NYDALA

NYDALAVÄGEN 31




AGELUND
31

NYDALA

Gavelläge utan insyn med generösa ytor och två uteplatser!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Unikt gavelläge utan insyn
Generösa ljusinsläpp från flera väderstreck
Fantastisk uteplats mot skogsparti
Privat uteplats på både fram- och baksida

VÄLKOMMEN TILL NYDALAVÄGEN 31

Välkommen till Nydalavägen 31 och ett av föreningens absolut bästa lägen. Här erbjuds en välplanerad bostad i attraktivt gavelläge utan insyn med generösa ljusinsläpp och flera privata uteplatser i naturnära miljö.
Bostaden har ett unikt gavelläge som ger ett härligt ljusflöde från flera väderstreck. På baksidan väntar en fantastisk uteplats som vetter mot en lugn skogsdunge. Här finns gott om plats för både mat- och loungegrupp samt möjlighet till plantering och odling. Även på framsidan finns en privat uteplats som skapar ytterligare en trivsam utomhusmiljö.
Bostaden är fördelad över två plan. På entréplanet möts du av en ljus och generös öppen yta som med fördel kan användas och kombineras som sällskapsrum, tv rum, ateljé eller hemmagym. Här finns även ett rymligt sovrum, ett stort helkaklat badrum samt ett generöst förråd med goda förvaringsmöjligheter bakom spegelskjutdörrar.
En våning upp väntar bostadens sociala ytor med kök i öppen planlösning mot vardagsrummet. Här finns dessutom två sovrum samt ett nyrenoverat badrum med stilrena materialval. Från vardagsrummet nås bostadens uteplats där det idag finns en inglasad del.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Filip Källström

072-161 92 83
filip.kallstrom@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Nydalavägen 31, 152 51 SÖDERTÄLJE
STORLEK:	132,5 kvm (föreningens information) Uppgiften grundar sig på ekonomisk plan eller senare gjord uppmätning av föreningen och kan ha förändrats. HSB/bostadsrättsföreningen ansvarar inte för att angiven area överensstämmer med den verkliga.
ANTAL RUM:	5 rum och kök Enligt lägenhetsförteckningen är bostaden 4 rum och kök men disponeras idag som 5 rum.
OBJEKTTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 695 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	8 391 kr/mån Inkl. värme, vatten, TV, bredband 250/250 Mbit via Telia samt bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 18 065 kr/år (el: 14 840 kr/år, försäkring: 3 225 kr/år) Observera att driftkostnaderna kan variera beroende på förbrukning och avtal.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	36
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,6107 %, andel av årsavgift 0,6107 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	232 026 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 2026-04-10. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Ragnhildsborg

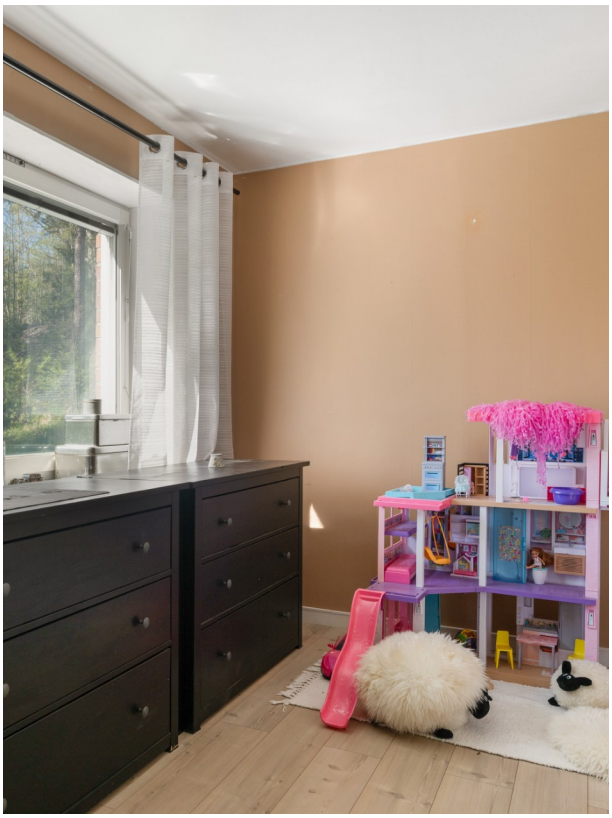





FAITH


FAITH





















RUMSBESKRIVNING

ENTRÉ
Entré via en trevlig trädgårdsbåge. Här erbjuds ett privat gavelläge med uteplats vid entrén samt ett praktiskt externt förråd. Intill entrén finns även en trivsam uteplats med plats för bord och stolar. Exteriört finns en odlingsdel/kökträdgård. Här har nuvarande ägare odlat bland annat tomater, potatis och olika kryddor.

HALL
Välkomnande hall med klinkergolv och behaglig golvvärme. Här finns goda förvaringsmöjligheter i praktiska skjutdörrsgarderober.

ALLRUM ENTRÉPLAN
Från hallen nås ett allrum som idag är avdelat med en lös skiljevägg. Utrymmet passar utmärkt som exempelvis vardagsrum, hobbyrum, gym eller ateljé. Härifrån leder trappan upp till bostadens övre plan.

SOVRUM 1
På entréplanet finns bostadens första sovrum med gott om plats för säng, skrivbord och övrigt möblemang. Här finns även en praktisk klädkammare.

BADRUM 1
Rymligt och helkaklat badrum med stilrena materialval. Här finns en lyxig duschkabin, tvättmaskin, tvättställ med kommod, spegelskåp, wc samt högskåp med god förvaring. Golvvärme under klinkergolv ger extra komfort.

