NACKA STRAND

FABRIKÖRVÄGEN 15, 1 TR





NACKA STRAND

Optimalt planerad och kvadratsmart lägenhet - möjlig 4: a!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Möjlig 4:a | Välplanerad planlösning | Två sovrum idag | Enkelt att skapa sovrum tre | Öppet kök och vardagsrum | Kök från HTH | Fönster i två väderstreck | Badrum och separat gäst-WC | Gott om förvaring | Garageplats finns | Båtpendla smidigt till stan | Förråd om ca 4 kvm

VÄLKOMMEN TILL FABRIKÖRVÄGEN 15, 1 TR

Välkommen till en modern och mycket välplanerad bostad med generösa sällskapsytor, fint ljusinsläpp och en flexibel planlösning.
Bostadens hjärta är det öppna köket och vardagsrummet där fönster i två väderstreck bidrar med ett härligt ljus. Här finns gott om plats för både stor soffgrupp och ett generöst matbord för 6–10 personer, perfekt för såväl vardagsliv som middagar med familj och vänner. Det stilrena köket från HTH erbjuder ljus bänkskiva i stenkomposit, fina detaljer i asklaminat och komplett maskinell utrustning.
Bostaden har idag två välplanerade sovrum. Det större sovrummet rymmer dubbelsäng, generös förvaring och arbetsplats, medan det andra passar utmärkt som barnrum, gästrum eller kontor. För den som behöver ytterligare ett rum finns goda möjligheter att enkelt skapa ett tredje sovrum.
Det moderna badrummet är utrustat med dusch, handdukstork, kommod och kombimaskin med praktisk arbetsbänk. Dessutom finns en separat gäst-WC, vilket är ett uppskattat tillskott i vardagen.
Till lägenheten hör även ett separat förråd om cirka 4 kvm. Ett genomtänkt och flexibelt hem med sociala ytor, bra förvaring och möjlighet att växa efter behov.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Niklas Zander

073-383 51 20
niklas.zander@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Fabrikörvägen 15, 1 tr, 131 52 Nacka Strand
STORLEK:	83 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	5 500 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 080 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, TV, bredband samt bostadsrättstillägg på hemförsäkring.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 560 kr/år (el: 4 560 kr/år) Driftkostnaden är schablon och ej ytterligare kontrollerad. Kostnaderna för ny ägare/boende kan antingen vara högre eller lägre än angivet belopp. Hemförsäkring tillkommer.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1-1-1101
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 2,23419 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 183 442 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. 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:	1 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf K1 Nacka Strand
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse






POLPO

















RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och rymlig hall i vinkel med gott om plats för ytterkläder och skor direkt innanför entrén. Här finns även två praktiska garderober med skjutdörrar som erbjuder bra förvaring utan att ta onödig golvyta. Hallens generösa ytor ger dessutom plats för exempelvis byrå, avlastningsbord eller ytterligare förvaringsmöbel.

KÖK/VARDAGSRUM
Bostadens självklara hjärta är det generösa köket och vardagsrummet som möts i en öppen och social planlösning. Det moderna köket från HTH har en stilren utformning med ljus bänkskiva i stenkomposit och en fin detalj i form av ett öppet överskåp i asklaminat som ger köket extra karaktär. Den maskinella utrustningen består av induktionshäll, fläkt, ugn och kombiugn i högskåp, integrerad diskmaskin samt kyl och frys. Här finns gott om arbetsyta och förvaring samtidigt som den öppna planlösningen gör det enkelt att umgås mellan kök och vardagsrum. De generösa sällskapsytorna rymmer utan problem ett stort matbord för 6–10 personer, perfekt för både vardagsmiddagar och större bjudningar. Vardagsrumsdelen erbjuder gott om plats för en större soffgrupp, soffbord och tv-möbel. Fönster i två väderstreck ger ett fint naturligt ljusinsläpp och bidrar till den luftiga känslan.

SOVRUM 1
Ett flexibelt och lättmöblerat rum som passar utmärkt som barnrum, gästrum eller hemmakontor beroende på behov.

SOVRUM 2
Rymligt och rofyllt master bedroom med gott om plats för dubbelsäng och sängbord. Längs ena väggen finns generös garderobsförvaring och rummets storlek ger även möjlighet till arbetsplats, byrå eller ytterligare förvaring.

SOVRUM 3
Möjligt att bygga till en tredje sovrum om man så önskar. Enligt lägenhetsförteckning är den registrerad som 4 rum och kök.

