VILBERGEN

GRÅBERGSGATAN 5





VILBERGEN

Lägenhet med radhuskänsla!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Underbar uteplats med stort trädäck och grönska.
Privat oas med direkt access till gröna ytor.
Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum.
Trivsamt läge som kombinerar lugn och bekvämlighet.

VÄLKOMMEN TILL GRÅBERGSGATAN 5

Välkommen till Gråbergsgatan 5 – en smakfullt renoverad och mycket trivsam bostad med en underbar uteplats som verkligen blir hemmets hjärta. Här bor du med radhuskänsla och direkt access till grönskande omgivningar, i stabila och välskötta HSB Brf Vilbergen.

.Det generösa trädäcket rymmer både loungemöbler och matgrupp och ramas in av insynsskyddande staket och lummig grönska. Här får du en privat oas med direkt närhet till gräsmatta och öppna ytor, vilket ger en härlig frihetskänsla.

Invändigt möts du av en ljus och modern bostad med genomgående stilrena materialval. Det öppna sambandet mellan kök och vardagsrum skapar en social och inbjudande planlösning med fint ljusinsläpp från stora fönsterpartier och utgång till uteplatsen. Köket är smakfullt renoverat med vita släta luckor, stilrent kakel i mosaik ovan arbetsbänk och full maskinell utrustning i rostfritt. Här finns gott om förvaring och arbetsytor – perfekt för både vardagsmatlagning och trevliga middagar med vänner. Intill fönstret ryms en naturlig matplats med utsikt mot grönskan.

Vardagsrummet är lättmöblerat och harmoniskt med ljusa ytskikt och en enhetlig golvton som löper



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Johannes Hanna

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Gråbergsgatan 5, 603 56 Norrköping
STORLEK:	41 kvm (föreningens information)
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 794 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband, bostadsrättstillägg samt den fasta delen av elen.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 500 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 2 700 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	401
LÄGENHETSNR SKV:	0901
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,0814 %
INRE FOND:	3 534
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	77 941 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.
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Vilbergen
NUVARANDE ÄGARE:	Silvia Salam Najeeb Henna





GRÅBERGSGATAN 5













RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med ljusa ytskikt och goda möjligheter till avhängning och förvaring. Härifrån nås bostadens övriga rum.

KÖK
Smakfullt renoverat kök med vita släta luckor, mosaikkakel ovan arbetsbänk och rostfria vitvaror. Gott om arbetsyta och förvaring samt en naturlig matplats intill fönstret med utsikt mot grönskan.

VARDAGSRUM
Ljust och lättmöblerat vardagsrum med öppen anslutning till köket. Här finns gott om plats för soffgrupp och övrig möblering samt stora fönsterpartier som ger ett fint ljusinsläpp.

SOVRUM
Trivsamt sovrum med plats för säng och övrig möblering. Ljusa ytskikt och en harmonisk golvton skapar en lugn känsla.

BADRUM
Fräscht helkaklat badrum i tidlösa färger. Utrustat med duschhörna med glasväggar, kommod med förvaring samt spegelskåp.

UTEPLATS
Generös uteplats med stort trädäck som rymmer både loungemöbler och matgrupp. Uteplatsen ramas in av staket och grönska och har direkt närhet till gräsmatta och öppna ytor.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Vilbergen
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Upplåts med tomträtt.
ANTAL LÄGENHETER:	786
ANTAL LOKALER:	202
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	C
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Vilbergen i Norrköping består av 786 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 202 lokaler med hyresrätt. Fastigheterna byggdes 1967-71 och består av 22 hus varav 6 höghus fördelade på sex gårdar med adresserna Gråbergsgatan och Vilbergsgatan. Lägenhetsfördelning: 1 rok - 280 st 2 rok - 306 st 3 rok - 195 st 4 rok - 5 st Läs gärna mer om föreningen på föreningens hemsida: https://www.hsb.se/ostra/brf/vilbergen/
RENOVERINGAR:	Under 1990-talet har följande större renoveringsarbeten utförts: Helrenovering av hissar, omfogning av fasader, ny takbeläggning, renovering av balkongelement och utbyte av fönster i samtliga hus, helrenovering av garage inkl.byte av garageportar och termostater, utbyte och ökning av motorvärmare på parkeringsplatser, asfaltering och ny gatubelysning i hela området. Renovering av samtliga lekplatser med ny lekutrustning, nya energibesparande luftavfuktare och ytskikt i samtliga tvättavdelningar, alla armaturer i entre och trapphus i höghusen har bytts mot nya effektivare och energisnålare. Under 2000-talet har följande större renoveringsarbeten utförts: Förbättringsåtgärder för ventilationen, bredband installerats, undercentraler för värme bytts ut, styr och reglerutrustning datoriserats, en grovtvättstuga iordningställts samt PCB-sanering utförts. 2005 - Infördes kollektiv elmätning av hushållsel. 2006-2009 - Byttes vatten och avloppsledningar, badrummen helkaklades, nytt sanitetsporslin installerades samt ny golvbeläggning. 2009 - Slutfördes en genomgripande renovering av badrum och utbyte av VA-stammar. Även ventilationen förbättrades. 2012 - Installerades postboxar i samtliga trapphus.

