BECKERSHOV

HIMMELSTALUNDSVÄGEN 56





BECKERSHOV

Välplanerad etagelägenhet med charm och modern känsla

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Rymlig etagelägenhet om 131 kvm – hela 6 rum och kök med generösa och flexibla ytor.
Klassisk charm och modern elegans – vackra detaljer, genomtänkta materialval och hög trivselfaktor.

VÄLKOMMEN TILL HIMMELSTALUNDSVÄGEN 56

Välkommen till Himmelstalundsvägen 56 – en unik och smakfull etagelägenhet om generösa 131 kvm med hela 6 rum och kök. Här möts klassisk charm och modern komfort i ett karaktärsfullt hem med vackra detaljer, genomtänkta materialval och en stämningsfull öppen spis. Det rymliga vardagsrummet blir naturligt hemmets samlingspunkt med gott om plats för både umgänge och avkoppling framför brasan, samtidigt som den härliga balkongen erbjuder en perfekt plats för morgonkaffet eller en stund i kvällssolen. Det stilrena och funktionella köket har bra arbetsytor, god förvaring och moderna vitvaror. Bostadens generösa planlösning erbjuder flera rymliga sovrum och flexibla ytor. Här bor ni i en välskött förening med fina gemensamhetsytor och uppskattade bekvämligheter såsom gym, bastu, relax och en trevlig innergård med pergola och grillmöjligheter. Fiberbredband och TV ingår i månadsavgiften och till lägenheten hör dessutom hela fyra källarförråd . Ett rymligt och personligt hem med det lilla extra – en bostad som verkligen behöver upplevas på plats. Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Gabriel Tan

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Himmelstalundsvägen 56, 602 16 Norrköping
STORLEK:	131 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	6 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 347 kr/mån Ink. Bredband, tv, tilläggsförsäkring, värme och vatten. (Kostnad för förbrukad el tillkommer, föreningen står för abonnemanget.). Gemensam el-avläsning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 500 kr/år (el: 6 000 kr/år, försäkring: 1 500 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	11005
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 11,05 %, andel av årsavgift 9,65 %
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 Kontoristen Nr 4
NUVARANDE ÄGARE:	Rushdi Bushi, Shane Bushi



























RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande entré med stilrent klinkergolv i dekorativt mönster, kombination av tegel och ljusa väggar samt praktisk skjutdörrsgarderob och goda avhängningsmöjligheter. Härifrån nås vardagsrum, duschrum och två sovrum. Trappan leder vidare upp till ovanvåningen.

DUSCHRUM
Smakfullt renoverat och helkaklat duschrum utrustat med kommod och handfat, spegelskåp, handdukstork, WC samt duschplats med glasväggar.

SOVRUM 1
Generöst sovrum med laminatgolv, ljusa väggar, garderob och fint ljusinsläpp från fönster.

SOVRUM 2
Rymligt sovrum med laminatgolv, vita väggar, praktisk skjutdörrsgarderob samt fönster.

SOVRUM 3
Rymligt master bedroom med flera garderober, laminatgolv, ljusa väggar och fönster.

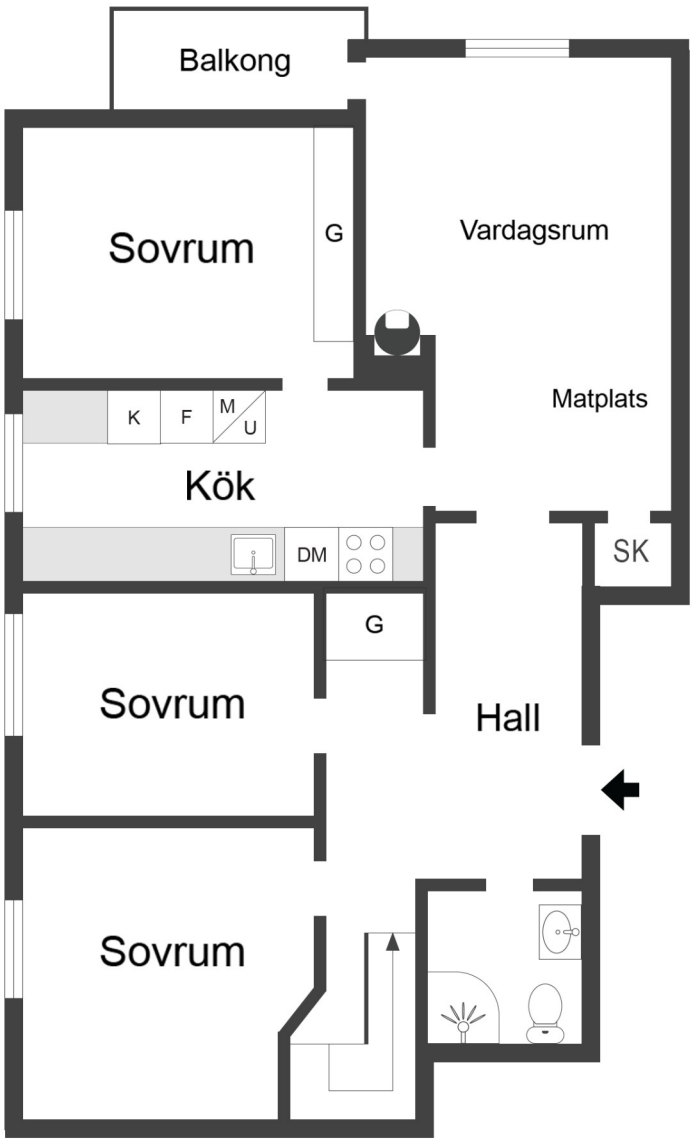
SOVRUM 4
Stort och luftigt sovrum med fint laminatgolv, ljusa väggar, garderob och fönster.

