





FÅGELBO

Charmig tvåa med söderbalkong i lugna kvarter

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Bevarade originalgolv
Attraktivt gavelläge
Väldisponerade kvadratmeter
Helkaklat badrum med tvättmaskin

VÄLKOMMEN TILL VINTERVÄGEN 11

Söker du en charmig drömlägenhet med brädgolv, högt i tak, söderbalkong och modernt badrum? Då har du hittat hem. På andra våningen i lugnt och centrumnära kvarter finns denna fantastiskt fina lägenhet nu tillgänglig. Från den tilltagna och takade balkongen i söderläge kan du se ut över omgivningens takåsar och njuta av många härliga solstunder. Gavelläget erbjuder fönster i tre väderstreck och den tilltagna takhöjden tillsammans med lugna färgval skapar en ljus, rymlig och stillsam atmosfär. Attribut som djupa fönsternischer i sten och fina brädgolv sätter tydlig karaktär och charm. Det smakfulla köket är renoverat genom åren och har mycket förvaringsutrymme, fin granitskiva och plats för matbord. Badrummet är stilrent, helkaklat och erbjuder dessutom egen tvättmaskin. Till lägenheten hör dessutom två väl tilltagna förråd. Cykelrum finns smidigt tillgängligt, har du bil finns det parkering/garage i föreningen samt fri parkering längs gatorna runt om och det finns gemensam tvättstuga i huset bredvid (nr 13). Här bor du i en förening med låg belåningsgrad på utmärkt läge med promenadavstånd till såväl centrum som hamnen och Rosvalla.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jessica Larsson

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

Erik Olsson



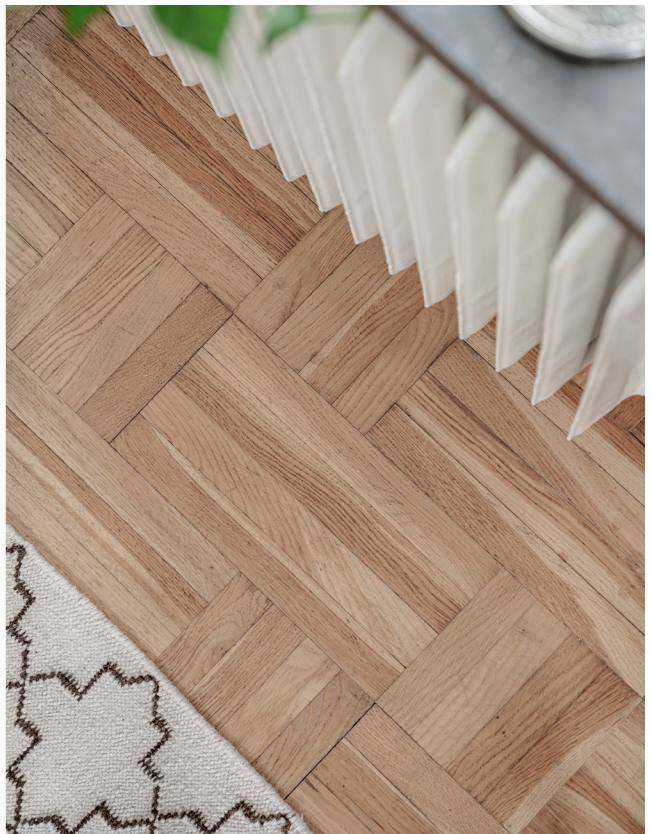
BOSTADEN

ADRESS:	Vintervägen 11, 61136 Nyköping
STORLEK:	55,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 075 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 857 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, TV med grundutbud samt bostadsrättstillägg. Föreningen har gemensamt elavtal, medlemmen debiteras en schablonkostnad för el om f.n 300 kr/månad, som sedan avläses och avräknas en gång per år. ca 1 800 kr/år (försäkring: 1 800 kr/år)
DRIFTSKOSTNADER:	
LÄGENHETSNR FÖRENING:	11
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,333 %
BOSTADENS INDIREKTA	64 691 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 föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-09-30. 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:	2 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Tallbacken 2
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





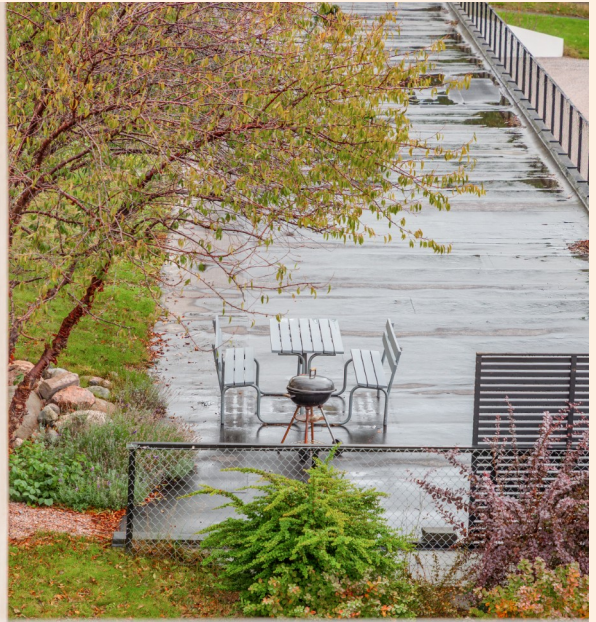








Välkommen till
Vintervägen 11



HALL

Brädgolv och beige målade väggar. Här finns plats för avhängning av ytterkläder samt förvaring i en klädkammare. Ytterligare förvaring i en garderob bredvid.

