

VENAVÄGEN 25C

CENTRALT NORR



*Erik Olsson*



CENTRALT NORR

Charmig och  
smakfullt  
renoverad trea på  
Norr!

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

BOSTADENS BÄSTA



Vill du veta mer  
om bostaden?  
*Kontakta mig.*

Sofia  
Hjertqvist  
Fastighetsmäklare/partner  
073-390 74 86  
sofia.hjertqvist@erikslon.se

*Erikslon*

A photograph of Sofia Hjertqvist, a real estate agent. She is a woman with blonde hair, wearing a dark blazer over a light-colored top and dark pants. She is standing with her arms crossed against a dark, textured wood background.

---

Nyrenoverat kök  
Genomtänkt planlösning  
Charmiga detaljer  
Helkaklat badrum

# VÄLKOMMEN TILL VENAVÄGEN 25C

Välkommen till Venavägen 25C, en charmig och smakfullt renoverad trea som erbjuder komfort och stil! Denna ljusa och rymliga lägenhet ligger centralt på Norr med närhet till stadens puls.

När du kliver in möts du av en välkomnande hall som leder vidare till det nyrenoverade köket. Köket, som är utrustat med moderna vitvaror och eleganta yttskikt, är varje matlagares dröm och andas kvalitet och stil.

Vardagsrummet är ljust och luftigt med plats för både umgänge och avkoppling. De stora fönsterpartierna släpper in rikligt med dagsljus och skapar en varm och inbjudande atmosfär.

Lägenheten erbjuder även två rofyllda sovrum med gott om förvaringsmöjligheter, perfekt för både familjen och paret som vill ha lite extra utrymme.

Det fräscha badrummet är helkaklat och utrustat för att göra vardagen så bekväm som möjligt.

Här bor du med närhet till butiker, restauranger, skolor, förskolor och grönområden.

Välkommen hem till en lägenhet som erbjuder det lilla extra! Missa inte chansen att göra Venavägen 25C till ditt nya drömhjem.



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Sofia Hjertqvist*

073-390 74 86  
sofia.hjertqvist@erikolsson.se

*Erik Olsson*



# BOSTADEN

<b>ADRESS:</b>	Venavågen 25C, 70365 ÖREBRO
<b>STORLEK:</b>	76 kvm (föreningens information)
<b>ANTAL RUM:</b>	3 rum och kök
<b>OBJEKTTYP:</b>	Bostadsrätt
<b>UPPLÅTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>FÖRESLAGEN BUDSTART:</b>	1 750 000 kr
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	5 142 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, tv, bredband och bostadsrättstillägg.
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 6 831 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 2 031 kr/år)
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	08
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 4,6918 %, andel av årsavgift 4,6918 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	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.
<b>PANTSÄTTNING:</b>	Bostaden är inte pantsatt
<b>VÅNING:</b>	1 av 3
<b>HISS:</b>	Nej
<b>FÖRENING:</b>	Brf Järnet i Örebro
<b>NUVARANDE ÄGARE:</b>	Alexander Bergman





VENAVÄGEN 25C











VENAVÄGEN 25C











#### **HALL**

Välkomnande och praktisk hall med klinker på golv och målade väggar. Plats för avhängning.

#### **KÖK**

Smakfullt renoverat kök med gråa luckor och bänkskiva samt stänkskydd i microcement. Full maskinell utrustning i form av integrerad kyl/frys, integrerad diskmaskin, micro, inbygggnadsugn samt induktionshäll. Målade väggar och laminatgolv.

#### **VARDAGSRUM**

Ljust och luftigt vardagsrum med gott om plats för både matbord och soffgrupp, perfekt för umgänge. Stora fönsterpartier som ger ett härligt ljusinsläpp. Fransk balkong. Målade väggar och laminatgolv.

#### **SOVRUM**

Inbjudande och rofyllt sovrum med plats för dubbelsäng. Gott om förvaring i form av garderober. Målade väggar och laminatgolv.

