

NOBELBERGSGATAN 12

SICKLA



Enik Olsson



SICKLA

Fyra med två
badrum och högt
fritt läge med
magisk utsikt!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Nyproducerad 2024
Två balkonger
Milsvid utsikt
Optimalt planerad

VÄLKOMMEN TILL NOBELBERGSGATAN 12

Välkommen till en spektakulär fyrrumslägenhet om 107 kvm på Nobelberget - en bostad som kombinerar stilrena materialval, genomtänkt arkitektur och ett högt fritt läge utan insyn. Här möts du av sobra färger och kvalitativa ytskikt som skapar en tidlös och harmonisk atmosfär.

Planlösningen är social och luftig med ett generöst kök i halvöppen anslutning till vardagsrummet, perfekt för middagar och umgänge. Tre sovrum och två badrum vilket ger extra komfort och funktionalitet. Lägenheten erbjuder dessutom två härliga balkonger, där du kan njuta av solen från morgon till kväll och den magiska utsikten. Från bostaden blickar du ut över både Sickla, Hammarby Sjöstad och vidare in mot Södermalm - en milsvid vy som verkligen tar andan ur en. Här bor du på en höjd, fritt från insyn, med en känsla av lugn och exklusivitet.

Sickla är ett område i ständig utveckling, beläget intill de glittrande vattnen i Sickla- och Järlasjön. Här möts stadens puls och naturens lugn, med promenadstråk som slingrar sig längs sjökanten och leder vidare till gröna oaser, lummiga parker och lekplatser där både barn och vuxna kan njuta av utevistelser året runt.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jessica Severinsson

072-322 80 22
jessica.severinsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Nobelbergsgatan 12, 13155 Nacka
STORLEK:	107 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	8 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 888 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, kallvatten, sophantering och källarförråd. Ett obligatoriskt tillägg om 101 kr/mån tillkommer för bredband. Varmvatten och hushållsel (IMD) debiteras separat. ca 6 179 kr/år (el: 4 183 kr/år, varmvatten: 1 996 kr/år)
DRIFTSKOSTNADER:	Utöver driftskostnaden har säljaren en hemförsäkring som kostar ca 2 400 kr/år (200 kr/mån). Driftkostnaden är hämtad från nuvarande ägare som är en vuxen och två barn i hushållet och är ej ytterligare kontrollerad. Kostnaderna för ny ägare/boende kan antingen vara högre eller lägre än angivet belopp.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	5-1401
LÄGENHETSNR SKV:	1401
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,47785 %, andel av årsavgift 1,47785 %
BOSTADENS INDIREKTA	1 251 141 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 inte pantsatt.
VÅNING:	4 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	BRF Kulturtrappan





















HALL

Välkomnande hall där man möts av praktisk förvaring i garderob samt avhängning vid hatthylla. Från hallen når man ena sovrummet. Väggarna är målade i sober kulör och på golvet ligger ett ljust enstavigt ekparkettgolv.

SOVRUM

Sovrum rakt fram från hallen här där man enkelt får plats med en större säng, sängbord och förvaring i en garderob. Väggarna är målade i ljus kulör och på golvet ligger ett ljust enstavigt ekparkettgolv.

BADRUM

Rymligt badrum med stor spegel på väggen med belysning ovan. Dusch bakom vägg i glas. Här har man ett trevlig fönster vilket ger ett väldigt trevlig ljus. Under en praktisk bänk finns både tvättmaskin samt torktumlare och skåp ovan.

KÖK

Stilrent kök i vinkel med öppna ytor mot matplatsen - perfekt för sociala middagar och familjeliv. De kvalitativa materialvalen och de sobra färgerna skapar en tidlös känsla, medan den genomtänkta planlösningen gör att rummet känns både luftigt och funktionellt. Härifrån når du även en av bostadens balkonger där du bjuds på en magisk utsikt och underbar kvällssol? en plats att njuta av lugnet och de milsvida vyerna långt in på småtimmarna. Här finns fullstor kyl och frys, integrerad diskmaskin, induktionshäll, ugn samt mikro. Ovanför diskho finns ett trevlig fönster. Väggarna är målade i sober kulör och på golvet ligger ett ljust enstavigt ekparkettgolv.

