



croisette.

REAL ESTATE PARTNER

VÅNINGEN
& VILLAN

part of croisette.

*Mysig tvåa
med balkong
i sydvästläge*

2:a Annebergsgatan 2A Centralt Öster

Tvåa med närhet till såväl stadsliv som vackra promenadstråk

Mysig och välplanerad tvåa med balkong i sydvästläge och utsikt över det vackra Sankta Annehus. Två rum och kök med närhet till såväl stadsliv som vackra promenadstråk och den omtyckta utkikspunkten kråkberget. Lägenheten är lättåtkomlig, bara en halvtrappa upp och är väl omhändertagen. Även hiss finns i huset. Nymålat ljust sovrum. Ljus och välkomnande hall. Köket har vita släta luckor från Härjedalskök och i köket finns en fondtapet i klassiskt utförande. Helt ny kyl/frys 2023. Mysigt vardagsrum med utgång till balkong.

Utgångspris: **1 095 000 kr**

Avgift: **3 893 kr**

Avgiften är Avgiften höjdes med 8 % 1/12-2022

Boarea: **48 m²**

Rum: **2**

Våning: **1 av 3**

Hiss: **Ja**

Balkong: **Ja**



Fastighetsmäklare

Elin Ilmarsson

0735-35 47 03

elin.ilmarsson@vaningen.se







Bostadsbeskrivning

Hall

Golv: Laminat

Väggar: Ljus tapet

Detaljer: Ny säkerhetsdörr installerad under hösten.

Kök

Golv: Laminat

Väggar: Vitmålat med fondtapet i klassiskt mönster

Inredning: Vita släta luckor från Härjedalskök. Bänkskiva folierad med dekorplast.

Ny kyl/frys 2023

Detaljer: Plats för köksbord med 4 platser.

Sovrum

Golv: Laminat

Väggar: Vitmålade väggar

Inredning: Garderob

Vardagsrum

Golv: Parkett

Väggar: Ljus tapet

Detaljer: Utgång till balkong

Badrum

Golv: Grå plastmatta

Väggar: Gråvit mosaik/mindre kakel

Inredning: Badrumsskåp med spegel, kommod med lådförvaring toalett, dusch.



Basfakta

Förening	Brf Forsspinnaren 1
Byggår	1947
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Lägenhetsnr förening	2335880001-0022
Lägenhetsnr register	1101
Andel i föreningen	2,95138%
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	291288 Den indirekta nettoskuldsättningen baseras på uppgifter från årsredovisning 2022.
Pantsättning	Ja
Energideklaration	Energideklaration är utförd den 2019-02-02
Energiprestanda Primärenergital	120 kWh/m ² /år
Energiklass	E



Föreningen

Allmänt:

Brf Forsspinnaren 1 i Nyköping är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen adress är Annebergsgatan 2A-D och består av två flerbostadshus i fyra våningar med 36 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen bildades när fastigheten byggdes år 1947.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av Riksbyggen.

I föreningen finns tvättstuga i källaren och cykelförråd i båda husen.

Kabel-TV/Internet:

Föreningen är ansluten till Kabel-TV/Digital-TV via Sappa (grundutbudet ingår). Bredband 1000/1000, via Sappa, ingår i avgiften.

Ekonomi:

Föreningen har inga beslutade avgiftsförändringar.

Föreningen tar ut följande avgifter av bostadsrättshavaren i samband med överlåtelsen:
Överlåtelseavgift om 2,5% av årets prisbasbelopp.
Pantsättningsavgift om 1% av årets prisbasbelopp.

Parkering/Garage:

I föreningen finns parkering på förenings gård i mån av plats. Det finns även betalparkering längst gatorna utanför. I föreningen finns även en garageplats.

Byggnadernas skick:

1989 totalrenovering/ombyggnation av samtliga lägenheter.
1989 asfaltering av gård.
1989 om läggning av tak.
1989 installation av hissar.
1989 stambyte.
2011 renovering av tvättstugor.
2018 målning av fönster på gavlar och entrésidor samt målning av husgrund, källardörrar samt tillhörande räcken.
2019 lagning/asfaltering av markyta utanför 2A.
2020 målning av möteslokal och inoljning av skydd kring sopkärl.
2020 byte av belysning och vägguttag i möteslokal.
2021 byte av fjärrvärmecentral.
2021 spolning av stammar.