#### **SOVRUM**

Mysigt sovrum med målade väggar och laminatgolv. Här finns plats för en enkelsäng samt skrivbord. Inbyggda garderober.

#### **HALL**

Rymlig hall i anslutning till vardagsrummet med garderober samt praktisk del med inbyggt skrivbord.

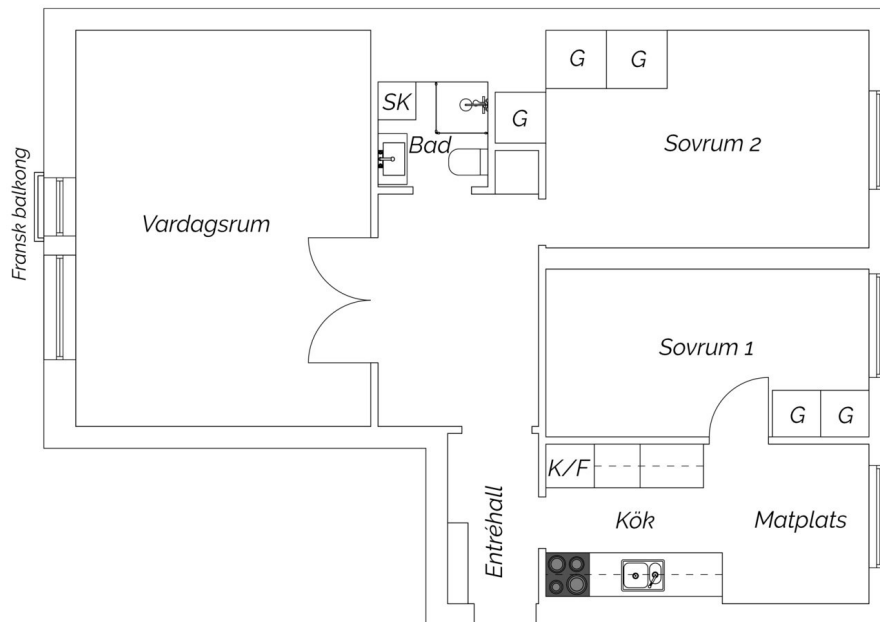
#### **BADRUM**

Fräscht helkaklat badrum med vitt kakel på vägg och grått klinker på golv. Utrustat med kommod, spegel, högsåp, dusch med vikbara glasväggar samt WC.



<b>FÖRENING:</b>	Brf Järnet i Örebro
<b>BYGGÅR:</b>	1944
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme
<b>VENTILATION:</b>	Självdrag
<b>ANTAL LÄGENHETER:</b>	25
<b>ENERGIDEKLARATION:</b>	Utförd 2018-02-27
<b>ENERGIKLASS:</b>	E
<b>ENERGIPRESTANDA:</b>	135 (kWh/kvm och år)
<b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b>	<p>Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-04. Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 13 st 2 rok, 3 st 3 rok, 1 st 4 rok.</p>
<b>RENOVERINGAR:</b>	<p>Under året har ny el dragits till vinden och på vinden. Montering av skyddsplåtar på skortstenen samt årlig klippning av fruktträd. Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:</p> <p>Förebyggande spolning och filmning av avloppsstammar. Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.</p>
<b>TV OCH BREDBAND:</b>	Tele2 för tv och bredband ingår i avgiften.

# 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 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 boendekostnads-kalkyl 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](http://www.skatteverket.se).

## BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäkla-

ren 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 M.M.

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

## VIKTIG INFORMATION

---

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 BOSTADSRÄTTEN 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](http://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.

#### **Hemnet AB**

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bo-städer. Mäklarfirmataget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

#### **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. Mäklarfirmataget erhåller

en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

#### **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. Mäklarfirmataget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

#### **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.

*Erik Olsson*

---

Drottninggatan 26 70210 Örebro [mail@erikolsson.se](mailto:mail@erikolsson.se)