

croisette.

REAL ESTATE PARTNER

**VÅNINGEN
& VILLAN**

part of croisette.

*En trea
med utsikt*



3:a Fotbollsvägen 28 *Brandholmen*

Utsikt och härliga promenader!

Har du en önskan om utsikt och härliga promenader men ändå med närhet till det mesta? Då ska du ta en titt på Fotbollsvägen 28. Här bor du högst upp i huset med takkupor, generös takhöjd och fina fönsterpartier. I det öppna och ljusa vardagsrummet får du utan problem plats med en matgrupp, soffgrupp och varför inte en liten läshörna. Från vardagsrummet går du ut till balkongen i söderläge och med utsikt över Stadsfjärden. På Brandholmen bor du med närhet till såväl Stadsfjärden där det finns möjlighet till båtplats och ett stenkast bort ligger Rosvalla/Nyköpings Arena.

 Utgångspris: **1 995 000 kr**

 Avgift: **4 800 kr**

Avgiften är I månadsavgiften ingår uppvärmning och vatten.

 Boarea: **72 m²**

Areakälla: föreningens information

 Rum: **3**

 Våning: **3 av 3**

 Hiss: **Ja**

 Balkong: **Ja**



Reg. fastighetsmäklare

Elin Ilmarsson

073-535 47 03

elin.ilmarsson@vaningen.se







Bostadsbeskrivning

Hall

Golv: parkettgolv, laserat i ljusgrå nyans.

Väggar: vitmålade väggar.

I hallen finns möjlighet till avhängning av ytterkläder och mindre förvaring.
(nuvarande förvaringsmöbel ingår ej i köpet)

Sovrum

Golv: parkettgolv, laserat i ljusgrå nyans.

Väggar: vitmålade väggar.

I sovrummet finns en garderob.

Förråd/Klädkammare

Golv: parkettgolv, laserat i ljusgrå nyans. Väggar: vitmålade väggar.

WC/Dusch

Golv: mörkgrå klinkers.

Väggar: vitt kakel.

Utrustning: dusch med duschväggar, WC, handfat med kommod, badrumsskåp med integrerad belysning och spegel, tvättmaskin Bosch och torktumlare Bosch.

Kök

Golv: parkettgolv, laserat i ljusgrå nyans.

Väggar: vitmålade väggar.

Bänkskivor i laminat med trästruktur och vitt, blankt kakel med vanlig sättning.

Utrustning: induktionshäll Bosch, hel kyl och frys Bosch, vinkyl, fläkt Franke, diskmaskin Bosch, varmluftsugn Bosch och mikrovågsugn Bosch.

I köket finns möjlighet för en mindre matplats.

Vardagsrum

Golv: parkettgolv, laserat i ljusgrå nyans.

Väggar: vitmålade väggar.

Från vardagsrummet är det utgång till balkongen med utsikt över Stadsfjärden.

Sovrum

Golv: parkettgolv, laserat i ljusgrå nyans. Väggar: vitmålade väggar.

I sovrummet finns fyra garderober.



Basfakta

Förening	BRF Brandholmen i Nyköping 4
Byggår	2018
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Lägenhetsnr förening	307393001-4B302
Andel i föreningen	2,557%
Andel av årsavgift	2,55682%
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	1062430 Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är enligt bostadsrättsföreningens årsredovisning för 2021.
Ventilationstyp	FTX
Pantsättning	Ja
Energideklaration	Energideklaration är utförd den 2018-06-21
Energiförbrukning Atemp	61 kWh/m ² /år

Föreningen

Allmänt:

Underhåll av eventuell uteplats, trädgård och lägenheterna invändigt. Bostadsrättsföreningen ansvarar för gemensam sophämtning, utvändigt underhåll av byggnaderna samt drift och underhåll av körvägar, parkeringsplatser och gemensamma grönytor på fastigheterna (kostnaderna för detta ingår i månadsavgiften till föreningen). Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp.

Kabel-TV/Internet:

Fiber är indraget i huset men bostadsrättsinnehavarna ansvarar själva för abonnemang rörande TV, internet och telefon.

Parkering/Garage:

Det finns 22 lägenhetsparkeringsplatser som det är kö på.

3 st carportplatser

2 st besökande platser

Pris p-plats: 150:-/mån

Pris carport: 350:-/mån

Allmänt om lägenheten:

All rum i lägenheten har vattenburen golvvärme utom badrummet som har el-golvvärme.

