HAGA

HAGAGATAN 16B





HAGA

Välkommen till en ljus och trivsam tvårummare i lugnt område!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Högst upp med lugnt och ostört läge
Takförsedd balkong med härlig utsikt
Ljust kök med gott om arbetsyta
Rymligt vardagsrum med fint ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL HAGAGATAN 16B

Högst upp i huset, med ett ostört läge, finner du denna välplanerade tvåa om 61 kvm. Bostaden erbjuder ett rymligt vardagsrum med utgång till en takförsedd balkong, ett ljust och inbjudande kök, ett mysigt sovrum samt ett duschrum. Till lägenheten hör två förråd – ett större på vinden och ett mindre i källaren, vilket ger dig gott om förvaringsutrymme. Lägenheten ingår i en mycket solid HSB-förening med god ekonomi och låg månadsavgift på 3 122 kr. I föreningen finns flera gemensamma faciliteter, såsom ett nyligen renoverat gym, övernattningsrum, tvättstuga och torkrum.
Parkeringsplatser finns att hyra via ett kösystem, och det finns även fri parkering på gatorna i området. Från bostaden är det gångavstånd till matbutiker, spårvagnshållplats och natursköna promenadstråk vid Himmelstalund och Strömmen. Med närhet till centrala Norrköping, Campus, Folkparken och annan service är detta ett optimalt boende för dig som söker ett bekvämt och lättillgängligt hem i ett lugnt och trivsamt område.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Johannes Hanna

072-251 85 02
johannes.hanna@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Hagagatan 16B, 602 15 Norrköping
STORLEK:	61 kvm
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 395 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 434 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, tv basutbud och bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 695 kr/år (el: 4 200 kr/år, försäkring: 1 495 kr/år) Angiven driftkostnad baseras på nuvarande ägares kostnader och bör ses som en uppskattning. Kostnaderna är individuella och kan variera över tid samt mellan olika hushåll. Köparen rekommenderas därför att göra en egen bedömning av sina framtida driftkostnader utifrån sina individuella förutsättningar.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	36
LÄGENHETSNR SKV:	1303
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,4351 %, andel av årsavgift 1,4351 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1
VÅNING:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Ryttartorpet i Norrköping
NUVARANDE ÄGARE:	Andreas Höglund














THERE
IS NO
PLACE
LIKE
HOME







RUMSBESKRIVNING

ENTRÉHALL
Parkettgolv och ljusa väggar. Här finns även avhängningsmöjligheter.

VARDAGSRUM
Rymligt vardagsrum med parkettgolv och ljusa väggar. Via vardagsrummet når du till balkongen med tak.

KÖK
Kök med parkettgolv och ljusa väggar. Köket är utrustat med ugn med glashäll, fläkt, diskmaskin samt kyl/frys.

SOVRUM
Sovrum med parkettgolv och ljusa väggar.

DUSCHRUM
Helkaklat duschrum. Utrustat med WC, tvättställ och dusch.

