



# Himmelstalundsvägen 44

**Län**  
Östergötland

**Kommun**  
Norrköping

**Typ**  
Lägenhet

**Område**  
Röda Stan

**Byggnadsår**  
1942

**Boarea**  
76 m<sup>2</sup>

**Utgångspris**  
1 800 000 kr

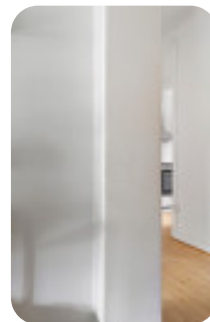
## Charmig och välplanerad trea med två badrum, balkong i eftermiddagssol och lantligt kök!

Välkommen till denna trivsamma och charmiga trea som erbjuder både funktion och charm i ett och samma hem. Här möts du av en välkomnande hall med tillhörande klädkammare, perfekt för praktisk förvaring året om. Vardagsrummet utrymms med plats för soffgrupp och möblemang. Härifrån når du även den inbjudande balkongen som bjuder på eftermiddagssol – en idealisk plats för avkoppling efter jobbet eller helgens kaffestund.

Det charmiga köket bjuder på en varm känsla och en inbjudande atmosfär. Här finns gott om arbetsyta och förvaring. Vid fönstret finns en trevlig matplats med plats för fyra personer. Två sovrum erbjuder gott om plats för både vila och förvaring, där det större sovrummet har generösa garderober. Bostaden har dessutom två badrum, vilket gör vardagen både smidig och bekväm. Detta är ett hem som kombinerar funktionalitet med hemtrevlig känsla och med närhet till service, natur och kommunikationer.

Varmt välkommen att uppleva detta boende på plats – här kan du skapa ditt nästa hem!

# Välkommen





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



Brf Bråbohöjden är en äkta förening som äger marken. Fastigheten byggdes 1942.  
Föreningen har totalt 25 lägenheter.

#### PARKERING

Det finns 8st parkeringsplatser till fastigheten. Den medlem som är intresserad får sätta upp sig på kölistan hos styrelsen.

#### GEMENSAMMA UTRYMMEN

Tvättstuga

#### FÖRRÅD

Källarförråd

#### EKONOMI

Lån/kvm (belåning per kvm)

Belåning per kvm: 1 400 kr

Juridisk person accepteras inte som medlem.

Föreningen godkänner delat ägande.

I månadsavgiften ingår värme, vatten och sophämtning.

Planerade / beslutade avgiftsförändringar: Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning som kommer att gälla från och med 25/7.

Nya föreningsmedlemmar ska betala in överlåtelseavgift till föreningens bankgirokonto innan de kan godkännas som medlem. För närvarande är avgiften på 1.100 kr.

Pantsättningsavgift - För närvarande tar inte föreningen ut någon pantsättningsavgift.

FÖRENINGENS HEMSIDA: <https://brabohojden3.bostadsratterna.se/>

(Information inhämtad från årsredovisning, föreningens hemsida och styrelse. Datum: 26/5).

# Rumsbeskrivning

---

## Hall

Ljus och välkomnande hall med hatthylla och vackert trägolv som är genomgående i bostaden.

## Klädkammare

Intill hallen finns en praktisk klädkammare med gott om plats för förvaring.

## Badrum 1 av 2

Ljust badrum med klinkergolv, utrustat med wc, handfat, spegelskåp, dusch samt tvättmaskin.

## Sovrum/Kontor 1

Trivsamt sovrumsområde som idag används som kontor. Plats för möblemang och säng.

## Vardagsrum

Rymligt och luftigt vardagsrum med vackert ljusinsläpp. Utgång till den härliga balkongen med eftermiddagssol.

## Inre hall

I lägenheten finner ytterligare en hall med en ytterdörr och städskåp.

## Sovrum 2

Harmoniskt sovrumsområde med plats för dubbelsäng och gott om förvaringsutrymme.

## Badrum 2 av 2

Ljust badrum med klinkers på golv och helkaklade väggar. Wc, handfat, spegelskåp samt dusch med glasdörrar.

## Kök

Lantligt och charmigt kök i vitt med bänkskiva i grå laminat. Den maskinella utrustningen består av induktionshäll, ugn, fläkt, diskmaskin samt kombinerad kyl och frys.

Matplats vid fönster.

# Kostnader

---

## Månadsavgift

3917 kr / mån

Inklusive Avlopp, Kabel-TV, Sophämtning, Uppvärmning, Vatten

---

## Driftskostnader

- Elektricitet: 650 kr/mån
  - Försäkring: 139 kr/mån
  - Övrig kostnad: 499 kr/mån  
- *Bredband*
- 

**Total driftskostnad:** 1288 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?**  
Vet ej
- **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 gasledningar, eldstäder, rökgångar etc?**  
Vet ej
- **Är det gjort reparationer/tillbyggnader på bostaden? Av dig eller av fackman?**  
Ja, målat väggar, renoverat badrum med färg, installerat tvättmaskin, renoverat nytt kök från 2023.
- **Har du uppmärksammat brister eller fel i bostadens elektriska utrustning (spis, fläkt, kyl/frys eller likartad apparatur)?**  
Nej
- **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?**  
Vet ej
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**  
4
- **Har någon nyckel gått förlorad?**  
Nej



## Detaljerad fakta

---

### Information om bostadsrättsföreningen

- Bostadsrättsförening: Brf Bråbohöjden 3
  - Organisationsnummer: 725000-1422
  - Andelstal i föreningen: 0.06754
  - Andelstal av årsavgift: 6.754%
  - Reparationsfond: Saknas
  - Lägenhetsnummer: 12+18
  - Bostadsrätten är pantnoterad
- 

### Information om objektet

- Boarea: 76.00 m<sup>2</sup>
  - Våning: 2 av 3
  - Bekvämligheter: Balkong
  - Garantier: Energideklaration
  - Gemensamma utrymmen: Tvättstuga
  - Uppvärmning: Fjärrvärme
  - Övriga utrymmen: Källarförråd
  - Ventilation: F
-

# 📍 Hittat din bostad?

---

Om bostaden känns intressant, kontakta ansvarig mäklare för mer information gällande budgivning.

## Bra att veta om budgivning

Vid bud är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt kontrakt är påskrivet. Säljaren bestämmer villkoren och vem som får köpa.

Mäklaren agerar opartisk mellanhand och informerar alla budgivare om budhistorik.

Budgivare kan ha villkor med i sitt bud, t.ex. att de säljer sin egen bostad eller vill ha en besiktning.

Den vinnande budgivaren får en fullständig budlista med kontaktuppgifter.

## Ansvarig mäklare



### Georgia Statius

Reg. Fastighetsmäklare

073-679 04 95

statius@listed.se