NORRA NABBENVÄGEN 63





Havsnära fritidsidyll på omtyckta Aspan

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







VÄLKOMMEN TILL NORRA NABBENVÄGEN 63

På omtyckta Aspan utanför Ronneby väntar detta trivsamma och vinterbonade fritidshus på arrendetomt – en plats för lediga dagar, havsnära liv och fina stunder tillsammans. Här bor du i ett uppskattat fritidshusområde där naturen, gemenskapen och närheten till havet sätter tonen. Den röda stugan med vita knutar omfattar 73 kvm och erbjuder kök, allrum med braskamin, sovrum, hall och badrum. Planlösningen kompletteras av ett generöst inglasat uterum i anslutning till köket, ett naturligt extrarum med gott om plats för middagar, umgänge och långa sommarkvällar. Huset är vinterbonat och utrustat med två luft/luftvärmepumpar, direktverkande el samt braskamin, vilket gör det möjligt att nyttja stugan under större delen av året. På tomten finns dessutom en vinterisolerad friggebod med plats för två sängar samt gästhuset "Svea", där upp till sex gäster kan övernatta. Det skapar fina möjligheter för familj och vänner att stanna kvar lite längre. Fiber är installerat och kommunalt vatten och avlopp finns indraget. Stugan ligger på en lummig och delvis insynsskyddad naturtomt som angränsar till skog på baksidan. Här finns både soliga och skuggiga uteplatser att slå sig ner i.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Martin Florén

072-962 14 24
martin.floren@erikolsson.se

BESKRIVNING INTERIÖR

Hall
Välkommen in i en möblerbar hall med plats för avhängning av ytterkläder. Fönsterpartiet mot trädgårdens framsida ger ett fint ljusinsläpp. Från hallen nås vardagsrummet till vänster, medan sovrum, badrum och kök ligger vidare in i huset. Här finns även en praktisk passage med inbyggd garderob. Hallen har laminatgolv, vitlaserad träpanel på väggarna och träpanel i taket. Ytskikten är genomgående uppdaterade.

Vardagsrum
Vardagsrummet är rymligt och lättmöblerat med plats för både soffgrupp och övrig möblering. Den murade eldstaden med Keddy-kassett blir en naturlig mittpunkt och bidrar med både värme och trivsel. Fönster mot framsidan och norr ger ett behagligt ljusinsläpp. Här finns även en av husets två luft/luftvärmepumpar. Rummet har målade väggar och laminatgolv.

Badrum
Badrummet har uppdaterats med ny inredning och är utrustat med duschhörna, wc, tvättställ med kommod, spegelskåp, toppmatad tvättmaskin, handdukstork och varmvattenberedare från NIBE. Väggarna är kaklade och golvet har plastmatta. Ett fönster ger både dagsljus och möjlighet till vädring.

Sovrum
Sovrummet rymmer dubbelsäng och har fyra garderober som ger goda förvaringsmöjligheter. Fönstret vetter mot trädgårdens baksida. Rummet har målade väggar och laminatgolv samt uppdaterade ytskikt.

Kök
Köket erbjuder gott om förvaring och bra arbetsytor. Köksluckorna är nymålade och ger rummet ett fräscht och uppdaterat uttryck. Utrustningen består av spis med ugn, köksfläkt, diskmaskin, diskbänk med dubbelho samt kyl och frys i fullhöjd. Laminatbänkskivan kompletteras av kakel som stänkskydd. Här finns plats för ett matbord för fyra till fem personer och direkt utgång till uterummet.
Inglasat uterum

Det rymliga uterummet ligger i söderläge och fungerar som ett naturligt extrarum under stora delar av året. Den generösa takhöjden och de stora fönsterpartierna skapar en ljus och luftig miljö med utsikt över trädgården. Här finns gott om plats för både matgrupp och sittmöbler. Uterummet har utgångar till både fram- och baksidan av trädgården och byggdes till 2004 samt glasades in 2016.