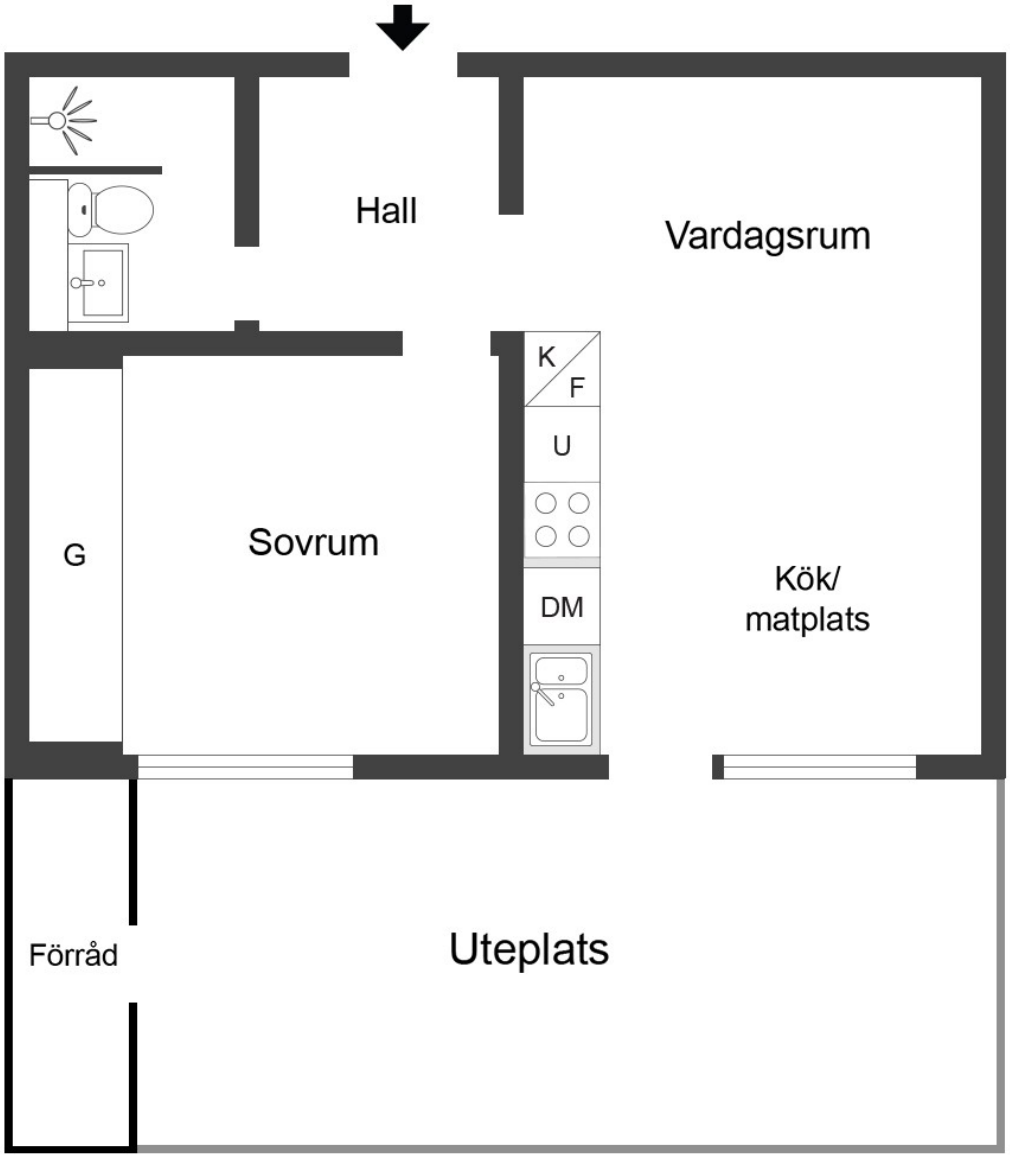
2013 - Miljöhus uppfört.
2015 - Förnyelse av lekplatser.
2016 - Ombyggnation av Träffpunkten.
2016/2017 - Byte har skett av 36st källarytterdörrar. Den yttre miljön vid Träffpunkten har även iordningsställts.
2019/2020 - Byte av lägenhetsdörrar och låssystem är utfört i samtliga fastigheter.
2020/2021 - 2st laddstationer för el bilar installerades i fastigheterna. Samtliga hissar är utbytta i alla fastigheter. Fönsterbytet för Rubinen 1-4 är utfört, samt två hissar av fyra för Rubinen 1 och 2.
2021/2022 - Samtliga fönster och hissar i alla fastigheter är nu utbytta. Även samtliga entrépartier med tillhörande passersystem är åtgärdat för alla fastigheter. Utbyte av el mätare har också skett i samtliga fastigheter. Installation av ett antal laddstationer har också skett.
2022/2023 - Utbyte av värmepumpar har skett i fastigheterna. Byte av kulvertar rör varmvatten/vvc ledningar har också slutförts.
2023 - Installation skedde för införande av IMD el.
2024 - Entrétaken har bytts ut och avrinning av dagvatten har setts över och justerats. Fasadplåtar på högst upp på höghusen har kontrollerats och säkrats upp i väntan på takrenoveringen. En av fastigheternas lokaler har renoverats. Byte av stamventiler har påbörjats och en etapp är avklarad till och med augusti. OVK Besiktning har utförts.

