widerlöv

Nacka

Sickla

Nobelbergsgatan 18, 4tr

Mäklaren berättar

Stilrena kvadrat med hotellkänlsa

Johan Wahlberg

Fastighetsmäklare

073-511 74 92

johan.wahlberg@widerlov.se

Mörtnäsvägen 2

Välkommen till Nackas nya stadsdel Nobelberget och denna sobra tvåa om 35 välplanerade kvadrat.

Lägenheten är inredd med moderna materialval i vilsam färgskala. Läget fyra trappor upp i huset i kombination med ett generöst ljusinsläpp och en takhöjd om 260 cm gör lägenheten ljus och luftig medan den inglasade balkongen fungerar som ett extra rum.

Planlösningen är modern och social. Kök, matplats och vardagsrum disponeras effektivt i öppen plan med gott om yta för respektive funktion. Köket från Ballingslöv är smakfullt utformat med mjuk färgskala och integrerade vitvaror vilket får det att smälta in som en möbel i rummet.

Här finns även en inglasad balkong om ca 5 kvm samt ett rymligt sovrum med plats för såväl 140cm säng som dubbla garderober. Även hallen bjuder på bra förvaring. Badrummet är smakfullt inrett i mjuk färgskala med påtaglig spakänsla.

Nobelberget är strategiskt beläget med närhet till handel och restauranger i Sickla köpkvarter och Sjöstan samt vidsträckta naturområden. I närbelägna Sickla kanal finns bad samt vackra promenadstråk längs vattnet på båda sidor kanalen vidare bort mot både Järlasjön och Hellasgården och i motsatt riktning Sjöstan vidare in till Södermalm och city.

Området trafikeras av bussar och spårvagn med tät trafik in till city. Snart ansluter tunnelbanan Sickla Köpkvarter. Med bil nås Södra länken bekvämt. Från Sjöstan avgår pendlingsbåtar till Södermalm alternativt Nybroplan via Saltsjöqvarn och Djurgården.

Välkommen hem till Nobelberget!

Bostaden online

Bostadstyp: Bostadsrätt

Pris: 3 095 000 kr

Antal rum: 2 rum och kök

Boarea: 35 kvm

Avgift: 3 221 kr/mån

Våning: 4 av 6

Byggnadsår: 2024

Hiss: Ja

Bostadsfakta

Lägenhet, LGH NR: 2-1402
Nobelbergsgatan 18, 4tr, 131 55 Nacka. Nacka kommun.

Kommentar till månadsavgift
Ingår värme, kallvatten, elnätsavtal, sophantering & källarförråd. Hushållsel och varmvatten debiteras månadsvis i efterhand efter faktisk förbrukning (IMD).

Areakälla
Areauppgift enligt mäklarbild

Andelstal
Andel i föreningen: 0.6643 %
Indirekt nettoskuldsättning: Har inte kunnat räknas ut.
Andel av årsavgift: 0.66429 %

Ekonomi
Överlåtelseavgift: 1480 kr, betalas av säljaren.
Pantsättningsavgift: 592 kr.
Årsredovisningen för 2025 redovisar en belåningsgrad om 10.507 kr/kvm samt ett sparande om 174 kr/kvm.

Balkong
Inglasad balkong om dryga fem kvadrat med morgon- och förmiddagssol.

Övriga utrymmen
Källarförråd.

