

VÄSTRA TULLGATAN 8

VÄSTER



Erik Olsson



VÄSTER

Västra Tullgatan 8 -
charmig och rymlig
2:a om 79 kvm

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Vacker fastighet från 1929
Halv trapp upp
Äldre charm

VÄLKOMMEN TILL VÄSTRA TULLGATAN 8

Välkommen till en unik möjlighet att förvärva en rymlig tvårummare om 79 kvm i en vacker fastighet från 1929, där klassiska originaldetaljer möter modern komfort. Här bor du i ett hem som präglas av hög takhöjd, djupa fönsternischer, tidstypiska fönster och elegant fiskbensparkett, vilket tillsammans skapar en harmonisk känsla av rymd och karaktär.

Välskött HSB-förening som erbjuder flera uppskattade mervärden. Här finns bland annat två gästlägenheter som kan hyras när vänner eller familj kommer på besök, en bastu för avkoppling, gym samt en grönskande innergård. Gården är en naturlig samlingspunkt med odlingslotter, fruktträd och trevliga sittplatser, där de boende kan njuta av både lugn och gemenskap mitt i stan.

Läget är ytterligare en stark fördel. Med ett centralt läge i Nyköping har du närhet till stadens utbud av butiker, restauranger och service. Här bor du med allt du behöver runt hörnet, men med möjligheten att dra dig tillbaka till ett hem som bjuder på både historia, charm och komfort.

För att verkligen komma till sin rätt behöver lägenheten upplevas på plats, varmt välkomna till visning!

