

HAGTORNSVÄGEN 24

PETERSLUND



Erik Olsson



PETERSLUND

Charmigt radhus på hörnläge med härliga uteplatser

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Hörnläge
Flera uteplatser i olika sollägen
Balkong
Kök renoverat 2022

VÄLKOMMEN TILL HAGTORNSVÄGEN 24

Välkommen till detta underbara bostadsrättsradhus, beläget på en lugn och barnvänlig gata i populära Peterslund. Med en härlig hörntomt som möts av blandskog på baksidan och flera uteplatser som låter dig njuta av solen från morgon till kväll står trivsel i fokus. Huset är smart planerat med fyra välproportionerade sovrum på ovanvåningen och ett tillbyggt provisoriskt sovrum på entréplan, perfekt för den stora familjen. Det totalrenoverade köket från 2022 i stilren design blir snabbt hemmets hjärta, med separat kyl och frys och samtliga vitvaror nya från renoveringsåret. De två badrummen - ett på varje plan - skapar en smidig vardag. Balkongen på övervåningen ger en extra plats för avkoppling med utsikt över den mysiga trädgården som ligger i nordvästläge. Vid entrén finns ett nybyggt trädäck med vidare access både carport och ett praktiskt förråd. Direkt runt hörnet väntar en lekplats för de små, och med skola och förskola på bekvämt avstånd blir vardagen enkel och smidig. Här får du ett hem där familjeliv och bekvämlighet går hand i hand. Ta cykeln, bilen eller en långpromenad för att komma till någon av Oxelösunds fina badplatser!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jessica Larsson

070-982 03 61
jessica.larsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Hagtornsvägen 24, 61338 Oxelösund
STORLEK:	125 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och Kök
OBJEKTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 284 kr/mån I avgiften ingår kabel-TV. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om ca 12,50 kr/mån för källsorteringsavgift och om ca 1 518 kr/mån för värme/vatten. Kostnaden för värme/vatten är beräknad enligt schablon och avläses/avräknas en gång per år. Den totala månadsavgiften blir f.n 7 815 kr.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 12 012 kr/år (el: 7 213 kr/år, renhållning: 2 605 kr/år, försäkring: 2 194 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	12
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,43444 %, andel av årsavgift 4,52406 %
INRE FOND:	8 410 kr, kontrollerat 2025-09-01
BOSTADENS INDIREKTA	454 696 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 pantsatt, kontrollerat 2025-03-18. 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:	1 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Kråkbäret
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

BOTTENVÅNING**HALL**

Laminatgolv och ljusa väggar.

KÖK

Laminatgolv och ljusa väggar samt mönstrad tapet. Vit köksinredning från Ikea med marmormönstrad laminatskiva som arbetsbänk och stänkskydd. Köket är utrustat med separat kyl och frys, spishäll, fläkt, ugn, mikro i skåp och integrerad diskmaskin. Plats för matbord vid fönster mot framsidan och ingång till ytterligare matplats (idag provisoriskt sovrum).

MATPLATS/PROVISORISKT SOVRUM

Laminatgolv och tapetserade väggar.
"Industrivägg" mot vardagsrum som enkelt går att ta ner.

VARDAGSRUM

Laminatgolv och ljusa väggar.

BADRUM/TVÄTTSTUGA

Våtrumsmatta och ljusa väggar samt kaklat i dusch. Här finns dusch, handfat, spegel och WC. Längst in i badrummet finns tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare, tvättbänk och vägghängda förvaringsskåp.

OVANVÅNING**SOVRUM**

Laminatgolv och grått målade väggar samt fondtapet. Garderob med skjutdörrar och utgång till balkong i nordvästläge.

SOVRUM

Laminatgolv och vitt målade väggar samt blå fondvägg.

SOVRUM

Laminatgolv och vitt målade väggar samt mönstrad fondtapet.

SOVRUM

Laminatgolv och ljusgrå väggar.

BADRUM

Mörk våtrumsmatta och ljusa väggar. Dusch med kakel, handfat, spegel och WC.

RENOVERINGAR

2022 totalrenoverades köket.
2022-2024 skedde löpande målningsarbete.
2024 byggdes uteplatsen/trädäcket på framsidan.
2025 renoverades tvättstugan med ny tvättbänk, trappen målades om.

FÖRRÅD

Det finns ett förråd i markplan vid carporten.

