BJÖRKALUND

HOLMTORPSVÄGEN 41





BJÖRKALUND

Stilren tvåa med härlig balkong i attraktiva Björkalund!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Härlig balkong för soliga dagar
Attraktivt läge i Björkalund
Sociala ytor för umgänge
Stilrent kök med modern känsla

VÄLKOMMEN TILL HOLMTORPSVÄGEN 41

Välkommen till Holmtorpsgatan 41 och denna trivsamma tvåa i populära Björkalund! Här erbjuds ett modernt och stilrent boende med genomtänkta ytor, fina materialval och en härlig balkong som förlänger bostaden under årets varmare månader.
Lägenheten är uppförd 2019 och präglas av ljusa ytskikt och en enhetlig interiör. Planlösningen kombinerar sociala ytor med en mer privat del och passar såväl singeln som paret.
Vardagsrum och kök samspelar på ett naturligt sätt med plats för både soffgrupp och matplats. De stora fönsterpartierna ger ett ljust och luftigt intryck, och från vardagsrummet nås balkongen – perfekt för morgonkaffet eller avkoppling i solen.
Sovrummet erbjuder en rofylld miljö med plats för säng och förvaring. Därtill finns ett modernt badrum och en praktisk hall.
I Björkalund bor du i ett omtyckt område med en trivsam boendemiljö och närhet till Norrköpings utbud. Här får du ett modernt hem i Brf Vårbjörken att trivas i under lång tid framöver.
Varmt välkommen att upptäcka ditt nästa hem på Holmtorpsgatan 41!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Gabriel Tan

073-709 05 63
gabriel.tan@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Holmtorpsvägen 41, 603 83 Norrköping
STORLEK:	52 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 575 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 821 kr/mån Obligatoriskt tillägg bredbandsavgift 329kr
DRIFTSKOSTNADER:	ca 1 800 kr/år (försäkring: 1 800 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:	135
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,96 %, andel av årsavgift 1,96 %
VÅNING:	2 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Vårbjörken
NUVARANDE ÄGARE:	Jessica Nilsson, Lars Nilsson, Madeleine Nilsson
















Husqvarna





HOLMTORPSVÄGEN 41





RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med målade väggar och klinkerliknande golv i en neutral ton. Här finns inbyggda garderober som erbjuder goda förvaringsmöjligheter.

KÖK
Modernt och stilrent kök med vita skåpluckor och tidlös design. Här finns goda arbetsytor och förvaringsmöjligheter som underlättar vardagens matlagning.

VARDAGSRUM
Ljust och trivsamt vardagsrum med stora fönsterpartier som bidrar till ett fint ljusinsläpp. Rummet erbjuder plats för både soffgrupp och matplats i en öppen och social miljö. Härifrån nås bostadens balkong, som blir en härlig plats för avkoppling under årets varmare månader.

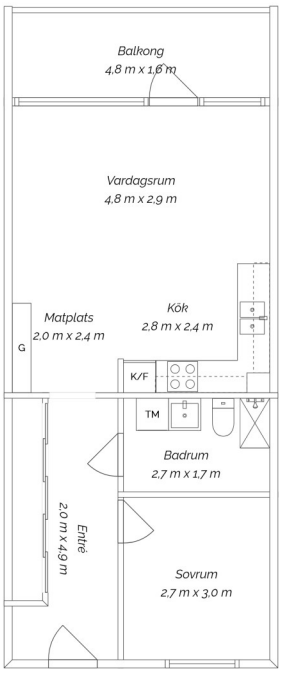
SOVRUM
Rofyllt sovrum med ljusa väggar och plats för säng samt kompletterande möblemang. Ett harmoniskt rum med goda förutsättningar för vila och återhämtning.

BADRUM
Modernt badrum med vitt kakel på väggarna och beige klinkergolv. Badrummet är utrustat med dusch, WC, handfat med kommod samt handdukstork. Här finns även tvättmaskin, vilket ger en praktisk tvättlösning i hemmet.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Vårbjörken
BYGGÅR:	2019
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Centralvärme
ANTAL LÄGENHETER:	43
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-11-15
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	75 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	I slutet av januari 2019 stod lägenheterna i Brf Vårbjörken inflyttningsklara. Föreningen består av 43 lägenheter med en sammanlagd yta om 2 878 kvm. Hus 1 innehåller 21 lägenheter samt gästlägenhet och hus 2 innehåller 22 lägenheter. Föreningens lägenheter fördelas på: 1 rok 3st 2 rok 16st 3 rok 20st 4 rok 2st 5 rok 2st
RENOVERINGAR:	2020 - Omläggning av elcentral. 2021 - Nya elmätare. 2021 - 2-års besiktning. 2021 - Gruppavtal Telia bredband. 2023 - Utbyggnad av laddplatser för elbil från 4st laddpunkter till 16st laddpunkter. Föreningen nyttjade bidrag fördetta av Naturvårdsverket. 2024 - OVK besiktning genomfördes. Kompressor till bergvärmepump i hus 1 (41:an) byttes ut. Digital underhållsplan upprättades. Dörrar till allmänna utrymmen förstärktes med nya brytskydd Planerade renoveringar/åtgärder: 2025/2026 - Ombyggnad/konvertering av hissar. 2026/2027 - Solceller. 2026/2027 - IMD avläsning.
PARKERING:	Föreningen har totalt 30st parkeringsplatser: 20 st p-platser 14 st carport-platser 8 st garageplatser Föreningen har installerat laddstolpar. Separat kösystem tillämpas.
TV OCH BREDBAND:	Bredband 100/100 och TV bas via Telia gruppavtal.

PLANRITNING



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

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



erikolsson.se/underhand

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