

ÖSTRA BERGSGATAN 27

ÖSTRA BERGEN



*Erik Olsson*



ÖSTRA BERGEN

Trivsamt  
trerummare i  
populära Östra  
Bergen

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

BOSTADENS BÄSTA



---

Låg månadsavgift  
Bredband ingår i avgiften  
Balkong i sydvästläge  
Fönster i två väderstreck

# VÄLKOMMEN TILL ÖSTRA BERGSGATAN 27

Välkommen till denna trivsamma och välplanerade trerummare belägen i ett av Östra Bergens mest omtyckta områden. Här bor du med ett fritt och naturnära läge. En riktig idyll och perfekt för den som söker lugnet men med närhet till stadens bekvämligheter. Bostaden erbjuder en inbjudande och möblerbar hall som direkt ger ett välkomnande första intryck. Vidare in i hemmet möts du av ett luftigt vardagsrum med gott om plats för soffgrupp och härifrån nås den mysiga balkongen i sydvästläge - en trivsam plats att njuta av eftermiddags- och kvällssolen med utsikt över en grön gårdsmiljö och vacker bergsknalle. Lägenheten har två generösa sovrum med bra förvaringsmöjligheter och plats för både säng och skrivbord. Det helkaklade badrummet är fräscht och funktionellt, utrustat med egen tvättmaskin som förenklar vardagen. Tack vare fönster i två väderstreck flödar ljuset genom bostaden och skapar en ljus och behaglig atmosfär. Lägenheten är belägen högst upp men med endast en trappa. Den charmiga innergården som tillhör föreningen erbjuder flera trevliga uteplatser och grillmöjligheter. Föreningen är stabil och välskött med låg månadsavgift där bredband ingår.



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Pernilla Briheim*

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

*Erik Olsson*



<b>ADRESS:</b>	Östra bergsgatan 27, 61134 Nyköping
<b>STORLEK:</b>	71,5 kvm (föreningens information)
<b>ANTAL RUM:</b>	3 rum och kök
<b>OBJEKTTYP:</b>	Lägenhet
<b>UPPLÅTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>UTGÅNGSPRIS:</b>	1 675 000 kr
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	3 857 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband samt bostadsrättstillägg.
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 4 054 kr/år (el: 2 268 kr/år, försäkring: 1 786 kr/år)
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	21
<b>LÄGENHETSNR SKV:</b>	1104
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 2,3687 %, andel av årsavgift 2,3687 %
<b>INRE FOND:</b>	9 610
<b>BOSTADENS INDIREKTA</b>	147 014 kr
<b>NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	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.
<b>PANTSÄTTNING:</b>	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-01-13. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
<b>VÅNING:</b>	2 av 2
<b>HISS:</b>	Nej
<b>FÖRENING:</b>	HSB Brf Haren i Nyköping
<b>TILLTRÄDE:</b>	Enligt överenskommelse















*Erik Olsson*

Vår styrka  
sitter i  
detaljerna

#### **HALL**

Laminatgolv och pärlspont på väggarna. Plats för avhängning och förvaring i en garderob samt i en klädkammare.

#### **KÖK**

Laminatgolv och tapetserade väggar. Köksinredning i ljusbrunt med en bänkskiva i trä/rostfritt och kakel som stänkskydd. Köket är utrustat med spis med ugn, fläkt samt kyl och frys i fullhöjd. Matplats för 4 personer.

#### **VARDAGSRUM**

Laminatgolv och beige väggar. Utgång till balkong.

#### **SOVRUM 1**

Laminatgolv och ljust gula väggar.

#### **SOVRUM 2**

Laminatgolv och grå väggar.

#### **BADRUM**

Klinkergolv och kaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat, spegel, dusch samt handdukstork.

