NÄSBYLUNDSVÄGEN 16

TÄBY





TÄBY

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Fantastisk inglasad balkong med högt och fritt läge
Generösa och ljusa sällskapsytor
Stilrent kök med rymlig matplats
Stora fönsterpartier och fint ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL NÄSBYLUNDSVÄGEN 16

Välkommen till Näsbylundsvägen 16 och denna ljusa, rymliga och välplanerade bostad med fyra sovrum, två badrum och en fantastisk inglasad balkong med högt, fritt läge och härlig utsikt över grönskande omgivningar!
Bostaden erbjuder generösa sällskapsytor, ett stilrent kök med full maskinell utrustning och en rymlig matplats med stora fönsterpartier. De fyra sovrummen ger flexibla möjligheter för såväl den stora familjen som för den som önskar hemmakontor eller gästrum. Genomgående ekparkett, fina ljusinsläpp och goda förvaringsmöjligheter skapar ett trivsamt hem. Den stora inglasade balkongen blir ett extra rum att njuta av under stora delar av året.
Här bor du i Brf Roslags Kulle, en välskött förening med gemensam innergård, lekplats och möjlighet till garage- och parkeringsplats.
Attraktivt och familjevänligt läge i Roslags Näsby med närhet till Täby Centrum, skolor, förskolor, grönområden och Roslagsbanan som smidigt tar dig in till Stockholm.
Ett perfekt boende för familjen som söker generösa ytor, ett härligt balkongliv och ett bekvämt läge nära det mesta!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Line Olsson

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Näsbylundsvägen 16, 183 38 TÄBY
STORLEK:	118 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	6 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	8 720 kr/mån I månadsavgiften ingår värme. Faktisk vattenanvändning faktureras med några månaders eftersläpning tillsammans med månadsavgiften.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 13 600 kr/år (el: 4 700 kr/år, va: 4 300 kr/år, försäkring: 4 600 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarnas faktiska kostnader. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	152
LÄGENHETSNR SKV:	1402
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 1,5431 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 001 049 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.
VÅNING:	5 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Roslags Kulle




























Tacx




SIEMENS

RUMSBESKRIVNING

BALKONG
Fantastisk inglasad balkong med högt och fritt läge samt en härlig utsikt över grönskande omgivningar och trädkronor. Balkongen är generöst tilltagen och erbjuder gott om plats för både loungemöbler och matgrupp. De stora glaspartierna ger ett fint ljusinsläpp och kan öppnas upp under varmare dagar, samtidigt som inglasningen gör det möjligt att njuta av balkongen under stora delar av året.

VARDAGSRUM
Ljust och rymligt vardagsrum med generösa sällskapsytor och gott om plats för större soffgrupp och övrig möblering. Stora fönsterpartier ger ett fint ljusinsläpp och härifrån nås den härliga inglasade balkongen. Rummet har vacker ekparkett och vitmålade väggar som skapar en ljus och enhetlig känsla.

KÖK
Ljust och stilrent kök med vita skåpluckor, mörka bänkskivor och vitt kakel ovan arbetsytorna. Här erbjuds gott om förvaring i både över- och underskåp samt generösa arbetsytor. Den maskinella utrustningen består av induktionshäll, ugn, fläkt, inbyggd mikrovågsugn, diskmaskin samt kyl och frys i fullhöjd. Köket har vacker ekparkett och vitmålade väggar.

SOVRUM
Rymligt sovrum med gott om plats för dubbelsäng och tillhörande sängbord. Det stora fönsterpartiet ger ett fint ljusinsläpp och erbjuder en trevlig utsikt över grönskande omgivningar. Rummet har vacker ekparkett och gråmålade väggar som skapar en ombonad känsla. Längs ena väggen finns en generös garderobslösning med goda förvaringsmöjligheter.

SOVRUM
Ljust sovrum med plats för dubbelsäng, sängbord och ytterligare möblering efter behov. De stora fönsterpartierna i två väderstreck ger ett härligt ljusinsläpp och fin utsikt över grönskande omgivningar. Rummet har vacker ekparkett och vitmålade väggar som skapar en ljus och luftig känsla. Goda förvaringsmöjligheter erbjuds i garderober längs ena väggen.

SOVRUM
Välplanerat sovrum som idag används som kontor, men som med fördel kan inredas som barnrum eller gästrum efter behov. Det stora fönsterpartiet ger ett fint ljusinsläpp och en härlig utsikt över grönskande trädkronor. Rummet har vacker ekparkett och vitmålade väggar. Goda förvaringsmöjligheter erbjuds genom en rymlig garderob med skjutdörrar.

SOVRUM
Ljust och trivsamt rum som idag används som TV-rum, men som med fördel kan inredas som sovrum, gästrum, barnrum eller hemmakontor efter behov. Fönster i två väderstreck ger ett härligt ljusinsläpp och fin utsikt över grönskande omgivningar. Rummet har vacker ekparkett och vitmålade väggar.

