

LILLJAS VÄG 6F

HÖGBRUNN



*Erik Olsson*



HÖGBRUNN

# Radhus i Högbrunn med bästa gavelläge!

*Erik Olsson*

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

BOSTADENS BÄSTA



---

Charm & karaktär  
Härlig takhöjd  
Perfekt gavelläge  
Stabil förening

# VÄLKOMMEN TILL LILLJAS VÄG 6F

Här bor du i ett av de mycket omtyckta gavellägena i Högbrunn. Ljuset flödar in från tre väderstreck och redan vid första intrycket möts du av en bostad som både känns hemtrevlig och elegant. Föreningen är stabil med god ekonomi, låg avgift, tillhörande parkering och fri gatuparkering. Dessutom erbjuds bekvämligheter som gym, bastu, gemensam tvättstuga och en övernattningsslägenhet för gäster. På entréplanet väntar ett kök i jordnära ton, komplett med köksö och sittplatser. Den generösa takhöjden och de tidstypiska detaljerna med originalfönster och dörrar bidrar till husets karaktär. Vardagsrummet är stort och har utgång till den soliga baksidan där en rymlig altan och trädgård i söderläge bjuder in till lata dagar. Här blommar doftande syrén som både ger grönskande inramning och skapar en privat, insynsskyddad oas. På övervåningen finns tre bra sovrum, två med charmiga originalgolv i trä och vackra dubbeldörrar mellan. Här finns även ett av bostadens två badrum - helkaklat med badkar, golvvärme och tvättmaskin. Källarplanet erbjuder ytterligare ett badrum, möblerbar hall, två väl tilltagna rum samt rikligt med förvaring inklusive matkällare - en sann skatt för den som vill ha ordning och plats.



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Pernilla Briheim*

---

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

*Erik Olsson*



# BOSTADEN

<b>ADRESS:</b>	Lilljas väg 6F, 61138 NYKÖPING
<b>STORLEK:</b>	81 kvm, biarea 40 kvm (föreningens information)
<b>ANTAL RUM:</b>	4 rum och Kök
<b>OBJEKTYP:</b>	Radhus
<b>UPPLÅTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>UTGÅNGSPRIS:</b>	2 550 000 kr
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	5 646 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, VA, sopor, kabel-tv, bredband samt p-plats
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 9 000 kr/år (el: 6 000 kr/år, försäkring: 3 000 kr/år)
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	29
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 1,6654 %, andel av årsavgift 1,6654 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	19 795 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 inte pantsatt.
<b>HISS:</b>	Nej
<b>FÖRENING:</b>	Brf Västergården i Nyköping
<b>TILLTRÄDE:</b>	Enligt överenskommelse



















**ENTRÉPLAN****HALL**

Tapetserade väggar och på golvet ligger ett tåligt laminatgolv. För att hänga av sig ytterkläderna finns hatthylla och en garderob. Här finns också trappen till över- och undervåning.

**KÖK**

Ett fullt utrustat kök med kyl/frys, spishäll/ugn, fläkt samt diskmaskin. Plastmatta på golvet och tapetserade väggar. Luckorna är i trä, målade i jordnära to. Bänkskiva i laminat och till det finns ett klassiskt kvadratisk kakel som stänkskydd. Köket är gjort under 90-talet men har fått en uppfräschning 2024.

**VARDAGSRUM**

Parkettgolv och målade/tapetserade väggar. Från vardagsrummet når du ut till altanen med härligt solläge.

**ÖVRE PLAN**

I trappan upp till övre plan är ett fönster insatt vilket gör den ljus och samtidigt leder ljuset vidare in i första sovrummet.

**SOVRUM 1**

Golvet är ett trägolv och väggarna är målade. Rummet ligger idag i fil med sovrum nr två men se alternativ planlösning, originalplanskiss.

**SOVRUM 2**

Golvet är ett trägolv och väggarna är målade. Fina dubbeldörrar. Trevlig fransk balkong i söderläge. Stor garderobsvägg.

**SOVRUM 3**

Här ligger ett laminatgolv och väggarna har både målats och tapetserats i fin ton, en del av ena väggen är vitmålade tegelvägg.

**BADDRUM**

Kaklade väggar och klinkergolv med golvvärme. WC, handfatskommod med spegelskåp ovanför.

Bredvid finns ett förvaringsskåp. Badkar och tvättmaskin. Fönster ger badrummet naturligt dagsljus.

**KÄLLARPLAN****BADDRUM**

WC, handfat, badrumsskåp och dusch med takdusch samt glasvägg i klarglas. Både väggar och golv är belagda med våtrumsmatta/tapet.

**KONTOR**

Laminatgolv och tapetserade väggar. Källarfönster.

**GÄSTRUM**

Laminatgolv och tapetserade väggar. Källarfönster.

**FÖRRÅD**

Här finns gott om förvaringsutrymme och plats. Flertalet garderober, arbetsbänk och matkällare.