BADRUM
Stilrent och modernt badrum med genomtänkta funktioner och bra förvaringsmöjligheter. Badrummet är utrustat med dusch med glasvägg, handdukstork samt tvättställ med kommod och spegel. Här finns även en praktisk kombimaskin med arbetsbänk ovanför samt väggförvaring. Intill kombimaskinen finns dessutom utrymme för ytterligare förvaring, exempelvis trådbackar eller förvaringslösningar under bänkskivan.

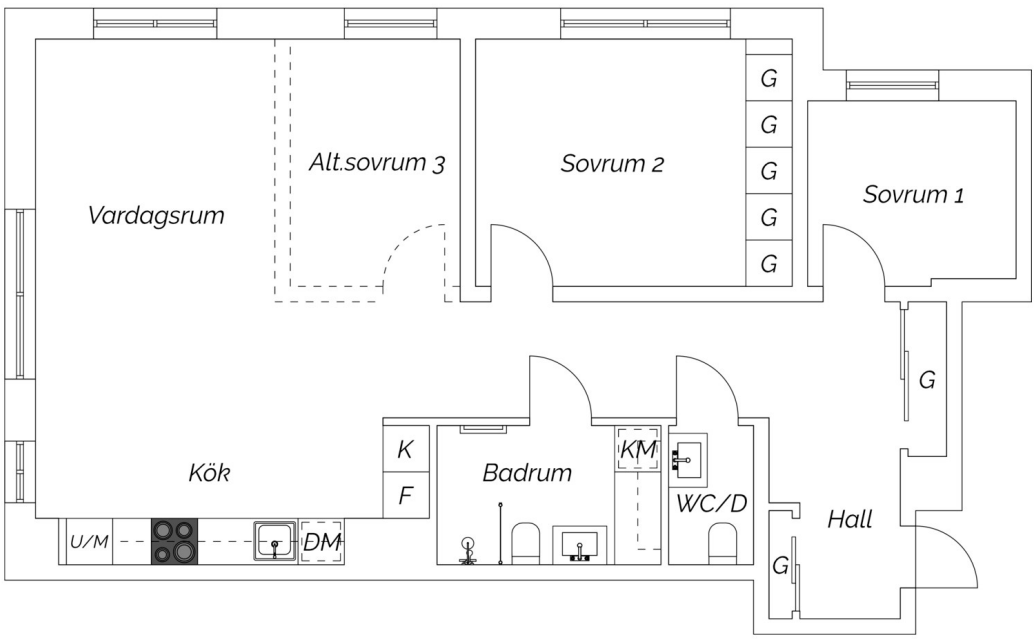
WC
En uppskattad extra gäst-WC utrustad med wc och handfat. Ett praktiskt tillskott som förenklar både vardagen och när man har gäster.

FÖRRÅD
Lägenheten disponerar ett förråd (plan 1) om ca 4 kvm.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf K1 Nacka Strand
BYGGÅR:	2023
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	60
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-10-18
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	62 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf K1 Nacka Strand. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 60 lägenheter, samtliga upplåtes med bostadsrätt samt 1 lokal om 106 kvm (f.n. till ett hemtjänstföretag). Gemensamhetslokalen är belägen på Fabrikörvägen 15 (plan 2) och nyttjas som gästlägenhet med kök, matplats, en sovdel med plats för 2 personer samt bastu, wc, dusch; kostnad per natt ca 350 kr. Det finns även cykelrum och ett barnvagnsrum i respektive hus samt ett miljörum på Fabrikörvägen 15. Det finns en gemensam innergård som ligger naturskönt mellan husen och berget. Gården är utrustad med grill, sittplatser på rund bänk och pergola utan möbler, och belysningen skapar en trevlig atmosfär på flera ställen.
RENOVERINGAR:	Huset är nybyggt så inga planerade renoveringar.
PARKERING:	Föreningen innehar 48 p-platser i Torggaraget varav 27 st i en låst del med grind. Oreserverad plats i låst garage ca 1 200 kr/mån (längre kö). Oreserverad plats för MC i låst garage ca 625 kr/mån (ingen kö). Oreserverad plats i stora garaget ca 1 288 kr/mån (plats finns). Hanteringen administreras av Parkman.
TV OCH BREDBAND:	Grundutbud TV, bredband (250/250 Mbit/s) och IP-telefoni via Tele2 ingår.

PLANRITNING



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

UNDERHAND



Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

erikolsson.se/underhand

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

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