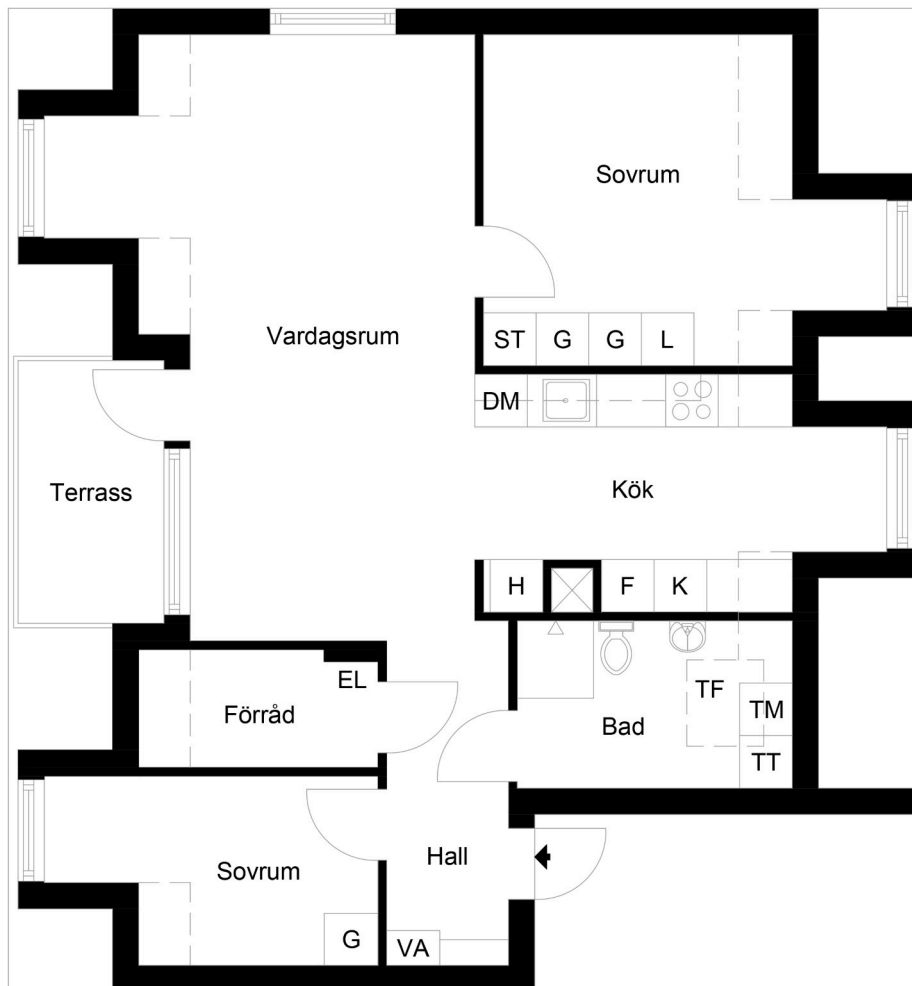
Till bostadens disponeras ett förråd som finns i lägenheten.

Våningen är utrustad med en ytterdörr med elektriskt lås/kodlås.

I energideklarationer upprättade efter 1 januari 2019 anges energiprestanda baserad på byggnadens primärenergianvändning (energiprestanda, primärenergital). Tidigare energiprestanda beskrivs nu som specifik energianvändning.



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/spekulanter 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/spekulanter 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 omständigheterna 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 omständigheterna 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/spekulanter har rätt att i god tid före köpet få en individuell boendekostnadskalkyl upprättad om så önskas. Köpare/spekulanter 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 fastighetsmäklarforetaget, får för dessa. Redovisning av våra sidotjänster: Förmedling av Hemnet-annons i enlighet med administrationsersättning 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.

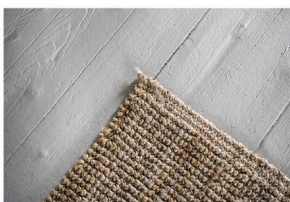
Kontakta oss idag!

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



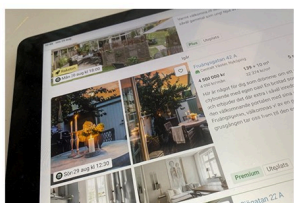
HOMESTYLING

Presentera din bostad på bästa sätt



FLYTTSTÄDNING

Bekvämt



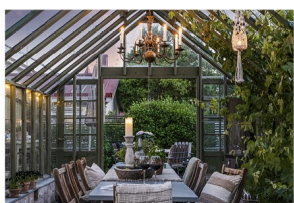
DIGITALA ANNONSER

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.

vanningen.se