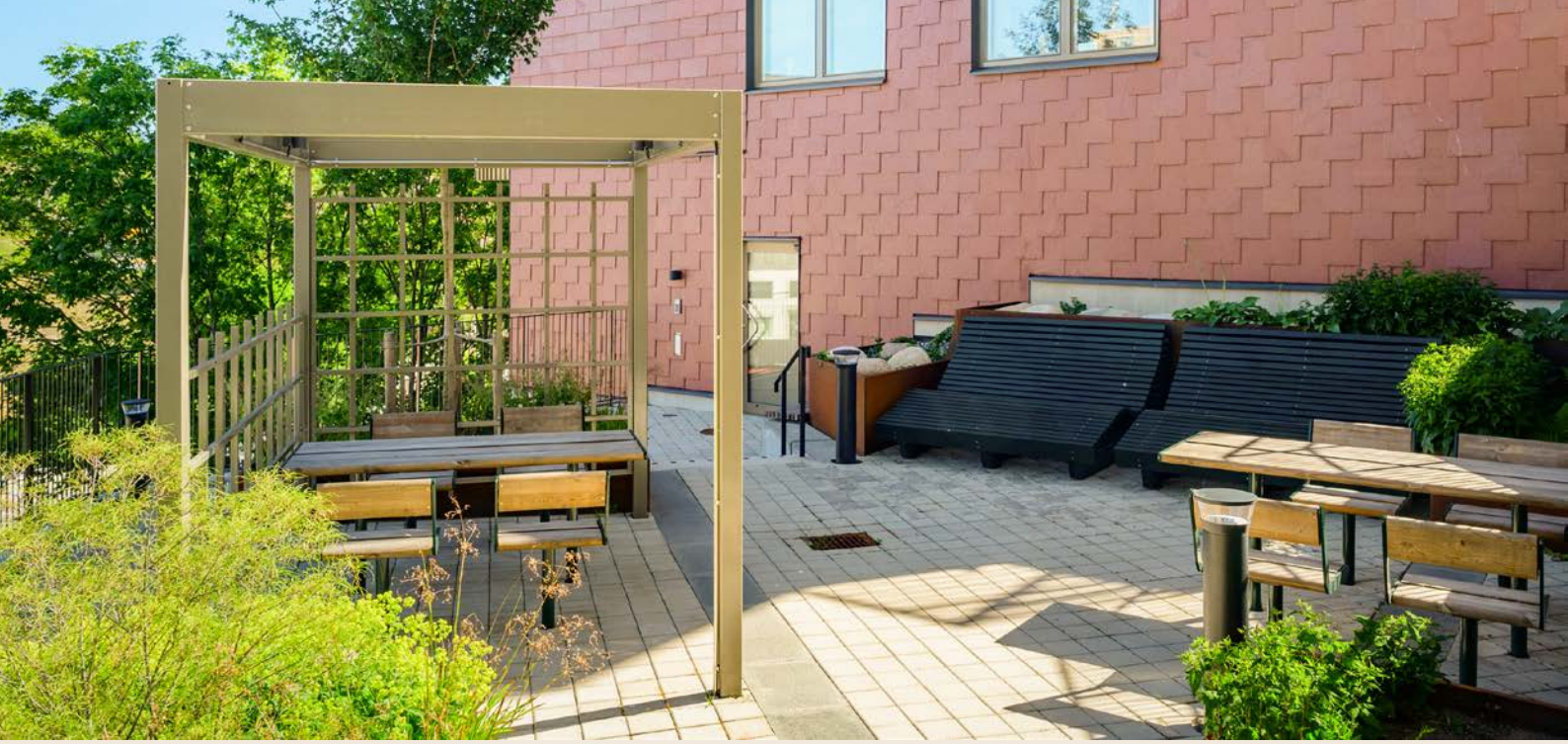
Driftkostnad
Driftkostnaden är ca 464 kr/mån med 1 person i hushållet varav: el 171 kr, varmvatten: 192 kr, övrigt 101 kr.

Föreningen har tecknat centralt elavtal (IMD el) med löpande debitering efter faktisk förbrukning (f.n. 1,01 kr/kWh). Även varmvatten debiteras efter löpande förbrukning (f.n. 90,4 kr/kbm). Övrigt avser obligatoriskt tillägg för internet (höjs från 101 kr/mån till 114 kr/mån per 2026-11-01). Kostnad för försäkring tillkommer. Angivna driftskostnader är nuvarande ägares faktiska och kan skilja sig beroende på vanor och antal personer i hushållet.

Energiklass B i Energideklarationen ger möjlighet att ansöka om "grönt" bolån vilket vanligen ger ca 0,1% lägre ränta utöver den redan förhandlade boräntan.

Om en personlig boendekostnadskalkyl önskas – vänligen kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

Pantsättning
Bostaden är pantsatt (kontrollerad 2026-09-17).



Föreningen

Förening
BRF Kulturtrappan

Byggnadsår
2024

Allmänt om föreningen
Brf Kulturtrappan omfattar 93 bostadsrätter med adress Nobelbergsgatan 12-20 (jämna nr). Husen är uppförda av Atrium Ljungberg AB som en del i den nya stadsdelen Nobelberget och stod klara för inflytt under 2024.

