

CENTRUM

INDUSTRIGATAN 2A



Erik Olsson



CENTRUM

Superfin tvåa med balkong högst upp i huset

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Genomgående planlösning
Bra platsbyggd förvaring
Balkong med förmiddagssol
Diskmaskin

VÄLKOMMEN TILL INDUSTRIGATAN 2A

Varmt välkommen upp till tredje våningen och en privat belägen tvåa med härlig balkong. Den genomgående planlösningen erbjuder grönskande utsikt över trädskronorna och utan direkt närbelägna hus är insynen minimal. Det fina originalköket med charmiga skjutluckor skapar gott om förvaringsutrymme och har varsamt fräschats upp med modern bekvämlighet i form av diskmaskin. Badrummet är helkaklat, ljust och fint med badkar för den som uppskattar ett avslappnande kvällsbad. Med balkong i härligt österläge finns sköna möjligheter att njuta av förmiddagssolen - en perfekt plats för morgonkaffet eller helgfrukosten. Ytskikten är ljusa och fräscha och samtliga golv är precis bytta till ett lättskött enhetligt laminat. Föreningen har både carport och varmgarage som kan hyras till en förmånlig kostnad och i skrivande stund finns det lediga carportplatser, dessutom finns en gemensam festlokal som kan nyttjas fritt av medlemmarna. Här bor du centralt på en sidogata utan direkt trafik och med såväl ICA, SSAB, gym och goda kommunikationer inom bekvämt räckhåll. Dessutom belägen i en fantastiskt fin kuststad med direkt närhet till båtliv, badplatser och härliga skärgårdsmiljöer!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jessica Larsson

070-982 03 61
jessica.larsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Industrigatan 2A, 61333 Oxleösund
STORLEK:	55 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	375 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 112 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV (basutbud). Föreningen har gemensamt elavtal (IMD), medlemmarna debiteras utefter faktisk förbrukning med tre månaders eftersläpning. Föreningen har andelar i HSB:s solcellspark. ca 2 555 kr/år (el: 600 kr/år, försäkring: 1 955 kr/år)
DRIFTSKOSTNADER:	
LÄGENHETSNR FÖRENING:	25
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,6374 %, andel av årsavgift 3,6374 %
BOSTADENS INDIREKTA	121 787 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 föreningens senast tillgängliga årsredovisning (2024). För upplysning till eventuell köpare har föreningen efter färdigställande av årsredovisningen för 2024 tagit upp ett nytt lån om ca 2,8mkr, något som inte tagits med i beräkningen för den indirekta nettoskuldsättningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Brf Viken i Oxelösund
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse









HALL

Laminatgolv och beige tapet. Två platsbyggda garderober med överskåp och ytterligare plats för avhängning. Lägenheten är utrustad med säkerhetsdörr.

KÖK

Laminatgolv och vitmålade väggar. Vit köksinredning i original med köksbänk i rostfritt samt trä med svart kakel ovanför. Köket är utrustat med kyl/frys (Whirlpool), varmluftsugn (Whirlpool), glaskeramikhäll, fläkt (Franke) och diskmaskin (Bosch). Här finns även ett städskåp och matplats för ca 2-3 personer. Matbordet/bänken vägghängd och ingår i köpet.

VARDAGSRUM

Laminatgolv och vit tapet samt ljus mönstrad fondtapet. Utgång till balkong i sydostläge.

SOVRUM

Laminatgolv och vit tapet. Två platsbyggda garderober med överskåp.

BADRUM

Beige klinker och vitt kakel. Badrummet är utrustat med vägghängd WC, vit kommod med ovanpåliggande handfat, spegelskåp, badkar med takdusch och handdukstork.

RENOVERINGAR

2025 lades nytt golv i alla rum, nya lister monterades och eluttag byttes ut. Köksluckorna målades.

FÖRRÅD

Nuvarande bostadsrättsinnehavare disponerar över ett vinds- och ett matkällarförråd.







FÖRENING:	HSB:s Brf Viken i Oxelösund
BYGGÅR:	1958
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	27
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-09-15
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	119 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Viken i Oxelösund. Till föreningen tillhör adresserna Industrigatan 2A-C. Föreningen köpte fastigheten 1957 (äger marken). 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 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på https://blimedlem.hsb.se/index.html I föreningens källare finns ett cykelrum och en gemensam festlokal med kyl, frys, bord, stolar och toalett som medlemmarna kan låna kostnadsfritt. Föreningen har även en gemensam tvättstuga i källaren som är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, en mangel samt ett tillhörande torkrum. Informationen om föreningen är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta. Senaste kontroll utfördes 2025-04-21.
RENOVERINGAR:	2000 utfördes stambyte och i samband med detta renoverades badrummen. 2005 lades taken om. 2007 byttes kåpor och motorer till köksfläktar. 2011 installerades nya motorvärmare och belysning i garage samt parkering. 2012 byttes värmeväxlaren och dränering utfördes vid garage. 2013 renoverades balkongplattor och balkongräcken. 2016 installerades fiber via stadsnätet. 2017 byttes lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar, postfack och lås till garageportar. 2019 utfördes ventilations- och elarbeten. 2020 reparerades fasaden på baksidan av husen och staket

sattes upp mellan föreningarna på baksidan.

2021 revs de gamla garagen och föreningen lät bygga upp 15 nya carportar med eluttag (motorvärmare).

2022 utfördes målning/tapetsering av trapphus, garage och gamla soprumsdörrarna. Föreningen införde gemensamt elavtal (IMD).

2023 utfördes renovering av spolcisterner på samtliga toaletter och rengöring av ventilation.

Pågående i föreningen är utbyte av värmesystemet till bergvärme och i samband med detta byts termostater i samtliga lägenheter. Arbetet beräknas vara klart till sommaren 2025.

PARKERING:

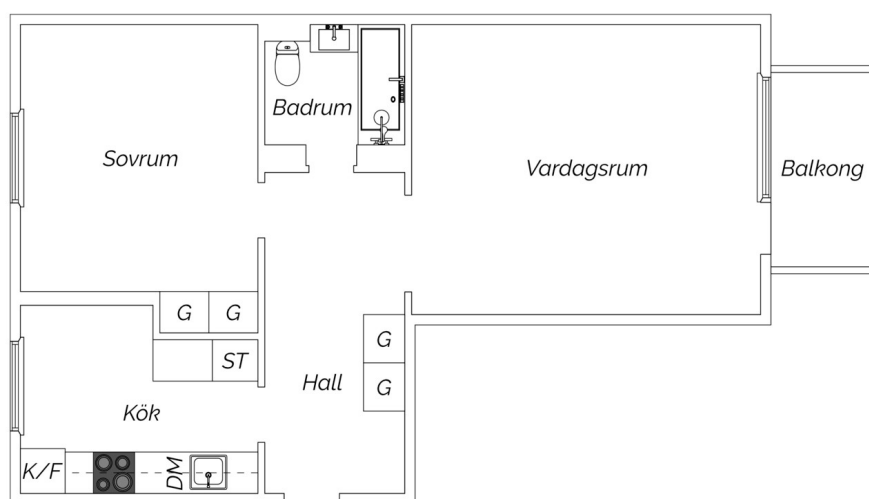
I föreningen finns 3 varmgarageplatser som kan hyras till en kostnad om ca 350 kr/månad samt 15 carportplatser som kan hyras till en kostnad om ca 220 kr/månad. Separata kösystem tillämpas. I övrigt råder fri parkering i området.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband via stadsnätet.



PLANRITNING



Erik Olsson

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

Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson



*Källa: UC Bostad

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

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 skalenlig. 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 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