JARLABERG

DILIGENSVÄGEN 39





JARLABERG

Härlig radhuskänsla med egen uteplats och flexibel planlösning i familjevänligt område!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Radhuskänsla med egen uteplats | Lugnt och familjevänligt område | Välplanerad bostad med generösa ytor | Uteplats | Stort vardagsrum | Kök med plats för 6–8 personer | Sovrum med stor garderobsvägg | Klädkammare | Helkaklat badrum | Vindsförråd om cirka 6 kvm

VÄLKOMMEN TILL DILIGENSVÄGEN 39

Välkommen till ett ljust och välplanerat hem med härlig radhuskänsla i ett lugnt och familjevänligt område! Här erbjuds en trivsam bostad med generösa sällskapsytor, goda förvaringsmöjligheter och en härlig uteplats som blir en naturlig förlängning av hemmet. Den smarta planlösningen erbjuder dessutom möjlighet att bygga om klädkammaren till ett mindre barnrum eller hemmakontor för den som önskar. Ett hem som kombinerar lägenhetens bekvämligheter med radhusets charm och närhet till utemiljön!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Niklas Zander

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Diligensvägen 39, 131 48 Nacka
STORLEK:	64 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 806 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och grundutbud tv. Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av el. Kostnaden för din faktiska elförbrukning kommer på månadsavin. En obligatorisk avgift om 60 kr/mån tillkommer för bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 200 kr/år (el: 2 200 kr/år) Uppgifter gällande driftkostnad är hämtad från säljaren och ej ytterligare kontrollerad. Kostnaderna kan både vara högre och lägre för ny ägare/boende. Hemförsäkring tillkommer.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	101
LÄGENHETSNR SKV:	1003
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,4403 %, andel av årsavgift 0,4403 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	486 067 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:	0
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Fjädern nr 622 i Nacka























RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med goda förvaringsmöjligheter i garderob med skjutdörrar. Härifrån nås bostadens övriga rum samt en praktisk klädkammare som erbjuder ytterligare förvaring.

KÖK
Trivsamt och välplanerat kök i vinkel med gott om arbetsytor och förvaring. Köket är utrustat med diskmaskin, kyl/frys, ugn, häll, fläkt samt inbyggd mikro i högskåp. Här finns plats för ett matbord för cirka 6–8 personer och direkt utgång till den härliga altanen, vilket skapar en naturlig förlängning av köket under årets varmare månader.

ALTAN
Härlig altan med stenlagd ytasom erbjuder gott om plats för både avkoppling och sociala tillställningar. Här ryms såväl loungemöbler och matgrupp som grill och grönskande växter. En trivsam utemiljö som blir en naturlig förlängning av bostaden under årets varmare månader.

VARDAGSRUM
Ljust och rymligt vardagsrum med generösa sällskapsytor och ett stort fönsterparti som ger ett fint ljusinsläpp och bidrar till en luftig känsla. Här finns gott om plats för en större soffgrupp, tv-möbel och även en extra matplats för den som önskar. Ett inbjudande rum med fina möjligheter för både umgänge och avkoppling.

SOVRUM
Rofyllt och väl tilltaget sovrum med gott om plats för dubbelsäng och tillhörande sängbord. Längs väggen finns en generös garderobslösning som erbjuder utmärkta förvaringsmöjligheter och bidrar till ett praktiskt och lättmöblerat rum.

BADRUM
Stilrent och helkaklat badrum med vitt kakel på väggarna och grå klinker på golvet. Badrummet är utrustat med golvvärme, badkar, wc, handfat med kommod och spegelskåp. Här finns även tvättmaskin med praktisk bänkskiva ovanför samt väggskåp som erbjuder ytterligare förvaring.

KLÄDKAMMARE
Praktisk och rymlig klädkammare med goda möjligheter till både klädförvaring och avhängning. Ett uppskattat komplement till bostadens övriga förvaringsutrymmen.

