FINNBODA

FINNBODA PARKVÄG 18B, 2 TR





FINNBODA

Stilren 3:a med inglasad balkong och möjlighet till 4:a

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Möjlig 4:a | Stilren och genomtänkt interiör | Öppen och social planlösning | Stora fönsterpartier | Inglasad balkong | Utsikt mot grönska | Gott om förvaring |Vinkyl i köket | Helkaklat badrum | Båtpendling till stan

VÄLKOMMEN TILL FINNBODA PARKVÄG 18B, 2 TR

Välkommen till ett hem med en genomtänkt och påkostad interiör där stilrena materialval, smarta lösningar och fina detaljer tillsammans skapar en ombonad helhet. Bostaden präglas av en harmonisk färgskala med ljusa träslag, mjuka toner och genomgående moderna inslag. Här har varje yta tagits tillvara på ett genomtänkt sätt och resultatet är ett hem som känns lika trivsamt i vardagen som representativt när familj och vänner samlas.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Niklas Zander

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Finnboda Parkväg 18B, 2 tr, 131 72 Nacka
STORLEK:	84 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	6 164 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, bredband och bostadsrättstillägget på hemförsäkringen. Individuell mätning av elförbrukningen per månad tillkommer och aviseras på månadsavgiften.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 120 kr/år (el: 6 120 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon och kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende. Hemförsäkring tillkommer.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	50
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,4367 %, andel av årsavgift 1,4367 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	516 137 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:	2 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Finnboda Dunge i Nacka
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse








ICA nära Finnboda
KOLLA PRISET!
50:-
KOLLA PRISET!
40:-

RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med en genomtänkt och påkostad interiör där varma trätoner klär både väggar, golv och tak. Integrerad belysning förstärker det stilrena uttrycket och tillsammans med den stora spegelytan skapas en fin känsla av rymd. Här finns även praktisk, platsbyggd förvaring som smälter fint in i helheten.

VARDAGSRUM/KÖK
Stilrent och välplanerat kök i öppen planlösning mot vardagsrum och matplats. Här erbjuds generösa arbetsytor, gott om förvaring bakom ljusa fronter, integrerade vitvaror och vinkyl. De stora fönsterpartierna ger ett fint ljusinsläpp och de öppna ytorna rymmer både en generös soffgrupp och ett större matbord. Ljusa materialval och ekparkett skapar en varm och harmonisk helhet.

SOVRUM 1
Rymligt och rofyllt sovrum med plats för dubbelsäng och kompletterande möblemang. Längs ena väggen finns en generös garderobsvägg med profilerade fronter och eleganta beslag i mässingston. Ett stort fönster ger fint ljusinsläpp och den lugna färgsättningen bidrar till en ombonad känsla.

SOVRUM 2
Trivsamt sovrum med en smart och platsbyggd våningssäng som både ger rummet karaktär och frigör värdefull golvyta. Sovplatserna är integrerade i en träklädd konstruktion med egen belysning och här finns fortsatt plats för exempelvis lek, skrivbord eller ytterligare förvaring. En genomtänkt lösning som passar perfekt som barnrum.

BADRUM
Bostaden erbjuder ett omgjort badrum med kakel på kakel. Dusch med duschvägg, handfat med kommod och spegel samt wc. Här finns även en praktisk tvättdel med tvättmaskin och torktumlare, arbetsbänk ovan samt flera vägghängda skåp som ger gott om förvaring.

BALKONG
Inglasad balkong med fin utsikt mot grönskande omgivningar. Här finns plats för mindre loungemöbler eller cafébord med stolar samt möjlighet att inreda med växter för en extra ombonad känsla.

