SYRÉNGATAN 11

MARIEKÄLL





MARIEKÄLL

Totalrenoverad och påkostad trea med balkong i väst, högst upp i huset & i stabil HSB-förening!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Totalrenoverad och exklusiv trea
Högst upp i huset
Balkong i väst med kvällssol
Genomgående ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL SYRÉNGATAN 11

Välkommen till en totalrenoverad trea där varje detalj är noggrant genomtänkt för att skapa ett hem med både elegans och funktion. Här bor ni högst upp i huset, med genomgående ljusinsläpp, påkostade materialval och en harmonisk färgsättning som binder samman rummen på ett naturligt och modernt sätt. Balkongen i väst bjuder på kvällssol och utsikt över området ? en perfekt plats att avsluta dagen på.
Bostaden renoverades i sin helhet 2025 och präglas av stilrena ytskikt, exklusiva lösningar och ett vackert ljust parkettggolv som löper genom samtliga rum. Här finns dessutom generösa förvaringsmöjligheter, inklusive en rymlig walk-in-closet och smarta inbyggda lösningar som höjer både komforten och det estetiska uttrycket.
Här bor ni i ett lugnt och trivsamt område med närhet till mataffärer, restauranger, bageri, service, busshållplats samt fina grönområden och promenadstråk. Endast en kort promenad bort ligger Södertälje Centrum med allt dess utbud samt pendeltågsstationen. Lätt att trivas!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Sollert

070-408 39 32
emma.sollert@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Syréngatan 11, 151 45 SÖDERTÄLJE
STORLEK:	70 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 095 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 747 kr/mån Inkl. värme, vatten, kabel-tv grundutbud och bredband 250/250 Mbit med fiber via Telenor.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 200 kr/år (el: 2 400 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	39
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,9512 %, andel av årsavgift 0,9512 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	236 286 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-12-02. 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:	2.5
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB BRF Näckrosen





SYRÉNGATAN 11

















SYRÉNGATAN 11







RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande entré med smakfulla färgval, inbyggda lösningar och avhängningsmöjligheter. Ljuset från bostadens sociala ytor möter dig redan här och ger ett exklusivt första intryck. Hallen har ljust målade väggar och ett fint ljust parkettgolv som sträcker dig genom hela bostaden.

KÖK
Ett toppmodernt och fullutrustat kök i stilren design, med släta luckor, integrerade vitvaror och vackra detaljer. Snyggt stänkskydd i smala kakelplattor, LED-belysning under hyllplan och generösa arbetsytor på bänkskiva i sten. Här finns gott om förvaring och plats för matlagning i större sällskap. Induktionshäll med bänkintegrerad fläkt ger ett rent och öppet uttryck. Invid ett stort fönster finns också plats för ett mindre matbord.
Den maskinella utrustningen består av:
- Integrerad hel kyl och frys
- Ugn i arbetshöjd
- Induktionshäll med inbyggd fläkt
- Inbyggnadsmikro
- Integrerad diskmaskin

VARDAGSRUM
Rymligt och lättmöblerat vardagsrum med gott om plats för både soffgrupp och matplats. Stora fönster ger ett härligt ljusflöde och utgången till den västvända balkongen förlänger rummet under sommarhalvåret.

BALKONG
Mysig balkong i väst med kvällssol och utsikt över området. En mysig plats för avkoppling, odling eller middagar utomhus.

SOVRUM 1
Rofyllt och väl tilltaget sovrum som rymmer stor säng och ytterligare möblering. Ljus färgsättning och stora fönster skapar en harmonisk atmosfär. Här ryms plats för en dubbelsäng, sängbord och förvaringsmöbler.

SOVRUM 2
Det andra sovrummet rymmer även det plats för en stor säng, sängbord och förvaringsmöbler. Ett rum som passar perfekt som barnrum, gästrum eller kontor.

BADRUM
Helkaklat badrum som stambyttes 2009 med ljust kakel och klinker. Utrustningen består av WC, badkar, kommod i mörkt trä och spegel med belysning. En stilren kombination av klassiska kakelval och modern inredning. Badkaret går att ta bort om en dusch önskas istället och då får också en tvättmaskin plats.

