

RINKABYHOLM

SUNEHOLMSVÄGEN 6



Erik Olsson



RINKABYHOLM

Charmig och
välskött villa med
lantlig känsla i
utkanten av
Rinkabyholm!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Härligt läge
Barnvänlig gata
Mycket naturligt ljus
Inflyttningsklar villa

VÄLKOMMEN TILL SUNEHOLMSVÄGEN 6

Varmt välkomna till en unik möjlighet att bosätta er på landet men ändå inom gångavstånd till skolor, service och kommunikation.

Villan som byggdes 1932 har en mycket ljus, öppen och social planlösning med gott om fönster med fina vyer över åkerlandskapet utanför. Huset är praktiskt, rymligt, välplanerat och välrenoverat där ni som nästa ägare inte behöver bekymra er över några direkta underhåll de närmaste åren. Solceller och en kamin i köket skapar goda möjligheter till låga driftskostnader och ett miljövänligt boende.

Tomten ligger lantligt placerad i utkanten av populära Rinkabyholm och med en fin mur mot gatan och med en charmig gårdsgård mot åkrarna. Bland sidobyggnaderna hittar vi en mycket rymlig carport med förråd, cykelbod och vedförråd.

Väldigt fint läge med närhet till idrottsplats, skolor, busshållplats, ICA och pizzeria.
Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Patrik Forsgren

070-284 65 20
patrik.forsgren@erikolsson.se

Erik Olsson



ENTRÉPLAN:

Rymlig och välkomnande hall med grått klinker på golvet och smidig och snygg förvaring för ytterkläder till höger. Stilfull belysning i klädförvaringen och självklart golvvärme under klinker. Direkt till höger från hallen ligger det mycket stilfulla och sociala köket med en central matplats. Köket är platsbyggt och från Ramos snickeri. Här finns många fina detaljer och en av dem är att bänkskivan samt inredningen i köket är 70 cm djupa! Med andra ord gott om förvaring och arbetsyta. I hela detta rum är det klinkergolv med vattenburen golvvärme. Kaminen har sin naturliga plats i mitten av huset och skänker i detta rum både värme och mys känsla. Från matplatsen har vi vy ut över tomten via de stora fönster partierna som går ända från golvet. Via skjutdörrar från Hajom når vi en fin uteplats med markis och den sista kvällssolen. Från matplatsen har vi en imponerande siktlinje som går genom hela huset och hela vägen bort till soffan i vardagsrummet. I denna del är det ett snyggt enstavigt parkettgolv och en naturlig plats för en stor familjesoffa framför TVn. Badrummet i entréplanet är rymligt och fräscht. Här är det kakel på väggarna och klinker på golvet. Utrustningen har nyligen bytts ut och består av badkar, duschhörna, WC och tvättställ med förvaring. Värme finns i handdukstork och golvvärme. Tvättstuga med groventré som även leder till båda altanerna på husets baksida.

ÖVRE PLAN:

En stilfull trappa med industriellt räcke leder oss upp till det övre planet som är mer omfamnande och lite mer privat. Ett allrum med en kontorsplats och skjutdörrsgarderob välkomnar oss från trappan. Här är det öppet upp inock och med belysning inocken. Direkt till vänster ligger ett av sovrummen och smart förvaring i skjutdörrsgarderob. Sovrum med fransk balkong med en härlig utsikt. Detta rum nås via en skjutdörr. Liten WC med toalett och tvättställ. På golvet ligger det klinker. Allrum med plats för soffa och en tv. Störst av sovrummen ligger det i den sista gaveln och även det med skjutdörrsgarderob.

TOMT:

Generös dubbelcarport med gott om för flera bilar framför carporten. Förrådet intill är perfekt för extra kläder, hobbys eller annan förvaring. På baksidan av carportens förråd ligger ett trevligt växthus med fina vyer och med ett rofylldt läge i tomtgränsen. Huvudbyggnaden når vi via fina stenlagda gångar från gatan eller från carporten. Huset har två generösa altaner som är sammankopplade. En med mer förmiddagssol och med en trappa ner till den lilla källaren. Den andra med den sista kvällssolen och med en fin utgång från köket. Mot gatan ligger ett cykelförråd med skjutdörrar. Ett större förråd för utemöbler, redskap och ved finns i anslutning till tomtgränsen i nordväst.



SUNEHOLMSVÄGEN 6









SUNEHOLMSVÄGEN 6



Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmf. mot beslut i lan



ADRESS:	Suneholmsvägen 6, 39477 Kalmar
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 795 000 kr
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Kalmar
OMRÅDE:	Rinkabyholm
ANTAL RUM:	5 rum varav 3 sovrum
STORLEK:	155 kvm (taxeringsinformation)
BYGGNADSTYP:	1½-plansvilla med källare
TOMT:	1 127 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Rinkaby 9:9
DRIFTSKOSTNADER:	ca 41 906 kr/år (el: 30 000 kr/år, va: 9 506 kr/år, renhållning: 2 400 kr/år) Solcellerna producerar ca 11 500 kWh/år varav ca 6 000 kWh har sålts.
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	10 074 kr/år
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
NUVARANDE ÄGARE:	Amanda Nilsson, John Olsson

