

GRÖNSAKSVÄGEN 125

ARNÖ



*Erik Olsson*



ARNÖ

Friliggande  
suterränghus med  
bästa hörnläge som  
bjuder på både  
rymd, ljus och  
fantastiska ytor

*Erik Olsson*

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

BOSTADENS BÄSTA



Fristående suterränghus i BRF-form  
Attraktiv stor hörntomt  
Perfekt läge i populära Arnö  
Genomtänkt och trivsam planlösning

# VÄLKOMMEN TILL GRÖNSAKSVÄGEN 125

Med sitt soliga och insynsskyddade läge är detta verkligen ett hem att trivas i. Trädgården är väl tilltagen och ombonad med gott om plats för både lek och avkoppling. Här finns flera uteplatser att njuta av: en generös altan i anslutning till ett inglasat uterum på baksidan som passar perfekt för långa kvällar och middagar i härligt läge samt en mysig framsida där kvällssolen strålar in och skapar en härlig stämning. Huset har en genomtänkt och flexibel planlösning som möjliggör upp till fem sovrum vilket är idealiskt för den större familjen eller för dig som önskar kontor gästrum eller hobbyrum. Hjärtat i hemmet är det stora renoverade köket med köksö och öppen planlösning mot vardagsrummet. Här finns plats för både umgänge och vardagsliv och från vardagsrummet nås även en balkong med utsikt över baksidans trädgård. I föreningen finns en garagelänga där du kan hyra ett garage för 300 kr/månad, kösystem tillämpas. Dessutom finns gott om gratis parkeringsplatser i området för både boende och gäster.



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Pernilla Briheim*

---

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

*Erik Olsson*



# BOSTADEN

<b>ADRESS:</b>	Grönsaksvägen 125, 61145 NYKÖPING
<b>STORLEK:</b>	122.5 kvm (föreningens information)
<b>ANTAL RUM:</b>	6 rum och kök
<b>OBJEKTTYP:</b>	Friliggande villa
<b>UPPLÅTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>UTGÅNGSPRIS:</b>	2 250 000 kr
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	6 256 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten samt TV med grundutbud.
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 14 367 kr/år (el: 10 703 kr/år, försäkring: 3 664 kr/år)
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	108
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 1,0382 %, andel av årsavgift 1,0382 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	450 000 kr 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 2025-06-19. 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>HISS:</b>	Nej
<b>FÖRENING:</b>	HSB Brf Arnö i Nyköping
<b>TILLTRÄDE:</b>	Enligt överenskommelse









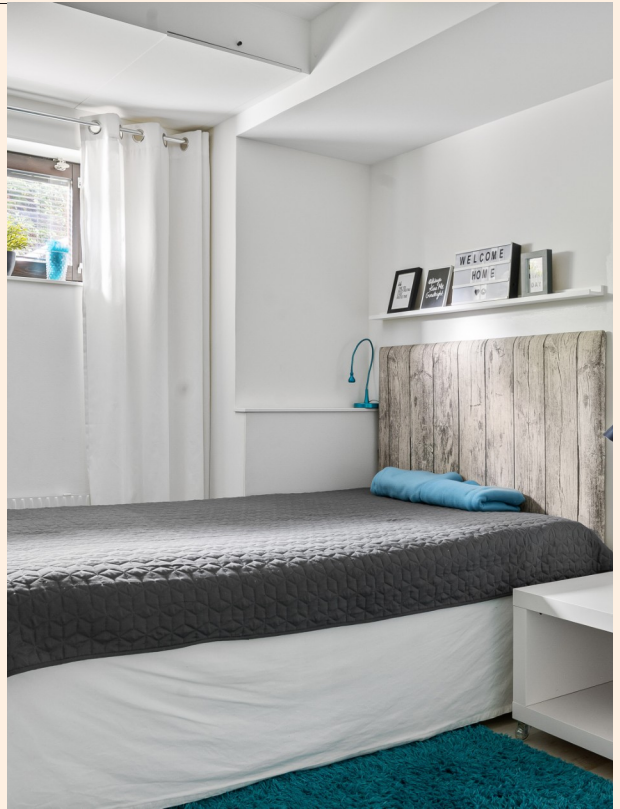
















**ENTRÉPLAN****HALL**

Laminatgolv och tapetserade väggar. Förvaring i två skjutdörrsgarderob.

**BADRUM**

Våtrumsmatta och målade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat, spegel, väggskåp samt dusch.

**KÖK**

Laminatgolv och tapetserade väggar. Köksinredning i vitt med bänkskiva i laminat och glasskiva som stänkskydd. Köket är utrustat med en köksö, induktionshäll, flåkt, inbyggd ugn, inbyggd mikro samt diskmaskin. Matplats för 6 personer.

**VARDAGSRUM**

Laminatgolv och tapetserade väggar. Utgång till balkong.

**SOVRUM 1**

Laminatgolv och tapetserade väggar.

**SUTTERÅNGPLAN****SOVRUM 2**

Laminatgolv och tapetserade väggar. Förvaring i en garderob.

**ALLRUM/SOVRUM 3**

Laminatgolv och tapetserade väggar. Utgång till det inglasade uterummet samt förvaring i en garderob.

**SOVRUM 4**

Laminatgolv och målade väggar. Här finns en platsbyggd loftsäng med garderob och plats för ett skrivbord under.

**SOVRUM 5**

Laminatgolv och tapetserade väggar. Förvaring i två garderob.