Lägenheterna har följande fördelning: 11st 1 rok, 30 st 2 rok, 29 st 3 rok, 16st 4 rok samt 7st 5 rok. Den totala lägenhetsytan uppgår till 6643 kvm.

Husen är energisnåla med värme från via fjärrvärme samt frånluft-värmepump med värmeåtervinning (FTX-system) samt understöd av solceller på vissa av hustaken vilket borgar för låga driftskostnader. Föreningen har upphandlat centrala avtal för el och vatten där lägenhetsinnehavaren endast debiteras för löpande faktisk förbrukning. Föreningen är en äkta förening.

Gemensamma utrymmen
I varje trapphus finns utrymmen avsett för barnvagnar och rullstolar på entréplan. Cykelförrådet nås via trapphuset och är beläget en trappa ned på plan 09 eller entréplanet, plan 10. Miljörum finns vid port 14, 16 och 18.

Till varje lägenhet finns ett tillhörande lägenhetsförråd. Lägenhetsförråden finns en trappa ned, på plan 09 eller på vinden, plan 16 i direkt anslutning till respektive trapphus.

Tv och bredband
Föreningen har tecknat ett gruppavtal med Tele2 som leverantör av bredband (1000/1000 M-bit), telefoni Bas och tv startutbud med digital tv-mottagare.

Andrahandsuthyrningspolicy
Ja, inom ramen för bostadsrättslagen.

Energideklaration
Utförd den 4 november 2025. Prestanda/primärenergital: 52 kWh/kvm och år.
Energiklass B på en skala från A-G.

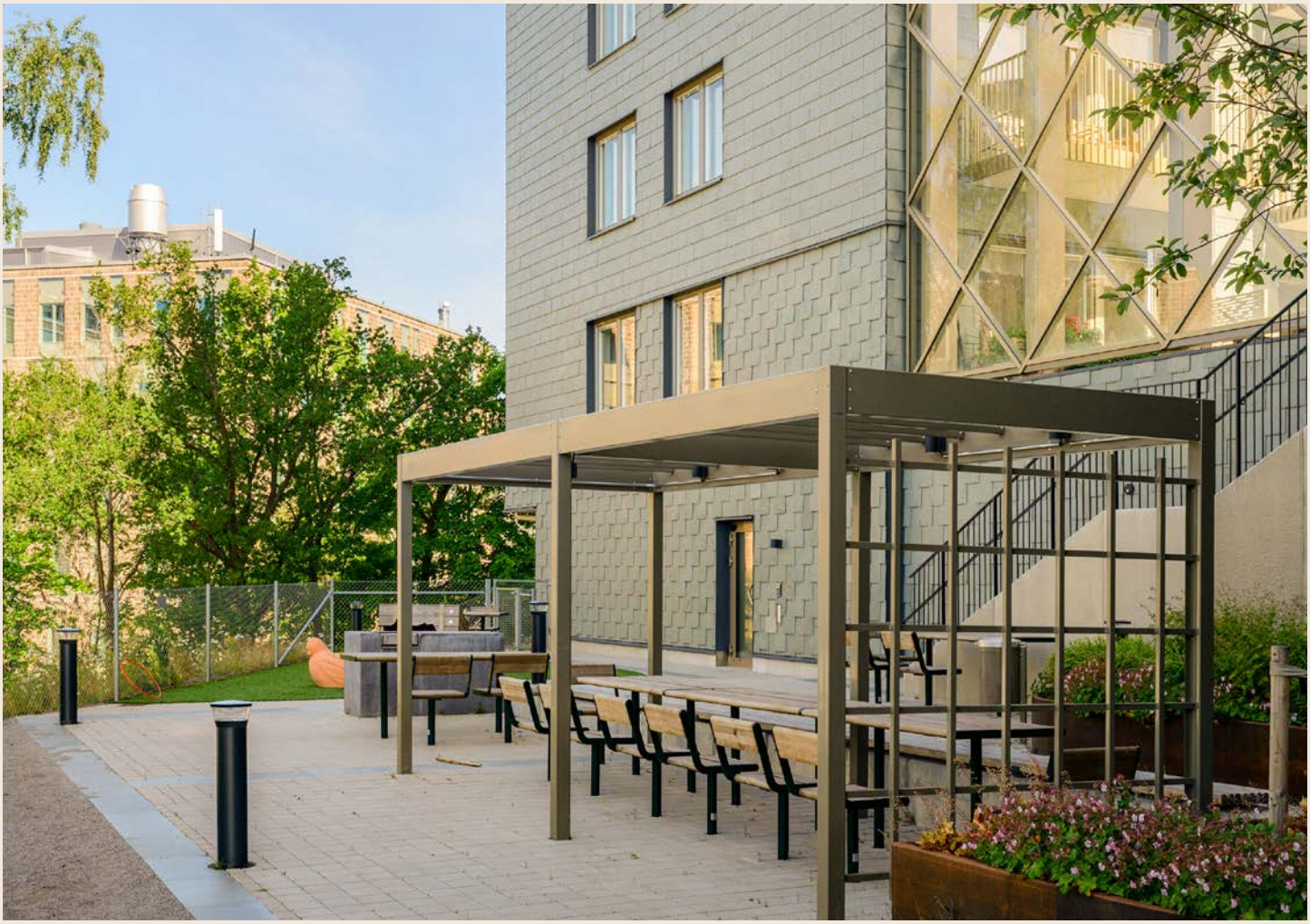
Uppvärmning/Ventilation
Uppvärmning: Vattenburen värme via fjärrvärme
Ventilation: Mekanisk från- och tillluft med värmeåtervinning (FTX)

