



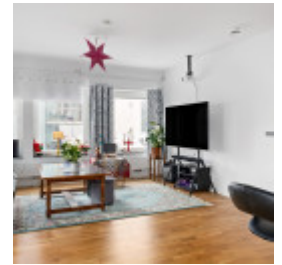
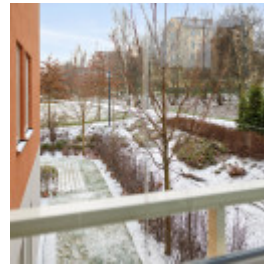
## Ljuragatan 4 A

<b>Län</b>	Östergötland	<b>Typ</b>	Lägenhet
<b>Kommun</b>	Norrköping	<b>Område</b>	Ljura
<b>Gatuadress</b>	Ljuragatan 4 A	<b>Boarea</b>	80,5 m <sup>2</sup>
<b>Utgångspris</b>	2 495 000 kr		

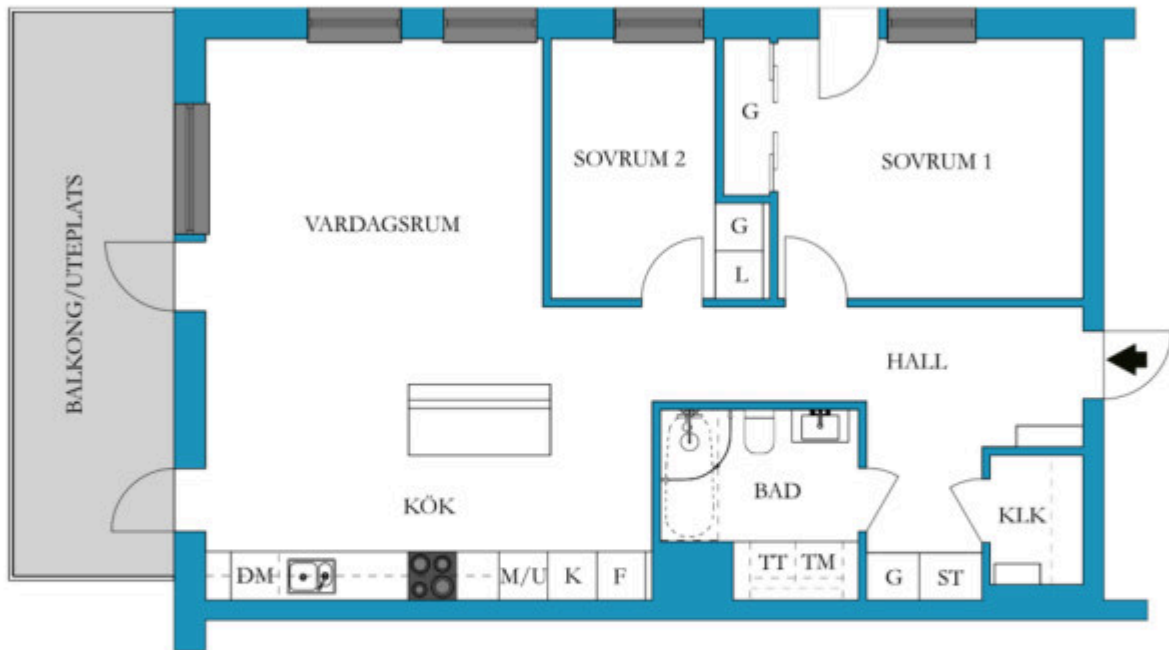
### Välplanerad trerummare med inglasad balkong!

Lägenheten har en öppen planlösning mellan kök och vardagsrum, en rymlig inglasad balkong i fritt läge samt genomgående parkettgolv och goda förvaringsmöjligheter. Den ligger på andra våningen med hiss och har två sovrum, helkaklat duschrum med tvättavdelning samt ett vindsförråd. Ljura erbjuder närhet till både centrum och grönområden med gångavstånd till Vasaparken, mataffärer och smidiga kommunikationer via spårvagn. Månadsavgiften inkluderar el, bredband, kabel-TV, värme och kallvatten. Byggnaden är miljöcertifierad med Energiklass B. Välkommen på visning!

# Välkommen



# Planritning



VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA, SKALA OCH MÅTT KAN AVVIKA FRÅN VERKLIGHETEN.

# Beskrivning

## HALL

Inbjudande hall med parkettgolv (genomgående för hela lägenheten), vita målade väggar och en hatthylla. fönstertapet och målade väggar. Generösa förvaringsmöjligheter i form av garderober samt anslutande klädkammare.

**KÖK/VARDAGSRUM** - I yteffektiv och välplanerad öppen planlösning med plats för matbord, stolar samt större soffmöblemang. Här finns i nuläget installerat en projektor som kan ingå i köpet för extra biokänsla. Tack vare de generösa fönsterpartierna och den rymliga takhöjden skapas en trivsamt atmosfär att leva i. Härifrån nås den väl tilltagna balkongen om 13,5 kvm i ett solgeneröst läge. Köket är utrustat med köksö, över- och underskåp, inbyggnadsugn & mikro, side by side kyl & frys, induktionshäll, spisfläkt och diskmaskin. Ytskikt i form av parkettgolv och målade väggar.

## SOVRUM 1

Det större av de två sovrummen. Med skjutdörrsgarderober, fransk balkong

## SOVRUM 2

Ljust sovrum med parkettgolv, målade väggar och två inbyggda garderober.