SOVRUM

Masterbedroom nås via vardagsrummet med gott om plats för den större sängen och goda förvaringsmöjligheter i flertalet garderober. Här finns en trevlig balkong med grym utsikt och morgonsolens strålar. Väggarna är målade i sober kulör och på golvet ligger ett ljust enstavigt ekparkettgolv.

SOVRUM

Intill masterbedroom finns ett sovrum med plats för säng, skrivbord. Precis utanför rummet finns flertalet garderober i en mindre hall med ett badrum. Väggarna är målade i sober kulör och på golvet ligger ett ljust enstavigt ekparkettgolv.

BADRUM

Badrum i beige ton med en sober grön färg upptill samt taket. Här finns dusch bakom duschvägg i glas och kommod i beige ton samt spegel med belysning ovan.

INRE HALL

Intill master bedroom och sovrum samt badrum 2 så finns det gott om förvaring i garderober.

FÖRRÅD

Ett källarförråd tillhör bostaden och är ca 4.6 kvm.

FÖRENING:	BRF Kulturtrappan
BYGGÅR:	2024
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX med värmeåtervinning
ANTAL LÄGENHETER:	93
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Kulturtrappan är en äkta bostadsrättsförening med 93 bostadsrätter, belägen på Nobelbergsgatan 12?20 (jämna nummer) i den nya stadsdelen Nobelberget. Föreningen bildades 2022 och byggdes av Atrium Ljungberg AB som kvarter 8 i området. Inflyttning skedde under 2024 och föreningen äger marken. Lägenheterna är fördelade enligt följande: 11 st 1 rok, 30 st 2 rok, 29 st 3 rok, 16 st 4 rok samt 7 st 5 rok. Den totala lägenhetsytan uppgår till 6 643 kvm. Husen är energisnåla och uppvärms via fjärrvärme samt frånluftsvärmepump med värmeåtervinning (FTX-system), kompletterat med solceller på vissa tak. Föreningen har centrala avtal för el och vatten, där varje lägenhetsinnehavare endast betalar för faktisk förbrukning, vilket ger låga driftskostnader. Gemensamma utrymmen: - Föreningslokal - Cykelförråd - Barnvagnsrum - Miljörum - Lägenhetsförråd Barnvagns- och rullstolsutrymmen finns på entréplan i varje trapphus. Cykelförråden nås via trapphuset och är placerade antingen en trappa ned (plan 09) eller på entréplanet (plan 10). Miljörum finns vid port 14, 16 och 18. Till varje lägenhet hör ett förråd, beläget en trappa ned (plan 09) eller på vinden (plan 16) i anslutning till respektive trapphus. Övrigt För de boende finns communityappen ALife Home, skapad av Atrium Ljungberg, som underlättar kommunikation och service i området. Medlemmarna i föreningen kommunicerar genom "boappa".
RENOVERINGAR:	Då lägenheterna stod klara för inflytt 2024 finns inget behov av renovering eller underhåll
PARKERING:	Parkeringsmöjlighet finns i Nobelbergsgaraget beläget på Sicklastråket 11-25 samt i andra garage inom Sickla, vilka administreras av Parkman.

TV OCH BREDBAND:

Föreningens medlemmar har förtur till 38 st parkeringsplatser i Nobelbergsgaraget samt 19 st platser i andra garage.

Garageplatser finns till en kostnad av 2 228 kr/mån. Laddplats kostar 2 585 kr/mån + kostnad för elförbrukning.