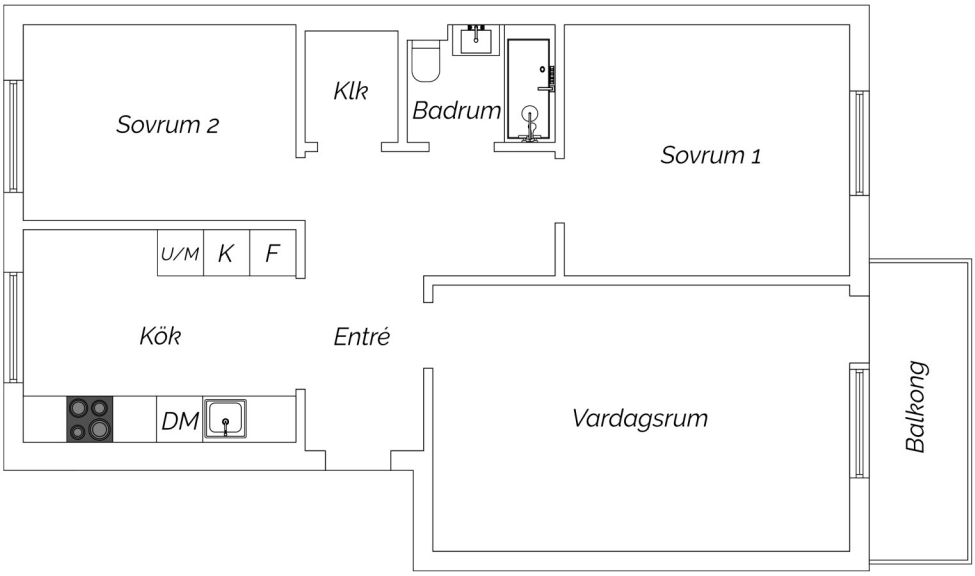
WALK-IN-CLOSET
Från hallen nås lägenhetens walk-in-closet med gott om plats för kläder och förvaring i olika nivåer. Kan även nyttjas som arbetsplats om så önskas.

ÖVRIGT
Till lägenheten finns ett källarförråd som tillhör.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB BRF Näckrosen
BYGGÅR:	1962-1963
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	109
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-09-01
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	152 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen har fem stycken gemensamma tvättstugor, cykel/barnvagnsförråd, uteplats, bastu, samlingslokal samt en övernattningslägenhet som går att hyra för 100 kr/natt. Dessutom har föreningen en ny topprenoverad uthyrningslokal. Tvättstugorna är belägna på Syréngatan 5, Davidsgatan 14, Davidsgatan 6 samt 2 st på Syréngatan 15.
RENOVERINGAR:	Följande större renoveringsarbeten har hittills utförts: 1994 - Byte av fönster 2004 - Omläggning av tak 2005 - Ny lekplats och renovering av garageportar 2006 - Byte av motorvärmaruttag 2007 - Stambyte och nya ytskikt i badrummen. Omtrådning av lägenhetsel inklusive uppgradering till jordade uttag. Nya elcentraler med jordfelsbrytare. Byte av pump för varmvattencirkulation 2009 - Byte av termostatventiler 2010 - Ommålning av golv i tvättstugorna. Ny lekutrustning på lekplatsen 2011 - Byte av 2 tvättmaskiner 2012-2013 - Fasadrenovering och tilläggsisolering. Byte av 1 tvättmaskin 2016/2017 - Fläkt och ventilationsarbete genomfört 2020 - Ny bokningstavla i tvättstugorna 2022 - Nyckelsystem ytterdörrar bytta Kommande renoveringar: 2025 - Takrenovering
PARKERING:	Av tillgängliga p-platser så förfogar föreningen över 43 st p-platser med (450 kr/mån) och utan motorvärmare (400 kr/mån). Det finns även 21 garageplatser (ca 450 kr/mån) och ett så kallat spolgarage där medlemmar kan tvätta sina bilar. Separata kölistor tillämpas för p-plats och garage.. Föreningen erbjuder endast en p-plats per lägenhet och kravet är att man har bil.
TV OCH BREDBAND:	Kabel-TV och bredband (250 Mbit) ingår i avgiften. TV via Com Hem och bredband via Bredbandsbolaget.

PLANRITNING



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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 (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.

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 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. 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 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. 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.

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 mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

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 fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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

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. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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

Jovisgatan 4 15172 Södertälje mail@erikolsson.se