NYGATAN 9

SÖDERTÄLJE CENTRUM



Erik Olsson



SÖDERTÄLJE CENTRUM

Unik sekelskiftespärla med 3,6 m i takhöjd, fina originaldetaljer & två toaletter!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stor sekelskiftestvåa som renoverades 2018 i vackert hus från 1897
Imponerande takhöjd om ca 3,6 meter
Vackra stuckaturer, takrosetter och spegeldörrar
Charmiga plankgolv och djupa fönsternischer

VÄLKOMMEN TILL NYGATAN 9

- charmig sekelskiftespärla om 73 kvm, belägen i ett vackert hus från 1897 mitt i centrala Södertälje! Här möts tidstypisk charm och moderna bekvämligheter med imponerande takhöjd om 3,6 meter, vackra stuckaturer, takrosetter, plankgolv och stora fönster som skapar en härlig känsla av rymd och karaktär. Bostaden renoverades 2018 och erbjuder ett stort och luftigt vardagsrum, ett rymligt sovrum med god förvaring samt ett smakfullt kök med plats för matbord. Vidare finns ett helkaklat badrum med egen tvättmaskin samt en modern gäst-WC som stambyttes 2025.

Till fastigheten hör en mysig och insynsskyddad innergård med uteplats och grillmöjligheter. Här bor ni också i ett mycket centralt läge nära restauranger, butiker, service och kommunikationer.

För den som önskar finns även möjlighet att separat hyra en lokal om ca 40 kvm i samma fastighet, med tre rum, WC & två egna entréer. Lokalen ingår inte i bostadsrätten.

Ett unikt hem för dig som uppskattar sekelskiftets charm, generösa ytor och ett centralt läge!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Sollert

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

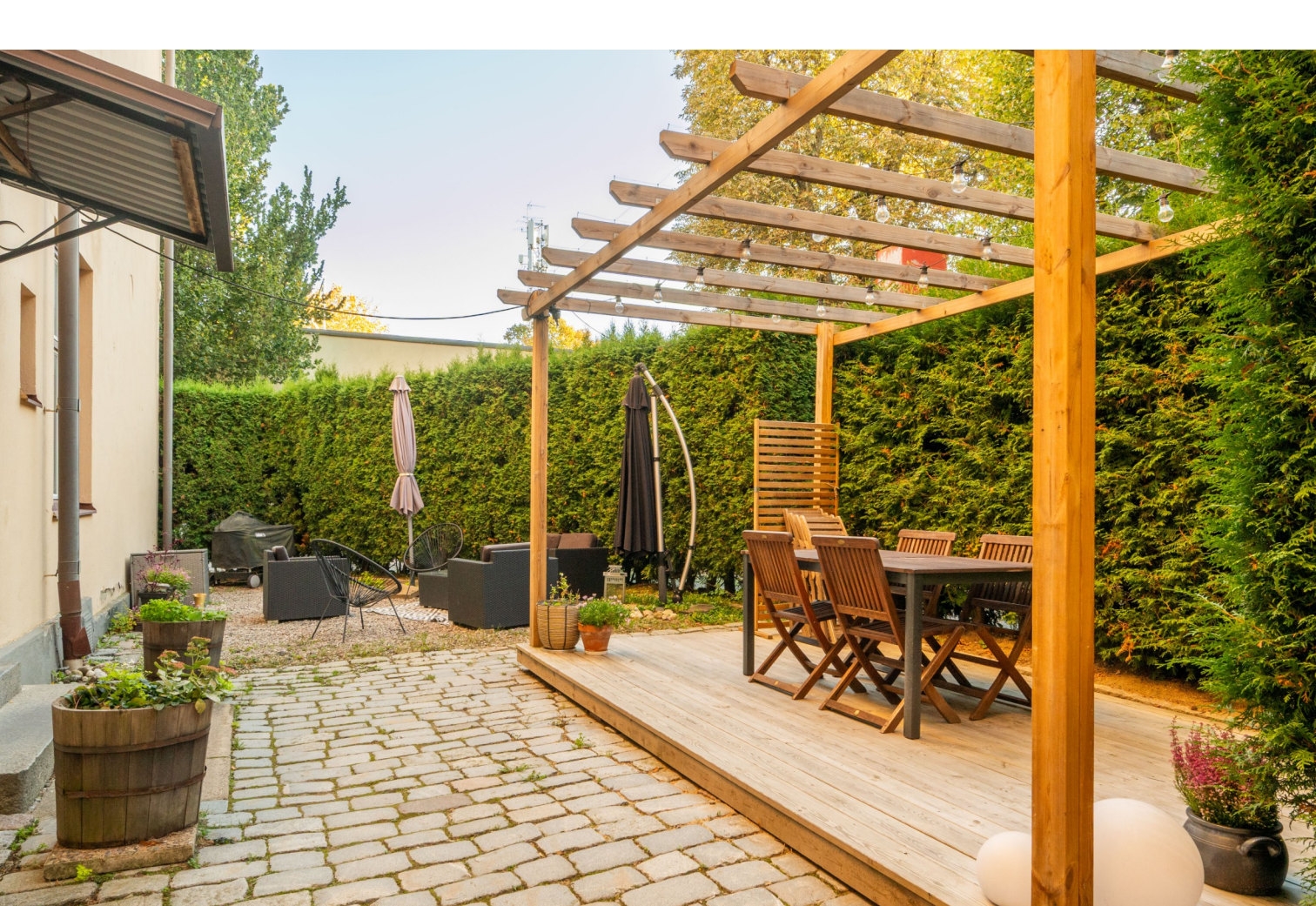
Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Nygatan 9, 151 73 Södertälje
STORLEK:	73 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 225 kr/mån Inkl. värme, vatten, kabel-TV, sophämtning, trappstädning, tillgång till gemensam uteplats samt källarförråd, matkällare och gemensamt cykelförråd.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 6,92251 %, andel av årsavgift 6,77818 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 072 623 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 2026-10-09. 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:	1 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	BRF Boken 6
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse









Stora fönster med fantastiskt ljusinsläpp
Välutrustat och stilrent kök
Stort helkaklat badrum med tvättmaskin










PATERA













Separat & modern gäst-WC som stambyttes 2025
Goda förvaringsmöjligheter
Mysig innergård med uteplats och grillmöjligheter





Möjlighet att hyra separat lokal om 40 kvm
God tillgång till parkeringsmöjligheter
Centralt läge nära allt















RUMSBESKRIVNING

HALL
Genom vackra dubbeldörrar kommer ni in i lägenhetens rymliga och välkomnande hall med vackert plankgolv, ljusa väggar och generös takhöjd. Här finns gott om plats för avhängning och förvaring i garderober. De tidstypiska spegeldörrarna och fina snickerierna ger redan vid entrén en känsla av bostadens charm.

KÖK
Stort och trivsamt kök som renoverades 2018 med vita profilerade skåpluckor, arbetsbänk i trä och vitt kakel ovanför arbetsytorna. Här erbjuds gott om både förvaring och arbetsyta samt plats för ett ordentligt matbord intill det stora fönstret. Köket är utrustat med hel kyl och frys, integrerad diskmaskin, induktionshäll, ugn och fläkt. Ljusa väggar och fint trägolv.

VARDAGSRUM
Fantastiskt vardagsrum med imponerande takhöjd om ca 3,6 meter, vackra stuckaturer, takrosett och stora fönsterpartier med djupa fönsternischer. Det generösa rummet erbjuder gott om plats för både en stor soffgrupp och matplats. Vackert plankgolv och ljusa väggar tillsammans med det rikliga ljusinsläppet skapar en luftig och inbjudande atmosfär.

SOVRUM
Rymligt och rogivande sovrum med gott om plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Här finns mycket goda förvaringsmöjligheter i en stor garderobsvägg med PAX-garderober. Vackert plankgolv, ljusa väggar och ett stort fönster som ger ett fint naturligt ljusinsläpp.

BADRUM
Stort och helkaklat badrum som renoverades 2018. Här finns dusch med glasväggar och takdusch, WC, handfat med kommod, spegelskåp samt egen tvättmaskin. Ljusa kaklade väggar och klinkergolv med golvvärme.

