CENTRUM

RÅDMANSGATAN 6B




MORBERG

CENTRUM

En modern sekelskiftesdröm där ljus, elegans och karaktär möts

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Köket är stilrent och välplanerat med bra arbetsytor och gott om förvaring. Här finns en fin kombination av funktion och design som gör köket till en naturlig plats för både vardagens matlagning och sociala stunder.

VÄLKOMMEN TILL RÅDMANSGATAN 6B

Välkommen till Rådmansgatan 6B – en stilfullt renoverad bostad om 67 kvm där ljusa ytskikt, vackra golv, stora fönsterpartier och genomtänkta materialval skapar en elegant helhet. Här möts känslan av en modern sekelskiftesdröm med bekvämligheten av ett välplanerat och funktionellt hem.

Det smakfulla köket erbjuder stenskivor och integrerade vitvaror, medan det rymliga badrummet är helkaklat och utrustat med tvättmaskin.

Vardagsrummet bjuder på generösa ytor för både soffgrupp och matplats, och sovrummet har gott om plats för dubbelsäng, inbyggda garderober och en praktisk klädkammare.

Som boende i HSB Brf Ängen får du tillgång till en grönskande innergård samt uppskattade gemensamma faciliteter som relax, bastu, aktivitetsrum och övernattningslägenhet.

Här bor du i populära Oxelbergen med närhet till service, park, kommunikationer och city. En välskött förening med mycket god ekonomi gör detta till ett hem att trivas i länge.

Välkommen hem till en modern sekelskiftesdröm på Rådmansgatan.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Gabriel Tan

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Rådmansgatan 6B, 602 43 Norrköping
STORLEK:	67 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	3 850 kr/mån Inkl. värme, vatten och hushållsel. Obligatoriskt tillägg om 19 kr/mån för bostadsrättstillägg samt 127 kr/mån för bredband och tv.
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:	15
LÄGENHETSNR SKV:	1003
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,3116 %, andel av årsavgift 1,3116 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Kommer inom kort
VÅNING:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Ängen
NUVARANDE ÄGARE:	Karim Lahdo









Praktisk förvaring med inbyggda garderober i anslutning till vardagsrummet.











Ljust och rymligt vardagsrum med stora fönsterpartier, vackra golv och gott om plats för både soffgrupp och matplats.









Rogivande sovrum med plats för dubbelsäng, inbyggda garderober och praktisk klädkammare.













RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med målade väggar, slipat trägolv och gott om förvaring i praktiska, inbyggda garderober. En stilren och välorganiserad entré med plats för ytterkläder och skor.

KÖK
Stilrent och välplanerat kök med gott om förvaring och generösa arbetsytor. Köket är utrustat med integrerad diskmaskin, kyl och frys samt inbyggd ugn och mikro. Slipade trägolv och genomtänkta materialval skapar en varm och modern känsla.

VARDAGSRUM
Stort och ljust vardagsrum med öppen och luftig känsla. Här finns gott om plats för både en generös soffgrupp och matplats. Målade väggar och slipade trägolv skapar en stilren och tidlös helhet.

SOVRUM
Rymligt sovrum med gott om plats för dubbelsäng och övrig möblering. Inbyggda garderober i samma kulör som väggarna ger ett enhetligt uttryck, medan de slipade trägolven tillför värme och karaktär.