## TOALETT

Badrummet är klätt i vitt kakel på väggarna och mörkt klinker på golvet med vattenburen golvvärme. Rummet är vidare utrustat med WC, hanfatskommod, handdukstork, tvättmaskin, torktumlare, badkar, arbetsbänk, förvaringsskåp samt spegelskåp.

# Föreningen

Hämtat från bostadsrättsföreningens årsredovisning 2023.

HSB Brf Norrskenet i Norrköping registrerades 2015.

## BYGGNAD

Föreningen förvärvade och äger fastigheten fr.o.m 2015-01-13. På marken innehas 46 st lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) och fördelas på:

16 st 2 rok, 23 st 3 rok, 7 st 4 rok. Utöver detta finns 42 p-platser inom föreningen.

Föreningen har även en övernattningslägenhet som kan hyras för 300 kr/natt.

Föreningen är en Äkta förening.

## EKONOMI

Lån/kvm (belåning per kvm)

Belåning per kvm totalarea: 14 152 kr

Planerade / beslutade avgiftsförändringar:

En avgiftshöjning sker på 7% från 1 januari 2025

# Kostnader

---

## Månadsavgift

5392 kr / mån

Inklusive Bostadsrättstillägg, Kabel-TV, Uppvärmning, Vatten, Föreningen tillämpar individuell mätning och förbrukning av varmvatten och el.

---

## Driftskostnader

- Internetuppkoppling 227 kr/mån
  - *Obligatoriskt tillägg*

---

**Total driftskostnad: 227 kr / mån**

---

# Säljarens upplysningar

- Pågår det diskussioner eller finns det beslut i bostadsrättsföreningen om höjning av avgift, kapitaltillskott eller annat som kan leda till en avgiftshöjning inom kommande år?

Ja, höjning i januari på 7%

- Har du uppmärksammat eller aningar om fel i lägenhetens värme- och/eller ljudisolering i yttervägg, lägenhetsskiljande vägg, tak eller golv?

Nej

- Finns det anmärkningar från någon myndighet (t.ex. byggnadsnämnd, miljöförvaltning, sotare etc.), eller misstänker du själv att det kan finnas brister i bostadens ventilation, vatten/avlopp-, el- eller gasledning, eldstäder, rökgångar etc?

Nej

- Är det gjort reparationer/tillbyggnader på bostaden? Av dig eller av fackman?

Nej

- Har du uppmärksammat brister eller fel i bostadens elektriska utrustning (spis, fläkt, kyl/frys eller likartad apparatur)?

Ja, kylens larm tjuiter trots att inget är fel på den. Bör kunna fixa problemet samt går att stänga av.

- Är det någon av den elektriska utrustningen som inte ingår i försäljningen av bostaden?

Nej

- Finns det övriga fel eller brister i bostaden som du iakttagit, som köparen bör informeras om?

Nej

- Hur många nycklar finns det till bostaden?

3

- Har någon nyckel gått förlorad?

Nej

# Detaljerad fakta

---

## Information om bostadsrättsföreningen

- Bostadsrättsförening: HSB Brf Norrskenet i Norrköping
- Organisationsnummer: 769629-9598
- Andelstal i föreningen: 0.022463
- Andelstal av årsavgift: 2.2463%
- Reparationsfond: Saknas
- Lägenhetsnummer: 38
- Bostadsrätten är ej pantnoterad

---

## Information om objektet

- Boarea: 80.50 m<sup>2</sup>
  - Våning: 2 av 4
  - Bekvämligheter: Balkong, Hiss, Internet, Kabel-TV
  - Fönster: Treglas
  - Garantier: Energideklaration
  - Gemensamma utrymmen: Övernattninglägenhet 300kr/natt, Återvinningshus, Cykelrum
  - Parkering: Parkeringsplats 410 kr/mån, Laddplats
  - Uppvärmning: Fjärrvärme
  - Övriga utrymmen: Förråd
  - Ventilation: FTX
-

# Hittat din bostad?

Då är det dags för budgivning! Budgivningen sker direkt via vår objektsbeskrivning.

Så här går det till:

- **Bli användare/logga in**

Registrera dig som användare enkelt och snabbt från vår objektsbeskrivning.

- **Innan budgivning**

På objektbeskrivningen visas om budgivning är påbörjad. Innan du kan påbörja budgivningen måste Hemverkets budgivningsregler accepteras. Detta är en säkerhet för både köpare och säljare så att alla parter vet vad som gäller. Säljaren har till exempel rätt att bestämma vilket bud denne vill acceptera oavsett vem som har högst bud. Som köpare kan du underlätta affären genom att exempelvis ha klart finansiering till handpenning, beviljat lånelöfte och koll på inflyttningsdatum.

- **Påbörja budgivning**

Genom att lägga bud får du fortlöpande information om lagda bud via mail och SMS fram tills dess att budgivningen avslutas. Inga bud är bindande förrän köpekontrakt är påskrivet.

- **Efter avslutad budgivning**

Mail och SMS skickas ut till säljare och samtliga budgivare som informerar om att budgivningen är avslutad. Den ansvarige fastighetsmäklaren tar kontakt med båda parterna som får ta del av budgivningshistorik som innehåller tidsstämpel, namn och telefonnummer.

Mer information om budgivningen hittar du på objektbeskrivningen/annonsen eller via kundtjänst på telefon 0770-81 00 38



**Christian Johansson**  
**Ansvarig Fastighetsmäklare**  
077-081 00 38  
[hemverket@highestate.se](mailto:hemverket@highestate.se)