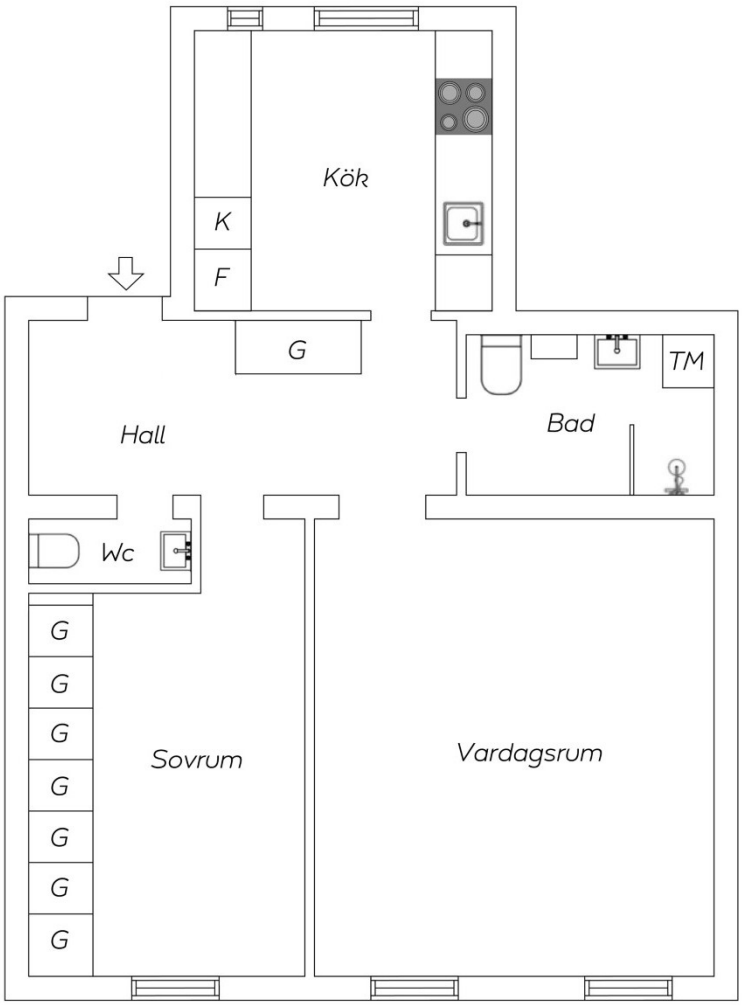
WC
Praktisk och stilfull gäst-WC som stambyttes 2025 med vitt kakel, blåmålade väggar och klassiskt rutigt klinkergolv. Utrustad med WC och handfat med kommod.

ÖVRIGT
Till lägenheten finns ett tillhörande källarförråd samt en matkällare.

LOKAL
I samma fastighet finns även möjlighet att hyra en separat lokal om ca 40 kvm, perfekt för dig som önskar kombinera boende med egen verksamhet. Lokalen erbjuder tre rum med flexibla användningsmöjligheter, ljusa ytskikt och ett fint ljusinsläpp. Här finns dessutom en separat WC samt två egna entréer - en direkt från gatan och en från den mysiga innergården. Lokalen lämpar sig väl för exempelvis kontor, ateljé, studio eller annan mindre verksamhet.
Lokalen hyrs idag av bostadens ägare och det finns möjlighet att överta hyreskontraktet efter överenskommelse och föreningens godkännande. Lokalen hyrs separat och ingår inte i bostadsrättsköpet.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	BRF Boken 6
BYGGÅR:	1897
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag & FTX
ANTAL LÄGENHETER:	11
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-02-07
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	101 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	BRF Boken 6 är en äkta bostadsrättsförening i Södertälje med 11 bostäder upplåtna som bostadsrätt samt 3 lokaler. Föreningen äger marken. Föreningen bildades 2018 och fastigheten byggdes 1897.
RENOVERINGAR:	2018 - Åtgärd mur mot granne, borttagning av träd och stubbe, flyttat grind och staket, tätning tak 2020 - Byte av stamrör i källaren, hantering av vattenskada 2020-2021 - Renovering och målning av fönster mot innergården 2021 - Uppfräschning av innergården 2022 - Fortsatt underhåll av taket, installation av torkskåp 2023 - Areamätning av hela fastigheten, altan anlagd på innergård, byte av alla stammar källarplan 2024 - Energideklaration OVK, ny sopsortering i fastigheten, stambyte påbörjas 2024 - Färdigställande av stambyte i bostäderna 2025 - Sotning och kontroll av eldstäder Kommande renoveringar: 2026 - Stambyte i företagslokaler utförs och färdigställs, dy fasadbelysning vid entre, grind och garage, kontroll av tak och förebyggande underhåll, målning av cykelrum, översyn och upprustning av entrédörrar till lägenheter för bättre isolering och säkerhet, injustering av värmesystem (effektivisering) 2027 - Byte av den äldsta tvättmaskinen i tvättstugan, kontroll av dränering & markfall vid behov, översyn av fönster (tätlister, målning, justering, smörjning), OVK 2028 - Översyn av fasad och bedömning av skick, mindre reparationer vid behov, genomgång av elinstallationer i gemensamma utrymmen sotning och kontroll av eldstäder
PARKERING:	Föreningen har 15 st p-platser som medlemmarna kan hyra till en kostnad om 400 kr/mån och 3 st garageplatser för 800 kr/mån.



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

UNDERHAND



Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

erikolsson.se/underhand

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