BADRUM
Rymligt och stilrent badrum med vita helkaklade väggar och mörkt klinkergolv. Här finns badkar med dusch och takdusch, WC samt handfat med kommod och spegelskåp med belysning. Ett stort fönster ger ett fint ljusinsläpp och möjlighet till vädring. Badrummet är även utrustat med tvättmaskin och torktumlare samt en praktisk arbetsbänk med förvaringsskåp ovanför.

WC
Stilrent och helkaklat badrum med vita kaklade väggar och mörkt klinkergolv. Här finns duschhörna med vikbara glasväggar, takdusch och handdusch, WC samt handfat med spegel ovanför. Praktisk förvaring erbjuds genom spegelskåp och hyllor.

FÖRRÅD
Tillhörande förråd finns på källarplan.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Roslags Kulle
BYGGÅR:	2013
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F, FTX
ANTAL LÄGENHETER:	99
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2026-05-18
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	73 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Roslags Kulle registrerades 2012. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Tvättstuga finns inte, samtliga lägenheter har tvättmaskin. Varje lägenhet har ett källarförråd, storlek beror på bostadens storlek. Cykelförråd finns i varje port, återvinningsrum, innergård med lekplats. Garage samt innergård delas med grannföreningen Brf Näsby Kulle. Föreningen är delaktig i Sågtorp GA:1, gemensamhetsanläggning för garage, parkering, gård och lekpark. Föreningens andel är 63% enligt lägenhetsfördelningen med Brf Näsby Kulle, 99 respektive 58, totalt 157. Ordförande: Torkel Norda Mail: styrelsen@brfroslagskulle.se
RENOVERINGAR:	2017 Marklägenheterna tar över ansvar för skötsel av betongurnor och dessas planteringar, avtal balkonginglasning med leverantörer samt bevakningsavtal om snöskottning av tak, extra stämma för beslut att införa 15 laddplatser i garaget, Ikano: undersöker och reparerar rörelseskador i lägenhet och underliggande förråd, OVK och Ikano: byter värmebatterier, golvvärmestyrning ovanför garaget samt värmestyrning. 2019 Policy för brandskydd utformas med stöd av brandkonsult och kommuniceras och policy för GDPR införs, femårsbesiktning och Ikano: Kompletterar radonmätning på uppmaning av kommunen. U.A. 2023 Investering i IMD El och Solcellsel 2023 Garantibyte av brandklassade och läckande, "blå", köksfönster har påbörjats. Slutförs under 2024 - 2025. 2023 Samtliga entréportar har slipats och lackerats 2024 Byte av tryckhållningskärl till en bättre med integrerad

avgasare i undercentralen för värmesystemet
2024 Installation av Baouer pipejet samt filter med magnetfilter för kontinuerlig rengöring av värmesystemet
2024 Svetsat på förstärkta inbrottsskydd på garagedörrarna och förrådsdörrar.
2025 Rengöring av värmesystemets värmebatterier och Stad-ventiler samt injustering av värmesystemet
2025 Byte av kall- och varmvattenmätare till alla lägenheter
2025 Byte till LED-lampor för garage-, trapphus- och entrébelysning
2025 Byte av låssystem till garagedörrar från kodlås till dörrbladsläsare slutfört
2025 Kodbricka för öppning av garaget nattetid samt larm på garagedörren
2025 Bygglov klart för inglasning av marklägenheter. Gäller tom 2030-03-05. Bygglov för inglasning gäller
tom 2027-09-25.
2025 Avtal tecknat om inglasning balkong
Planerade underhåll:
Från september 2026 till april 2027 pågår en reparation av garagets tätskikt. Arbetet är ett garantiärende och påverkar inte föreningens ekonomi. Till vår fördel kommer en del av vår gård (ovan garaget) att moderniseras. Bland annat kommer alla lägenheter med uteplats få helt nya trädäck och buskage.
2026 Stamspolning
2026 Fastighetsbestämning av garaget i gemensamhetsanläggningen Sågtorp GA:1, delägd med Brf Näsby
Kulle
2026 Energideklaration
2026 Brandsäkerhetsbesiktning
2026 Uppgradering av telefoner i hissar pga nedsläckning av 3G
2026 Om möjligt slutföra de sista garantifrågorna med Ikano Bostad
2027 Brandsäkerhetsbesiktning

PARKERING:

Parkering: 77 platser inomhus i garage, varav 16 platser för elbilar, samt 32 platser utomhus. Vid godkänt medlemskap i föreningen kan du ansöka om parkeringsplats. För kötid till garageplats, kontakta HSB för aktuellt läge.
Parkeringsavgift: 1000 kr/månad inomhus i garage, 1300 kr/månad för egen laddplats, delad laddplats 1200kr/månad, 300 kr/månad för MC-/mopedplats inomhus, 600 kr/månad parkering utomhus.

TV OCH BREDBAND:

Bas abonnemang hos Tele2 ingår i avgiften, hastighet 250/250. Detta kan ökas, men då tillkommer separat avgift hos Tele2.

PLANRITNING



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



erikolsson.se

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

Boulevarden 23 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se