RYNNINGEÅSEN

MYRBACKSGATAN 23C



Erik Olsson



RYNNINGEÅSEN

Välkommen till ett hem att trivas i - med solig uteplats och närhet till naturen!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stor uteplats i söderläge
Välplanerad
Öppen planlösning
Fint ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL MYRBACKSGATAN 23C

I hjärtat av charmiga och omtyckta Rynningeåsen finner du denna välplanerade trea! En ljus och trivsam bostad med härlig uteplats med trall i soligt söderläge - den perfekta platsen för umgänge. Här bor du i ett lugnt och naturnära område med cykelavstånd till city och allt du kan tänkas behöva inom räckhåll.
Planlösningen är genomtänkt och funktionell, med fint ljusinsläpp och en känsla av rymd tack vare de stora fönsterpartierna. Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum som gör det lätt att umgås. Badrummet erbjuder en praktisk tvättavdelning med kombinerad tvättmaskin och torktumlare. Två trivsamma sovrum med förvaringsmöjlighet. Till bostaden hör ett förråd som ligger i anslutning till bostaden. Här kan du flytta in direkt och känna dig hemma från första stund.
Rynningeåsen är ett omtyckt område med direkt närhet till Rynningevikens naturreservat, vackra promenadstråk, motionsspår, gym och mataffär. Här lever du med naturen som granne, men har ändå nära till stadens puls.
Välkommen hem!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Lisa Kung

073-390 53 13
lisa.kung@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Myrbacksgatan 23C, 70381 ÖREBRO
STORLEK:	67 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 337 kr/mån inkl värme, VA, bredband, kabel-tv och IP-telefoni (Telia Triple Play)
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 887 kr/år (el: 6 087 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	206765001-0031
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,43787 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	339 205 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:	1 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Plutonbrigaden
NUVARANDE ÄGARE:	Ida Lindell


I never read.
I just look
at pictures.
Andy Warhol










I never read.
I just look
at pictures.
Andy Warhol


I never read.
I just look
at pictures.
Andy Warhol


I never read.
I just look
at pictures.
Andy Warhol











RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med parkettgolv och målade väggar som skapar en ljus och fräsch känsla. Här finns gott om förvaringsutrymme samt generös plats för avhängning av ytterkläder, vilket gör det både praktiskt och funktionellt för vardagens behov.

KÖK
Ljust och hemtrevligt kök med luckor i vitlaserad ekfaner och en slitstark bänkskiva i laminat. Här finns allt man behöver för både vardag och umgänge - kyl, frys, diskmaskin, spis, fläkt och ugn. Öppen planlösning mot vardagsrum. Från köket leder en dörr ut till den soliga uteplatsen i söderläge, perfekt för härliga måltider och avkopplande stunder utomhus.

VARDAGSRUM
Ljust och luftigt vardagsrum med parkettgolv och vita väggar som skapar en tidlös och trivsam atmosfär. De stora fönsterpartierna ger ett generöst ljusinsläpp och skapar en härlig rymd i rummet. Öppen planlösning mot köket bjuder in till sociala sammankomster och middagar. Här finns gott om plats för en rymlig soffgrupp där hela familjen kan samlas och trivas.

SOVRUM
Mysigt sovrum med harmoniska beige väggar och parkettgolv som skapar en lugn och rofylld känsla. Här finns praktisk förvaring i form av garderober samt gott om plats för en dubbelsäng och ett skrivbord.

SOVRUM
Ljust och flexibelt rum med beige målade väggar och parkettgolv. Här finns plats för enkelsäng och skrivbord, vilket gör det perfekt som barnrum, gästrum eller ett hemtrevligt kontor ? anpassa efter dina behov!