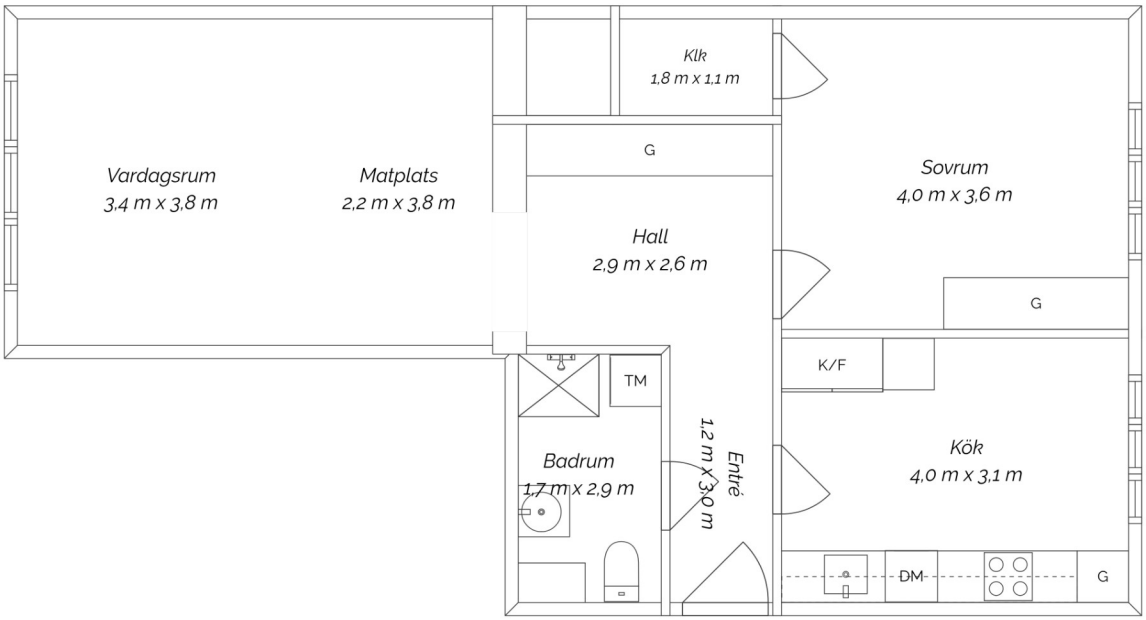
BADRUM
Stilrent och påkostat badrum med sten på både väggar och golv i en enhetlig och elegant kulör. Badrummet är utrustat med tvättmaskin samt moderna svarta blandare som ger ett sobert och exklusivt uttryck.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Ängen
BYGGÅR:	1931-1932
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	91
ANTAL LOKALER:	5
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-08-26
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	119 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen bildades 1931 och äger fastigheterna Vallen 3 & 13 i Norrköping kommun. Fastigheterna består av 91 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 5 lokaler upplåtna med hyresrätt. Lägenheterna är fördelade enligt följande: 1 rok 23 st 2 rok 63 st 3 rok 5 st Besök föreningens hemsida: https://www.hsb.se/ostra/brf/angen/
RENOVERINGAR:	2004 - Fasadrenovering (ny isolering och putsade fasader). 2008/2009 - Relining av avloppssystem. 2016/2017 - Byte av armaturer i källargångar, byte av bastuaggregat. 2017/2018 - Nya sopskåp, renovering av bastu, ny tvättmaskin, ny torkrumsavfuktare, OVK-besiktning. 2018/2019 - Inramning av gräskant på gården med mursten, ny tvättmaskin, målning av övernattningsrum. 2019/2020 - Ny torktumlare och tvättmaskin, renovering uthyrningslokal Lindövägen, byte fjärrvärmecentral. 2020/2021 - Ny torktumlare och avfuktare, lagning och målning smygar, målning av tak och väggar i tvättstugan. 2023/2024 - Målning av fönsterkarmarna i samtliga källarfönster, häck/staket mot grannfastigheten, renovering av befintliga balkonger och byggnation av nya balkonger mot innergården. Planerat underhåll: 2024/2025 - Fortsätter renovering av befintliga balkonger och byggnation av nya balkonger mot innergården. 2025/2026 - Målning trapphus.
PARKERING:	27 p-platser finns i föreningen, kölista finns på Vicevärdskontoret. Boendeparkering i området, kontakta Norrköpings kommun för tillstånd.
TV OCH BREDBAND:	Tv paket Lagom och bredband 250/250 via Telia. Vill man uppdatera med fler kanaler eller mer bredband,

kontakta Telia. Det är förmånligare priser tack vare att föreningen har kollektivt avtal genom dem.
Vi inflyttning ska säljaren lämna efter sig både router och kanalprocessor.

PLANRITNING



Erik Olsson

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

N

Erik Olsson

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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

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