SMEDSTUGUGATAN 18A

HAGA





HAGA

Smedstugugatan 18A – välplanerad tvåa med låg avgift och nyrenoverad.

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Välplanerad tvåa om 58 kvm med ljusa och trivsamma ytor.
Modernt renoverat kök med stor köksö och öppen planlösning.
Rymligt vardagsrum med gott om plats för soffgrupp och umgänge.
Härlig balkong med utgång från vardagsrummet.

VÄLKOMMEN TILL SMEDSTUGUGATAN 18A

Välkommen till Himmelstalundsvägen 56 – en unik etagelägenhet om generösa 131 kvm med 6 rum och kök. Här möts klassisk charm och modern komfort med vackra detaljer, genomtänkta materialval och en stämningsfull öppen spis. Det rymliga vardagsrummet bjuder på gott om plats för umgänge och mysiga kvällar framför brasan, med utgång till en härlig balkong. Det stilrena köket erbjuder bra arbetsytor och förvaring, medan bostadens flera sovrum och flexibla ytor passar perfekt för familjeliv, hemmakontor eller gäster.
Här bor ni i en välskött förening med bland annat gym, bastu, relax och en trevlig innergård med pergola och grillmöjligheter. Fiberbredband och TV ingår i avgiften och till lägenheten hör hela fyra källarförråd. Läget är bekvämt med närhet till city, Campus, resecentrum, service och grönområden, samtidigt som Ingelsta shoppingområde och goda kommunikationer finns nära.
Ett karaktärsfullt och välplanerat hem med mycket att erbjuda – varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Johannes Hanna

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

BOSTADEN

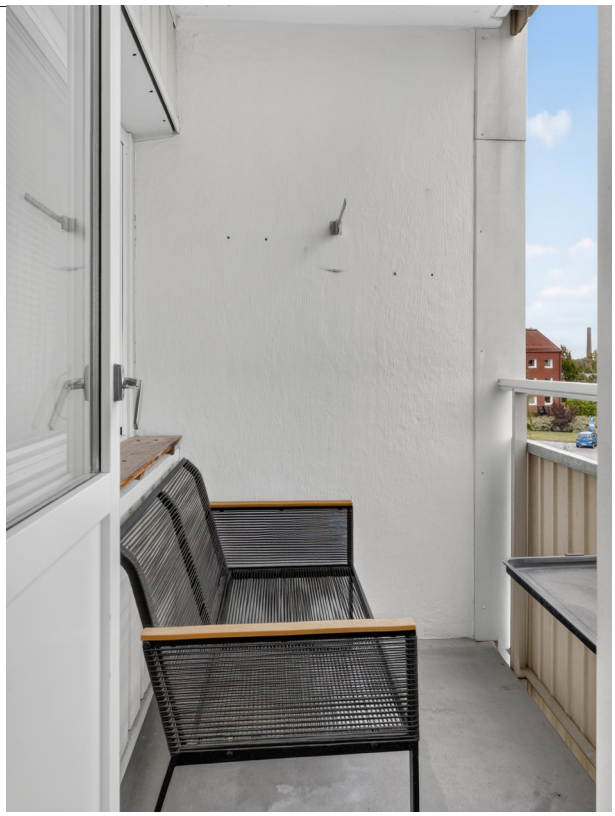
ADRESS:	Smedstugugatan 18A, 602 13 Norrköping
STORLEK:	58 kvm
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 450 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 443 kr/mån Inkl. vatten och fasta avgiften för elen. Obligatoriskt tillägg om 1023 kr/mån för kabel-TV/ bredband, värme och administrativ avgift.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 820 kr/år (el: 1 800 kr/år, försäkring: 1 020 kr/år) Läs kommentar till månadsavgiften.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	227
LÄGENHETSNR SKV:	1203
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,22944 %, andel av årsavgift 0,22944 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	24 779 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.
VÅNING:	3 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Riksbyggen BRF Norrköpingshus nr 8
NUVARANDE ÄGARE:	Morteza Sulejmani







SMEDSTUGUGATAN 18A















SMEDSTUGUGATAN 18A





RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med ljusa ytskikt och goda förvaringsmöjligheter. Härifrån nås bostadens samtliga rum.

KÖK
Modernt och stilrent kök med vita släta luckor, mörk arbetsbänk och svarta detaljer. Den generösa köksön erbjuder extra arbetsyta och fungerar även som en naturlig plats för måltider och umgänge. Köket ligger i öppen anslutning till vardagsrummet.

VARDAGSRUM
Ljust och rymligt vardagsrum med gott om plats för soffgrupp och övrig möblering. Den öppna planlösningen mot köket skapar en social och luftig känsla. Härifrån nås även balkongen.

SOVRUM
Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och övrig möblering. En stor garderobsvägg erbjuder gott om förvaring.

BADRUM
Helkaklat badrum med dusch, wc och kommod med förvaringsmöjligheter.

BALKONG
Trevlig balkong i anslutning till vardagsrummet, vilket ger en naturlig förlängning av bostadens sociala ytor.