Kommande renoveringar:

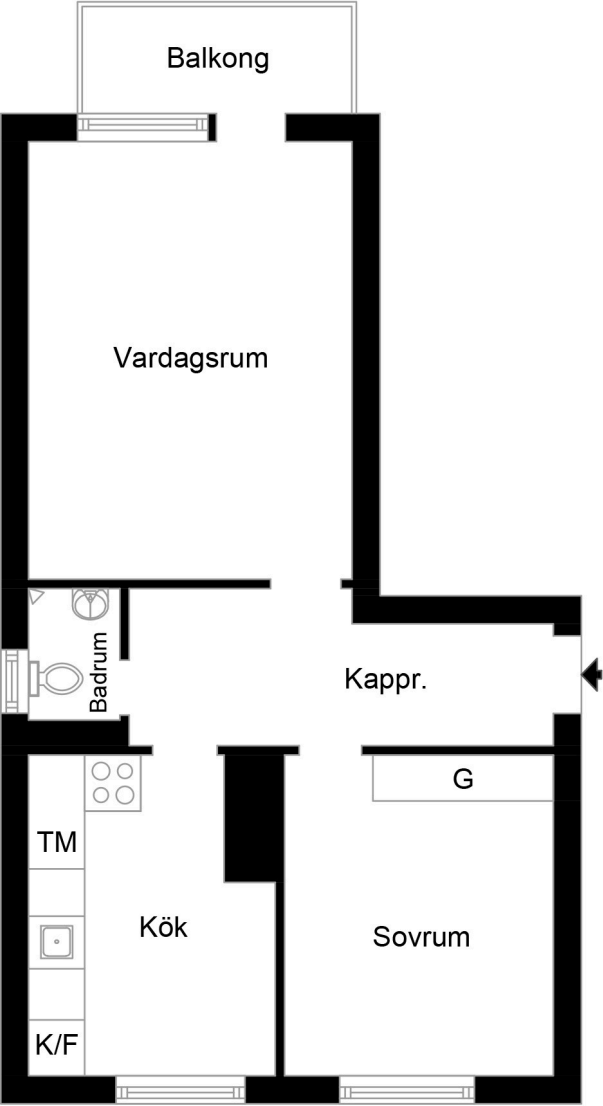
Upphandlingar pågår under vintern/våren 2022 för byte av säkerhetsdörrar, portar, låssystem och taggsystem till tvättstugan. Under samma renovering kommer även trapphusen att målas och postboxar att installeras. För fler kommande renoveringar titta i årsredovisning. Inga vidare beslut tagna i dagsläget.

Övrigt:

Ovanstående information är inhämtad ifrån berörd förening, årsredovisning och representant från föreningen. Spekulanter uppmanas att själva kontrollera uppgifterna med representant från föreningen.



Planritning



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

VIKTIG INFORMATION

ALLMÄN INFORMATION:

De uppgifter som lämnas i objektsbeskrivning, prospekt samt annat informationsmaterial är i huvudsak grundade på information lämnad av säljaren, samt berörd förening och dess hemsida om sådan finnes. Dessa uppgifter kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till det. Köpare/pekulanter uppmanas att kontrollera uppgifter rörande exempelvis lediga p-platser, kommande renoveringar, källarutrymmen, tvättstuga, andra utrymmen tillhörande föreningen, eventuella avgiftsförändringar samt annat av betydelse för köpet av bostadsrätten. Köpare/pekulanter uppmanas också att kontrollera årsredovisning samt stadgar för föreningen.

UNDERSÖKNINGSPLIKT ETC:

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av bostadsrätt;

Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) 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 bostadsrätten 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 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 bostadsrätten överläts i befintligt skick

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten. Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om den avviker från uppgifter om bostadsrätten som säljaren har lämnat före köpet, eller om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av något väsentligt förhållande och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om. 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.

Avtalsfrihet

Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul, eller när en dold fel-försäkring tecknas för objektet.

