

EKTORPSVÄGEN 1, 5 TR

EKTORP



Erik Olsson



EKTORP

Bo över
trädtopparna i
privat läge med
fantastisk utsikt!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Magnifik fri utsikt
Ljusinsläpp i tre väderstreck
Privat gavelläge - ingen insyn
Balkong i söderläge

VÄLKOMMEN TILL EKTORPSVÄGEN 1, 5 TR

Välkommen till denna fantastiska 4:a som erbjuder en sällsynt kombination av stil, komfort och en magnifik fri utsikt. Belägen i en välrenommerad förening och byggnad från 2018, är detta boendet för dig som söker den perfekta blandningen av modern elegans och naturlig skönhet. Här bor du bokstavligen över trädtopparna (om inte till och med över) med ett ljusinsläpp i tre väderstreck, som ger en härlig känsla av öppenhet och frihet. De stora fönstren och plisségardinerna ger dig full kontroll över ljus och värme, och erbjuder ett privat och avskilt läge med utsikt över omgivningarna. Den genomtänkta planlösningen är designad för att maximera ditt välbefinnande. Det stilrena köket, med en imponerande Carraramarmor-bänk, är en dröm för den matlagningsintresserade. Här finns även två moderna badrum, komplett med dusch och praktisk tvättmaskin och torktumlare, vilket gör vardagen smidig och bekväm. Balkongen i söderläge bjuder in till sol hela dagen och enastående utsikt. Byggnadens kvalitativa ljudisolering, med tre glasfönster och solfilm, säkerställer ett tyst och rofyllt hem. I huset finns en av Nackas bästa sushirestauranger samt i närområdet finns både skolor och naturreservat.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jörgen Lundgren

070-749 02 08
jorgen.lundgren@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Ektorpsvägen 1, 5 tr, 13145 Nacka
STORLEK:	88 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	8 553 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV (grundutbud) och bredband. Elen är gemensamt upphandlad för att få lägsta möjliga pris och direktavläses. Förbrukningen redovisas och faktureras på månadsavin.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 382 kr/år Driftkostnaden är hämtad från säljaren som är en person i hushållet och är ej ytterligare kontrollerad. Kostnaderna för ny ägare/boende kan antingen vara högre eller lägre än angivet belopp. Driftkostnaden fördelas enligt följande: Hushållset: 3 320 kr (ca 277 kr/mån). Hemförsäkring: 3 062 kr (ca 255 kr/mån).
LÄGENHETSNR FÖRENING:	71002
LÄGENHETSNR SKV:	1502
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,9343 %, andel av årsavgift 2,9343 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 407 855 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:	5 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Oakhouse
NUVARANDE ÄGARE:	Sofie Palmén
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















HALL

Genom en säkerhetsdörr välkomnas man in i en möblerbar hall med plats för förvaringsmöbel samt avhängning av ytterkläder och skor. I en innerhall mot ett av sovrummen finns platsbyggda garderober vilket ger goda förvaringsmöjligheter. Väggarna är målade i en ljusgrå nyans och på golvet ligger ett vitpigmenterat ekgolv i enstav, vilket är genomgående för hela bostaden.

KÖK

Smakfullt kök med plats för en stor matgrupp framför fönsterpartier med magiskt ljusflöde och utsikt. Köket från Vedum har grå köksluckor med matchande ytor i Carraramarmor som erbjuder både hållbarhet och en känsla av lyx. Den maskinella utrustningen består av kyl, frys, induktionshäll, fläkt, mikro, ugn och diskmaskin. Köket är även utrustat med flertalet inbyggda högsåp för maximal förvaring.

VARDAGSRUM

Trevligt vardagsrum med ett fantastiskt ljusinsläpp som strömmar in genom rummets stora fönsterparti och balkongöppning. Den öppna planlösningen mot köket tillför en luftig och sammanhängande miljö perfekt för umgänge och sammankomster. Rummet erbjuder gott om utrymme för en soffgrupp, mediamöbel och även annat möblemang om så önskas.

BALKONG

Till lägenheten hör en balkong i söderläge med fri utsikt som vetter mot frodig grönska. Balkongen nås via köket och rymmer både balkongmöbler och växter/planteringar.

MASTER BEDROOM

Genom en skjutdörr nås detta rymliga sovrum med plats för dubbelsäng med tillhörande sängbord. Flertalet fönster tillför rummet ett magiskt dagsljus med utsikt mot grönska och trädtoppar. Förvaringsmöjligheter för både kläder och diverse tillhörigheter är goda i flertalet platsbyggda garderober med överskåp längs ena väggen.

SOVRUM

Detta sovrum nås från vardagsrummet och går även att nyttja som gästrum eller kontor. Här finns plats för säng och skrivbord samt plats för en garderob. Väggarna är målade i en beige ton.