Bilplats
Parkeringsmöjlighet finns i Nobelbergsgaraget beläget på Sicklastråket 11-25 samt i andra garage inom Sickla, vilka administreras av Parkman. Föreningens medlemmar har förtur till 38 st parkeringsplatser i Nobelbergsgaraget samt 19 st platser i andra garage.

Kontakta <uthyrning@parkman.nu> alternativt logga in via länken nedan för info och priser gällande garageplatserna i området:
https://minparkering.parkman.nu/sv/my_page/locations/7598fbda-0ebf-4e6b-b73e-5259e7b77f4c/waiting_list_positions/new

Äger föreningen marken
Ja, föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 83:50.

Tillåter föreningen juridisk person som köpare
Nej

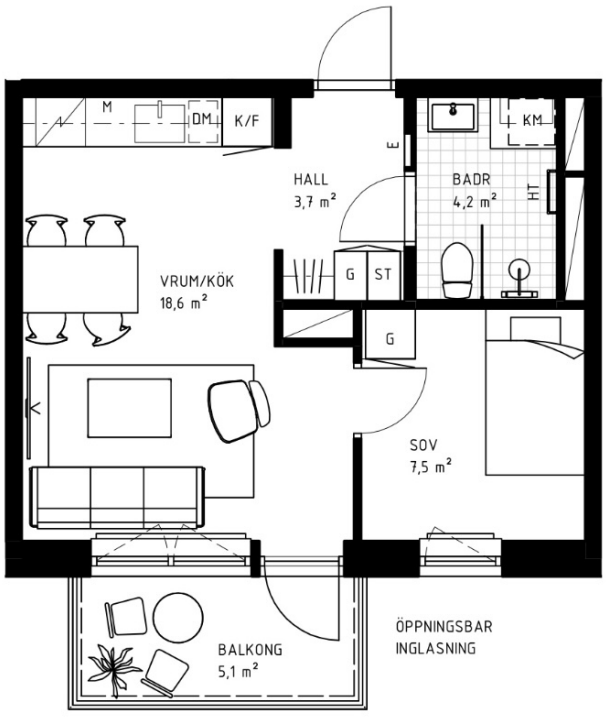


Lovely day for a GUINNESS

Lovely day for a GUINNESS

Lovely day for a GUINNESS

SAY WHEN


M
DM
K/F
HALL
3,7 m²
E
KM
BADR
4,2 m²
HT
VRUM/KÖK
18,6 m²
G
ST
G
SOV
7,5 m²
BALKONG
5,1 m²
ÖPPNINGSBAR
INGLASNING

BAUHAUS

BAUHAUS
FRISADS
NorDan

Widerlöv Bonus

Vårt förmånspaket

Hos Widerlöv står du som kund alltid i centrum. Därför har vi skapat **Bonus**, ett förmånspaket för dig som har sålt eller köpt en bostad genom oss på Widerlöv. Bonus ger dig tillgång till **exklusiva rabatter och erbjudanden** – helt utan kostnad och utan några förpliktelser.

