

SKEPPSBYGGARGRÄND 20

BRANDHOLMEN



Erik Olsson



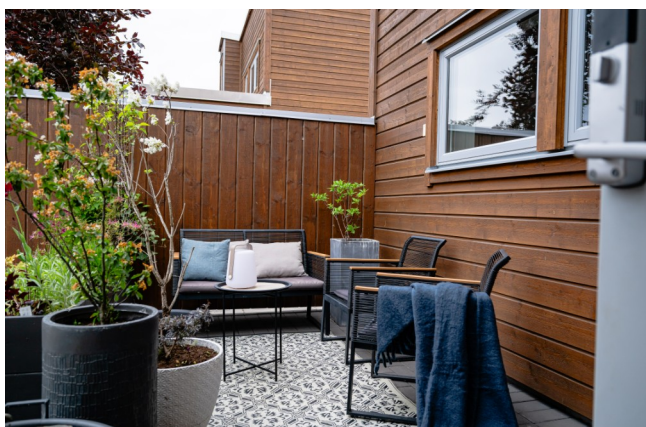
BRANDHOLMEN

Modernt hörnhus
med solig
innergård, carport,
laddbox och ett
perfekt läge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Trivsamt gavelläge
Carport och p-plats
Laddstation för elbilen
Solig och privat innegård

VÄLKOMMEN TILL SKEPPSBYGGGARGRÄND 20

Välkommen till ett hem där det moderna möter det praktiska - ett välplanerat och trivsamt radhus i bostadsrättsform med hörnläge. Här får du ett bekvämt boende med stil, funktion och ett attraktivt läge nära både stad och natur. Två parkeringsplatser finns direkt utanför - varav en i carport med laddbox. På framsidan finns även plats för sittgrupp. Det rymliga köket är hjärtat i hemmet. På entréplan möts du också av ett ljust vardagsrum, ett av de fyra sovrummen samt separat tvättstuga men också duschrum med toalett och ett praktiskt förråd under trappan. På övre plan väntar tre sovrum i varierande storlekar, perfekt för barnfamiljen eller för dig som vill kombinera sovrum med hemmakontor eller hobbyrum. Ett av hörnsovrummen har ett imponerande fönster som ger rummet både karaktär och ett fantastiskt ljusinsläpp. Här finns också ett helkaklat badrum med toalett och badkar. Som hörnhus erbjuder bostaden ett fint ljusinsläpp och på baksidan har man en mycket trivsam innergård som är solig, privat och inramad av endast ett staket. Här får du sol större delen av dagen och gott om plats för lek, odlingskrukor eller avkoppling.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Pernilla Briheim

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Skeppsbyggargränd 20, 61164 Nyköping
STORLEK:	132 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och kök
OBJEKTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 400 kr/mån I avgiften ingår kallvatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg 320 kr/månad för kabel-TV (basutbud) och bredband (100 Mbit/s). Leverantörslåst till Telia.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 44 936 kr/år (uppvärmning: 32 000 kr/år, va: 7 200 kr/år, försäkring: 5 736 kr/år) I kostnaden för uppvärmningen ingår även hushållsel samt laddning av elbil.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	233539001-0010
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,66269 %
BOSTADENS INDIREKTA	550 000 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 2025-05-23. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
HISS:	Nej
FÖRENING:	Riksbyggen brf Skeppsbyggaren
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse























ENTRÉPLAN**HALL**

Klinkergolv med golvvärme och tapetserade väggar. Förvaring finns i en garderob med dubbeldörrar. Ytterdörren är utrustad med elektroniskt dörrlås.

KÖK

Laminatgolv med golvvärme och vitmålade väggar. Köksinredning i vitt från Vedum med bänkskiva i laminat och vitt kakel som stänkskydd. Köket är utrustat med induktionshäll, inbyggd ugn, fläkt, inbyggd mikro, diskmaskin samt kyl och frys i fullhöjd. Det är ett stort och rymligt med matplats för upp till 16 personer.

