

CENTRALT VÄSTER ÖREBRO

LÖVSTAGATAN 46A



Erik Olsson



CENTRALT VÄSTER ÖREBRO

Central Belägen 4 RoK Lägenhet - Ett Hem att Trivas i

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Stor lägenhet
Praktisk planlösning
Ljusa ytskikt
Helkaklat badrum 2022

VÄLKOMMEN TILL LÖVSTAGATAN 46A

Denna underbara 4a har allt du kan önska dig när det gäller planlösning, yta och läge.

Denna lägenhet erbjuder en smart och funktionell planlösning som skapar en trivsamt atmosfär. Här finns gott om utrymme för såväl umgänge som avkoppling. Ett nyrenoverat och helkaklat badrum från 2022 är en riktig pärla. Med moderna bekvämligheter och tvättmöjligheter blir din vardag både smidig och bekväm. Extra gäst wc. Balkong i västerläge. Tre stycken rymliga sovrum. Köket är rymligt och har många skåp för dina köksredskap och porslin. Du har bra förvaringsmöjligheter i denna lägenhet, vilket gör det enkelt att hålla ditt hem organiserat och snyggt.

Föreningen är välskött och stabil, vilket ger dig trygghet i ditt boende. Gemensam stor gård med uteplats är perfekt för att njuta av sommarkvällar med grillning och sociala tillställningar. I källaren finns tvättstuga, gym, pingisrum, cykelrum och övernattningsrum.

Extra förrådsutrymme finns tillgängligt både på vinden och i källaren för att lagra dina ägodelar. Läget är oslagbart med närhet till matbutiker, resecentrum, skolor och förskolor.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Erik Landelius

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Lövstagatan 46A, 70356 ÖREBRO
STORLEK:	99 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och Kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 545 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	9 097 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten och kabel-Tv (grundutbud Tele2/ com hem).Ny avgift från 1/1-24 8666,58)
DRIFTSKOSTNADER:	ca 11 550 kr/år (el: 8 400 kr/år, försäkring: 3 150 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	45
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,9744 %, andel av årsavgift 3,9744 %
BOSTADENS INDIREKTA	525 189 kr
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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt vilket innebär att det finns lån på lägenheten som kommer lösas i sin helhet på tillträdesdagen.
VÅNING:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Tallen
NUVARANDE ÄGARE:	Gintaras Venckus

LÖVSTAGATAN 46A

Denna lägenhet erbjuder en smart och funktionell planlösning som skapar en trivsamt atmosfär.













LÖVSTAGATAN 46A



HALL

Väggar med träpanel och laminatgolv.

KÖK

Kök med got om förvaring, vita luckor, bänkskiva i ek och rostfritt samt kakel som stänkskydd.

Maskinell utrustning i form av spis med häll och ugn, fläkt, diskmaskin samt kyl och frys. Målade väggar och laminatgolv.

VARDAGSRUM

Välkommen till detta underbara vardagsrum med en härlig känsla av ljus och rymd. Här finns plats för både soffgrupp och matplats. Målade väggar och laminatgolv.

BADRUM

Smakfullt renoverat badrum i sobra toner. Handfat med kommod, spegelskåp, Wc, handukstork, dusch samt tvättmaskin och torktumlare. Kaklade väggar och klinkergolv.

SOVRUM

Sovrum med plats för dubbelsäng. Målade och tapetserade väggar och laminatgolv.

SOVRUM

Ett mångsidigt sovrum med utrymme för en enkelsäng och en praktisk arbetshörna. Målade väggar och laminatgolv.

SOVRUM

Sovrum med plats för dubbelsäng. Fransk balkong. Målade väggar och laminatgolv.

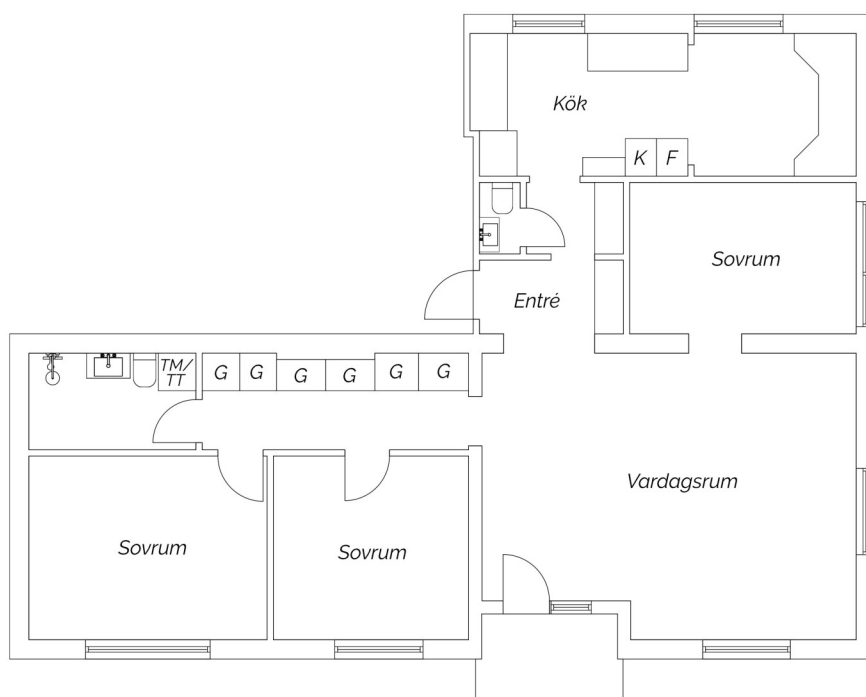
WC

Handfat, spegel samt Wc. Målade väggar och våtrumsmatta på golv.



FÖRENING:	HSB Brf Tallen
BYGGÅR:	1945
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F
ANTAL LÄGENHETER:	45
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-09-04
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	120 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB BRf Tallen i Örebro. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 45 lägenheter som upplåts som bostadsrätt. Föreningen bildades år 1944. . Gemensamma utrymmen I föreningen finns gemensamma utrymmen såsom två tvättstugor, samlingslokal, övernattningsrum och cykelförråd samt gym och pingisrum som renoverades 2015. Till bostaden hör ett vindsförråd och ett källarförråd.
RENOVERINGAR:	1991 gjorde föreningen ROT-renovering. 1991 Fasadrenovering. 2014 Balkonger mot innergård. 2016 Byte av dörrar. 2020/2021 har en större avloppsrenovering gjorts i källaren då man byter avloppsrör, det blev inte bytta i samband med stam bytet på 90-talet. På gång just nu är byte av en del av undercentralen och genomgång och reparation av balkonger. Föreningen har inte planerat att ta några nya lån eller höja avgifter för att bekosta detta.
PARKERING:	17 st parkeringar med motorvärmare 175 kr/månaden, separat kö.
TV OCH BREDBAND:	Kabel-Tv via Tele2 (gamla Comhem) Fiber finns indraget i lägenheterna, stadsnätet Örebro Kumla ("KumBro")/Open universe varje lägenhetshavare tecknar eget abonnemang.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 (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.

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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 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.

Erik Olsson



Drottninggatan 26 70210 Örebro mail@erikolsson.se