BYGGÅR:	1932
TAXERINGSVÄRDE:	3 466 000 kr varav byggnadsvärde 2 539 000 kr, värdeår 1970, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 4 016 500 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-07-24
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	121 (kWh/kvm och år)
ENERGIFÖRBRUKNING:	15 000 kWh/år
PLANBESTÄMMELSER:	Ändring av detaljplan (2022-04-14) Byggnadsplan (1952-08-23)
GRUNDLÄGGNING:	Källare/Krypgrund
STOMME:	Betong/Trä
FASAD:	Trä
FÖNSTER:	2-glas / 3-glas
YTTERTAK:	Betongpannor
VA:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Vattenburen golvvärme via elpanna, kamin, elradiatorer samt golvvärme.
VENTILATION:	Självdreg med våtrumsfläktar
UTEPLATS:	Altan som sträcker sig längs hela husets baksida.
RENOVERINGAR:	2025 - Plattsättning fin marksten vid entré och vedbod. Ny tvättmaskin. 2024 - Öppnat upp planlösningen på övre plan samt smarta garderobslösningar byggda. Målat om många ytskikt inne i huset samt byggt till veranda utanför entrédörren. Ny torktumlare. 2022 - Installation av solceller med en beräknad produktion om ca 12 500 kWh/år. Verklig produktion har varit något högre. Uppfräschning av badrummet i entréplan med nytt badkar, duschväggar, blandare, wc-stol och komod. 2021 - Renovering av ytskikt samt klinker golv med golvvärme i hall. Ny markis över altanen intill köket. 2010 - Tillbyggnation av kök/matplats i entréplan och sovrum övre plan, totalt ca 40 kvm, 2008 - Ny carport med förråd om totalt ca 63 kvm. 2005 - Renovering av wc övre plan, nya golv entréplan, nya ytskikt samt öppnat upp tillnock på övre plan. 2004 - Tilläggsisolering och ny fasad. 2003 - Dränering runt hela huset, färdigställande av

badrum och tvättstuga, stor altan, tak över källartrapp, ny el övre plan, nya tilluftsventiler, nya fönster övre plan, fogat om skorstenen och nya plåtar. Nytt yttertak på halva gamla huset.

2001 - Utbyggnad av badrum/tvättstuga, nytt bjälklag bottenplan, nya fönster på bottenplan, nytt yttertak på halva gamla huset, ny el bottenplan.

PARKERING:

Generös uppfart framför dubbelcarport.

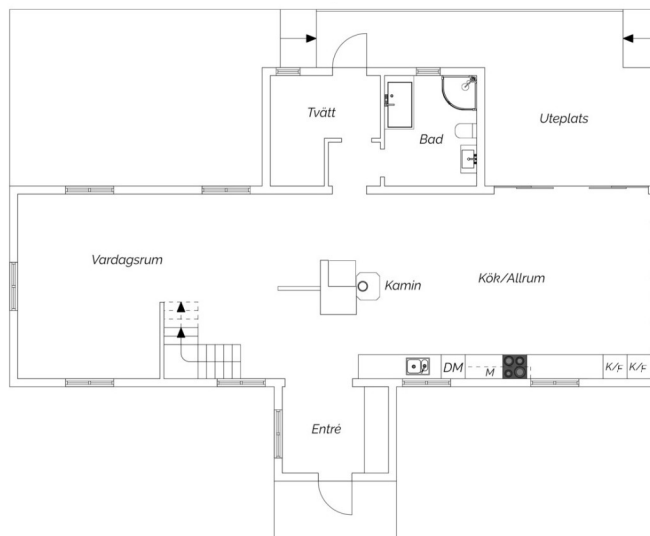
ÖVRIGA BYGGNADER & TOMT: Dubbelcarport med förråd.

Vedbod.

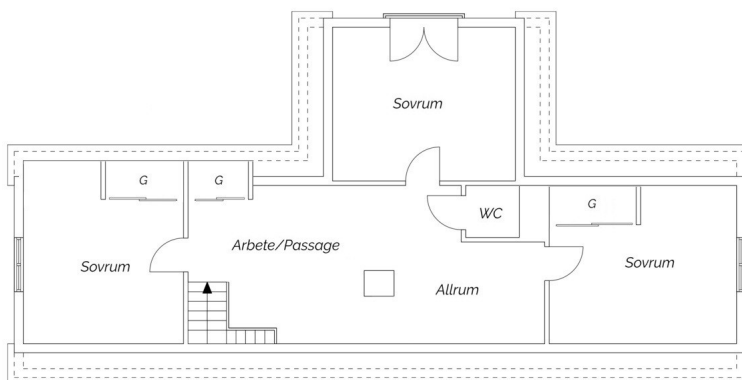
Cykelbod.



ENTRÉPLAN



ÖVRE PLAN



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha 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.

ACCEPTERAT PRIS, 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 brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) 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 intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, 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 har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. 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 redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren. 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 bostaden 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.

KOMMUNAL AVGIFT

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga

ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditonsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditonsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och öve lämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärfas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i kallare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen ska dock inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick

ERIK OLSSON FASTIGHETSFÖRMEDLING AB

Organisationsnummer 556517-8216, Sveavägen 147, 113 46 Stockholm. Telefon: 0771-551 000, anknytning till personuppgiftsombudet.

VIKTIG INFORMATION

och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åbe ropa villkoret och också noga beakta de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenombgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

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.

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 mäklarföretag 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 konkurrent utsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostads-marknaden 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 tillträdesdatum. 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 självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Sector Alarm

I samarbete med Sector Alarm erbjuder vi deras bästa nykundserbudande med larm. Mäklar-företaget får en ersättning på 500 kr per förmedlad person som är intresserad av tjänsten.

Erik Olsson

Kaggensgatan 28 39232 Kalmar 0480-98 93 51 mail@erikolsson.se