HERTIG KARLS ALLÉ 60

VÄSTER





VÄSTER

Underbar atmosfär i ljus tvåa med balkong mot söder

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Smakfullt renoverad
Välplanerad rymlig 2a
Stort modernt kök
Fint ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL HERTIG KARLS ALLÉ 60

Välkommen till en bostad som verkligen har det lilla extra, en smakfullt renoverad tvåa på eftertraktade Väster i Örebro! Här möts du av ett hem i mycket fint skick där varje detalj är noggrant genomtänkt. Nya golv i vardagsrum och hall. Det rymliga köket är både modernt och inbjudande, en perfekt plats för såväl vardagsmiddagar som trevliga kvällar med vänner. Det renoverade badrummet är fräscht och elegant med en modern standard som gör vardagen bekväm.
Vardagsrummet badar i ljus tack vare hörnläget och leder ut till den soliga balkongen i bästa söderläge. Här kan du njuta av lugnet och utsikten mot en grönskande park. Läget är svårslaget. Med endast cirka 600 meter till resecentrum har du utmärkta kommunikationer inom räckhåll, och i området finns både matbutiker, gym och all tänkbar service. På Hertig Karls allé går bussar direkt till Universitetet. För dig som pendlar är den snabba accessen till motorvägen en stor fördel. Huset ligger även precis bredvid en härlig park med en lite damm/pool. Här solar man eller har en picnic med vänner i det gröna. Föreningen är välskött, stabil och har en lång historik, vilket ger ett tryggt och bekymmersfritt boende.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Carin Liedström

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

BOSTADEN

ADRESS:	Hertig Karls allé 60, 703 40 ÖREBRO
STORLEK:	56 kvm (föreningens information) enligt mäklarbild 3 rok, vägg mellan kök och matrum borttagen.
ANTAL RUM:	2 rum och kök enligt mäklarbild 3 rok, vägg mellan kök och matrum borttagen.
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 561 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 360 kr/år (el: 4 560 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Driftkostnader enligt schablon Källor: Konsumentverket, G
LÄGENHETSNR FÖRENING:	5
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,3252 %, andel av årsavgift 2,3252 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	73 096 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:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Svenska folkbyggen i Örebro
NUVARANDE ÄGARE:	Jonas Karlsson














NAH... WELL...
HMM...
WAIT
WHAT?!?!











RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och funktionell hall med plats för avhängning och förvaring. Utrymmet ger ett trevligt första intryck och skapar ett smidigt flöde vidare in i bostaden. En praktisk entré med goda möjligheter att hålla ordning och reda. Tapetserade väggar och laminatgolv.

KÖK
Trivsamt och funktionellt kök med tapetserade väggar och plastmatta på golv som ger en praktisk och lättskött yta. Köket erbjuder goda arbetsytor och förvaring i både över och underskåp samt plats för matgrupp, vilket skapar en inbjudande miljö för både vardag och umgänge. Maskinell utrustning i form av fläkt, spis med häll och ugn, mikrovågsugn, diskmaskin samt kyl/frys.

VARDAGSRUM
Ljust och trivsamt vardagsrum med tapetserade väggar och laminatgolv som skapar en varm och inbjudande känsla. Rummet erbjuder gott om plats för soffgrupp och social möblering. Härifrån nås balkongen, vilket ger en fin förlängning av rummet och skapar en härlig koppling mellan inne och ute. En perfekt plats för både avkoppling och umgänge.

BALKONG
Trevlig balkong i söderläge med plats för liten sittgrupp. Fin utsikt mot parken intill. Sommartid en vacker grönskande oas.

