

SIDVALLSGATAN 29

SÖRBY/EKLUNDA



Erik Olsson



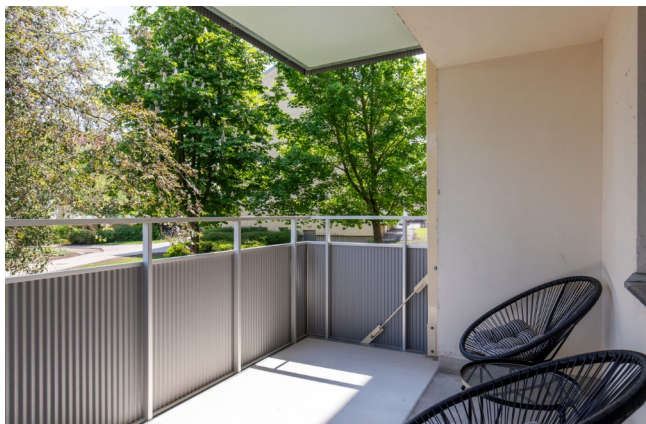
SÖRBY/EKLUNDA

Välplanerad etta med närhet till det mesta

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Centralt belägen
Härligt ljusinsläpp
Övernattningslägenhet för uthyrning
Möjlighet till parkering

VÄLKOMMEN TILL SIDVALLSGATAN 29

Här ges du chansen att bli ägare till denna hemtrevliga etta - med sina 41 kvadratmeter får du en välplanerad och yteffektiv lägenhet. Med sitt fantastiska läge får du cykelavstånd till både Universitetet och Örebro city.

Vardagsrummet får ett härligt ljusinsläpp med fönster i två väderstreck och fiskbensparkett som pryder golvet. Vidare erbjuds ett ljust och fräscht kök med god plats för matbord, ett badrum med kakel, våtrumsmatta och tvättmaskin. En gedigen hall med plats för avhängning samt en nyrenoverad rymlig balkong. Perfekt för dig som söker en praktisk och charmig bostad med närhet till det mesta!

Föreningen är stabil och välskött, vilket skapar en trygg boendemiljö. I avgiften ingår det mesta, förutom hushållsel, vilket underlättar förutsägbarheten i ekonomin. Föreningen erbjuder flertalet parkeringsplatser till en låg avgift om 325 kr/mån, dessutom med kort kö i dagsläget. Dessutom finns det tillgång till en gedigen övernattningslägenhet för den som har familj på annan ort.

För mer information vänligen kontakta mäklare, Mikael Pettersson på 073-354 04 57.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Mikael Pettersson

073-354 04 57
mikael.pettersson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Sidvallsgatan 29, 70216 Örebro
STORLEK:	41 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 301 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg samt Basutbud med tv-kanaler via Tele2
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 460 kr/år (el: 3 500 kr/år, försäkring: 960 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	130
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 0,5992 %
BOSTADENS INDIREKTA	270 700 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. 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 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Vesta
NUVARANDE ÄGARE:	Robert Tabacsko, Stefan Tabacsko
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















HALL

Ljus hall med platsför avhängning. Målade väggar och parkettgolv.

KÖK

Rymligt kök med gott om förvaring. I köket finns plats för matgrupp. Köksinredning i vitt och bänkskiva i trä. Maskinell utrustning i form av fläkt, håll, ugn, mikrovågsugn samt kyl/frys. Tapetserade väggar och parkettgolv.

VARDAGSRUM

Rymligt rum med plats för både soffgrupp och säng. Fönster i två väderstreck ger ett härligt ljusinsläpp. Du har även direkt tillgång till en rymlig balkong, perfekt för att njuta av frisk luft och koppla av utomhus. Målade väggar och vacker fiskbensparkett.

BADRUM

Handfat med kommod, spegel, wc samt dusch och tvättmaskin. Kaklade väggar och våtrumsmatta på golv.

BALKONG

Rymlig balkong med plats för loungegrupp.

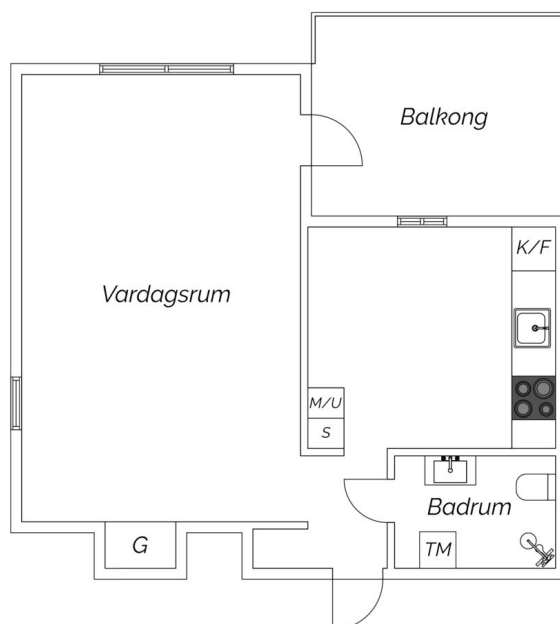
FÖRRÅD

Till lägenheten finns ett källarförråd.



FÖRENING:	HSB Brf Vesta
BYGGÅR:	1951
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	144
ANTAL LOKALER:	13
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Vesta. Föreningen är en sk "äkt" bostadsrättsförening. Föreningen består av 9 bostadshus med tillsammans 14 uppgångar. Inom föreningen finns 144 lägenheter varav samtliga upplåtes med bostadsrätt samt 13 lokaler. Föreningen har köpt fastigheten och äger marken. I föreningen finns en tvättstuga samt ett övernattningsrum att hyra för gäster på Hagmarksgatan 13 Rummet kostar 100 kr per person och natt (till exempel 2 personer, en natt kostar 200 kr). Cykelrum finns i källaren. Förråd som tillhör lägenheten finns på vinden och i källaren. Som köpare av en bostadsrättslägenhet i BRF Vesta måste du ansöka om, och beviljas, medlemskap i föreningen. För att detta ska ske måste du bli medlem i HSB samt betala medlemsavgift till HSB. BRF Vesta tillhör HSB MälarDalarna.
RENOVERINGAR:	Utfört underhållsarbete: 1989 helrenoverades fastigheten 1983 renoverades soprum 2005 upprustades tvättstuga med ny maskinpark 2013 totalrenoverades övernattningsrum 2022 Hissar på Sidvallsgatan bytta 2023/2024 renoverades alla balkonger
PARKERING:	I föreningen finns 75 parkeringsplatser att hyra till en kostnad av 325 kr/ mån Du som är intresserad av att hyra en parkering kan du mejla vesta.brf@gmail.com. Ange namn och adress. Om det finns en ledig plats kommer du erbjudas denna, om inte kan du välja om du vill placeras i kö till parkeringsplatserna. Du kontaktas när det är din tur och en parkering blir ledig.
TV OCH BREDBAND:	Tv via Tele2, basutbud ingår i avgiften. Bredband, fiber finns, och ingår i avgiften sedan 2024.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 skalendig. 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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 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 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. 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, tex. 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 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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