SPJUTGATAN 16

EKTORP





EKTORP

Ljus gavellägenhet med hörnläge och inglasad balkong i trivsamt område

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Attraktiv gavellägenhet med eftertraktat hörnläge
Fantastiskt ljusinsläpp från flera väderstreck
Generösa sällskapsytor för både familj och umgänge
Inglasad balkong – ett extra rum större delen av året

VÄLKOMMEN TILL SPJUTGATAN 16

Välkommen till Spjutgatan 16 och denna välplanerade fyrarummare om 95,5 kvm. Här bor du i en attraktiv gavellägenhet med hörnläge, vilket ger ett härligt ljusinsläpp från flera väderstreck och en ljus och luftig känsla genom hela bostaden. Planlösningen är genomtänkt med tre rymliga sovrum, generösa sällskapsytor och en inglasad balkong som fungerar som ett extra rum större delen av året.
Lägenheten är belägen på våning 2 av 3 och vetter mot den grönskande innergården. Det fria hörnläget ger minimalt med insyn och skapar en lugn och trivsam boendemiljö. Föreningen är stabil och välskött med god ekonomi, och i avgiften samt det obligatoriska tillägget ingår bland annat värme, vatten, elens fasta del, kabel-tv och bredband.
Här bor du i ett lugnt och omtyckt område med närhet till matbutik, förskola, skola, lekparker och goda kommunikationer. Ett hemtrevligt boende med fint ljusinsläpp, bra planlösning och en trygg förening – varmt välkommen!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Gabriel Tan

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Spjutgatan 16, 603 73 Norrköping
STORLEK:	95,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 982 kr/mån Inkl. värme, vatten, grundutbud-tv, bostadsrättstillägg och fasta kostnaden för el. Obligatoriskt tillägg om 59 kr/mån för internetuppkoppling.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	46
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,3105 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Kommer inom kort
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:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Ektorpshöjden
NUVARANDE ÄGARE:	Emad Kandakji, Manal Abdulahad

SPJUTGATAN 16





SPJUTGATAN 16










faith
hope
FOR I KNOW THE PLANS I HAVE FOR YOU, -DECLARES THE LORD- PLANS TO PROSPER YOU AND NOT TO HARM YOU, PLANS TO GIVE YOU HOPE AND A FUTURE.
love
FOR GOD SO LOVED THE WORLD THAT HE GAVE HIS ONE AND ONLY SON, THAT EVERYONE WHO BELIEVES IN HIM SHALL NOT PERISH BUT HAVE ETERNAL LIFE.







SPJUTGATAN 16





RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med praktiska avhängningsmöjligheter och goda förvaringsmöjligheter. Härifrån nås bostadens samtliga rum och den genomtänkta planlösningen blir snabbt tydlig.

KÖK
Ljust och trivsamt kök med gott om förvaring och arbetsytor. Här finns plats för matbord och en naturlig yta för familjens måltider. Fönsterpartiet bidrar med ett fint ljusinsläpp och skapar en behaglig känsla.

VARDAGSRUM
Rymligt vardagsrum med gott om plats för både soffgrupp och övrig möblering. De stora fönsterpartierna ger rummet ett härligt ljusinsläpp och skapar en luftig atmosfär. Härifrån nås den inglasade balkongen som blir en naturlig förlängning av bostadens sällskapsytor.

SOVRUM 1
Rymligt och rofyllt sovrum med gott om plats för dubbelsäng och övrig möblering. Här finns även bra förvaringsmöjligheter.

SOVRUM 2
Trivsamt sovrum med plats för säng, förvaring och skrivbord. Ett flexibelt rum som passar lika bra som barnrum, gästrum eller hemmakontor.

