

SPELHAGEN

TOLAGSGATAN 5



Erik Olsson



SPELHAGEN

Välkommen till ett
drömboende i Silon
- där exklusiv
arkitektur möter
modern
livskvalitet!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Eftertraktat läge
Utsikt mot Nyköpingshus
Ett hem för livsnjutare
Ljusa sociala ytor

VÄLKOMMEN TILL TOLAGSGATAN 5

Hemmets hjärta är den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum - en perfekt yta för såväl avslappnat vardagsliv som sociala tillställningar. De stora fönstren med låga bröstningar fyller rummet med naturligt ljus och förstärker känslan av rymd samtidigt som de rundade betongväggarna adderar en distinkt arkitektonisk karaktär.

Vid entrén möts du av en välkomnande hall med plats för ytterkläder. Härifrån nås en rymlig garderob men också bostadens lägenhetsförråd. Det större sovrummet erbjuder direkt tillgång till balkongen och har en väl tilltagen garderobsmöbel samt en mindre inbyggd garderob. Det mindre sovrummet passar utmärkt som gästrum, kontor eller enklare sovrum. Det eleganta badrummet är utrustat med dusch, tvättmaskin, torktumlare och praktiska förvaringsutrymmen vilket gör vardagen bekväm och smidig. Bostaden erbjuder inte bara en, utan två balkonger som kompletterar varandra perfekt. Den inglasade balkongen fungerar som ett extra rum året om - perfekt för avkoppling med en kopp kaffe eller en bok. Den öppna balkongen är idealisk för sommardagar med plats för utemöbler, grill och växter. Här kan du njuta av solen och enastående utsikt över både hav och stad.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Pernilla Briheim

072-555 03 12
pernilla.briheim@erikolsson.se

Erik Olsson







BOSTADEN

ADRESS:	Tolagsgatan 5, 61131 NYKÖPING
STORLEK:	84 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 950 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 391 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, TV och internet via Sappa samt bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg på 21 kr/mån tillkommer för administrativ avgift för IMD.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 11 800 kr/år (el: 4 000 kr/år, va: 6 000 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Driftskostnaderna är enligt schablon.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	301
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 1,80762 %
BOSTADENS INDIREKTA	267 128 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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 inte pantsatt
VÅNING:	3 av 15
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Skeppsbron
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse











Välkommen till
Tolagsgatan 5



HALL

Klinkergolv som övergår till parkettgolv och målade väggar. Här finns plats för ytterkläder men även en större möbel. Härifrån nås en rymlig garderob men också bostadens lägenhetsförråd.

KÖK/VARDAGSRUM

Kök och vardagsrum i en helt öppen planlösning som skapar en luftig och inbjudande atmosfär. Köket har en modern, industriell känsla med mörka luckor och en tålig bänkskiva i laminat. Köket är fullt utrustat med stilrena och praktiska vitvaror som induktionshäll, fläkt, diskmaskin, inbyggd ugn och mikro samt kyl och frys i fullhöjd. Parkettgolv och målade väggar. Utgång till den inglasade balkongen.

SOVRUM 1

Ett mindre sovrum med parkettgolv och målade väggar.

SOVRUM 2

Sovrummet är inbjudande med mjuk heltäckningsmatta och målade/tapetserade väggar. Här finns gott om förvaringsmöjligheter i en större garderobsmöbel samt en mindre inbyggd garderob. Från rummet nås balkongen, som bjuder in till lugna stunder utomhus.

BADRUN

Badrummet är stilrent och funktionellt med klinkergolv och väggar klädda i kakel och mosaik. Här finns WC, handfat med kommod, spegel, dusch med glasväggar samt en handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare.

