

NYNÄSVÄGEN 349

ENSKEDE



Erik Olsson



ENSKEDE

Ljus och charmig vindslägenhet med vackra bjälkar!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Högst upp i huset
Disponeras som en tvåa
Påtaglig takhöjd
Vackra bjälklag med infällda spotlights

VÄLKOMMEN TILL NYNÄSVÄGEN 349

Välkommen till en bostad utöver det vanliga! Högst upp i huset, med fri utsikt och ett fantastiskt ljusflöde, hittar du denna välplanerade tvåa med karaktär. Här möts du av en vindskänsla som skapar en unik atmosfär, vackra synliga bjälklag som ger charm och personlighet, samt ljusa, smakfullt valda ytskikt som förstärker det generösa ljusinsläppet. Bostaden disponeras som en 2 rum och kök men är registrerad som 1 rum och kök enligt föreningens information. Den sociala planlösningen bjuder in till både vardagsmys och sociala middagar. Sovrummet är rofyllt och rymligt perfekt för singeln, paret eller den nyblivna familjen. Här får du inte bara ett hem, utan en livsstil där varje kvadratmeter är genomtänkt. Bostaden är belägen i ett stillsamt och trivsamt område, omgivet av vackra fastigheter och grönskande natur. Ett hem där du kan njuta av lugnet, men samtidigt ha nära till kommunikationer, service och stadens puls. Nynäsvägen 349 ligger i Gamla Enskede, en stadsdel i södra Stockholm som präglas av en harmonisk blandning mellan stad och natur. Området har en tydlig småstadskaraktär med charmiga äldre fastigheter, många från 1920- och 30-talen.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Line Olsson

070-208 29 00
line.olsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Nynäsvägen 349, 12234 Enskede
STORLEK:	48 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök enligt nuvarande planlösning. 1 rum och kök enligt föreningens information.
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 169 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 100 kr/år (el: 1 900 kr/år, försäkring: 4 200 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	221
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 6,56325 %
BOSTADENS INDIREKTA	256 301 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 2025-10-02. 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:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Gamla Enskede Allé
NUVARANDE ÄGARE:	Fredrik Paul Robert Hujber, Zelda Gabriella Müller
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Trevlig hall med gott om yta för både avhängning av ytterkläder och önskat hallmöblemang, så som spegel och avlastningsbänk. Hallen har bevarad charm från byggåret, och imponerar med sin takhöjd och de vackra detaljerna. Parkettgolv och ljusa väggar med tegelvägg.

KÖK

Renoverat kök med stilfulla och moderna materialval som tilltalar den mest kräsne. En plats för den matlagningsintresserade personen som mer än gärna önskar imponera på sina gäster, eller partner. Kökets lilla "kaffehörna" där dagens första- samt sista kopp serveras, sätter mysfaktorn. Här kan mysiga middagar serveras intill fönstret som har en rogivande vy. Ljus skåpinredning och vitt liggande kakel ovan arbetsbänk. Den maskinella utrustningen består av spishäll, ugn, fläkt, diskho i rostfritt med blandare i krom, diskmaskin och kyl/frys. Parkettgolv och ljusa väggar.

VARDAGSRUM

Socialt vardagsrum med en påtaglig takhöjd där takbjälkar pryder taket, och som även har infällda spotlights. Här kan du dimra belysningen utefter tillfälle och självklart årstid. Rummet är lättmöblerat och har god plats för både soffmöblemang, bord, mediamöbel samt matsalsbord. Från fönstret kan du skåda över färgglada takåsar men även området. Vitlaserat trägolv och ljusa väggar.

SOVRUM

Stort och trivsamt sovrum med en underbar takhöjd med vackra bjälkar som pryder taket som även har infällda spotlights. Från sovrummets fönster kan du njuta av områdets vackra fastigheter men även grönskan. Sovrummet har en rymlig klädkammare som ger plats för önskad förvaring, som nås via en vit spegeldörr. Här finns plats för dubbelsäng, sängbord och skrivbord med stol. Parkettgolv från 2025 och väggar målade i en skön grön kulör.

BADRUM

Rymligt badrum med mikrocement golv (bytt 2022) och kaklade väggar med bård. Inrett med wc, handfat med kommod, spegelskåp, duschhörna och handukstork.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett vindsförråd.