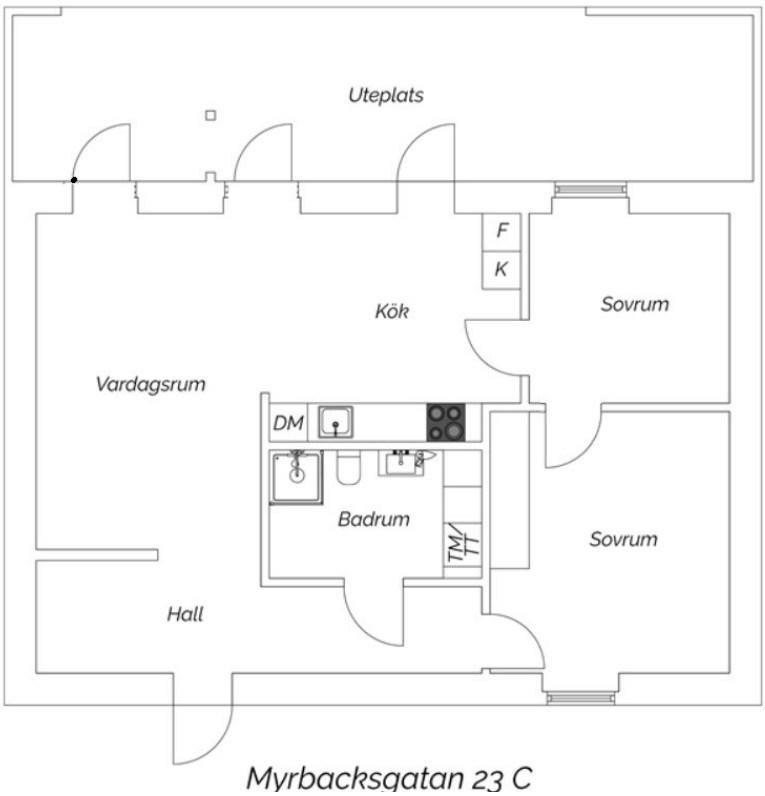
BADRUM
Stilrent badrum med elegant svart klinker och klassiskt vitt kakel. Här finns en dusch med vikbara glasväggar som ger både funktionalitet och rymd. Tvättställ med kommod samt en kombinerad tvättmaskin och torktumlare, praktiskt placerad under en bänk. Förvaringsskåp ger extra utrymme för handdukar och andra badrumstillbehör.

UTEPLATS
Bostadens pärla - en fantastisk uteplats i soligt söderläge! Här finns en generös trallbelagd baksida som rymmer både en matgrupp och en bekväm loungemöbel. Perfekt för lata sommardagar, grillkvällar och härliga stunder i solen.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Plutonbrigaden
BYGGÅR:	2012
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	62
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-12-09
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	77 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Plutonbrigaden i Örebro. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 62 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Föreningen äger fastigheterna Plutonen 1 och brigaden 2 i Örebro Kommun. På fastigheterna finns 11 byggnader med 62 lägenheter samt 29 carportar uppförda. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastigheternas adress är Myrbacksgatan 8 A-29 J i Örebro. Besök gärna föreningens hemsida brfplutonbrigaden.se
RENOVERINGAR:	Gjorda renoveringar: - Service och filterbyte på värmeanläggningarna utförts i alla lägenheter. - Brevlådorna är uppgraderade till större och låsbara lådor. - Fasaden målades 2021.
PARKERING:	Föreningen har 64 biluppställningsplatser varav 13 är försedda med eluttag på stolpe, 8 laddstolpar och 29 carport. Samtliga hyrs ut mot särskild avgift. Tilldelning och köer administreras av styrelsen, mail: parkering@brfplutonbrigaden.se. Som du kan se är antalet parkeringar fler än lägenheter så det brukar sällan vara något problem med att få parkering. Kostnader för parkering: 250:-/mån enkel gatuparkering 350:-/mån parkering med motorvärme 550:-/mån carport med motorvärme 660:-/ för laddplats (förbrukad el betalas separat)
TV OCH BREDBAND:	Bredband och digital-Tv via Telia

PLANRITNING



Myrbacksgatan 23 C

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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

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