FÖRRÅD

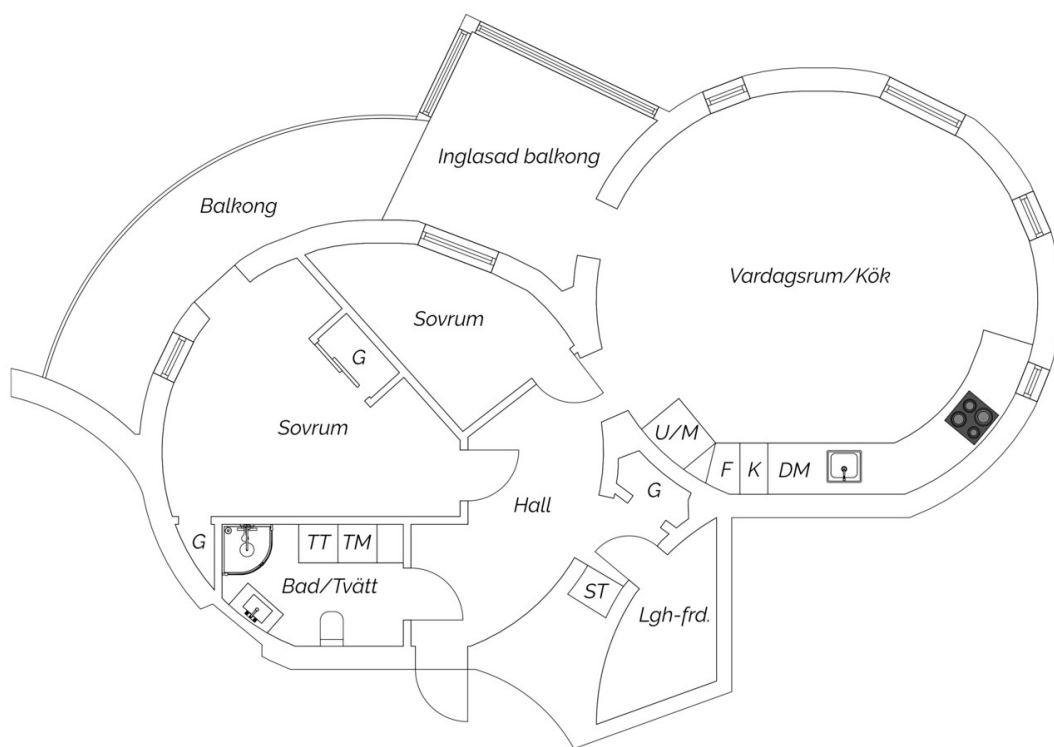
Lägenhetsförråd finns i bostaden.

ÖVRIGT

Byggnaden är ett av Nyköpings landmärken belägen i västra hamnen. Byggnaden är från 1960-talet och var förr en sädessilo som sedan byggdes om till stans bästa bostäder, ombyggnationen färdigställdes 2013. Silon i hamnen erbjuder lyxiga lägenheter med härlig utsikt.



PLANRITNING



Erik Olsson

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

FÖRENING:	Brf Skeppsbron
BYGGÅR:	2013
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och värmepump-frånluft (el)
ANTAL LÄGENHETER:	44
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 646 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 706 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2017-11-28
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	58 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Skeppsbron bildades 2010. Till föreningen hör adresserna Tolagsgatan 5. Föreningen har individuell mätning (IMD) av kall- och varmvatten och el. Det finns en gemensam uteplats och en fristående byggnad för cyklar. Föreningen är medlem i Skeppsbrons Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar vägar, vägbelysning, vatten- och avloppsledningar, miljöhus marksamfällighet och vägmark enligt anvisning från Lantmäteriet. Läs gärna mer om föreningen på www.brfskeppsbron.se. Informationen om föreningen är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta. Senaste kontroll utfördes 2024-11-13.
RENOVERINGAR:	2023 Ny automatik till entrédörr, byte av belysning till ledljus i trapphus, byte av tryckstegspump i teknikrum och byte av lysrörsarmaturer i förråd med ledbelysning.
PARKERING:	Det finns 45 p-platser i föreningen och alla har laddningsmöjlighet för elbil. I dagsläget kostar p-platsen 400 kr/mån.
TV OCH BREDBAND:	Bredband 1000/1000 via Gästabudsstaden och TV via Sappa. Grundutbud ingår i avgiften. Tilläggskanaler kan fås mot tillägg.



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 frågar 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 överläts 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.

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.

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 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

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.

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 mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Västra Storgatan 7 61131 Nyköping 077 155 10 00 mail@erikolsson.se