Kontakta uthyrning@parkman.nu

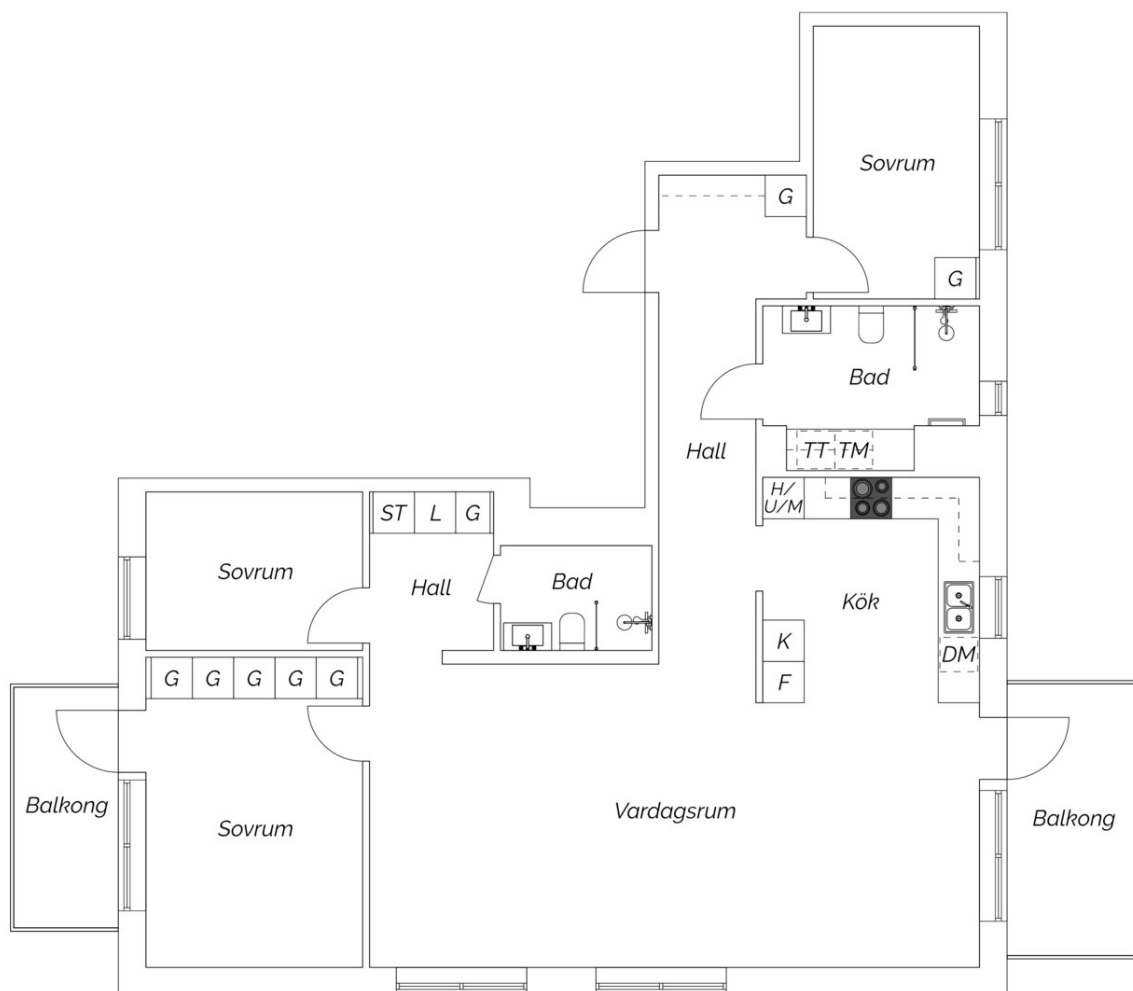
I dagsläget finns det inga lediga platser och det är 10 personer som står i kö (uppgifterna kontrollerade 2025-08-21).

Föreningen har ett gruppavtal med Tele2 som leverantör av bredband, TV och telefoni. Ett obligatoriskt tillägg om 101 kr/mån tillkommer för basutbudet.

I avtalet ingår:

- Bredband 100/100 Mbit/s med trådlös router
- Telefoni Bas
- Startutbud för digital-TV med mottagare

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Anlita en lokal
expert när du
ska sälja din
bostad

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 (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.

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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 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.

Erik Olsson

Smedjegatan 6 13154 Nacka 077 155 10 00 mail@erikolsson.se