HAGA

ENEBYMOVÄGEN 7A





HAGA

Välplanerad och ljus 1:a med exklusivt kök och gavelläge – Enebymovägen 7A

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Ljus gavellägenhet med fönster i två väderstreck
Stilrent kök med exklusiva materialval
Social bardel med härlig kontakt mot rummet
Smart planlösning med välutnyttjade kvadratmeter

VÄLKOMMEN TILL ENEBYMOVÄGEN 7A

Välkommen till denna ljusa och trevliga 1:a med attraktivt gavelläge i lugna och omtyckta Haga! Perfekt för dig som söker ett stilrent och inflyttningsklart boende med låg avgift och hög livskvalitet.
Här bor du i en välskött HSB-förening där mycket ingår i månadsavgiften – värme, vatten, kabel-TV, bredband samt den fasta elkostnaden. Dessutom erbjuds snabbt och flexibelt tillträde.
Bostaden präglas av ett fantastiskt ljusinsläpp tack vare fönster i två väderstreck, vilket ger en luftig och trivsam känsla. Den smarta planlösningen gör att varje kvadratmeter nyttjas effektivt med plats för både sovdel, soffa och matplats.
Det stilrena köket är en av lägenhetens höjdpunkter – exklusivt renoverat med moderna materialval och praktisk bardel i öppen anslutning till rummet. Perfekt för såväl vardagsmatlagning som sociala tillställningar.
Här bor du med närhet till allt – grönområden, mataffärer, restauranger, skolor och förskolor. Spårvagnshållplats finns precis i närheten och du når centrala Norrköping, Campus och Centralstationen enkelt med cykel. Dessutom finns fri parkering längs gatorna i området.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Johannes Hanna

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Enebymovägen 7A, 602 46 Norrköping
STORLEK:	35,5 kvm
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	850 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 267 kr/mån Inkl. värme, vatten, tv, bredband och fasta avgiften för el.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 184 kr/år (el: 984 kr/år, försäkring: 1 200 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	51
LÄGENHETSNR SKV:	1203
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,5033 %, andel av årsavgift 0,5033 %
VÅNING:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Aklejan
NUVARANDE ÄGARE:	Rafi Andreasyan

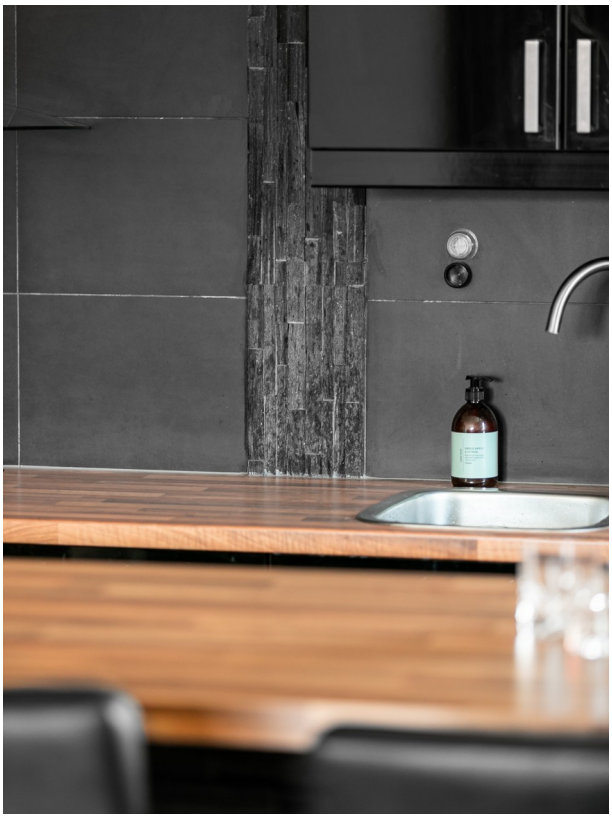





SAMSUNG









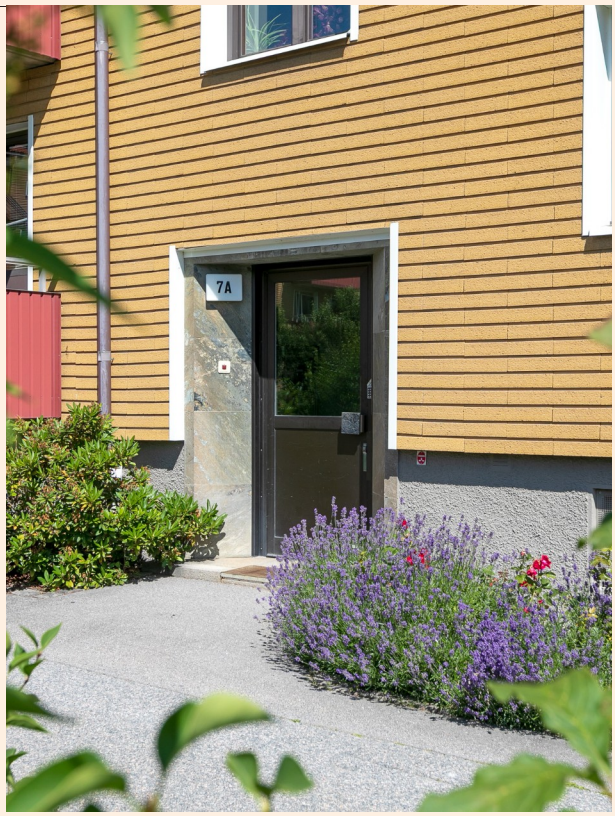







7A

ENEBYMOVÄGEN 7A





RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med smart förvaring bakom skjutbara garderobsdörrar – här finns gott om plats för övrig förvaring.

