LADUGÅRDSÄNGEN

KABINGATAN 4B





LADUGÅRDSÄNGEN

Bo med guldkant i vardagen - generös uteplats och lugnt gårdsläge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stor uteplats i privat gårdsmiljö
Minimalt med insyn
Rymlig klädkammare
Stabil och omtyckt förening

VÄLKOMMEN TILL KABINGATAN 4B

Välkommen till Kabingatan 4B - en stilren och välplanerad 3 rum och kök om 85 kvm där modern komfort möter en lugn och privat boendemiljö. Här erbjuds ett trivsamt boende i markplan med en härlig uteplats mot föreningens gemensamma innergård.
En av bostadens främsta tillgångar är den generösa uteplatsen som vetter mot föreningens inhägnade innergård. Området är endast tillgängligt för föreningens boende och erbjuder en lugn miljö med mycket begränsad insyn.
HSB Brf Vingen är en väl omtyckt bostadsrättsförening som bildades 2019 och erbjuder ett bekvämt boende med genomgående hög standard.
Läget erbjuder det bästa av två världar med närhet till både natur och stadens utbud. I området finns förskolor, skolor, service, restauranger, motionsmöjligheter och goda kommunikationer som gör vardagen enkel och bekväm.
Detta är ett hem som kombinerar moderna kvaliteter, fina materialval och ett privat läge med uteplats - ett boende att trivas i under lång tid framöver.
Varmt välkommen att upptäcka Kabingatan 4B.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Elias Birkbeck

072-155 49 03
elias.birkbeck@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Kabingatan 4B, 702 39 Örebro
STORLEK:	85 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 696 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, kallvatten, bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg tillkommer för Telenor Triple play (Telenor Tripleplay 214 kr/mån)
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 298 kr/år (el: 3 648 kr/år, va: 2 784 kr/år, försäkring: 1 866 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	21
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,2403 %, andel av årsavgift 2,2403 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 157 258 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 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Vingen
NUVARANDE ÄGARE:	Jennifer Molin, Martin Jonsson



























RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och rymlig hall med goda avhängningsmöjligheter direkt innanför entrén. God förvaring erbjuds genom en garderob med skjutdörrar och Elfa-inredning samt ett praktiskt städskåp, vilket bidrar till ett välordnat och funktionellt hem. Hallen ger ett trevligt första intryck och skapar en naturlig övergång till bostadens övriga rum.

KÖK
Modernt och smakfullt kök med stilrena materialval och goda arbetsytor. Här erbjuds gott om förvaring samt full maskinell utrustning från Siemens, inklusive inbyggd mikrovågsugn, ugn, diskmaskin, induktionshäll, fläkt samt kyl och frys. Finns gott om plats för en större matgrupp där familj och vänner kan samlas för både vardagsmiddagar och festligare tillfällen.

VARDAGSRUM
Ljust och trivsamt vardagsrum med generösa fönsterpartier som ger ett fint ljusinsläpp och skapar en luftig känsla. Här finns gott om plats för både soffgrupp, tv-möbel och ytterligare möblering efter behov. Från vardagsrummet nås bostadens uteplats som fungerar som en naturlig förlängning av de sociala ytorna.

BADRUM
Stilrent och helkaklat badrum med moderna materialval och hög komfort. Här finns dusch, wc, handfat med kommod samt praktiska tvättmöjligheter med både tvättmaskin och torktumlare av Siemens. Golvvärme bidrar till en extra behaglig känsla året om.

SOVRUM
Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Rummet erbjuder en lugn och harmonisk miljö och har dessutom tillgång till en generös klädkammare med mycket goda förvaringsmöjligheter.

SOVRUM
Flexibelt rum som passar utmärkt som barnrum, gästrum, kontor eller hobbyrum. Rummet erbjuder bra möbleringsmöjligheter och kan enkelt anpassas efter framtida behov.

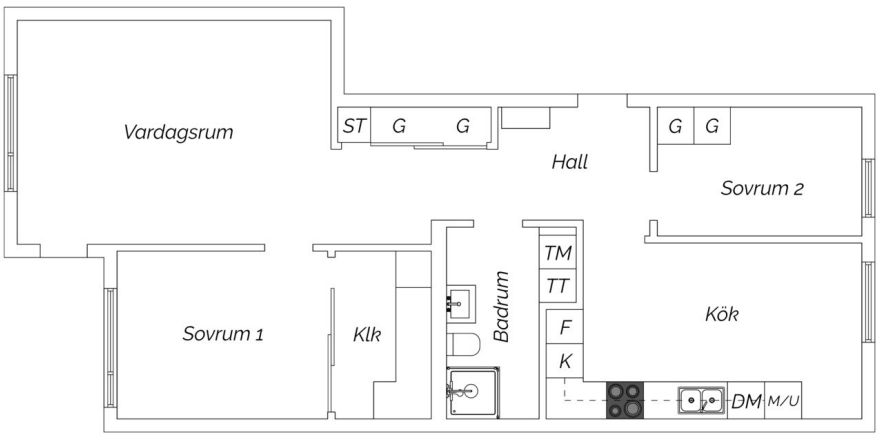
KLÄDKAMMARE
Stor klädkammare med skjutdörrar och ett Elfa-system i anslutning till det större sovrummet. Här finns gott om plats för kläder, skor och säsongsförvaring, vilket skapar en praktisk och välorganiserad vardag.

UTEPLATS
Generös uteplats med ett privat och skyddat läge mot föreningens inhägnade innergård. Här kan du njuta av lugnet med begränsad insyn från förbipasserande och skapa en trivsam plats för avkoppling, umgänge och måltider utomhus. Den gemensamma gårdsmiljön används huvudsakligen av föreningens boende, vilket bidrar till en trygg och harmonisk atmosfär.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Vingen
BYGGÅR:	2017-2019
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	51
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-04-19
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	58 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB brf Vingen. Föreningen är en äkta förening. I föreningen finns 51 lägenheter varav samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen äger Fastigheten fallskärmen 8. Besök gärna föreningens hemsida; https://www.hsb.se/malardalarna/brf/Vingen/ HSB-medlemskap: Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Alla lägenheter har egna tvättmöjligheter, men det finns också en gemensam tvättstuga med två större maskiner, torktumlare, torkskåp och mangel. Föreningen har en gemensamhetslokal (utrustad för sammankomster och kalas) och en övernattningslägenhet för gäster (med pentry och dusch/WC), båda med utgång till föreningens gemensamma terrass. Avtal om enhetsmätning av El finns med Homesolutions.
RENOVERINGAR:	2021 -2023 8 stycken laddboxar (16 platser) har monterats i garaget. 2023 Brytskydd har monterats på vissa dörrar och soprummet har handikappsanpassats. 2024 Installation av bevattningssystem och iordningställande av gräsytor 2024 Inköp av hjärtstartare med placering på 4B Planerat underhåll 2026 Underhåll av garage och källargolv. 2030 Underhåll av tak
PARKERING:	Föreningens garage ligger under markplan. Det finns 36 p-platser där 16 är utrustade med laddbox för elbil. Vanlig parkering kostar 900 kr/månad och laddplatser kostar 1000 kr/månad + elförbrukningen. MC-plats kostar runt 450 kr/månad. Det är just nu 10 i kö för vanlig garageplats och 7 i kö för laddplats. vid koll 12/6-26
TV OCH BREDBAND:	Telenor Triple play. Hastighet 1000/1000

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