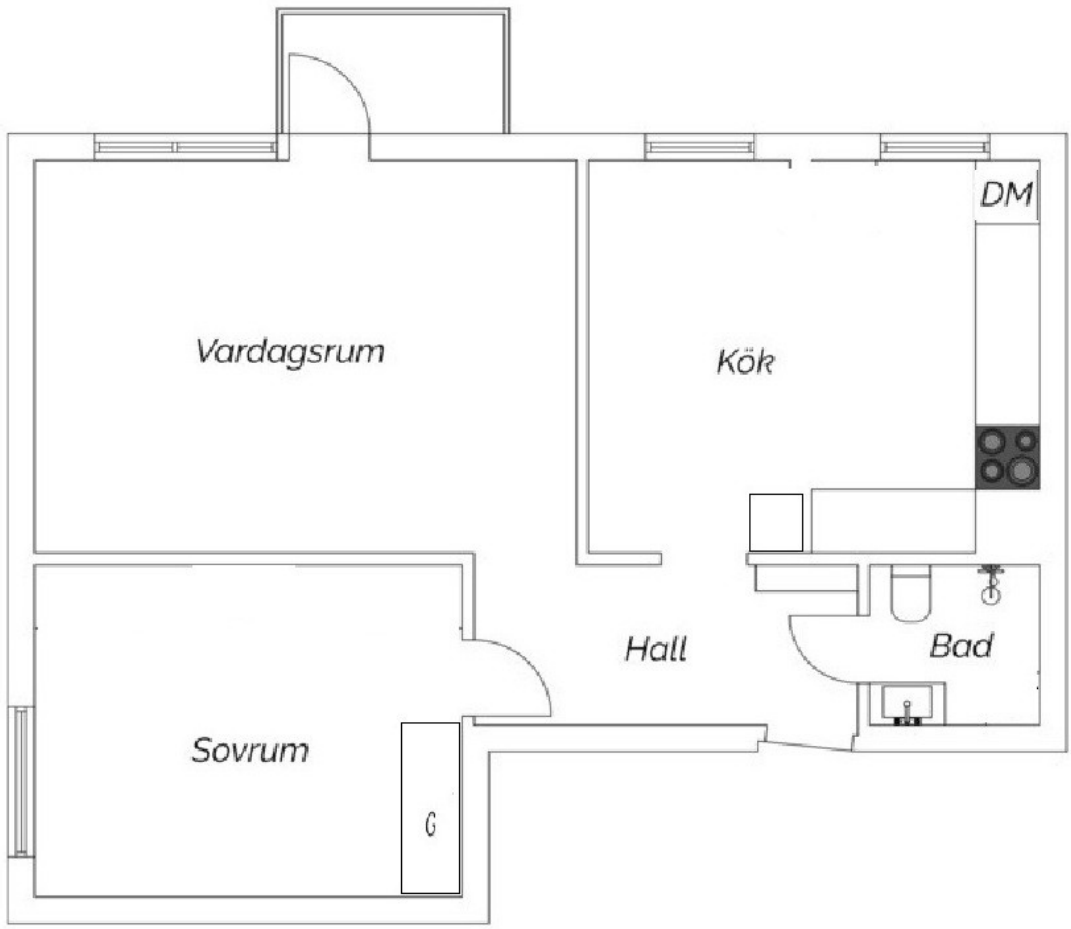
SOVRUM
Trivsamt och rogivande sovrum med tapetserade väggar och parkettgolv som skapar en varm och ombonad känsla. Rummet erbjuder plats för dubbelsäng och tillhörande möblering. Den platsbyggda garderoberna ger goda förvaringsmöjligheter och bidrar till ett praktiskt och välordnat rum.

BADRUM
Renoverat och fräscht badrum med våtrumstapet på väggar och våtrumsmatta på golv som ger en praktisk och lättskött helhet. Badrummet är utrustat med dusch, wc samt handfat med kommod och spegelskåp som erbjuder bra förvaring. Den stilrena utformningen skapar en ljus och trivsam miljö som passar utmärkt för vardagens behov.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Svenska folkbyggen i Örebro
BYGGÅR:	1945
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F
ANTAL LÄGENHETER:	48
ANTAL LOKALER:	8
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-08-31
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	145 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Svenska folkbyggen i Örebro. I föreningen finns 48 lägenheter samt 8 lokaler som upplåts med hyresrätt. I hus 64 ligger föreningens tvättstuga. Tvättavgiften är 20 kr/pass om tre timmar och debiteras på månadsavgiften kvartalet efter I hus 60 finns vår föreningslokal med litet kök och övernattningsmöjligheter samt en bastu. Soprummet ligger mellan hus 62-64 längs med Hertig Karls Allé. Föreningen har gemensam städ-och fixardag på hösten samt på våren. Föreningen har IMD av hushållsel.
RENOVERINGAR:	Årtal Ändamål 1996 Stammar/Elledningar i lägenheter 1998 Fönster 1999 Tak 2013 Byte avloppsledningar 2019 Byte dörrar 2021 Ventilation 2024 Tvätt och målning av hustak (söderläge) Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren: Kontroll av elanläggningen. Fr.o.m. 2024 har föreningen en ny underhållsplan
PARKERING:	Föreningen har 40 p-platser 250 kr/mån, ingen kö vid koll 30/3-26 med ordförande Det finns också 4 platser att bruka tillfälligt för besökare Föreningen erbjuder inga laddplatser och parkeringen har inga elstolpar.
TV OCH BREDBAND:	Internetanslutning är valfri och tecknas av den boende, antingen via kabel-tv uttaget eller mobilt bredband. Kabel-tv ingår i avgiften och föreningen har avtal tecknat med Telenor. I avtalet ingår ett baspaket samt ett valfritt antal kanaler som den boende själv kan välja.

PLANRITNING



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