ROCKNEBY

# NÖBBLE 116



Erik Olsson



ROCKNEBY

# Lantligt och idylliskt i utkanten av Rockneby

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA








Luft/vattenvärmepump
Garage om ca 90 kvm
Badtunna
Naturnära

# VÄLKOMMEN TILL NÖBBLE 116

Varmt välkomna till denna lantliga idyll precis i utkanten av Rockneby.

Här njuter ni av rogivande miljöer med hästhagar inpå knuten och gott om utrymme för lek och hobby på den rymliga tomten och i det nybyggda garaget. Garaget som är om ca 90 kvm kan värmas via en pelletkamin, fjärrporten och den generösa ytan gör detta till hobbyfixarens dröm!

Villan som byggts till i omgångar har en lantlig planlösning med charmiga detaljer och fyra sovrum. På det övre planet har en wc nyligen iordningställts och på entréplanet har kök och badrum nyligen renoverats.

Varmt välkommen på visning!




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Pål Pettersson*

070-284 66 15
pal.pettersson@erikolsson.se

RUMSBESKRIVNING

**ENTRÉPLAN:**
Denna charmiga villa har två olika entréer. En köksentré och en äldre huvudentré som idag leder ut till altanen med spa bad och utekök. Via köksentrén når vi en liten hall med avhängning. Köket är vitt och med rostfria vitvaror. Utrustningen består av hel kyl, diskmaskin, spishäll, inbyggnadsugn och fläkt. Badrum med klinker på golvet med golvvärme och kakel på väggarna. Första delen av badrummet är tvättstuga med tvättpelare och värmepump. Badrumsdelen har duschhörna, wc och tvättställ med förvaring. Rymlig matsal med plats för ett stort bord med upp till 8-10 sittplatser. Vardagsrum med gott om plats för soffgrupp. Entré ut mot altanen med söderläge, utekök och spa-bad. Sovrum i entréplan.

**ÖVRE PLAN:**
På det övre planet ligger det tre avskilda sovrum. Alla i bra storlek och med nyare ytskikt. Hör uppe har ytorna löpande underhållits och effektiviserats vilket gör att det är lite olika golvnivåer och unika vinklar. Toalett med wc och tvättställ.

**TOMT:**
Charmig tomt med mycket grönska, olika sittplatser och härliga vyer! Förrådsbod för redskap. Syrenhäck och stenmurar. Samt det rymliga garaget!
















POWER
SNACKS
VITVIN
VINAGRE
Apelsin
& Ingefära


MATSUI
Electrolu

NÖBBLE 116


1:14
116
114
1:8
Stensholmsvägen
S:1
5
50 m
Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmfr mot be



# ADRESSEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Nöbble 116, 39593 Rockneby |
| **FÖRESLAGEN BUDSTART:** | 2 190 000 kr |
| **BESIKTAD:** | Ja |
| **KOMMUN:** | Kalmar |
| **OMRÅDE:** | Rockneby |
| **ANTAL RUM:** | 6 rum varav 4 sovrum |
| **STORLEK:** | 115 kvm, biarea 5 kvm (taxeringsinformation) |
| **BYGGNADSTYP:** | 1½-plansvilla |
| **TOMT:** | 2 315 kvm |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Friköpt |
| **FASTIGHETSBET:** | Nöbble 1:8 |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 30 600 kr/år (el: 26 000 kr/år, va: 2 000 kr/år, renhållning: 2 600 kr/år)<br>Under kostnaden för el ingår även uppvärmningskostnaden via luft/vattenvärmepumpen. Driften har variet mellan ca 11 000-13 000 kWh/år. |
| **FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:** | 9 890 kr/år |
| **TILLTRÄDE:** | Enligt överenskommelse |