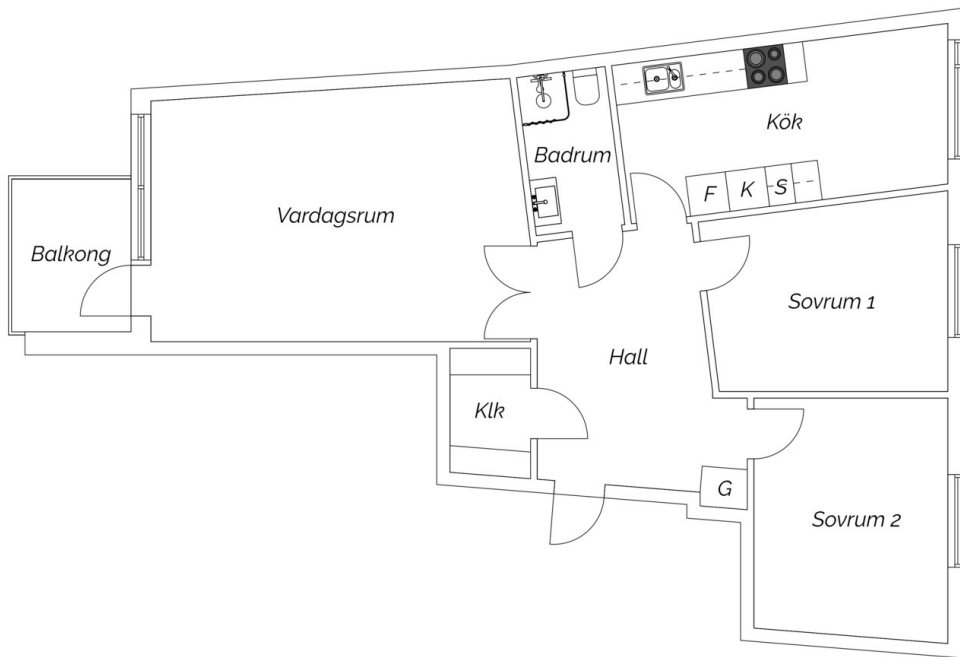
#### **FÖRRÅD**

Till lägenheten hör ett källarförråd.



# PLANRITNING

---



*Erik Olsson*

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



<b>FÖRENING:</b>	HSB Brf Haren i Nyköping
<b>BYGGÅR:</b>	1961
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Ja
<b>ÄGER MARKEN:</b>	Ja
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme
<b>ANTAL LÄGENHETER:</b>	51
<b>ANTAL LOKALER:</b>	3
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>	ca 588 kr
<b>ENERGIDEKLARATION:</b>	Utförd 2018-07-13
<b>ENERGIKLASS:</b>	E
<b>ENERGIPRESTANDA:</b>	123 (kWh/kvm och år)
<b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b>	<p>HSB Brf Haren i Nyköping köpte fastigheten 1960. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör Östra Bergsgatan 23-33.</p> <p>Föreningen har IMD el och är delägare i HSBs solcellspark. Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person och en engångssumma tas ut första året om 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på <a href="https://blimedlem.hsb.se/index.html">https://blimedlem.hsb.se/index.html</a></p> <p>I föreningen finns det 2 gemensamma tvättstugor samt ett snickerirum.</p>
<b>RENOVERINGAR:</b>	<p>Några av föreningens utförda renoveringar, se årsredovisningen för en fullständig lista.</p> <p>2003 Stambyte</p> <p>2007 Fönsterbyte</p> <p>2014 Balkongrenovering, Nya branddörrar i källare.</p> <p>2015 Energioptimering, radonmätning - installation av fläktar</p> <p>2018 Förbättrat skalskydd, dränering 23-27, steg 2</p> <p>2020 Elkablar i hängrännor (garagesidan)</p> <p>2021 Fasadvått, Belysningsarmaturer i källargångar</p> <p>2021, IMD (Individuell Mätning Debitering)</p> <p>2021 Andelar i Strängnäs solcellspark</p> <p>2022 Målning av yttertaket, ny uteplats vid nr 23, ny ledbelysning i tvättstugor, målning lekpark, oljning staket, målning entrépartier, källargolv.</p> <p>2025 Installation av Bergvärme</p> <p>2025 Förbättrat skalskydd för ytterdörrar - tagg gäller hela dygnet.</p>
<b>PARKERING:</b>	I föreningen finns 15 garageplatser samt 11 parkeringsplatser. Kösystem tillämpas
<b>TV OCH BREDBAND:</b>	Bredband 250/250, TV (17 digitala kanaler) och IP Telefoni

## 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 boendekostnads-kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

### FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äpta) 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äpta 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](http://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 kunna förutsätta. Att bostaden överlåts 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](http://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.

#### **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.

#### **Hemnet AB**

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklar-företaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

#### **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. Mäklar-företaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

#### **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. Mäklar-företaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

#### **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 självrisik vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

*Erik Olsson*

---

Västra Storgatan 7 61131 Nyköping 077 155 10 00 [mail@erikolsson.se](mailto:mail@erikolsson.se)