PARKERING

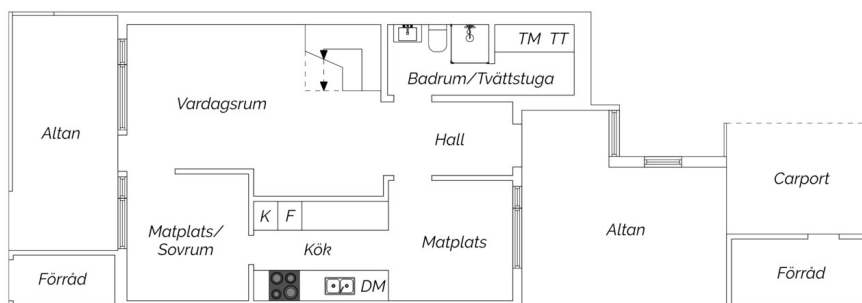
På radhusets entrésida finns en carport samt uppfart med plats för ytterligare en bil.

UTEPLATS

Uteplatserna ingår med nyttjanderätt, bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för skötsel av sina uteplatser.

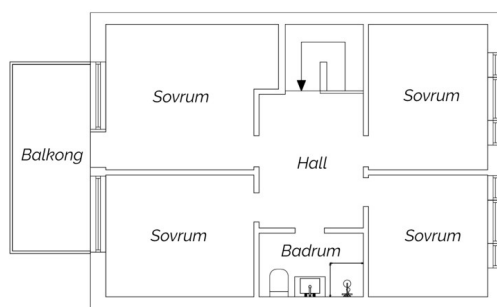
PLANRITNING

Entréplan



PLANRITNING

Övre plan



Erik Olsson

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

FÖRENING:	Brf Kråkbäret
BYGGÅR:	1981
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	23
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 058 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 882 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-03-05
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	133 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Kråkbäret köpte fastigheterna 1983. Föreningen är medlem i samfälligheten Björnbäret och innehar 18,7% andel i samfälligheten. Föreningen planerar för en avgiftshöjning för 2026 men det finns inga beslut med hur mycket höjningen blir i dagsläget.
RENOVERINGAR:	2001 utbyte panel förrådsväggar, fortlöpande. 2005 Renovering av balkonger, fortlöpande. 2008 Fönsterbyte på samtliga lägenheter till Elitfönster samt efterföljande delvis byte av ytterpanel som skadats i samband med fönsterbytet. 2009 Installation av stadsnätet i samtliga lägenheter, besiktning av yttertaken och kontroll av luftflödet i alla lägenheter. 2010 Sotning och injustering av ventilationen (sker var 6:e år). 2011 Byte av yttertak Hagtorsvägen 2 - 32. 2012 Byte av samtliga avstängningsventiler, från ratt till spak. 2013 Sotning samt åtgärd av ventilation som ej fungerade fullt ut. renovering av 7 st förråd (Hagtorsvägen 2-12 samt 26) och byte av förrådstal på Hagtorsvägen 14. 2014 Besiktning av taken till vinkelhusen. 2015 Åtgärd värmesystemet i samarbete med Kustbostäder och Brf. Björnbäret. Renovering av tak (vinkelhusen) - åtgärdande av anmärkningar som dök upp under besiktningen 2014. 2016 Sotning och injustering av ventilationen. Rengöring gavelvägg (Hagtorsvägen 2) samt rengöring av tegelväggarna på vinkelradhusen. 2017 tvättning av tegel på två gavlar (Hagtorsvägen 12 och 14). Byte av motorer på tre av takfläktarna. 2019 tvättning av de tre sista tegelgavlarna, rengöring av ventilationen och byte av motorer på tre takfläktar. 2020 Byte av samtliga vattenmätare i samtliga lägenheter i samarbete med Brf. Björnbäret och Kustbostäderna. Besiktning av samtliga yttertak (sker årligen). 2021 utfördes besiktning av samtliga yttertak och yttre besiktning av fastigheten.

2022 byttes förrådstaken på återstående förråd (2-planshusen) som inte byttes 2013. Byte av hängrännor och stuprör i samtliga carports (2-planshusen). OVK-besiktning av samtliga lägenheter. 2023 Plåt på överliggarna förråd och carport (Hagtornsvägen 2-32).

2024 Besiktning av samtliga yttertak samt rensning av samtliga hängrännor, byte av takpappen på Hagtornsvägen 131-151. Yttre besiktning utförs årligen.

Föreningen planerar att framöver måla fasaden Hagtornsvägen 2 ? 12. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING:

Till radhusen på Hagtornsvägen 131 ? 151 ingår en garageplats i månadsavgiften. I övrigt råder fri parkering i området.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV och fiberoptiskt bredband via OxelöEnergi.



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 skalendig. 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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. Mäklarfirmen 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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 bindings- 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