

SMÅLANDSVÄGEN 4B

OPPEBY



Erik Olsson



OPPEBY

Väl disponerad
lägenhet med fina
ytskikt och ett extra
"rum"

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Tillbyggt extra "rum"
Både vinds- och källarförråd
Väldigt bra planerad
Fint behandlade originalgolv

VÄLKOMMEN TILL SMÅLANDSVÄGEN 4B

Väl disponerad lägenhet med fina ytskikt och ett extra "rum". Endast en halvtrappa upp nås denna inbjudande och modernt inredda bostad där varje kvadratmeter tagits tillvara på ett genomtänkt vis. Redan vid entrén möts vi av de vackert bevarade originalgolven som slipats och behandlats på ett fint sätt och den något tilltagna takhöjden ger alltigenom en känsla av extra rymd. Det stilrena köket är smakfullt renoverat med gott om bänkytor för den som tycker om att laga mat. Det tillbyggda rummet ger dig flexibilitet - oavsett om du behöver ett extra sovrum, hemmakontor, gästrum eller en riktigt lyxig klädkammare. I det stora sovrummet finns gott om förvaring i två stora garderober. Badrummet är helkaklat och utrustat med kombinerad tvättmaskin/torktumlare - ett praktiskt inslag som underlättar vardagen. Här bor du i en trivsamt förening med låg belåningsgrad och en mysig innergård. Den grönskande uteplatsen med gemensam grill och nya utemöbler kan du nyttja under sommarhalvåret för att njuta av soliga dagar och långa grillkvällar med vänner. Föreningen har även ett sällskapsrum i källaren och egna garageplatser att hyra, på gatan intill är det fri parkering.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jessica Larsson

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Smålandsvägen 4B, 61156 Nyköping
STORLEK:	65 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 279 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och digitalbox för TV med ett grundutbud.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 334 kr/år (el: 6 522 kr/år, försäkring: 812 kr/år). Kostnaden är beräknad på fyra personers hushåll och varierar beroende på förbrukningsvanor.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	2002
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 6,1619 %, andel av årsavgift 6,1619 %
BOSTADENS INDIREKTA	132 527 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 2025-04-14. 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:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Släbro Nr 1
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse







HALL

Vitpigmenterat parkettgolv och ljusgrå väggar.
Plats för avhängning.

KÖK

Laminatgolv och vita väggar. Vit köksinredning från Ikea med vita specialbeställda luckor från Härjedalskök. Vit arbetsbänk i laminat och svart kakel ovanför. Köket är utrustat med kyl/frys (Siemens, 2017), induktionshäll (Ikea, 2013), inbyggd varmluftsugn (Ikea, 2013), diskmaskin (Cylinda, 2023) och fläkt (Futurum). Det finns även ett platsbyggt städskåp.

VARDAGSRUM

Vitpigmenterat parkettgolv och grå väggar.

SOVRUM

Vitpigmenterat brädgolv och grå väggar. En platsbyggd garderob med elfasystem och draperier samt en vit garderob med skjutdörrar.

KLÄDKAMMARE/"SOVRUM"

Laminatgolv och ljusgrå väggar. Utrymmet kan användas som sovrum eller klädkammare. Utrymmet understiger 7kvm och får då inte redovisas som ett eget "rum", därför är utrymmet inte medräknat i antalet rum i annonseringen. Enligt föreningens lägenhetsförteckning är lägenheten registrerad som 2 rum och kök.

BADRUM

Beige klinker och ljust kakel. Badrummet är utrustat med WC, brett handfat med vit kommod, spegelskåp, dusch, handdukstork och kombinerad tvättmaskin/torktumlare (Samsung) med vägghängt skåp ovanför.

RENOVERINGAR

2020 målades väggar och lister i båda sovrummen, vardagsrummet och hallen. Samtliga element målades vita.

2021 målades väggarna i köket. Plyfaskivor ovanför köksskåp byttes ut till gipsskivor och spacklades samt målades. Nytt golv lades i det

lilla sovrummet.

2022 byttes handfat, spegelskåp och kommod ut i badrum. Kjellbergs golvslipning slipade och behandlades golvet i hall och vardagsrum.