DRIFTSKOSTNADER:

Driftskostnader som anges kan vara antingen verklig förbrukning för det specifika objektet alternativt schablonmässiga uppskattningar. Beroende på typ av driftskostnad så kan den vara specificerad antingen under driftskostnader eller i årsavgiften. Hemförsäkringen och förbrukning av hushållsel är i normalfallet inte en sådan driftskostnad som anges om de inte är obligatoriska tillägg till årsavgiften.

ÖVRIGA KOSTNADER:

Föreningen eller den ekonomiska förvaltaren tar i normalfallet ut en överlåtelseavgift på högst 2,5 % av prisbasbeloppet. Det är olika om den faller på säljaren eller köparen. Ofta tas också en pantsättningsavgift på 1 % av prisbasbeloppet ut om man pantsätter bostadsrätten. Eventuell medlemsavgift till föreningen kan också förekomma. Dessa summor kan variera, framförallt hos bostadsföreningar. För närmre information vänligen se stadgarna eller konsultera ansvarig mäklare.

BUDGIVNING:

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken köpare eller säljare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av båda parter. Vi tillämpar öppen budgivning, vilket innebär att fastighetsmäklaren i normalfallet löpande redovisar högsta budet till säljare och övriga budgivare. Säljaren behöver inte sälja till den som givit högsta budet. Fastighetsmäklaren fattar inga egna beslut i fråga om försäljningen, det är hela tiden säljaren som bestämmer. Ansvarig mäklare är skyldig att vidarebefordra samtliga bud och meddelanden till säljaren som inkommer innan köpeavtal har undertecknats. Avsteg från den öppna budgivningen kan göras på säljarens inrådan om villkorade bud inkommer. Detta kan bland annat innebära att spekulanter/budgivare inte får reda på alla bud som läggs.

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

Köpare/pekulanter har rätt att i god tid före köpet få en individuell boendekostnadskalkyl upprättad om så önskas. Köpare/pekulanter uppmanas att kontakta fastighetsmäklaren för att få denna kalkyl upprättad.

FASTIGHETSMÄKLARENS SIDOTJÄNSTER:

Enligt lag får mäklare erbjuda sidotjänster så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell ersättning endast är obetydlig. Fastighetsmäklaren ska, innan avtal ingås, informera säljare och tilltänkta köpare om sådana tjänster samt den ersättning denne, eller fastighetsmäklarfirmans företag, får för dessa. Redovisning av våra sidotjänster: Förmedling av Hemnet-annons i enlighet med administrationsersättningen nedan.

ANNONSERING PÅ HEMNET.SE:

Våningen & Villan har fått i uppdrag av Hemnet AB, org.nr 556260-0089, att via sina fastighetsmäklare förmedla annonserbjudanden till uppdragsgivare. Uppdragsgivaren kan således, via mäklarens förmedling, av Hemnet ha erbjudits att införa en annons rörande försäljning av bostadsobjekt i Hemnets kanaler, såsom definierat i Hemnets Annonssavtal. Annonstjänsten tillhandahålls enligt Hemnets Annonssavtal. Annonssavgiften faktureras uppdragsgivaren direkt av Hemnet. Denna avgift ingår ej i mäklararvodet.

För mäklarfirmans förmedling och administration av annonsavtal samt införande av annons för kunds räkning utgår en administrationsersättning om 30 % av annonskostnad som erlagts av kund. Mäklarfirmans samarbetar med Hemnet kring förmedling och administration av tilläggsprodukter som Hemnet kan komma att erbjuda kund. Mäklarfirmans ersättningsnivå är enligt följande:

Procentandel Plus och Premium-försäljning för Mäklarfirmans*:

Vid 0–30 % ges 20 % provision på tilläggsprodukterna Plus, Premium, Raketen och förnya annons**

Vid 31–75 % ges 30 % provision på tilläggsprodukterna Plus, Premium, Raketen och förnya annons**

Vid över 75 % ges 40 % provision på tilläggsprodukterna Plus, Premium, Raketen och förnya annons**

* Procentandel beräknas kvartalsvis

** Provision utgår för tydlighetens skull inte på del av intäkt som härrör från Hemnet Bas

Under en period fram till den 31 december 2021 utgår dessutom ytterligare 10 procentenheter i provision, varvid således 30, 40 respektive 50 % provision utbetalas. Dessutom får mäklarfirmans en engångsersättning per mäklare om 2 000 kr som ersättning för sin investering i utbildning genom den försäljningsintroduktion avseende tilläggsprodukterna som erbjuds av Hemnet.

