RINGSTORP

GLANSHAMMARSVÄGEN 54



Erik Olsson



RINGSTORP

Hemtrevligt och välplanerat radhus med uteplats i söderläge

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Hemtrevligt radhus i populära Ringstorp
Solig uteplats i härligt söderläge
Charmiga tidstypiska detaljer bevarade
Social bottenvåning med öppen planlösning

VÄLKOMMEN TILL GLANSHAMMARSVÄGEN 54

Hemtrevligt radhus med tidstypisk charm, solig uteplats och eget garage. Här erbjuds ett trivsamt boende i två plan, med en härlig kombination av tidstypisk charm, fina bevarade detaljer och praktiska lösningar för familjelivet. Redan innanför dörren möts du av den genuina känslan som präglar huset. På entréplanet finns bostadens sociala ytor med en tilltalande öppen planlösning som skapar en fin kontakt mellan kök och vardagsrum. Köket är smakfullt och fräscht, med en köksinredning som harmoniserar fint med husets karaktär och byggårets tidstypiska stil. Här finns också vackra detaljer bevarade som ger bostaden en alldeles egen charm och personlighet. Från de sociala ytorna nås den underbara uteplatsen i söderläge. På övervåningen finns två trevliga sovrum samt ett möbleringsbart allrum eller en generös hall. Ytan är flexibel och kan enkelt anpassas efter familjens behov. Här finns även en separat wc och ett badrum med badkar och tvättmaskin. För den som uppskattar bra förvaring finns ett lättillgängligt vindsförråd med mycket goda förvaringsmöjligheter. Till bostaden hör dessutom två förråd. Bostaden ligger i en äldre och väl etablerad bostadsrättsförening med stabil ekonomi.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Carin Liedström

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Glanshammarsvägen 54, 703 69 Örebro
STORLEK:	90 kvm (föreningens information) Matrummet saknar dörr mot kök och vardagsrum
ANTAL RUM:	4 rum och Kök Matrummet saknar dörr mot kök och vardagsrum
OBJEKTTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 664 kr/mån I månadsavgiften ingår vatten och Tv/bredband viaTelia Tv-paketpaket lagom, bredband 100/100Mb/s.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 19 850 kr/år (uppvärmning: 12 150 kr/år, el: 5 900 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	15
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,631961 %, andel av årsavgift 3,6802 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	158 281 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, kontrollerat 2026-10-07. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Örebrohus nr 11
NUVARANDE ÄGARE:	Arkadiusz Sajdak, Maria Wånggren


Glanshammars-
vägen 50-76


weber









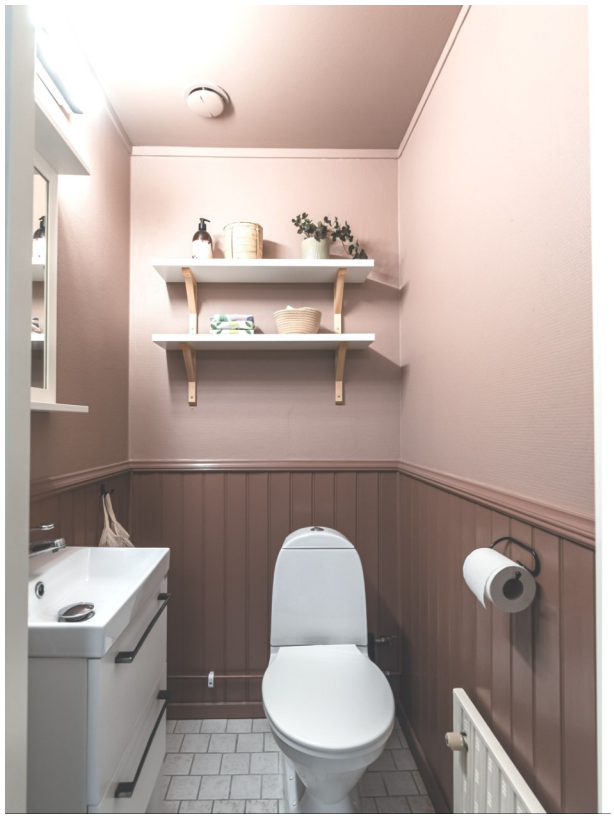















hello

RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och välplanerad hall med målade väggar och mörkt klinkergolv som ger ett stilrent och praktiskt första intryck. Här finns goda möjligheter för avhängning och förvaring, medan den dekorativa spaljén mot trappan blir en fin detalj som ger hallen karaktär.