PARKERING:

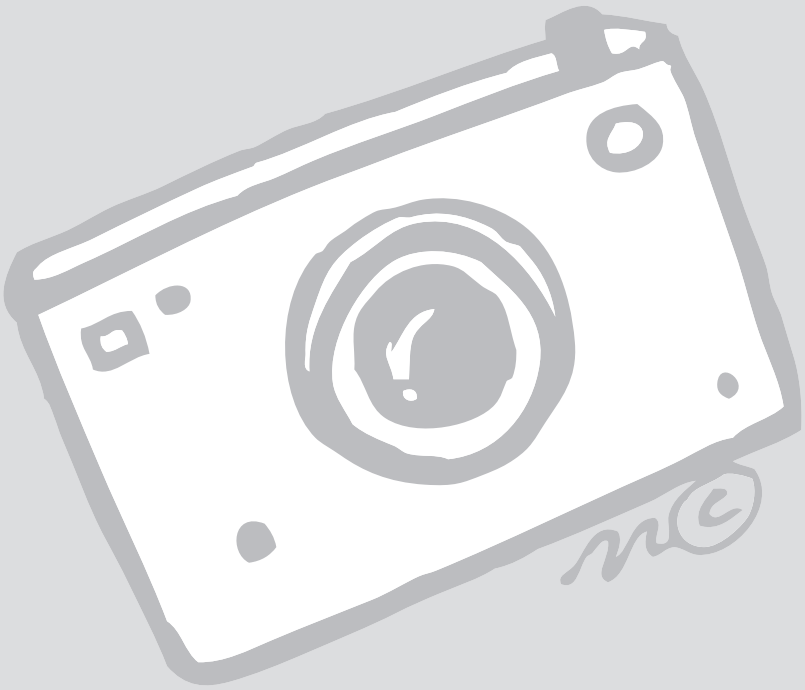
141 st garageplatser.
164 st p-platser varav 152 st har laddstolpe.
Separata avtal tecknas och medlemmar anmäler sitt intresse i Mitt HSB där funktion för köhantering finns.
Föreningen upplåter fri parkering i området för föreningens medlemmar, ansökan om boendeparkeringstillstånd görs via förvaltaren.

TV OCH BREDBAND:

Bredband 1000/1000 och kabel-tv paket Lagom via Telia.



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



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