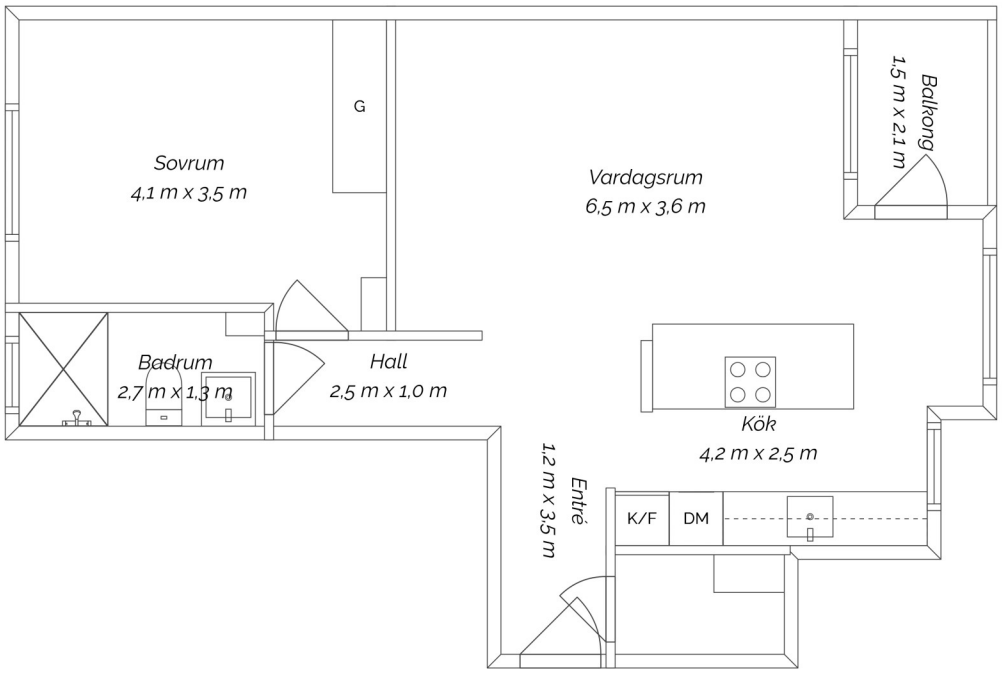
ÖVRIGT
Bostaden har genomgått flera renoveringar med bland annat nytt parkettgolv, nytt kök, ny el samt sänkt tak med infällda spotlights.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggen BRF Norrköpingshus nr 8
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL LÄGENHETER:	441
ANTAL LOKALER:	50
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggens BRF Norrköpingshus nr 8 är en mycket välskött och stabil bostadsrättsförening med adresserna Smedstugugatan, Smedstuguplan, Enebymovägen, Norralundsgatan och Cedersborgsvägen. Föreningen äger fastigheterna Pingstliljan 3, Hyacinten 1 och 5, Nejlikan 2 och Påskliljan 23 i Norrköpings kommun. Föreningen består av 441 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt ett antal hyreslokaler, vilket gör föreningen till den största i området. Fastigheterna är uppförda åren 1954-57, 1996 samt 2003. Föreningen har gemensam el. Detta innebär att föreningen betalar den fasta avgiften (abonnemanget) och varje lägenhetsinnehavare debiteras i efterskott för sin faktiska förbrukning.
RENOVERINGAR:	1995/96 - Stambyte 2012/2013 - Garage, p-platser, gårdar, grönytor, fönster, huskropp, ventilation, belysning källartrappor, tvättstugor, lokaler och golvvård. 2013/2014 - Gårdar, grönytor, huskropp, ventilation, tvättstugor och lokaler. 2014/2015 - Fasader, ventilation och tvättstugeutrustning. 2015/2016 - Fönster, byte av brandvarnare, tvättstugor och lokaler. 2016/2017 - Ventilation, garage och p-platser, markytor, fasader, dörrar, portar, tvättstugor, byte av hissar, elinstallationer och föreningslokal. 2017/2018 - Byte av hissar samt lokaler. 2018/2019 - Markytor (grävning & dränering), tvättutrustning och lokaler. 2019/2020 - Gemensamma utrymmen och huskropp utvändigt. 2020/2021 - Asfaltering, byte källardörrar, hemtjänstens lokaler, låssystem garage. 2021/2022 - Tvättstuga, skyddsrum 2022/2023 - Byte av lucka, målning fönster lokal. 2023/2024 - Tvättstugor. 2024/2025 - Tvättsutrustning, fjärrvärme, byte avlopp i garage, byte till 4G nödtelefoner hissar, takarbeten Norralundsgatan 13, byte 3 flaggstänger. Planerat underhåll:

	2025/2026 - Renovering tak på Rikscity, byte elmätare och tempgivare.
PARKERING:	246 st P-platser varav 51 stycken är med eluttag. 90 st garageplatser varav 27 stycken i varmgarage. 3 st Mc-garageplatser. Samtliga parkeringsplatser hyrs ut enligt separat kösystem. Därtill finns det även möjlighet att parkera på gatan.
TV OCH BREDBAND:	Fiber via Telia med digitalTV, IP-telefoni och bredband 100/100. Ligger som ett obligatoriskt tillägg i avgiften. Det medföljer alltid en router och digital box med fjärrkontroll. Ska lämnas kvar av säljare efter tillträdet.

PLANRITNING



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

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


Erik Olsson
Vi ger dig bäst betalt i en trygg bostadsaffär

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