KÖK
Stilrent och välplanerat kök med ljusa skåpsluckor, mörk bänkskiva och vitt kakel ovan arbetsytorna. Det mörka golvet skapar en smakfull kontrast och den dekorativa fondtapeten ger rummet en personlig karaktär. Här finns generösa arbetsytor, gott om förvaring samt en naturlig plats för matbord. Den maskinella utrustningen består av häll, fläkt, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, diskmaskin samt kyl och frys.

MATRUM
Trivsamt och rymligt matrum med målade väggar och vackert parkettgolv som ger rummet en varm och tidlös känsla. Här finns gott om plats för en större matgrupp, perfekt för såväl vardagens middagar som trevliga stunder med familj och vänner. Den breda öppningen mot vardagsrummet skapar ett fint samband mellan rummen och bidrar till en social och luftig känsla.

VARDAGSRUM
Generöst och inbjudande vardagsrum med målade väggar och parkettgolv som ger rummet en varm och ombonad känsla. Här finns gott om plats för en större soffgrupp och kompletterande möblering, perfekt för såväl avkoppling som sociala stunder. Det stora fönsterpartiet ger ett fint ljusinsläpp och från rummet finns utgång till uteplatsen.

WC
Gäst wc med målade väggar och mörkt klinkergolv som skapar en fin kontrast. Här finns wc, handfat och spegel samt praktisk vägghängd förvaring. Fönstret ger ett behagligt naturligt ljus och bidrar till rummets trivsamma känsla. Belägen i entrén.

ALLRUM
På övervåningen möts man av ett trevligt allrum. Allrummet kan med fördel användas som kontor, spelhörna eller gästutrymme. Ingång till vindsförrådet.

SOVRUM
Rymligt och trivsamt sovrum med målade väggar, dekorativ fondtapet och laminatgolv som skapar en varm och personlig känsla. Här finns gott om plats för dubbelsäng med tillhörande möblering och den stora skjutdörrsgarderoben erbjuder mycket goda förvaringsmöjligheter. Ett rogivande och välplanerat sovrum med fina färg och materialval.

SOVRUM
Mysigt och välplanerat sovrum med målade väggar i en behaglig kulör och laminatgolv. Här finns plats för säng, skrivbord och förvaring, vilket gör rummet lätt att anpassa efter behov. Det stora fönstret ger ett fint ljusinsläpp och bidrar till en ljus och trivsam atmosfär.

BADRUM
Välplanerat badrum med kaklade väggar och våtrumsmatta på golvet. Här finns handfat med kommod och spegelskåp samt badkar. Rummet erbjuder även en praktisk tvättdel med tvättmaskin och tvättkorg, medan takfönstret ger ett fint naturligt ljusinsläpp.

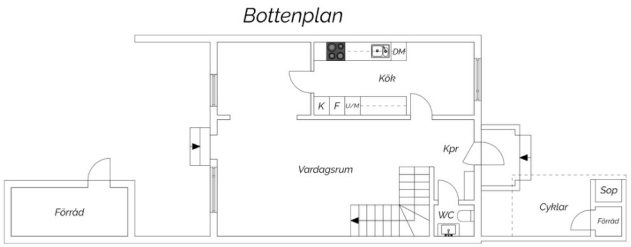
WC
Charmig wc med målade väggar, bröstpanel och ljust klinkergolv som ger rummet en ombonad och tidlös karaktär. Här finns wc samt handfat med kommod och spegel. De öppna vägghyllorna erbjuder praktisk förvaring och blir samtidigt en fin detalj i rummet.

FÖRRÅD
Till bostaden finns dessutom två förråd ute och vindsförråd.

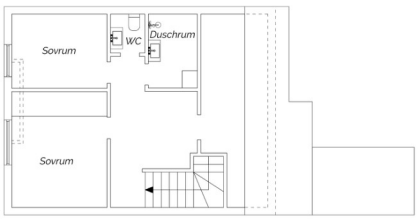
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Örebrohus nr 11
BYGGÅR:	1964
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	26
VARAV HYRESRÄTTER:	26
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-04-08
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	113 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggen Örebrohus nr 11. Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. På fastigheten finns två radhuslängor med 26 lägenheter samt tre garagebyggnader med 26 platser.
RENOVERINGAR:	Relining avloppsledningar, byte av styrsystem värme, målning av insynsskydd 2021. Takomläggning 2014. Fönsterbyte utfört 2024. Föreningen har flera planer på förbättringar som kommer ske närmsta tiden så som: se över värmesystemet, fasad, utebelysningen, måla parkeringsrutor samt byta lister vid garageöppningen.
PARKERING:	Garageplatser 26 st, en garageplats till varje lägenhet och ingår i avgiften.
TV OCH BREDBAND:	Tv och bredband (100/100) via Telia Telias paket lagom ingår i månadsavgiften.

PLANRITNING



PLANRITNING



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