63























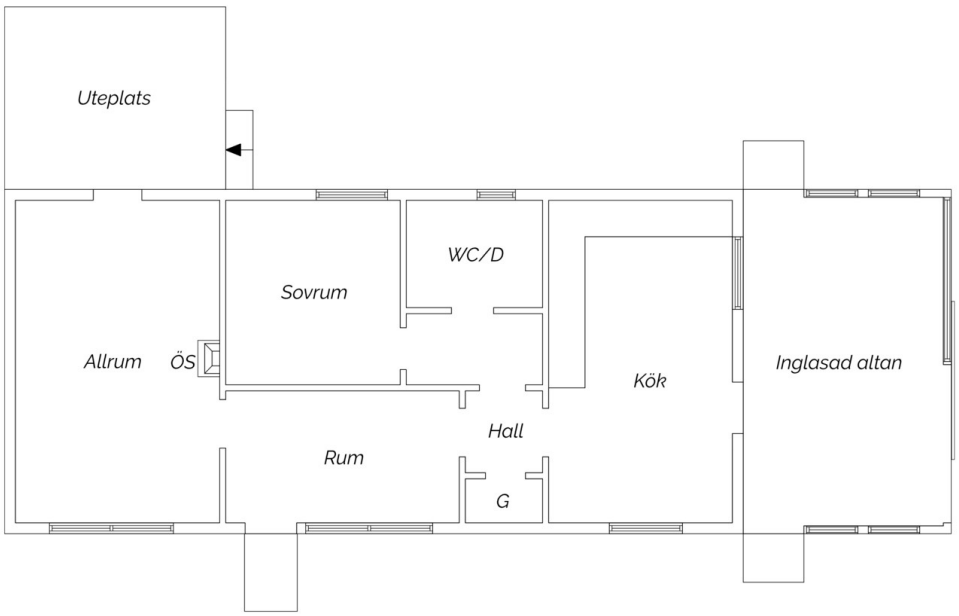
BOSTADEN

ADRESS:	Norra Nabbenvägen 63, 372 97 Ronneby
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Ronneby
ANTAL RUM:	2 rum varav 1 sovrum
STORLEK:	73 kvm (taxeringsinformation)
BYGGNADSTYP:	1-plans fritidshus
UPPLÅTELSEFORM:	Arrende
FASTIGHETSBET:	Tomt nr 65
DRIFTSKOSTNADER:	ca 24 243 kr/år (el: 9 156 kr/år, va: 5 956 kr/år, sotning: 500 kr/år, väg/samfällighet: 540 kr/år, renhållning: 1 960 kr/år, försäkring: 3 303 kr/år, övrigt: 2 828 kr/år) Under övrigt ser ni fastighetsskatten för tomtmarken. Arrendevillkoren, inklusive arrendeavgiftens storlek, är för närvarande föremål för prövning i hovrätten. Köpare uppmanas därför att beakta att arrendevillkoren och arrendeavgiften kan komma att förändras till följd av prövningen. Utöver arrendeavgiften betalar arrendatorn även den fastighetsavgift som belöper på arrendestället, vilken årligen erläggs till jordägaren.
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	2 201 kr/år

HUS OCH TOMT

BYGGÅR:	1963
TAXERINGSVÄRDE:	293 500 kr varav byggnadsvärde 293 500 kr, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	225, Småhusenhet, småhus på ofri grund
ENERGIFÖRBRUKNING:	2 881 kWh/år
FÖRSÄKRINGSBOLAG:	Folksam
STOMME:	Trä
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Träpanel
FÖNSTER:	2-glas
YTTERTAK:	Plåt
UPPVÄRMNING:	Direktverkande el via radiatorer och luft/luftvärmepump
VENTILATION:	Självdrag
RENOVERINGAR:	Historik: Gjorda renoveringar: 2004: Tillbyggnad kök och altan. Nya fönster, isolering ytterväggar och tak, nytt plåttak, nytt bjälklager och asfaboard, alla golv isolerade och nya laminatgolv. Dränering gjord från källare till vägen i samband med indragning av vatten och avlopp. 2016 inglasning av altan. Utfört av nuvarande ägare: 2023 Två nya luft/luftvärmepumpar och renovering av ytskikt vardagsrum, 2024 Renovering av ytskikt i sovrum och kök, grusad infart för parkering av två bilar. 2025/26 Renovering ytskikt gästhus och målning av samtliga fasader.
INTERNET/TV:	Ansluten till fibernät
ÖVRIGA BYGGNADER & TOMT:	Vinterisolerad friggebod 9,9 kvm med indragen el. Uthus med gästrum 18 kvm (indragen el och vatten), vedbod, trädgårdsförråd/ verkstad. Litet källarutrymme med låg takhöjd under huset.
ALLMÄNT OM OMRÅDET:	Aspan är ett uppskattat kustnära område strax utanför Ronneby, omgivet av skog, natur och Blekinges vackra skärgård. Här präglas tillvaron av närheten till havet, med goda möjligheter till bad, båtliv, fiske och avkopplande promenader.

PLANRITNING



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 expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. 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 ANSVARSFÖRDELNINGEN
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 förvärvas 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 felen 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 källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och av loppsanläggningar, 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

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. besiktnings man 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 om fattning 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 beaktar 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 köpargenomgång. 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 ersät ningar 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. Mäklarföretaget 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 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.

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. Mäklarföretaget 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 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.

Sector Alarm

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

Erik Olsson

Stortorget 3 29431 Sölvesborg mail@erikolsson.se