2023 byttes gamla köksluckor till nya måttanpassade köksluckor från Härjedalskök.

Diskmaskinen byttes ut.

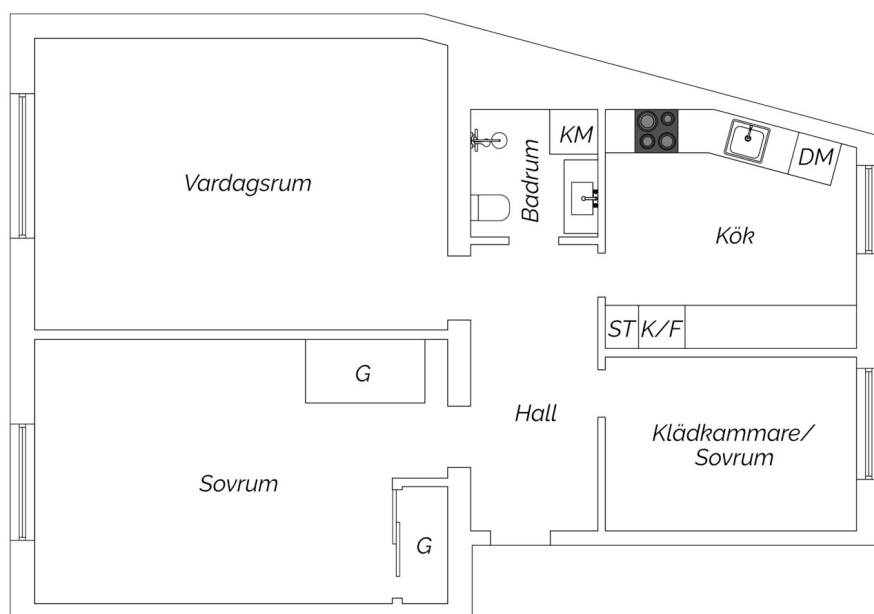
2024 slipades och behandlades golvet i stora sovrummet av Kjellbergs golvslipning.

Tvättmaskin/torktumlare byttes ut. Garderob monterades i stora sovrummet.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar över ett vinds- och ett källarförråd.

PLANRITNING



Erik Olsson

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







FÖRENING:	Brf Släbro Nr 1
BYGGÅR:	1949
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	17
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-11-16
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	106 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Släbro Nr 1, fastigheten färdigställdes 1949 och till föreningen hör adresserna Smålandsvägen 4A-C. I källaren finns det tvättstuga med två tvättmaskiner, torkrum och mangelrum. Föreningen har också ett samlingsrum med plats för ca 10 personer som alla får använda. Under sommartid finns en trevlig gemensam uteplats på innergården med utemöbler och grill. I anslutning till porten finns cykelrum. Bostadsrättsföreningen kräver inte individuellt medlemskap i HSB-föreningen. Föreningen anordnar gemensamma städdagar.
RENOVERINGAR:	2025 byttes staketet på innergården. 2023 Fastighetens tak, hängrännor och stuprör har rengjorts. Taket har algbehandlats, trasiga pannor har bytts ut ochnockband har monterats. 2023 Målning av källargång, torkrum, tvättstuga. 2022 Energideklaration samt rengöring av kanaler i badrum och fläkt 2020 Ny utrustning i tvättstuga 2019 Belysningsarmatur 2017 installerades nya säkerhetsdörrar 2017 Målning av trapphus 2016 Nya garageportar 2016 TV-Boxer 2016 Ny fläkt i torkrummet Ca 2010 Stambytt Ca 2010 Nya fönster
PARKERING:	Föreningen har 7 garage. Kösystem tillämpas. Det finns frigatuparkering i området.
TV OCH BREDBAND:	TV kanaler grundutbud genom Sappa ingår i månadsavgiften. Fiber finns indraget, lägenhetshavaren tecknar eget avtal.

SMÅLANDSVÄGEN 4B



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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 frågar 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. 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. Mäklarfirmataget 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 till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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 skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarfirmatag 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