KÖK

Brädgolv och ljus målade väggar. Cremevit köksinredning från Puustelli med arbetsbänk i sten samt vitmålat kakel som stänkskydd. Köket är utrustat med glaskeramikhäll, fläkt, varmluftsugn (AEG) samt side-by-side kyl och frys (LG). Inbyggt diskställ i köksskåpet över vasken. Matplats för ca fyra personer och fönster med fönsterbänk i sten.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och ljus målade väggar. Utgång till den takade balkongen i söderläge. Djupa fönsterbänkar i sten.

SOVRUM

Brädgolv och grönmålade väggar. Förvaring i två garderober. Fönster med fönsterbänk i sten.

BADRUM

mörkgrått klinkergolv och vitkaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod (Svedbergs), spegelskåp, dusch, handdukstork samt tvättmaskin (Hoover). Öppningsbart fönster.

FÖRRÅD

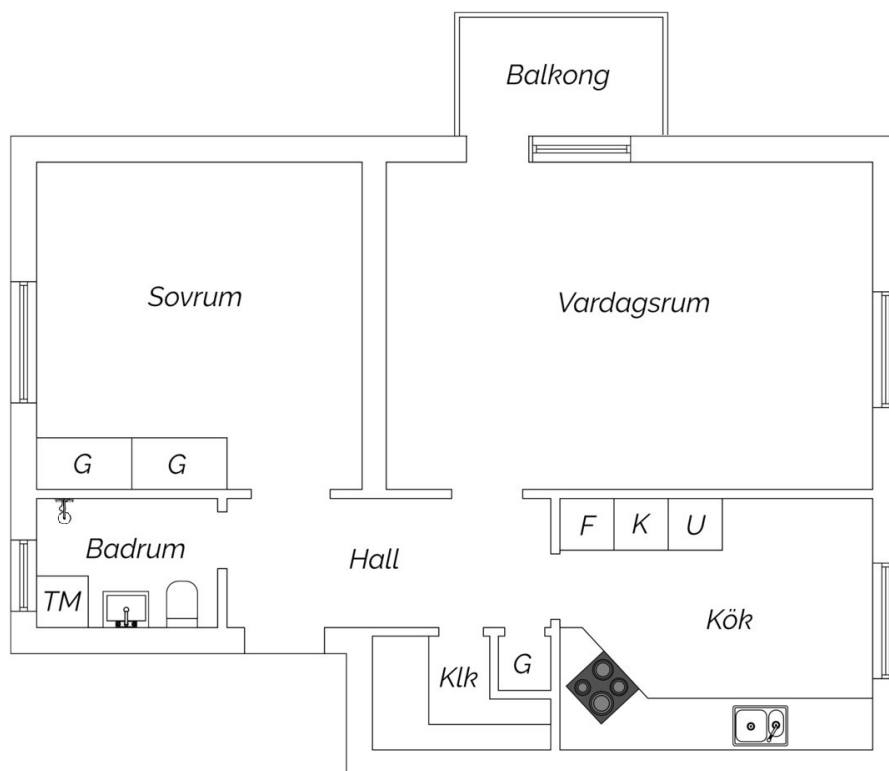
Bostadsrättsinnehavaren disponerar över ett matkällarförråd och ett vindsförråd.

RENOVERINGAR

2025 målades kaklet i köket, väggarna i sovrummet och väggarna i hallen.



PLANRITNING



Erik Olsson

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

FÖRENING:	Brf Tallbacken 2
BYGGÅR:	1945
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	24
ANTAL LOKALER:	10
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-05-31
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	144 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Tallbacken 2 i Nyköping bildades 1944. Det finns cykelrum i källaren samt en gemensam tvättstuga på Vintervägen 13. En avgift på 20 kr/tvätt tas ut av föreningen. Det finns även en stor gemensam uteplats. Föreningen har inga planerade avgiftsförändringar i dagsläget. På våren och hösten samlas föreningens medlemmar för gemensam arbetsdag. Trappstädning sköts av föreningens medlemmar 3 gånger per år. Informationen om föreningen är inhämtad från styrelsen, föreningens hemsida, föreningens årsredovisning samt föreningens stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson Fastighetsförmedling ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta. Senaste kontroll utfördes 2025-10-07.
RENOVERINGAR:	Några av föreningens utförda renoveringar, se årsredovisningen för en fullständig lista, 1996 Stambyte 2003 Fastighetsel 2013 Säkerhetsdörrar 2017 Byte låssystem 2018 Kodlås till ytterdörrar 2020 Bergvärme 2022 Relining av avloppsrör vv 13 2022 Ny mur uppsatt invid garage nr 21 2023 Alla tidigare igengjutna avlopp i källarplanen är öppnade med nya galler 2024 Takreparation och takrengöring samt reparation av garagetaket.
PARKERING:	Det finns 21 garageplatser samt 4 parkeringsplatser. Separat kösystem tillämpas.
TV OCH BREDBAND:	TV med grundutbud via Telenor ingår i avgiften. Fiber via Gästabudsstaden. Varje bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang.



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 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.

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 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.

Erik Olsson

Västra Storgatan 7 61131 Nyköping 077 155 10 00 mail@erikolsson.se