FÖRRÅD
Lägenheten disponerar ett vindsförråd om ca 6 kvm.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Fjädern nr 622 i Nacka
BYGGÅR:	1988-1989
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Frånluft med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	182
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-06-26
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	95 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Fjädern nr 622 i Nacka köpte fastigheten 1983 och äger marken. Föreningens lokal upplåtes med hyresrätt. I föreningen finns gemensamma tvättstugor i gårdshusen, ett gårdshus på vardera gården. Tvättstugorna är förprogrammerade med allergivänliga tvätt- och sköljmedel (kan väljas bort). En tvättmedelsavgift om 30 kr/pass tas ut och faktureras på månadsavin. Det finns två festlokaler att hyra (gård 2, Diligensvägen 136 och gård 3, Diligensvägen 39). Kostnad ca 70-100 kr/pass. Två övernattningslägenheter (gård 2, Diligensvägen 116B och gård 3, Diligensvägen 49B). finns att hyra i föreningen. Du får hyra max 1 vecka i följd och det kostar ca 350 kr/natt. Där finns 4 sängplatser, köksvrå med spis, kyl, och lite köksutrustning. Gästlägenheten på gård 3 har dusch och toalett i korridoren utanför. Även bastu finns att hyra för ca 20 kr/pass. Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Medlemsandel i HSB kostar 500 kr/person (återfås vid eventuellt utträde) och medlemsavgiften är 310 kr/hushåll/år. Ansökan om medlemskap görs på https://blimedlem.hsb.se.
RENOVERINGAR:	2014 Byttes alla takfläktar 2014 OVK 2015 Takrenovering inklusive byte av takpannor 2015 Ny frånluftsåtervinning 2016 Fogtätning fasadelement för att förbättra isoleringen 2016 Ommålning skärmtak, pelare och förrådsdörrar (radhusen) 2018 Renovering bastu gård 3 2018 Hissbyte 2018 Nya grovtvättmaskinen gård 2 2019 Installation LED belysning i trapphus och i de gemensamma utrymmena 2020 Ommålning gårdshus gård 2 2020 OVK

2020 Radonmätning
2021 Byte ventiler i våra kulvertar (vid behov)
2021 Ommålning gårdshus gård 3
2022 Fönsterrenovering
2023 Stamspolning, besiktning av blandare och handdukstorkar
2024 Nytt bastuaggregat gård 3
2024/2025 Upprustning termostater, värmestyrning och övriga delar av värmesystemet
2025 Individuell mätning och debitering (IMD) för elförbrukning
2025 Renovering av lekytor på gård 2 och gård 3
2025 Fyllnadsarbete samt reparation av åsnetrapp mellan gård 2 och 3
2025 Nya planteringar i upphöjda bäddarna på gård 2 utanför gårdshuset
2025 Montering av ny ljusslinga i träd på gård 2
Kommande:
2026 Utbyte av tvättutrustning i tvättstugorna
2026 Översyn kring intermittenta problem med varmvatten
2026 OVK
2028 Stamspolning
Det finns inga planer för stambyte i närtid. Enligt vår underhållsplan så ligger det 2043, men det skall snarast ses som tidigast. Vi gör kontinuerlig stamspolning och även filmning för att utvärdera status på stammar. Enligt våra underleverantörers bedömning är de i gott skick så det går sannolikt att skjuta upp ytterligare något.

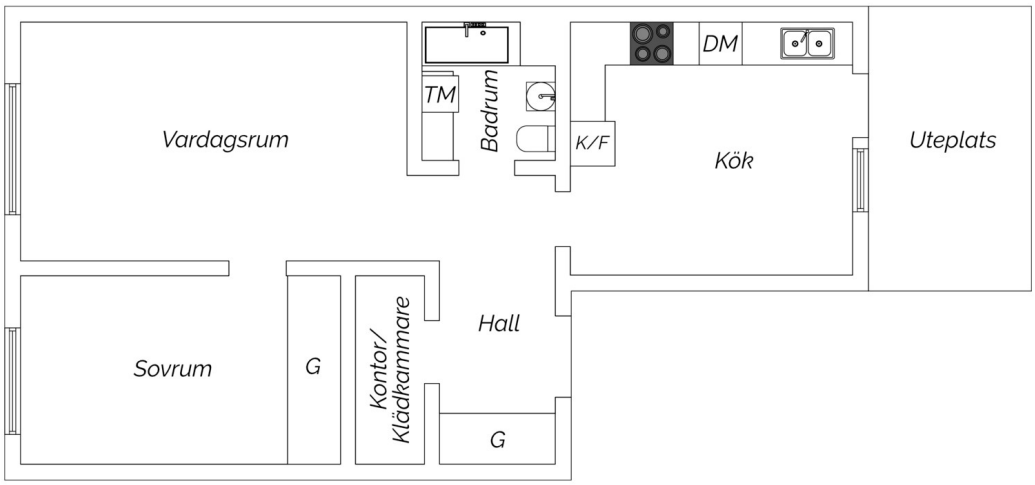
PARKERING:

Totalt finns tre garage i Jarlaberg; Diligens-, Fyrspanns-, och Landågaraget.
Priser enligt nedan:
Garage utan el: 530 kr/månad
Garage med motorvärmare: 637 kr/månad
Garage med laddplats: 743 kr/månad + el
Garage med bur (större plaster): 774 kr/månad
MC plats: 127 kr/månad
P-plats ute (utan tak): Från 403-509 kr/månad (beroende på om man har motorvärmare eller inte)
OBS! Priserna indexeras per automatik med 3% per år. Det finns 200 laddplatser för närvarande i våra 3 garage i samfälligheten.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV via Tele2 (Medium 8 favoriter) och bredband via Bahnhof (1000 Mbit/s).

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