VARDAGSRUM

Mattlackerad och vitpigmenterad ekparkett med golvvärme och målade väggar med en fondvägg. Två dörrar ut till altan.

SOVRUM 1

Mattlackerad och vitpigmenterad ekparkett med golvvärme och målade väggar. Förvaring i en skjutdörrsgarderob.

BADRUM

Klinkergolv med golvvärme och kaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch samt handdukstork.

TVÄTTSTUGA

Klinkergolv och målade väggar. Tvättstugan är utrustad med tvättmaskin, torktumlare samt en bänkskiva i laminat.

ÖVRE PLAN**SOVRUM 2**

Mattlackerad och vitpigmenterad ekparkett och målade väggar. Förvaring i fyra garderober. Stort fönster till taket med en sittbar del.

SOVRUM 3

Mattlackerad och vitpigmenterad ekparkett och målade väggar. Förvaring i två garderober.

SOVRUM 4

Mattlackerad och vitpigmenterad ekparkett och målade väggar. Förvaring i en garderob.

BADRUM

Klinkergolv med golvvärme och kaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp, badkar samt handdukstork.

FÖRRÅD

Det finns totalt tre förråd. Ett inomhus, ett vid carporten samt ett isolerat på innergården.

RENVOERINGAR

Altan byggd vid inflytt

Förråd isolerat vid inflytt

Målning i sovrums (2000), del av vardagsrum (2022) samt två sovrums på övervåning (2022).

Förbättringar vid sprickbildning efter att huset var nytt har gjorts regelbundet i de besiktningar som har gjorts av

Riksbyggen.

Byte av kyl. se ovan, se tidigare anteckning

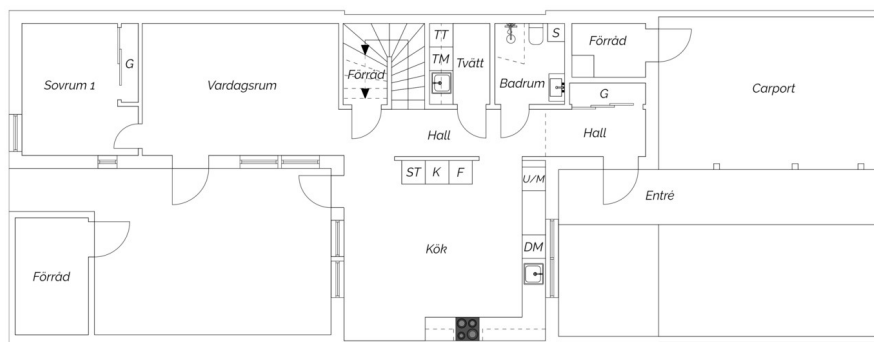
Byte av golv i kök, se tidigare anteckning

Bytt köksfläkt samt tvättmaskin 2024

Laddbox installerad 2021

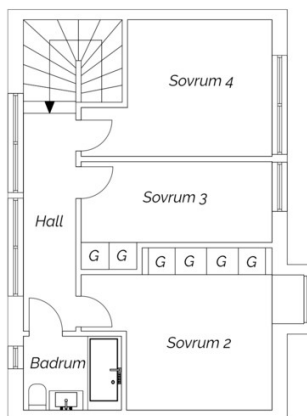
PLANRITNING

Entréplan



PLANRITNING

Övre plan



Erik Olsson

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

FÖRENING:	Riksbyggen brf Skeppsbyggaren
BYGGÅR:	2017
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Värmepump-frånluft (el)
ANTAL LÄGENHETER:	34
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-03-01
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	155 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggen brf Skeppsbyggaren köpte fastigheten 2017. Till fastigheten tillhör Skeppsbyggargränd 1-29, 2-38. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.
RENOVERINGAR:	Fastigheterna är nybyggda så det är inte aktuellt med någon större renovering. Föreningen har en underhållsplan som ligger till grund för planering av kommande underhåll.
TV OCH BREDBAND:	Telia gruppavtal, Bredband 100/100, TV Lagom.



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 (äкта) 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 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