KLÄDKAMMARE/FÖRRÅD
Längst in i bostaden finns ett rymligt förråd som idag är inrett med spegelskjutdörrar.

ÖVRE PLAN
En trappa upp öppnar bostadens sociala ytor upp sig. Trappan är omklädd och i mycket fint skick.

KÖK
Kök och vardagsrum samspelar i en öppen och social planlösning. Köket är L format och erbjuder gott om både förvaring och generösa arbetsytor. Här finns diskmaskin, ugn med häll, fläkt, inbyggd mikro samt kyl och frys i fullhöjd. Intill fönsterpartiet finns en naturlig plats för ett större matbord där familj och gäster kan samlas.

VARDAGSRUM
Ljust och rymligt vardagsrum med gott om plats för större soffgrupp och TV möblemang. Generöst ljusinsläpp ges via flera fönster samt altandörr mot uteplatsen.

UTEPLATS
Uteplatsen är en av bostadens absoluta höjdpunkter. Här erbjuds ett privat och rofyllt läge med skogsdunge som granne. Den stora trallen rymmer enkelt både matgrupp och loungehörna, och för extra komfort finns även markis att fälla ut under soliga dagar. För den med gröna fingrar finns fina rabatter att njuta av. Här finns även ett mindre inglasat uterum, en perfekt plats för mysiga sensommarkvällar eller lugna vårmorgnar. Utanför uteplatsen finns grönytor där barnen kan leka fritt.

SOVRUM 2
Sovrum som nås via vardagsrummet och är utrustat med praktiska skjutdörrar. Här finns gott om plats för dubbelsäng och sidobord.

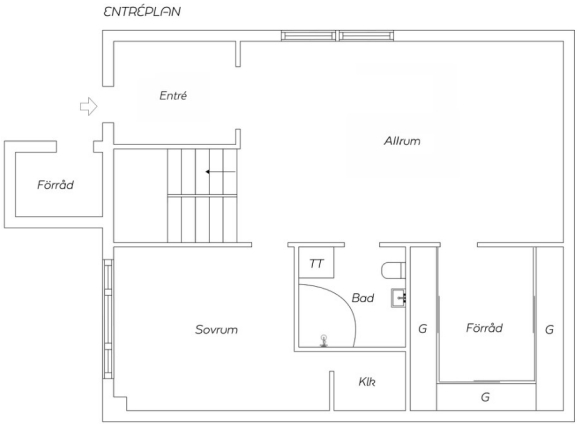
BADRUM 2
Smakfullt renoverat badrum med stilrena materialval i kakel och klinker. Här finns dusch med vikbara glasväggar, wc, kommod med förvaring samt spegel. Golvvärme finns installerad och både vädring samt ljusinsläpp ges via fönster.

SOVRUM 3
Harmoniskt sovrum beläget intill trappen med fönster mot rogivande utsikt utanför. Här finns plats för säng, skrivbord och förvaringsmöbel. Rummet är utrustat med praktiska skjutdörrar som bidrar till en stilren och yteffektiv känsla.

FÖRENING OCH HUS

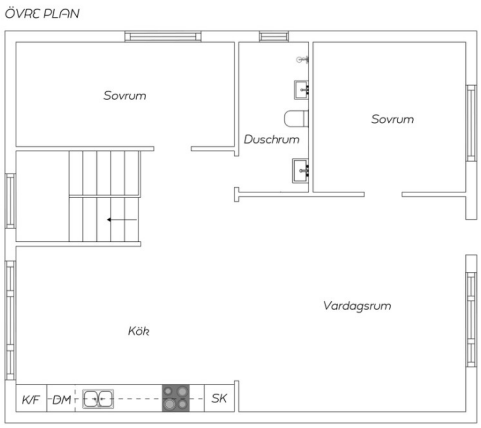
FÖRENING:	HSB Brf Ragnhildsborg
BYGGÅR:	1980
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	198
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-03-05
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	179 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen HSB Brf Ragnhildsborg äger fastigheterna Trädgården 1 och Trädgården 2, som består av 198 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen äger marken och fastigheterna är byggda 1979-1980. Inom föreningen finns två kvartershus - södra och norra - som inrymmer flera gemensamma lokaler. I respektive kvartershus finns 2 st tvättstugor, vardera utrustade med 2 st tvättmaskiner, centrifug, torktumlare och torkskåp. Dessutom finns manglar och ett extra torkskåp i ett separat rum. Cykel- och redskapsförråd finns på varje kvartersgård och ett separat sop- och återvinningsrum hittas i såväl södra som norra området.
RENOVERINGAR:	Utförda renoveringar/underhåll: 2015-2016 - målning av alla träfasader samt byte av garagedörrar. Föreningen åtgärdade även förbättring av tak-säkerheten med installation av stegar och räcken. 2017 - byte av yttre fönsterbågar. 2018 - byte av hängrännor och stuprör i hela området, även utbyte av alla tvättmaskiner och renovering av tvättstugorna, ommålning av entrédörrar. 2019 - spolning av avloppssystem 2020 - omläggning av garagetak och förbättringsasfaltering på hela föreningen område 2022 - Installation av 25 st laddstolpar samt några postboxar 2025-2026 - Föreningen har bytt samtliga tak Föreningen följer en underhållsplan. (Kontrollerat 2026-05-11)
PARKERING:	På föreningens fastighet finns 125 st garage och 169 st parkeringsplatser med el-stolpe som hyrs ut av föreningen enligt separat avtal. Därutöver har föreningen totalt 22 st gästparkeringar.
TV OCH BREDBAND:	I månadsavgiften ingår det analoga tv-paketet "Lagom" från Telia. Gällande bredband ingår 250/Mbit/s i månadsavgiften.

PLANRITNING



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

PLANRITNING



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

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 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