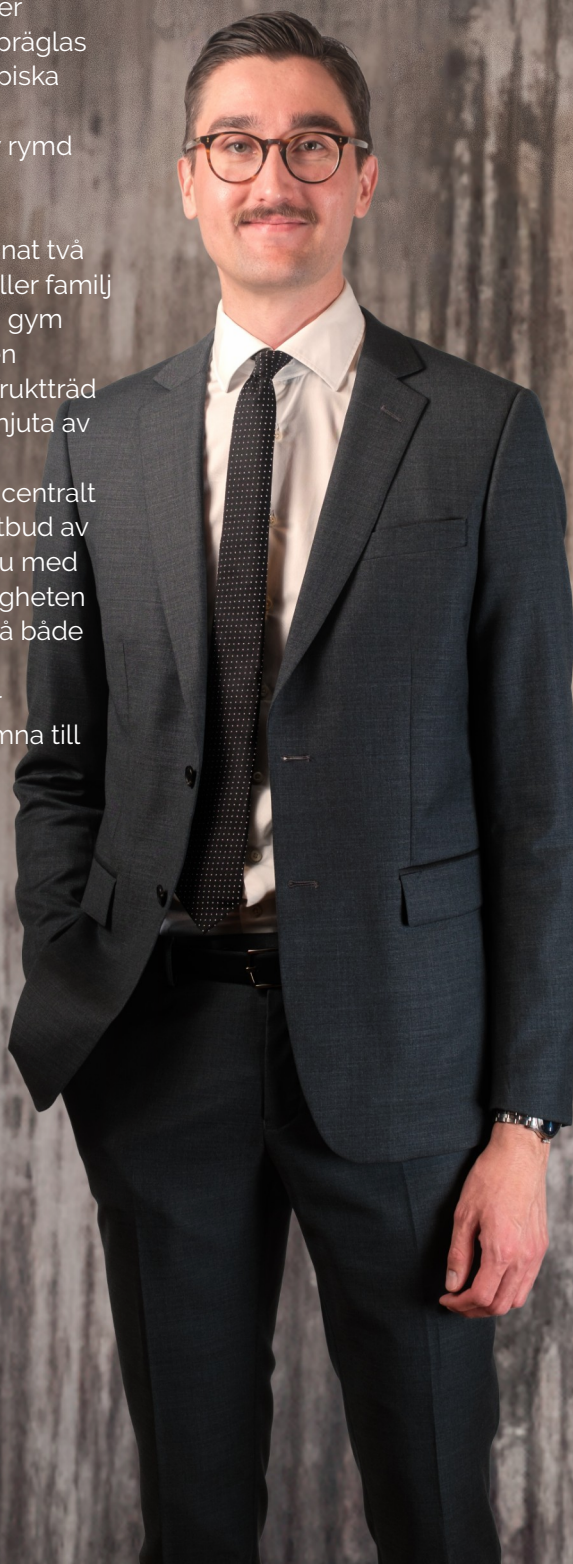


ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Joakim Nilsson

072-156 76 84
joakim.nilsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

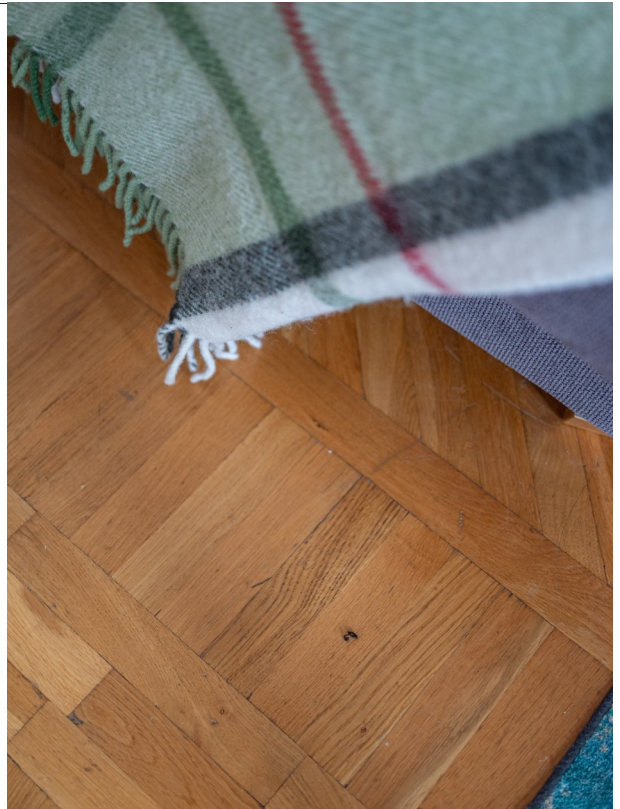
ADRESS:	Västra tullgatan 8, 61130 NYKÖPING
STORLEK:	79 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 500 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 653 kr/mån Obligatoriskt tillägg för internet/TV om 299 kr tillkommer per månad.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 480 kr/år (el: 2 280 kr/år, försäkring: 1 200 kr/år) Observera att driftskostnaderna kan variera utifrån hushållets storlek och levnadsvanor.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	9
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,7488 %, andel av årsavgift 3,7488 %
BOSTADENS INDIREKTA	139 295 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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 2025-09-01. 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 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Brandtullen
NUVARANDE ÄGARE:	Daniel Herkner







VÄSTRA TULLGATAN 8













KAPPRUM

Parkettgolv (under matta), målade väggar.
Garderob.

HALL

Parkettgolv, målade väggar. Garderob.

KÖK

Laminatgolv, tapetserade väggar. Spis/ugn,
integrerad diskmaskin, kyl/frys. Kakel ovan rostfri
diskbänk och bänkskiva av trä.

BADRUM

Plastmatta, våtrumstapet (målad). WC, kommod,
badkar.

VARDAGSRUM

Parkettgolv, målade väggar.

SOVRUM

Parkettgolv, tapetserade väggar. Garderober.



FÖRENING:	HSB Brf Brandtullen
BYGGÅR:	1929
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL LÄGENHETER:	25
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-05-18
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	122 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Brandtullen bildades 2006 då föreningen köpte fastigheterna av HSB. Föreningens egendom omfattar fastigheterna Brandstoden 26 med adress Västra Tullgatan 6 ? 8, färdigställdes år 1929 (ombyggnad 1984) innehållande 14 lägenheter. Brandstoden 16 med adress Västra Tullgatan 10 ? 12, har byggår under senare delen av 1800 talet och innehåller 5 lägenheter. Brandstoden 17 med adress Västra Tullgatan 14 har byggår 1929 och innehåller 6 lägenheter. Totalt 25 lägenheter med lägenhetsyta 2 083 kvm, 3 lokaler om 106 kvm och 2 st garage om 33 kvm samt 24 bilparkeringsplatser samt 2 st gästparkeringsplatser. Föreningen har från den 1 september 2020 investerat i IMD, vilket innebär att samtliga elmätare i lägenheterna har bytts ut till mätare som ägs av föreningen. Föreningen upphandlar el och säljer till medlemmarna. Föreningen har köpt andelar i HSB ägda solcellsparken i Strängnäs vilket garanterar fast pris i 30 år. En dubbel laddstation för elbil finns vid infart mellan nr 12 och nr 14. Boende är anslutna till Boappa som är en app som möjliggör en enklare kommunikation mellan boende och styrelse-boende. Föreningen äger 1 st lägenhet som hyrs ut, 2 lokaler hyrs ut och en lokal i Gårdshuset är iordninggjord till gästlägenhet med 7 sängplatser, ett uthyrningsrum i nr 6 med 4 sängplatser finns för uthyrning samt 1 lokal används som möteslokal för styrelsen. I trädgården finns en gemensam uteplats med odlingslotter. Lägenhetsfördelning: 3 st 1 rum och kök 12 st 2 rum och kök 4 st 3 rum och kök 6 st 4 rum och kök Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person och en engångssumma tas ut första året om 300

kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se
Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I
försäkringen ingår bostadsrättstillägg, observera att denna inte
ersätter hemförsäkringen.