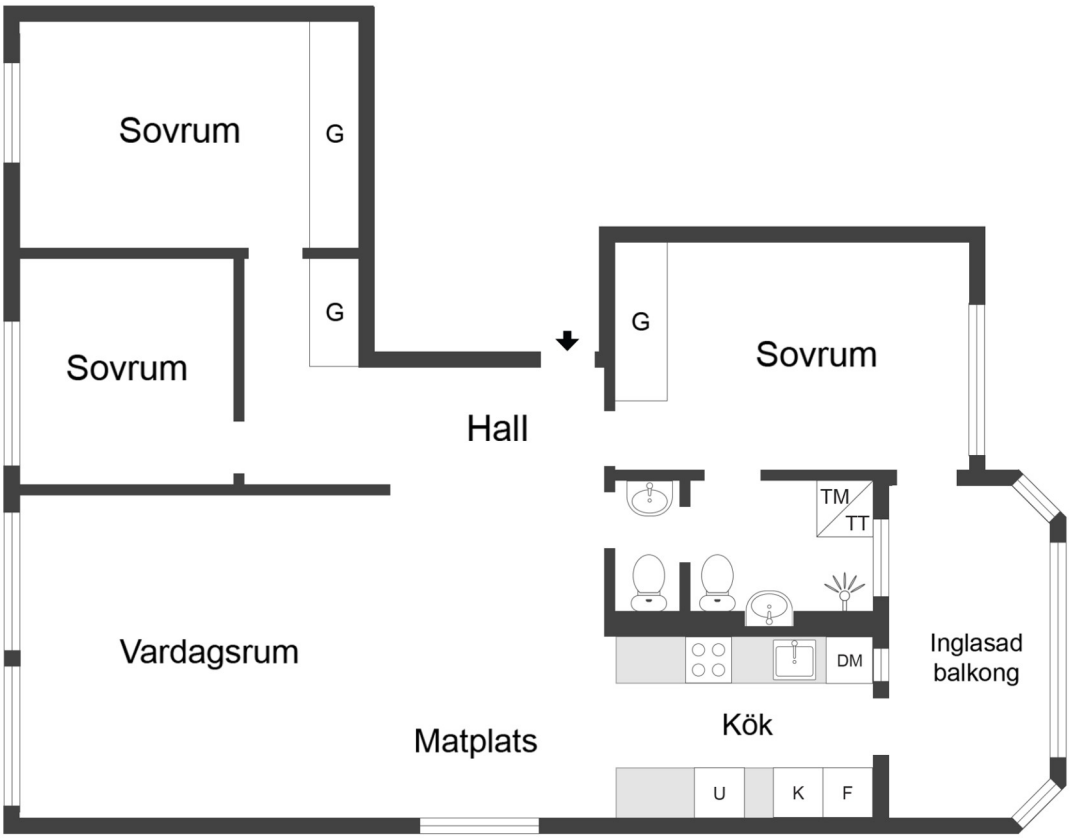
SOVRUM 3
Ytterligare ett väl tilltaget sovrum med fina möbleringsmöjligheter. Rummet kan enkelt anpassas efter familjens behov och önskemål.

BADRUM
Praktiskt badrum med funktionell planlösning och goda förvaringsmöjligheter. Här finns de bekvämligheter som behövs för en smidig vardag.

INGLASAD BALKONG
Den inglasade balkongen nås från vardagsrummet och fungerar som ett extra rum under stora delar av året. En härlig plats för morgonkaffet, avkoppling eller umgänge med utsikt mot den grönskande omgivningen.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Ektorpshöjden
BYGGÅR:	1965-1968
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL LÄGENHETER:	392
ANTAL LOKALER:	8
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Ektorpshöjden äger Fastigheten Målet i Norrköping och består av 392 lägenheter och 8 lokaler på adresserna Spjutgatan 2-55 och Trestegsgatan 45-125. Byggnaderna är uppförda år 1965-1968. Föreningen har en egen hemsida: http://www.brfektorpshojden.se/
RENOVERINGAR:	1996/1997 – Inglasning av balkonger.2002/2004 – Nybyggnation av garage och carport.2006 – Ombyggnad av tidigare förskola till lägenheter.2012/2013 – Stambyte genomfördes.2014/2016 – Renovering av tvättstugor, anläggning av nya parkeringsplatser, installation av LED-belysning samt åtgärder av värme i garage och utvändigt underhåll av huskroppar.2016/2018 – Renovering av gemensamma utrymmen och installationer samt arbeten med garage och parkeringsplatser.2018/2020 – Renovering och byte av tvättutrustning, förbättringar av utemiljö och gårdar, uppförande av miljöhus, asfaltering, ombyggnad av styrelserum samt byte av vakuumventiler.2020/2022 – Markarbeten och plantering, installation av avgasare i undercentral, fasadtvätt av plåtfasad, ventilationsrensning, byte av avlopp i grund samt renovering av lokal för uthyrning.2022/2023 – Taksäkerhet monterades och byte av värmesystem påbörjades.2023/2024 – Byte av armaturer i entréer och portiker, omförhandling av bredbandsavtal med Telenor, montering av takluckor samt större röjning av buskar på och omkring gårdarna.2024/2025 – Domstolsbeslut gällande tomträttsavgäld, där Brf Ektorpshöjden vann målet. Sprickor i fasader har besiktigats.
PARKERING:	194 st p-platser med elstolpe 250 kr/mån 175 st garageplatser 500 kr/mån 52 st carport-platser 350kr/mån Eget cykelförråd 20kr/mån Till samtliga platser tillämpas separat kösystem. Boendeparkering via Norrköpings kommun på gatorna i området



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