddplats på resp garage parkering kostar 130 kr/mån extra. (koll 14/9-25) För att underlätta för elbilsägare har Örebrohus 44 även









PLANRITNING

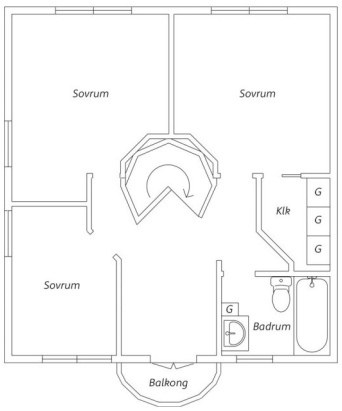
Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma

PLANRITNING

Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma

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