DUSCHRUM
Ett ljust badrum med kakelväggar och våtrumsmatta. Här finns dusch med glasvägg, spegelskåp, handfat, WC och en tvättmaskin.

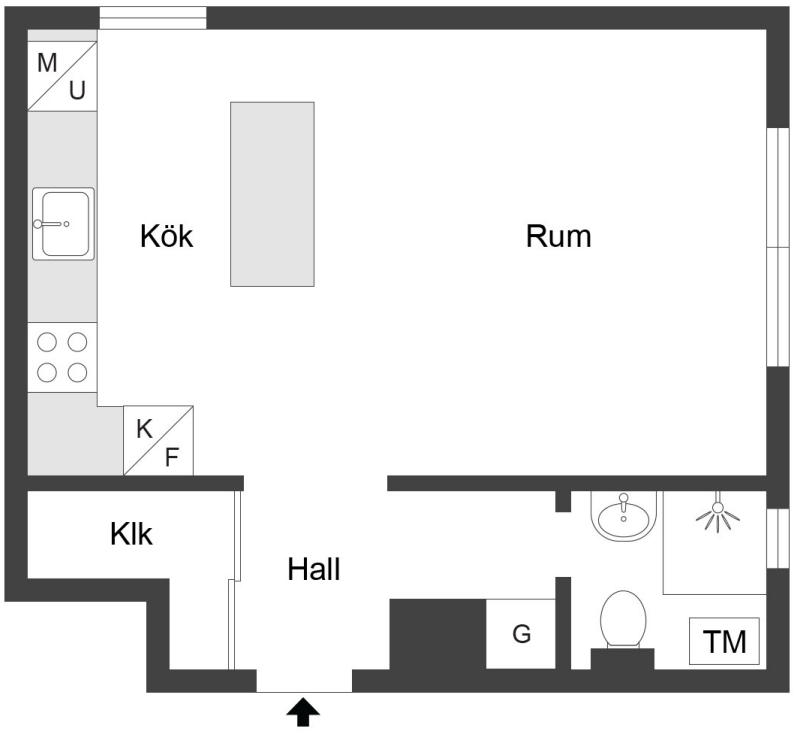
VARDAGSRUM/SOVDEL
Ljus och öppen planlösning där vardagsrum och sovrum kombineras i ett lättmöblerat rum med stora fönster som släpper in rikligt med dagsljus. Målade väggar och enhetligt laminatgolv i hela lägenheten skapar ett harmoniskt intryck, med plats för både säng och soffa.

KÖK
Köket är modernt och stilrent med svarta skåpluckor, träbänkskiva och rostfria vitvaror. Den öppna planlösningen skapar en social yta där köksön fungerar både som matplats och extra arbetsyta. Här finns gott om förvaring och arbetsyta, och den eleganta designen passar perfekt in i hemmets helhet. Köket är utrustat med kyl/frys, spishäll, ugn, integrerad diskmaskin, fläkt och mikrovågsugn.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Aklejan
BYGGÅR:	1947
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL LÄGENHETER:	141
ANTAL LOKALER:	30
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-11-18
ENERGIKLASS:	C
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Aklejan är en välskött samt stabil förening med god ekonomi. Föreningen äger fastigheten Aklejan 2 i Norrköpings kommun som består av 141 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten består av sex byggnader som är uppförda år 1947 på adresserna Norralundsgatan, Enebymovägen, Hagagatan och Smedstugugatan. Föreningens lägenheter fördelas på: 1 rok 21 st 2 rok 93 st 3 rok 27 st
RENOVERINGAR:	1980-talet: Fasadrenovering med tilläggsisolering samt byte av balkonger. 1990-talet: Byte av VA- och dräneringsledningar, helrenovering av badrum, byte av taktegel och målning av trapphus. Stambyte genomfördes 1997. 2000-talet: Säkerhetsdörrar och nya fönster (-08), brandvarnare, bredband samt nya återvinningshus. El-centraler byggdes om i samband med kollektiv mätning av hushållsel. 2010-talet: Ny fjärrvärmecentral, installation av bergvärme, renovering av tvättstugor och källartrappor, radonmätning med godkända värden samt installation av gemensamt bredband och solceller. Bastu och relaxavdelning har även renoverats/byggts. 2020-talet: Ytterligare renovering av bastu och relaxavdelning samt installation av två laddstolpar för elbilar. Framåt: Föreningen undersöker möjligheten att utveckla innergården med bland annat bredare parkeringsplatser, tak över grillplatser och fler träd. Inget beslut är ännu fattat. Underhåll sker i övrigt enligt föreningens underhållsplan.
PARKERING:	P-plats för bil på gården finns att hyra med eluttag för 198 kr/mån och utan eluttag för 104 kr/mån, separat kö. P-plats för motorcykel inomhus finns att hyra för 156 kr/mån. Separat kö.

PLANRITNING



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


Erik Olsson
9 av 10 säljare
rekommenderar
Erik Olsson

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