SOVRUM

Välplanerat sovrum med stort fönster som släpper in ljus. Rummet rymmer en säng, förvaringsmöbler och annat önskat möblemang efter smak och behov.

WC/DUSCH

Fräscht badrum med vitt kakel och silvergrått klinker med elburen golvvärme. Badrummet är utrustat med handfat med underhängande kommod i svart fanér, rund spegel, handdukstork samt takdusch bakom glasvägg. Under arbetsbänk med förvaring i överskåp finns tvättmaskin och torktumlare placerade.

WC/DUSCH

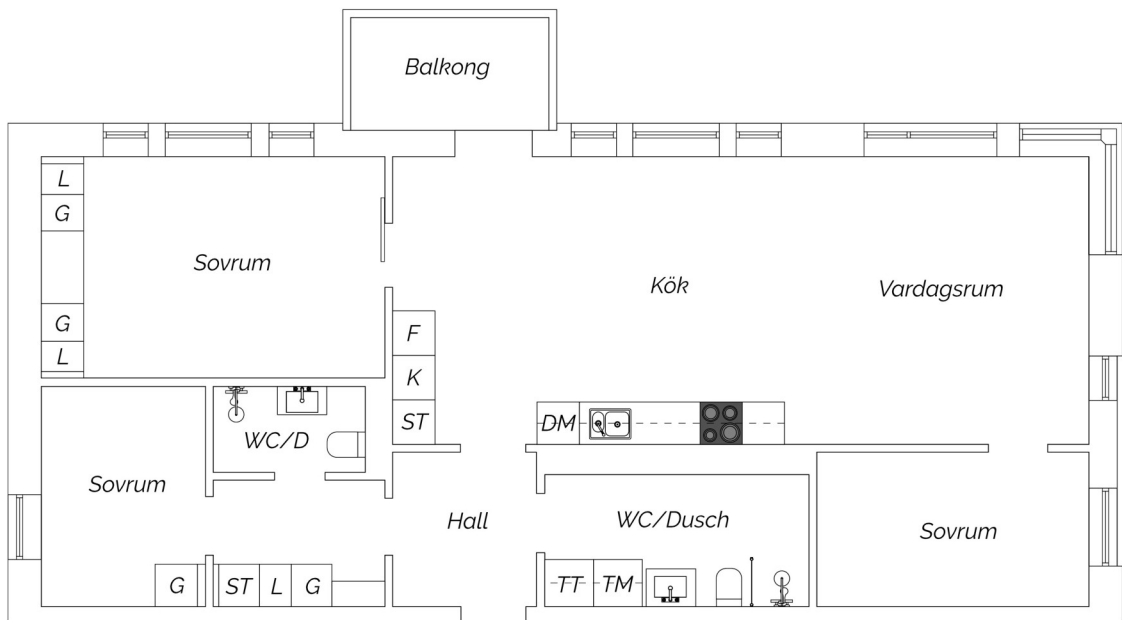
Mindre wc/dusch med vitt kakel på väggarna och silvergrått klinker på golv. Här finns en duschhörna med takdusch tillsammans med en duschstång för duschdraperi. Handfat och ovanför denna ett hyllplan samt en rund spegel.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett förråd i samma våningsplan som lägenheten.


FÖRENING:	Brf Oakhouse
BYGGÅR:	2018
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och värmepump-frånluft (el)
VENTILATION:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning
ANTAL LÄGENHETER:	67
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 058 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 882 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-05-22
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	75 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Oakhouse förvärvade fastigheten Sicklaön 202:9 år 2016 och är en äkta bostadsrättsförening och stod inflyttningsklar 2018. Brf Oakhouse består idag av 67 lägenheter med bostadsrätt, 1 kommersiell lokal med hyresrätt samt 1 garage med 29 platser samt 2 platser i markplan. Det finns en lummig innergård, cykelrum och barnvagns- och rullstolsrum.
RENOVERINGAR:	Eftersom fastigheten byggdes 2018 finns det inga genomförda eller planerade underhåll.
PARKERING:	Föreningen har 29 garageplatser under fastigheten som hyrs ut till medlemmarna, kostnad för en plats är 1 375 kr/mån. Det finns dessutom 2 platser i markplan, dessa används för bilpool som är för dig som bara behöver bil ibland. Boende i föreningen kan nyttja två bilar för kortare eller längre bilresor, ett miljövänligt resande och enkel tillgång till bil när du behöver.
TV OCH BREDBAND:	Grundutbud av TV-kanaler samt bredband via fibernät hos Ownit ingår i månadsavgiften.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Köpet blir tryggare
om du värderar
din bostad

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads-kalkyl 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 kunna 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

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.

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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

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