SOVRUM 5
Trivsamt sovrum med laminatgolv, vita väggar, garderob samt fönster som ger ett behagligt ljus.

VARDAGSRUM
Trivsamt vardagsrum med fungerande och godkänd öppen spis som skapar en varm atmosfär. Här finns laminatgolv, ljusa väggar med fondvägg samt stora fönsterpartier. Från rummet nås både kök och förråd, samt utgång till den takförsedda balkongen.

KÖK
Modernt renoverat kök med grå skåpsinredning och gott om förvaring. Laminatbänkskiva med dubbel diskho och kaklat stänkskydd ovanför arbetsytorna. Köket är utrustat med spishäll, fläkt, diskmaskin, kyl och frys samt inbyggd ugn och mikrovågsugn. Ljusa väggar, laminatgolv och fönster ger ett trevligt arbetskök med fint ljusinsläpp. Härifrån nås även sovrum 3.

BADRUM
Helkaklat badrum med elektrisk golvvärme och dekorativ glasblocksvägg som ger karaktär åt rummet. Här finns handfat, WC, spegel med integrerad belysning samt infällda spotlights i taket. Badkar installerades 2019. Praktisk tvätt-avdelning med tvättmaskin, torktumlare, arbetsbänk med ho och överskåp för extra förvaring. Här finns även en nödutgång.



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

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

Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Kontoristen Nr 4
BYGGÅR:	1942
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ANTAL LÄGENHETER:	21
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	93 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Miljörum för källsortering. Gemensam stenbelagd uteplats. Med grillmöjligheter och plats under tak för varma sommarkvällar. Vacker stenbeläggning utanför fastighetens entré. Trevlig innergård. Motionsrum/gym med träningsredskap. Relaxrum med klinkergolv. Relaxdel med korgstolar, helkaklade duschplatser och bastu. Tvättstuga med 3 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 centrifug samt diskho. Dubbelt torkrum. Mangelrum. Föreningen förvaltas av FF-Fastighetsservice AB.
RENOVERINGAR:	2023 - Fasadtvätt av gaveln mot riksvägen. Matavfall sorteras numera. Gjort iordning häcken på baksida av huset. Fix runt tomten, klippte buskar, rensat bort mossa vid uteplatsen mm. Gjort iordning i sophus och i trappuppgångar. Byte av ventiler på element i 2 lägenheter, för att slippa oljud. Åtgärdat en shunt till varmvattnet som gått sönder. Höjning av avgiften med 8% för att förbättra ekonomin. Besiktat alla öppna spisarna. En offert på nya balkonger har tagits in men det bordlades tillsvidare. Ytterdörrar inkl. dörr till sophus har justerats vid flertal tillfällen. Ansökt om ett lån för att kunna byta ut elavläsningssystemet. Planerade utföranden 2024 - Byta ut elavläsningssystemet. Rensa i hängrännor och stuprören.
PARKERING:	Parkering finns på gatan, kostnad 300:-/mån
TV OCH BREDBAND:	Bredband 100 via Telenor och kabel tv ingår i avgiften.


Erik Olsson
Anlita en lokal expert när du ska sälja din bostad

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