**RENOVERINGAR**

2025 Nytt golv i hallen.

2025 Målat om badrum nere samt satt in ny kommod, dusch samt duschvägg.

2024 Alla luckor i köket har målat om, ny tapet, ny bänkskiva samt ny diskho

2023 Vardagsrummet har målats om.

2022 Alla sovrum på övre plan har målats/ tapetserat om.

Gjorts av tidigare ägare:

2022 Tak i vardagsrum

2019 Ny altan

2015 Nytt parkettgolv i vardagsrum

2014 Renovering av badrum med golvvärme

2008 Ny toalettstol i källare

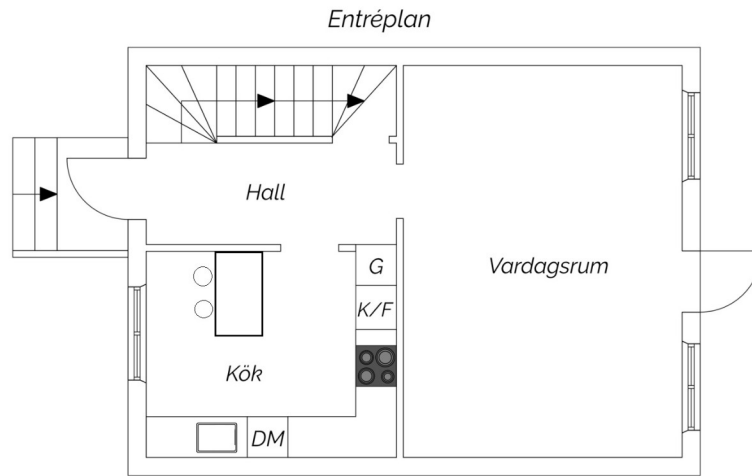
Välkommen till Lilljas väg 6F





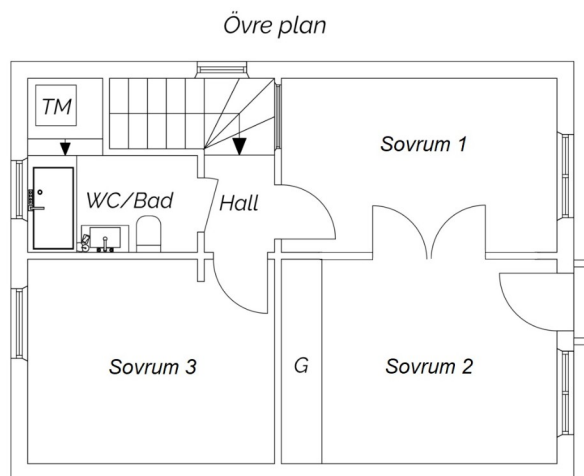
PLANRITNING

---



PLANRITNING

---

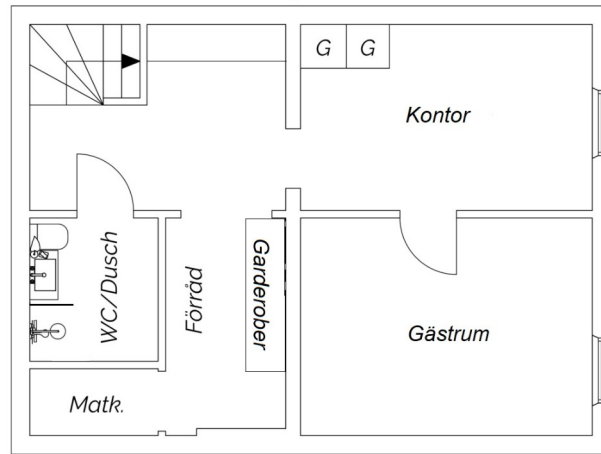


*Erik Olsson*

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

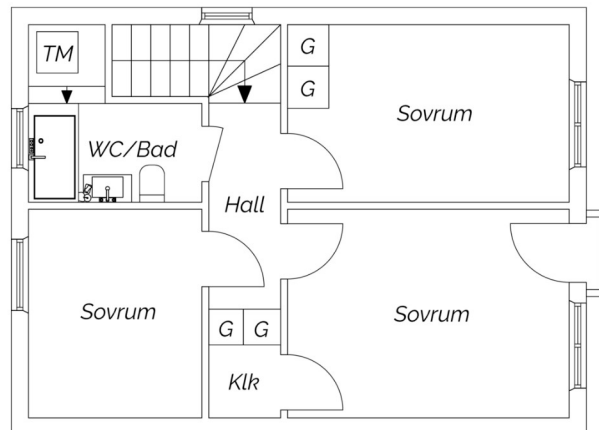
PLANRITNING

Källarplan



PLANRITNING

Alternativ planlösning  
Övre plan



*Erik Olsson*

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



*Erik Olsson*

Vår styrka  
sitter i  
detaljerna

<b>FÖRENING:</b>	Brf Västergården i Nyköping
<b>BYGGÅR:</b>	1945
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Ja
<b>ÄGER MARKEN:</b>	Ja
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme
<b>ANTAL LÄGENHETER:</b>	61
<b>ANTAL LOKALER:</b>	1
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>	ca 588 kr
<b>ENERGIDEKLARATION:</b>	Utförd 2020-11-24
<b>ENERGIKLASS:</b>	C
<b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b>	Brf Västergården i Nyköping. Föreningen köpte fastigheten 1945. I föreningen finns det tvättstuga, bastu, träningslokal, hobbyrum samt en övernattningslokal finns. Läs gärna mer på föreningens hemsida <a href="https://www.svenskbrf.se/forening/nykoping/vastergarden-i-nykoping">https://www.svenskbrf.se/forening/nykoping/vastergarden-i-nykoping</a>
<b>RENOVERINGAR:</b>	2003 Byte av entrédörrar och altandörrar Mellan 2024-2029 Pågår renovering av föreningens fönster 2025 Renovering av balkonger 2025 Åtgärda förhöjda radonvärde
<b>PARKERING:</b>	Parkeringsplats ingår i avgiften.
<b>TV OCH BREDBAND:</b>	Bredband och TV med grundutbud ingår i månadsavgiften.

## 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 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 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)