RENOVERINGAR

Badrum 2022: Mikrocement golv
Sovrum 2025: Nytt golv

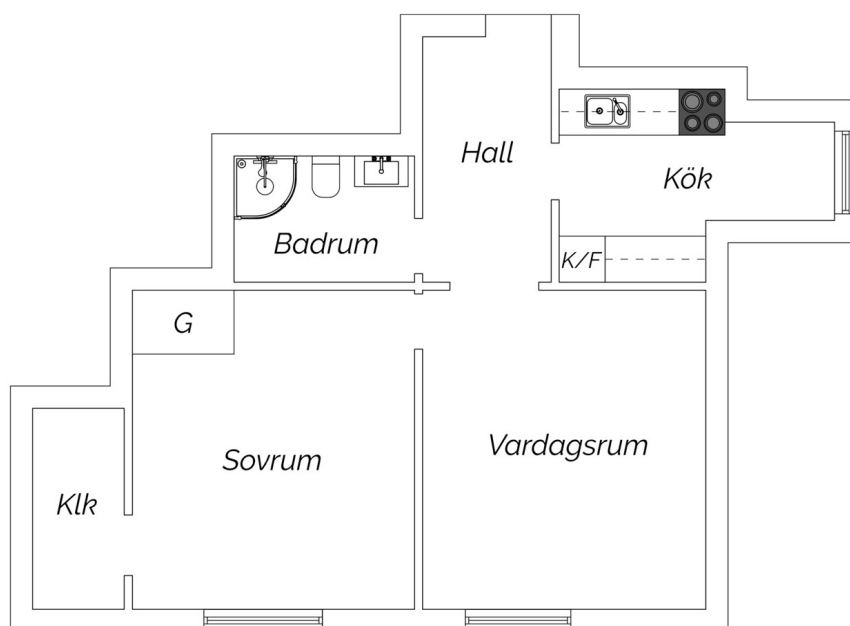
FÖRENING:	Brf Gamla Enskede Allé
BYGGÅR:	1930
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avgäldsperioden gäller från 2020-10-01 till 2030-09-30 och upplåtelsen sträcker sig till 2060-10-01.
UPPVÄRMNING:	Markvärmepump (el)
VENTILATION:	F och självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	16
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-03-01
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	120 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Gamla Enskede Allé förvärvades 2002, värdeår 1988. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt/bostadsrätt. Till föreningen hör Nynäsvägen 347 och Nynäsvägen 349. Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 740 kvm och 2 lokaler om 197 kvm. Byggnadernas totalyta är 937 kvm. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avgäldsperioden gäller från 2020-10-01 till 2030-09-30 och upplåtelsen sträcker sig till 2060-10-01. Cykelrum samt barnvagnsrum finns placerat i källaren. Den gemensamma tvättstugan finnas i källaren och är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare (Miele Professional), ett torkskåp och en mangel. Föreningen har en gemensam gård med franska cafémöbler, finns i två separat grupper samt en större utegrupp med 6 stolar. Grillar finns flera av. Föreningen har i dagsläget inga planerade eller beslutade avgiftsförändringar. (2025-10-08)
RENOVERINGAR:	1988 Rörstambyte. 2003 Renovering av tvättstuga. 2003 Renovering av 12 st badrum. 2006 Installation av ny bergvärmepump. 2011 Stamspolning avlopp. 2013 Återskapat putsomfattningar kring samtliga lägenhetsfönster mot gård. 2013 Dränering av husgrund.

2013 Renovering av tak samt målning av vindskupor, skorstenar och takplåt.
2013 Renovering av fasadputs.
2013 Byte av stuprör och hängrännor.
2013 Provtryckning av rökkanaler och skorstenar.
2013 Renovering av samtliga källarfönster samt 4 st nytillverkade.
2014 Renovering av original entrédörrar och franska balkonger.
2014 Källar- och vindsdörrar ombyggda med nytillverkade dörrspeglar och dörrkarm efter originalförlaga.
2014 Monterat nytillverkade dörrtrycken och dörrbeslag efter originalförlaga.
2014 Trapphus renoverade och återställda till ursprunglig tjugotalsklassicism.
2014 Målning av samtliga 46 lägenhetsfönster.
2015 Gjutt ny trappa vid entré 349.
2017 Reparation av källargolv i elcentral.
2018 Nytillverkning av samtliga fönster i vindskupor.
2019 Markarbeten gårdsytor.
2019 Kantsten i granit satt vid entré 347 mellan gårdsplan och slänt.
2019 Järnstaket renoverade.
2020 OVK besiktning samt korrigerig av samtliga anmärkningar gällande frånluftventilation.
2022 Ny torktumlare i tvättstuga.
2022 Rörstambyte i garagelokaler.
2023 Ny tvättmaskin i tvättstuga.
2025 Bättring av fasadputs
Föreningen disponerar inga parkeringsplatser.
Föreningen har en öppen fiber från IP-Only. Det är upp till lägenhetsinnehavaren att teckna önskade tjänster och utbud.

PARKERING:

TV OCH BREDBAND:

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 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

Sveavägen 147 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se