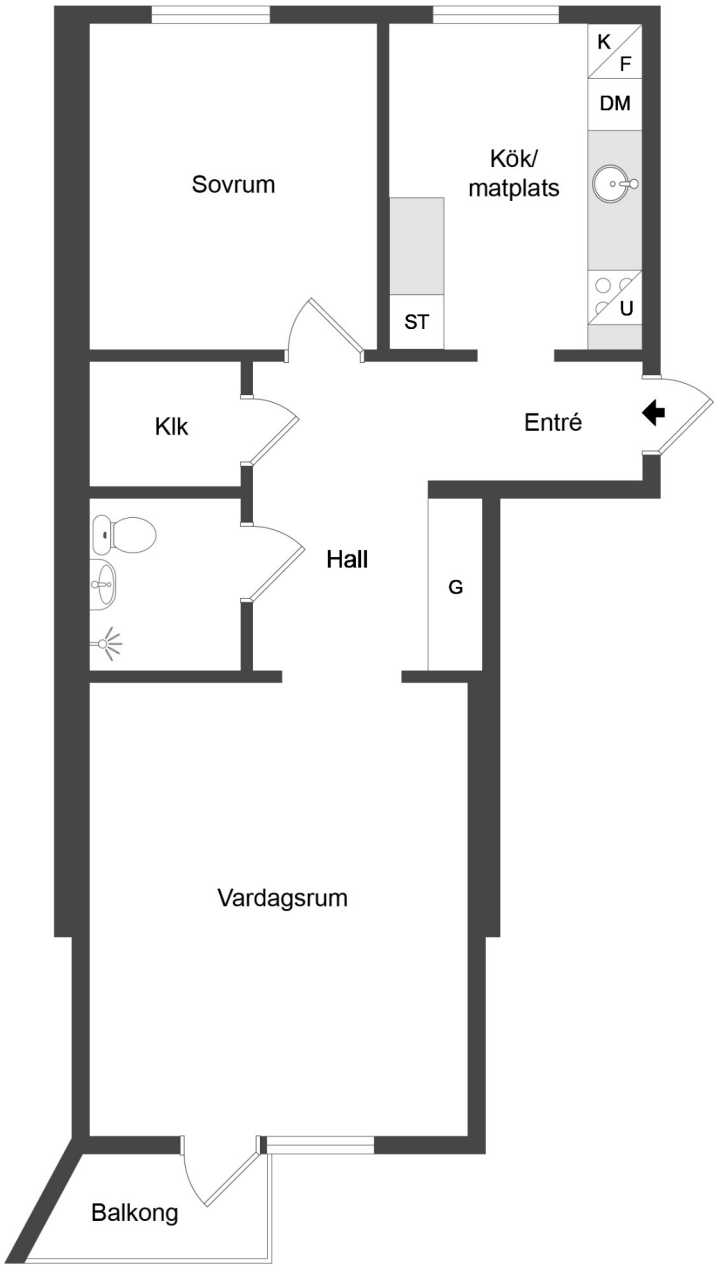
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Ryttartorpet i Norrköping
BYGGÅR:	1950
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL LÄGENHETER:	63
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-08-26
ENERGIKLASS:	E
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Ryttartorpet 3+5 & Ryttartorpet 3Samtax i Norrköping kommun. Byggår 1950. Fastigheterna består av 63 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 st lokaler upplåtna hyresrätt. Föreningens lägenheter fördelas på: 1 rok 9 st 2 rok 36 st 3 rok 12 st 4 rok 6 st
RENOVERINGAR:	1978 - Tilläggsisolering av fasader & vindar. 1987 - Större renovering av fastigheten. Omfattning: Byte till 3-glasfönster med karmar och nya balkongdörrrar. Stambyte & renovering av samtliga badrum. Nytt taktegel, stuprör och hängrännor. Installation av rökgasfläktar, nya elledningar och isolering av alla rör samt ny utrustning i undercentral. 2006 - Nya räcken och plåtar på balkonger, upprustning av entréer. 2007/2008 - Upprustning yttre miljö, nya kodlås i entréer, nytt golv i tvättstuga + torkrum. 2010 - Byte av låssystem, installation av postboxar. 2012 - Källardörrar byttes ut eller målades. Väggar och golv i källare målades. 2013 - Byte av undercentral. iordningsställande av p-platser. 2014 - Relining av källarstammar på Hagagatan 18. Målning av takfötter, entrétak samt balkongtak. 2015 - Relining av källarstammar på Hagagatan 14 och 16. 2016 - Förbättring av utemiljö. 2017 - Målnings-dränering och asfaltsarbeten. 2018 - Målning entrétak och sockel. 2020 - Byte av all el i allmänna utrymmen. Målning torkrum och källarfönster. 2023 - Byte av värme kulvertar mellan husen, Eon har uppgraderat fjärrvärmenätet 2023/2024 - Tvättstugorna har fått två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare. Torkrummen har försetts med nya och bättre

torklinor och befintliga fläktars luftflöde har optimerats.
Planerat underhåll:
2024/2025 - Reparationer av tegelfasad där behov föreligger inklusive omputsning av samtliga ytor. Åtgärder rörande entrédörrar med tillhörande byggnation i samtliga trappuppgångar. Målning av golv och väggar i källarutrymmen. Ventilationskontroll (OVK).
2025/2026 - Dräneringsledningar för samtliga hus. Renovering och reparationer av balkongplattorna av betong. Diverse mindre målningsarbeten på enskilda dörrar på fastigheten samt taktvätt. Byggnation av ett mijöhus planeras innan 2027.
2026/2027 - Byte av stuprör och hängrännor för samtliga hus. Byte av avloppstammar för samtliga lägenheter. Byte av kablage för bredband. Diverse målningar av mindre omfattning på balkonger och entréer.
2027/2028 - Målning invändigt av samtliga trapphus.

PARKERING: Föreningen har 48 st p-platser att hyra, separat kösystem.
I övrigt gratis parkering på gatan i området.

PLANRITNING



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



erikolsson.se/bast-betalt

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.

Erik Olsson

Gustaf Janzéns gata 25A 60383 Norrköping mail@erikolsson.se