VILBERGEN

BLOCKSTENSGATAN 23





VILBERGEN

Ljust och välplanerat kök med gott om förvaring och bra arbetsytor.

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Ljus och välplanerad lägenhet i markplan
Två rymliga sovrum och två duschrum
Praktiskt kök och luftigt vardagsrum

VÄLKOMMEN TILL BLOCKSTENSGATAN 23

Nu ges möjligheten att förvärva denna ljusa och välplanerade lägenhet i markplan – ett bekvämt boende med genomtänkt planlösning och generösa ytor. Bostaden erbjuder två rymliga sovrum, två duschutrymmen (varav det ena är utrustat med tvättmaskin), ett funktionellt kök samt ett luftigt vardagsrum med utgång till den inglasade balkongen – en perfekt plats att njuta av stora delar av året.

Bostadsrättsföreningen erbjuder uppskattade bekvämligheter såsom modernt gym, bastu, festlokal samt välskötta innergårdar med lekplatser och gemensamma ytor för både stora och små. Möjlighet finns att hyra parkeringsplats eller garage via separat kö, och i området finns dessutom fri parkering – idealiskt för bilägaren.

Här bor du i ett lugnt, familjevänligt och naturnära område med närhet till Vilbergens Centrum, Vrinneviskogen och Kättsätterskogen – perfekta för promenader, motion och avkoppling. I närområdet finns flera förskolor och skolor samt goda kommunikationer som smidigt tar dig in till Norrköpings stadskärna.

Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Gabriel Tan

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Blockstensgatan 23, 603 86 Norrköping
STORLEK:	86,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 146 kr/mån Inkl. värme, vatten, BR-tillägg samt den fasta avgiften för el. Obligatoriskt tillägg om 251 kr/mån för kabel-tv/bredband.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	123
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,17504 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	175 151 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.
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:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Riksbyggen Brf Opalen
NUVARANDE ÄGARE:	Christina Nergiz, Dafid Butrus





BLOCKSTENSGATAN 23















BLOCKSTENSGATAN 23





RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med ljusa ytskikt och gott om plats för avhängning och förvaring. Härifrån nås bostadens samtliga delar och den genomtänkta planlösningen ger ett trevligt första intryck.

KÖK
Ljust och funktionellt kök med vita köksluckor, generösa arbetsytor och gott om förvaring. Den långa köksdelen ger en praktisk arbetsmiljö samtidigt som matplatsen intill fönstret skapar en trivsam plats för dagens alla måltider. Det stora fönsterpartiet bidrar med ett fint ljusinsläpp.

VARDAGSRUM
Rymligt och luftigt vardagsrum med gott om plats för både soffgrupp och matmöblemang. De stora fönsterpartierna ger rummet ett härligt ljus och skapar en ljus och trivsam atmosfär. Härifrån nås den inglasade balkongen som blir en naturlig förlängning av vardagsrummet.

INGLASAD BALKONG
Härlig inglasad balkong med plats för sittgrupp och växter. En uppskattad extrayta som kan nyttjas under stora delar av året och passar lika bra för morgonkaffet som för avkoppling efter dagens slut.

SOVRUM 1
Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och övrigt möblemang. Ett stort fönster ger ett fint naturligt ljus och skapar en lugn och rofylld känsla.

SOVRUM 2
Trivsamt sovrum som med sin storlek erbjuder goda möjligheter att inreda som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Även här finns ett fint ljusinsläpp och plats för praktisk förvaring.

DUSCHRUM 1
Praktiskt duschrum med wc, handfat och dusch. Ett funktionellt utrymme som passar väl för vardagens behov.

DUSCHRUM 2 / TVÄTT
Ytterligare ett duschrum som även erbjuder tvättmöjlighet med tvättmaskin. Den extra badrumsfunktionen är en stor fördel och bidrar till ett bekvämt boende för både familj och gäster.