IMD (Individuell Mätning Debitering)

Föreningen har investerat i IMD vilket innebär att samtliga
elmätare för lägenheterna ägs av föreningen som även köper in
el och säljer till medlemmarna. Föreningen har köpt andelar i
HSB solcellspark i Strängnäs och har leverans av el till ett pris av
40 öre/kWh ex.moms och nätavgift. Avtalet tecknades 2021 och
löper på 30 år.

RENOVERINGAR:

2018 Renovering av tvättstuga och torkrum i nr 14

2018 Inköp av 3 st tvättmaskiner och 2 st torktumlare med
värmepump

2018 Renovering av 4 st takfönster i nr 14

2018 Installation av fläkt för radonsanering i nr 10-12

2018 OVK besiktning i nr 10-12 och nr 14

2019 OVK besiktning i nr 6-8

2019 Byte av fönster i nr 6-8 och nr 10-12

2019 Renovering av fönster i nr 14

2019 Installerat 2 st kärlskåp för sophanteringen

2020 Installerat IMD-EL (Individuell Mätning Debitering)

2021 Rengöring av taktegel och målning av takplåt i nr 6-8 och
nr 14

2021 Installation av 2 st laddstationer för bil

2021 Byte av 3 st cirkulationspumpar i värmecentraler

2021 Investerat 981 andelar i HSB Solcellspark

2022 Målning av källarfönster i nr 6-8

2022 Iordningställande av övernattningsrum i nr 6-8

2022 Asfaltering utanför nr 6

2022 Målning av fasad på Gårdhus

2022 Montering av entrétak i nr 10

2023 Målning av fasad på baksidan av gårdshuset

2023 Nya trädgårdsmöbler

2023 Bergvärmeanläggning med värmepumpar i varje fastighet.

2024 Byte av plåttaket på gårdshuset.

2024 Asfaltering utanför nr 6-8 och infart till nr 12-14.

2024 Epoxiinjektering i källarväggar vid 6:an.

2025 OVK-besiktning för nr 6-14.

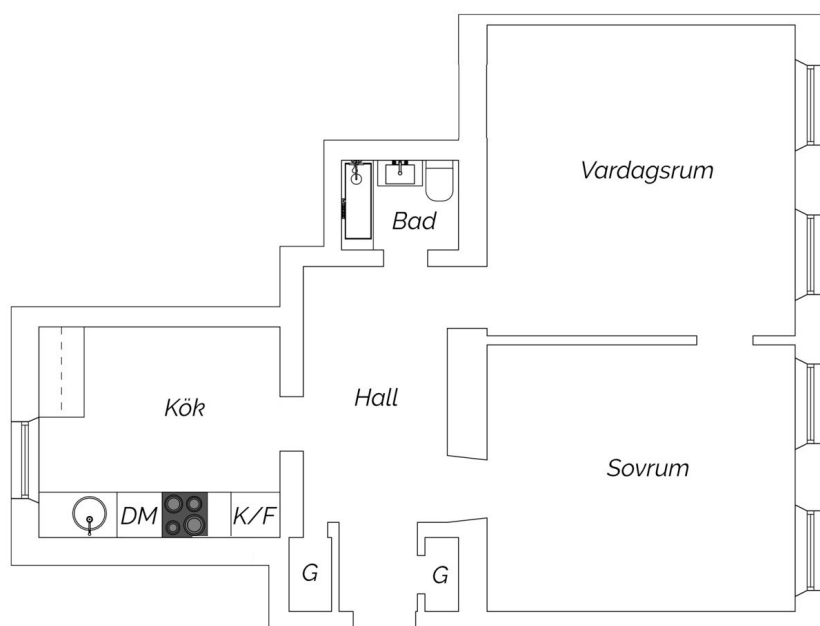
PARKERING:

Det finns 24 parkeringsplatser, i gästparkering och 2 st garage på
innergården. En p-plats kostar f.n. 200 kr/mån att hyra. Kösystem
tillämpas. En dubbel laddstation för elbil finns vid infart mellan nr
12 och nr 14.

TV OCH BREDBAND:

Internet via Bahnhof, 1000 Mbit/s. TV från Allente, 25 kanaler.
Ingår i avgiften mot obligatoriskt tillägg.

PLANRITNING



Erik Olsson

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 skalendig. 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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 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 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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 bindings- 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.

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

Erik Olsson

Västra Storgatan 7 61131 Nyköping 077 155 10 00 mail@erikolsson.se