**BADRUM**

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

**TVÄTTSTUGA**

Våtrumsmatta och våtrumstapet. Tvättstugan är utrustad med tvättmaskin, torktumlare, torkställning, diskbänk med ho samt väggskåp.

**FÖRRÅD**

Ett vindsförråd på ca 70 kvm med snedtak samt ett förråd på baksidan på ca 2,9 kvm. I anslutning till huset finns ett gemensamt cykelförråd som tillhör föreningen.

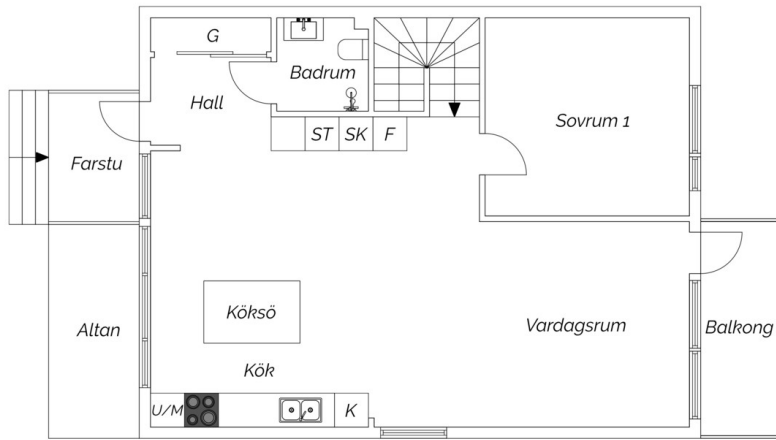
**RENOVERINGAR**

Inrett förråd till sovrum 2018. Altan baksida 43 kvm, 2017. Nytt kök och öppen planlösning med vardagsrum 2011.

Uterum på 16 kvm 2006

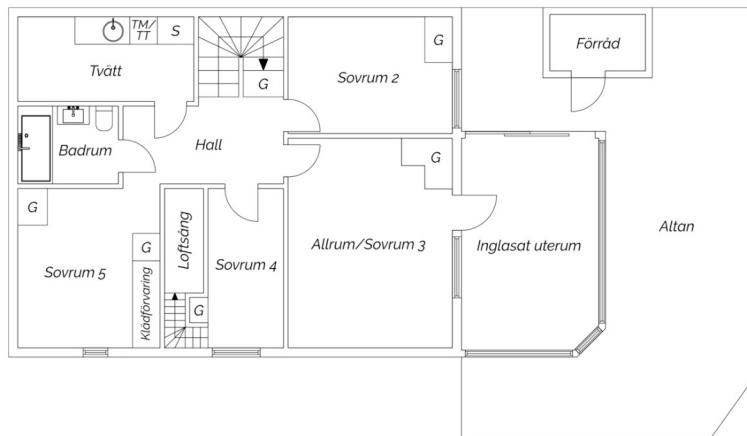
# PLANRITNING

## Entréplan



# PLANRITNING

## Suterrängplan



*Erik Olsson*

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

<b>FÖRENING:</b>	HSB Brf Arnö i Nyköping
<b>BYGGÅR:</b>	1982
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Ja
<b>ÄGER MARKEN:</b>	Äger
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme
<b>ANTAL LÄGENHETER:</b>	121
<b>ANTAL LOKALER:</b>	1
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>	ca 588 kr
<b>ENERGIDEKLARATION:</b>	Utförd 2018-12-14
<b>ENERGIKLASS:</b>	E
<b>ENERGIPRESTANDA:</b>	141 (kWh/kvm och år)
<b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b>	<p>HSB Brf Arnö i Nyköping bildades 1959. Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB Södermanland kostar ca 500 kr/medlem och engångssumma tas ut första året om 150 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på <a href="https://blimedlem.hsb.se/index.html">https://blimedlem.hsb.se/index.html</a></p> <p>Föreningen har gemensamma innergårdar med lekplatser. Det finns ett mindre gym, cykelförråd, redskapsbod och en släpkärra som medlemmarna kan låna kostnadsfritt, flertalet tvättstugor samt måleri-/snickeribod. Föreningen har även gemensamt förråd innehållande bord, stolar och porslin för ca 100-150 personer.</p> <p>Föreningen anordnar gemensamma städdagar 1-2 gånger årligen. Samtliga hushåll hjälps åt enligt rullande schema att klippa gräset på de gemensamma gräsytona.</p>
<b>RENOVERINGAR:</b>	<p>Några av föreningens utförda renoveringar, se årsredovisningen för en fullständig lista.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>2012 Installation av fiber</li><li>2012 Takomläggning</li><li>2016 Brandskyddsbesiktning och byggkontroll kvartersgården</li><li>2017 Stamspolning</li><li>2021 Byte till elektriska garageportar</li><li>2021-2022 Borrning/ installation av bergvärme</li><li>2023 Föreningens el kommer från HSBs solcellspark</li><li>2024 Asfalterat grusparkeringen på gården pumpen och förbättrat belysningen där.</li></ul>
<b>PARKERING:</b>	<p>I föreningen finns 12 garagebyggnader med 102 garageplatser. Kösystem tillämpas.</p> <p>Det finns även 110 parkeringsplatser i området som är fria att nyttja.</p>
<b>TV OCH BREDBAND:</b>	<p>Kabel-TV med grundutbud via Sappa ingår i månadsavgiften. Fiber via Gästabudstaden. Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget abonnemang.</p>



*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 boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea 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 (äkta) 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](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 anlita 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.

#### **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 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.

#### **Säljarens val från Realforce**

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skraddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarfirmen 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](mailto:mail@erikolsson.se)