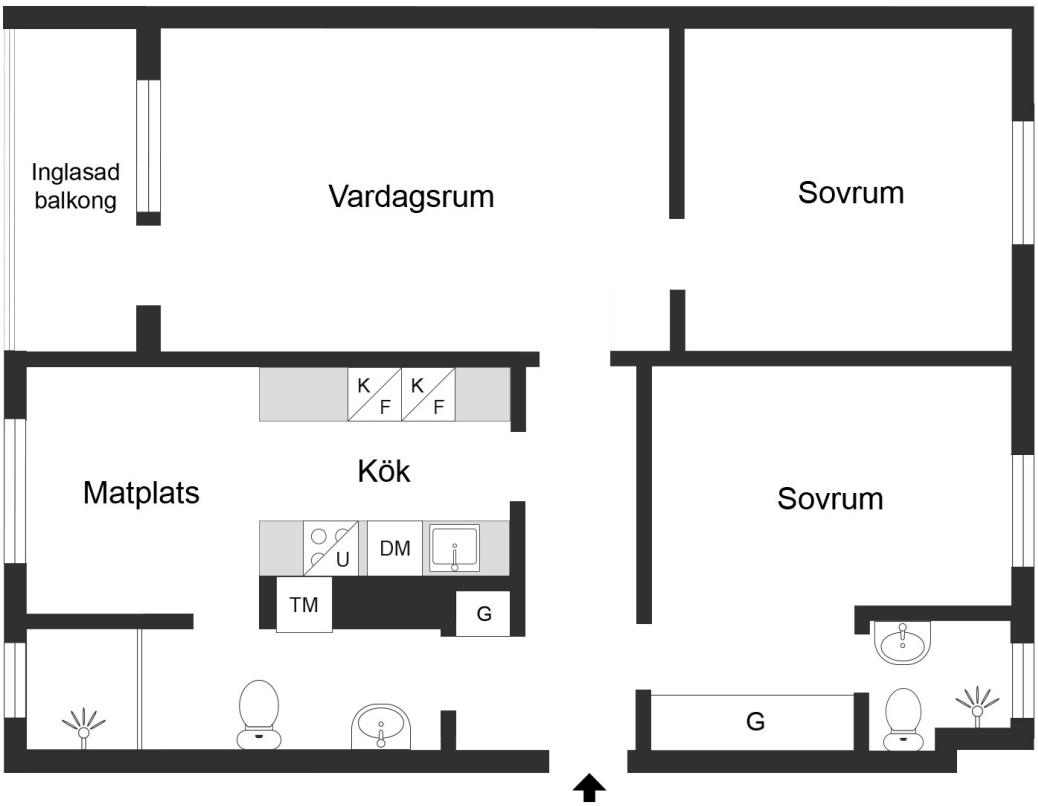
KLÄDKAMMARE/FÖRVARING
Bostaden erbjuder även praktiska förvaringsmöjligheter som underlättar vardagen och hjälper till att hålla hemmet organiserat.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggen Brf Opalen
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Marken är tomträtt
ANTAL LÄGENHETER:	650
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	121 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Opalen 1-3 samt 6-4 i Norrköpings kommun med adresserna Blockstensgatan, Morängatan och Pinnmogatan. På fastigheten finns byggnader med 650 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1968-1973. Lägenheterna är fördelade på: 1 rok 86 st 2 rok 105 st 3 rok 335 st 4 rok 124 st
RENOVERINGAR:	2004-2005: Byte till säkerhetsdörrar 2006-2007: Fönsterbyte 2009-2012: Stambyte 2013-2016: Målning av träpanel 2015-2016: Tvättstugeutrustning och värmeinstallationer 2017-2018: Underhåll av putsade socklar 2018-2019: Tvättutrustning, belysning trapphus, dräneringsarbeten och markytor 2020-2021: Tvättutrustning, låsbyte på garage, dräneringsarbeten, byte av takfläktar, markytor, byte dörrar på miljöhusen, relining och markarbeten 2021-2022: Ombyggnad lokal till lägenheter, lokaler, tvättutrustning, belysning tennis och boulebana, byte av takfläktar, byte av takpapp, dränering, balkonger samt smideräcken vid entréer. 2022-2023: Bättringsmålning trapphus, underhåll av tvättstugor, kantsten, buskar och träd, byte takfläktar och takpapp, byte ytterbelysning och garageport, samt asfaltering. Installationen av solceller är slutförd och verksam. 2024: Underhåll servicehuset samlingslokal, skyddsrum, värmekulvert, ventilation, byte takpapp, dränering och byte kantsten samt belysning miljörum. Planerat underhåll för 2024/2025: Tvättstugor, takfläktar, styrening utebelysning, stamventiler, skyddsrum.

PARKERING:

Föreningen innehar 296 garageplatser, 398 parkeringsplatser och 12 MC-platser.
8 av parkeringsplatserna har laddstolpe. Separat kösystem.
Garage 350 kr/mån.
P-plats med motorvärmare 206 kr/mån.
P-plats utan motorvärmare 155 kr/mån.
P-plats med laddstolpe 410 kr/mån + elförbrukning.
Gratis parkering på gatan.



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