Genom **Bonus** kan du spara pengar på allt från städ- och flytthjälp till möbler, inredning och andra tjänster som gör vardagen lite enklare. Bonus är vårt sätt att tacka för förtroendet och ge dig lite mer, även efter din avslutade bostadsaffär.

På **bonus.widerlov.se** kan du se aktuella erbjudanden.

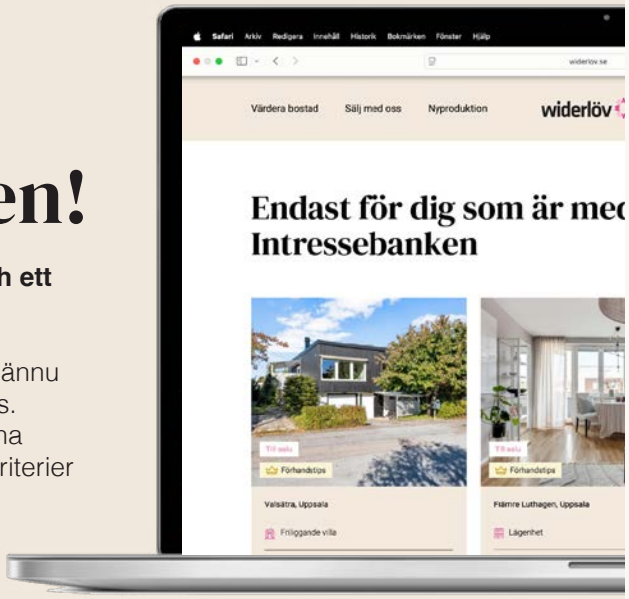
intressebanken

Missa inte drömbostaden!

Intressebanken är ett smart verktyg för dig som letar bostad – och ett sätt att ligga steget före så att du inte missar din drömbostad.

I Intressebanken samlar vi alla bostäder vi har till salu – även de som ännu inte är publicerade på den öppna marknaden, så kallade förhandstips. Genom att registrera dig kan du skapa en bevakning baserade på dina specifika önskemål, och få mejl så fort en bostad som matchar dina kriterier läggs in i vårt system.

Registrera dig enkelt på **widerlov.se**



Vi vill göra mer än att förmedla bostäder

Vi vill bidra till en bättre värld

På Widerlöv ser vi det som en självklarhet att vårt företagande ska bidra positivt – både i stort och smått. Vårt engagemang inom hållbarhet och samhällsansvar (CSR) utgår från en helhetssyn där människor, miljö och lönsamhet samverkar – det vi kallar People, Planet, Profit. Det innebär att vi strävar efter att:

- Göra gott för människor, även utanför vår egen organisation
- Skydda och värna om vår gemensamma miljö
- Driva en ekonomiskt hållbar verksamhet som ger långsiktigt värde

Genom att tänka långsiktigt, agera med omtanke och ständigt utvecklas vill vi vara en positiv kraft – i vår bransch och i samhället i stort. Ett exempel på det är vårt samarbete med Stadsmissionen på flertalet orter.

Läs mer om vårt CSR-arbete på **widerlov.se**

widerlove

Vad händer sen?

När du står inför valet att köpa ny bostad så är oftast frågor och funderingar många. Vi på Widerlöv tycker att det ska vara enkelt.

Mäklaren kontaktar dig
Meddela gärna om du är intresserad av bostaden redan på visningen och lämna ditt namn och dina kontaktuppgifter till mäklaren. Du kan även skicka ett mejl eller sms till mäklaren. Mäklaren kommer kontakta alla som lämnat sina uppgifter.

Har du frågor?
Läs igenom bostadsbeskrivningen i lugn och ro. Ta upp eventuella frågor med mäklaren när denne kontaktar dig.

Undersökningsplikt och betydelsen av att bostadsrätten säljs i befintligt skick
Som köpare av en bostad har du en s.k. undersökningsplikt. Det innebär att du skall undersöka bostaden noggrant före köpet. Du kan inte i efterhand ställa krav på säljaren för fel och brister som du borde ha upptäckt vid en noggrann genomgång. Säljaren ansvarar inte för fel och brister som köparen borde ha räknat med eller förväntat sig, med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. Inte bara lägenhetens skick bör undersökas, utan även föreningens ekonomi och framtidsplaner.