FÖRRÅD
Lägenheten disponerar ett förråd om ca 5 kvm.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Finnboda Dunge i Nacka
BYGGÅR:	2009
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	74
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-05-10
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	73 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Finnboda Dunge i Nacka. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening, i föreningen finns 74 lägenheter, alla upplåtes med bostadsrätt. Det finns också 1 lokal. Föreningen köpte fastigheten 2005 (äger marken). I föreningen finns en gemensamhetslokal avsedd för föreningsmöten och övernattning. Lokalen ligger i port 16B. Den är cirka 35 kvm, har två källarfönster och rymmer ett större rum med pentry, en liten hall och en toalett med handfat. Det finns ingen dusch i lokalen. Avgiften är 250 kr/dygn för lägenhet och 50 kr/dygn extra om parkering önskas. I vardera hus finns ett gemensamt soprum, cykelrum och barnvagnsrum. På gården mellan husen finns lekplats och utemöbler som kan nyttjas av medlemmarna. 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:	2015 OVK 2016 Byte av lås, gångjärn samt karmar i portdörrar och soprum 2016 Renovering av golv i soprum 2016 Uppsättning av hängrännor översta våningarna 2016 Uppsättning av snörasskydd 2017 Målning av träfasader 2019 Komplettering nödljusarmaturer 2019 Lagning av sprickor i fasaden 2019 Nya belysningsarmaturer i trapphusen 2019 Översyn brandskydd i källare och trappphus 2020 Installation av laddboxar för bilar 2021 Installation av anläggning för värmeåtervinning 2021 Montering gåstegar på taket 2021 Målning av trapphus 16A och 16B 2022 Installation av elektroniska anslagstavlor

2022 Målning av trapphus 18A, 18B och 18C
2022 Reparation av skärmväggar
2023 Installation av vakumavgasare och smutsavskiljare i värmesystemet
2024 Installation av bänkar i alla entréer
2024 Uppgradering av system för IMD
2025 Installation av solceller på taken, hus 16 och 18
Föreningen utför fortlöpande underhåll av fastigheterna. Under de kommande åren finns inga större renoveringar planerade utöver de i underhållsplanen.

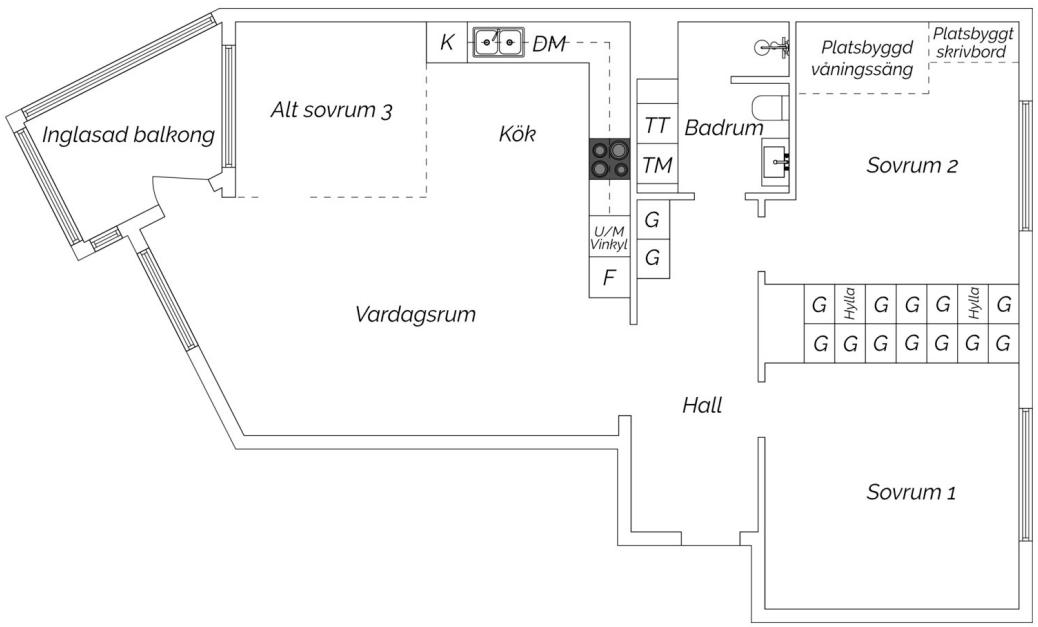
PARKERING:

HSB Brf Finnboda Dunge i Nacka delar garage och parkeringsplatser med övriga föreningar runt parken och omfattar totalt 255 platser. I föreningen finns 50 garageplatser. Det finns fyra typer av parkeringsplatser:
Garageplats med laddning: 1150 kr/månad + elförbrukning, vanlig garageplats: 900 kr/månad, garageplats för MC: 400 kr/mån samt utomhusplats: 400 kr/månad. I området gäller även boendeparkering. För mer information se www.nacka.se.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV via Tele2 och bredband (500/500 Mbit/s) via Telenor

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