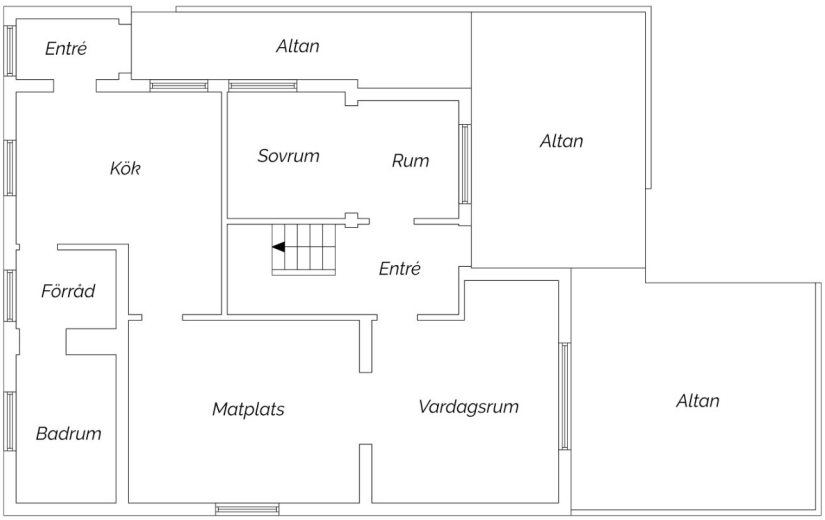
## HUS OCH TOMT

| | |
|---|---|
| **BYGGÅR:** | 1909 |
| **TAXERINGSVÄRDE:** | 1 261 000 kr varav byggnadsvärde 816 000 kr, värdeår 1929, taxeringsår 2021 |
| **TAXERINGSKOD:** | 220, Småhusenhet, bebyggd |
| **PANTBREV:** | Totalt 1 870 000 kr |
| **SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER, ETC:** | Gemensamhetsanläggning: Kalmar Nöbble GA:1<br>ändamål: Vägar<br>Förmån: Officialservitut Väg, 0880K-10/68.2 |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2023-03-11 |
| **ENERGIKLASS:** | E |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 129 (kWh/kvm och år) |
| **GRUNDLÄGGNING:** | Krypgrund/Torpargrund |
| **STOMME:** | Trä |
| **FASAD:** | Trä |
| **FÖNSTER:** | 2-glas |
| **YTTERTAK:** | Betongpannor |
| **VA:** | Vatten enskilt. Avlopp enskilt(Trekammarbrunn med infiltration, allt från 2009). |
| **UPPVÄRMNING:** | Luft/vattenvärmepump |
| **VENTILATION:** | Självdrag med våtrumsfläkt |
| **RENOVERINGAR:** | Renoveringar:<br>2023, Ny cirkulationspump.<br>2022, Gången mellan huset och garaget.<br>2021-2022 byggdes en del av köket till med ytterligare köksskåp.<br>Ett nytt sovrum byggdes på nedre plan.<br>Det byggdes även ytterligare ett sovrum och ett badrum på övre plan. Samt nya ytskikt i ett annat sovrum.<br>Ny köksblandare och diskmaskin.<br>2020, Nya ytterdörrar med Yale doorman kodlås. Utekök med grill och stabilt byggt barbord.<br>2019, Resterande del av altanen med nedsänkt spa-bad köpt och byggt.<br>2015, Komplett yttertak med betongpannor och vattenavrinning samt alla plåtarbeten inklusive Bandtäckning på utbyggnad.<br>2014-2015, Garaget byggt.<br>11×8 meter med motordriven port, Yale doorman Kodlås till ytterdörr.<br>2014, Del av Altan byggd. |

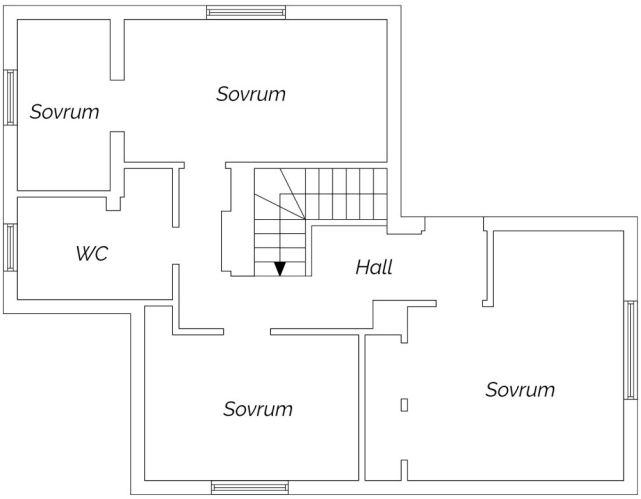
2010-2014, Totalrenoverat invändigt inklusive nya element och komplett Vs-system. Luft/vatten komplett värmepumpsanläggning.
Golvvärme i badrum. Utgrävda och isolerade golv med nya bjälkar. Isolerade och panelade innertak samt nya bjälkar All ut och invändig el samt elskåp.
2013, Tilläggsisolering och bytt panel på halva huset.
2009, Enskilt avlopp och infiltration.
Fiber är ej anslutet men finns i gatan. Eventuell anslutningsavgift kommer köparen att stå för.

**ÖVRIGA BYGGNADER & TOMT:** Garage om ca 90 kvm med pelletskamin. 11×8 meter med motordriven port, Yale doorman Kodlås till ytterdörr.

## ENTRÉPLAN




## ÖVRE PLAN




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




erikolsson.se

# VIKTIG INFORMATION

**MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING**

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha en ansvarsförsäkring. Försäkringen ska täcka eventuell ekonomisk förlust som mäklaren genom oaktsamhet kan förorsaka sina kunder. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i Fastighetsmäklarförbundet. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "bostad" och "fastighet" en friköpt fastighet.

**ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT**

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart brukar således understiga accepterat pris, i de fall accepterat pris används. Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) 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 intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, 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**

Ägarandelarna för den nya bostaden kan få stora skattekonsekvenser om du som köpare har uppskov med kapitalvinst för en bostad som du tidigare sålt. De ägarandelar som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. 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 redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

**BOENDEKOSTNADSKALKYL**

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

**PLANRITNING**

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

**BOAREA**

Uppgiften om boarean kommer från säljaren. 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 bostaden 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.

**KOMMUNAL AVGIFT**

Fastighetsskatten har till stor del ersatts med en kommunal avgift. För småhusfastigheter med en färdigbyggd bostadsbyggnad på tomten är avgiften maximerad till ett belopp som justeras årligen. Om 0,75 % av totalt taxeringsvärdet för mark och byggnader ger en lägre avgift, ska det användas i stället. Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen. För småhusfastigheter med flera, eller nybyggda bostadsbyggnader gäller andra regler som beskrivs i Skatteverkets Skv 296. Där informeras även om fastighetsskatten för småhus under uppförande, obebyggda tomter och arrendetomter.

**PANTBREV OCH LAGFART**

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift om 825 kr. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift om 375 kr. Båda avgifterna betalas av köparen.

**ENERGIDEKLARATION**

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och överlämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

**KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN**

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långtgående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

**KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT**

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktskrivningen

kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen ska dock inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

### ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

### SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som denne har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

### ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

### AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

### 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. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

**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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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.

Erik Olsson

Kaggensgatan 28  39232 Kalmar  0480-98 93 51  mail@erikolsson.se