När bostadsrätten säljs i befintligt skick krävs dessutom att ett påstått fel i efterhand måste innebära att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen mot bakgrund av omständigheterna ovan hade fog att förvänta sig. Detta kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del.

Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten säljs i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren 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 säljaren känner till eller misstänker. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar.

Uppgiften om bostadsyta kan variera beroende på uppmätningsmetod, när uppmätningen gjordes mm. Om exakt bostadsyta är viktig för dig som köpare så uppmanar vi dig att göra en egen uppmätning.

Finansiering
Det är viktigt att du har finansieringen ordnad innan du lägger ett bud på bostaden. Du behöver ett lånelöfte från en bank på det belopp du vill låna. Vi har som målsättning att hjälpa dig att få så bra finansieringsalternativ som möjligt och som en del av vår service kan du därför komma att bli uppringd av en lånehandläggare hos någon av våra samarbetspartner.

Värdering av bostad
Äger du en bostad som ska säljas i samband med köpet? Då är det viktigt att veta vad bostaden har för marknadsvärde. Dels brukar banken vilja ha en värdeuppgift när du ansöker om lånelöfte, dels blir det enklare för dig att ta beslut om hur mycket du vill och kan erbjuda i en eventuell budgivning. Vi kommer gärna hem till dig och gör en kostnadsfri muntlig värdering. Prata med mäklaren så kan ni komma överens om en tid som passar.

Om det blir budgivning
Om två eller flera spekulanter är intresserade av att köpa bostaden avgörs köpet vanligtvis med en budgivning, som du kan följa på www.widerlov.se. När budgivningen är klar beslutar säljaren när och till vem han/hon vill sälja. Det är inte alltid så att säljaren väljer den som har det högsta budet, utan kan ta hänsyn till andra faktorer som t ex tillträdesdatum. Lagen kräver ett skriftligt avtal för att köpet ska vara gällande, dvs köpet är inte bindande förrän både köpare och säljare har skrivit under ett köpeavtal. Om ett nytt bud kommer in efter en muntlig överenskommelse om köp, men innan avtalet skrivits under, måste mäklaren framföra det nya budet till säljaren. Säljaren tar ställning till om hon/han vill ta emot det eller inte. I samband med tillträdet delar vi ut en lista över samtliga bud och budgivare till köpare och säljare.

Handpenning
Efter kontraktskrivningen ska köparen erlägga en handpenning. Handpenningens storlek är vanligtvis 10 % av köpeskillingen och betalas in inom en vecka från kontraktsdagen, om inte annat avtalats. Handpenningen betalas ut till säljaren så snart alla villkor i kontraktet är uppfyllda.

Om mäklaruppdraget
Mäklaren ska tillvarata både köparens och säljarens intressen. Det är dock säljaren som anlitar mäklaren för att hantera förmedlingen av bostaden, och det är också säljaren som betalar arvodet till mäklaren. Du som köpare behöver inte betala något för mäklarens arbete.

Enligt 14 § Fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare redovisa skriftligen för säljare, köpare och spekulanter om mäklaren eller mäklarfirman har några intäkter från vad som kallas ”sidoverksamhet” i anslutning till uppdraget att förmedla någons bostad. Därför vill vi på Widerlöv berätta att Hemnet tar ut en obligatorisk avgift av säljaren för annonsering på hemnet.se, och att Hemnet ersätter Widerlöv med en mindre andel av kostnaden för en bostadsannons per annonserad bostad för den administration som tillkommer för oss. Ersättningen ges inte direkt till den enskilda mäklaren, utan går till mäklarfirman.

Dataskyddspolicy
Om du som spekulant vill bli kontaktad av mäklaren kommer vi att behandla ditt namn och dina kontaktuppgifter i våra system.

Läs hela vår dataskyddspolicy här: widerlov.se/dataskydd

www.widerlov.se

Johan Wahlberg - Fastighetsmäklare - 073-511 74 92 - johan.wahlberg@widerlov.se - Mörtnäsvägen 2