Fastighetsmäklaren mottager ingen ersättning för denna förmedling, vare sig direkt eller indirekt om inte fastighetsmäklaren är delägare i fastighetsmäklarbolaget, då kan ersättningen indirekt komma fastighetsmäklaren tillgodo.

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER:

Vill du veta mer hur vi behandlar dina personuppgifter så kan du läsa det på: www.vaningen.se/dataskyddspolicy Vi uppmanar dig att läsa den i sin helhet.

ÖVRIGT:

Köparen uppmanas även att efter tillträdet, för egen säkerhet samt i försäkringssyfte byta lås då antal nycklar inte alltid kan garanteras.

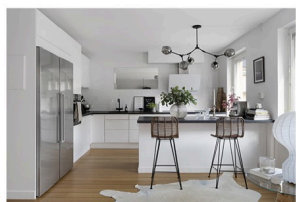


Är du KLAR?

Med vårt KLAR-paket kan du leta bostad i lugn och ro. När du har hittat ditt nya drömboende är det bara att trycka på startknappen för att sätta igång försäljningen av din nuvarande bostad. I början av säljprocessen förbereder vi din bostad för den kommande försäljningen genom att skriva uppdragsavtal, inhämta och sammanställa relevant information, samt planera inför den kommande fotograferingen och försäljningen. Även om du inte har funnit din nya bostad ännu så kan vi göra din befintliga bostad just KLAR. När det väl är dags är det bara för oss att trycka på knappen för en snabb säljstart.

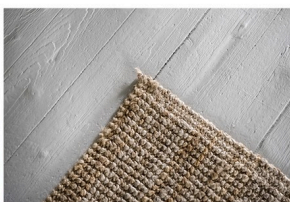
Kontakta oss idag!

Visste du att två mervärden alltid ingår när du säljer med Våningen & Villan? Vad väljer du?



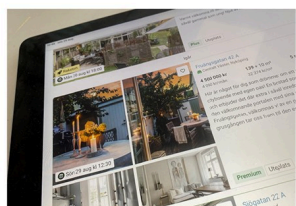
HOMESTYLING

Presentera din bostad på bästa sätt



FLYTTSTÄDNING

Bekvämt



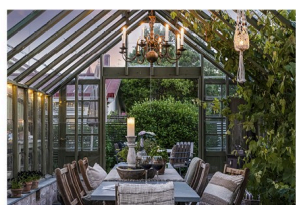
DIGITALA ANNONSER

Optimera synligheten



INREDNINGSHJÄLP

Tu hjälp av våra inredare



FLER BILDER

Skymningsbilder eller flygfoto

KLAR

Bjud hem oss så berättar vi även mer om vårt populära KLAR-paket, perfekt för dig som ska sälja – men inte riktigt än.



VÄLKOMMEN TILL DIN INREDNINGSBUTIK

Vi erbjuder fantastiska möbler med hög kvalitet till bra priser med nästintill obegränsade möjligheter – allt efter kundens önskemål och behov. Genom vår egna möbelfabrik i Slovakien tillverkas alla våra stoppade möbler för hand, såsom sönggavlar, fåtöljer, soffor, puffar och stolar m.m. Ett riktigt hantverk från start till leverans. Som kund har du möjlighet att bestämma såväl mått som utseende på din nya möbel.

I butiken erbjuder vi även inredningshjälp och konsultation till privatpersoner och homestyling inför försäljningar.

Vi har ett komplett sortiment till förfogande från utvalda leverantörer på möbler, textilier, belysning och inredningsdetaljer.

KOM IN OCH INSPIRERAS!



**VÅNINGEN
& VILLAN**

part of croisette.

vaningen.se