KVARNHOLMEN

KVARNHOLMSVÄGEN 80, 3 TR





KVARNHOLMEN

Hörnläge med magisk utsikt och stor inglasad balkong om ca 16 kvm!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Inglasad balkong (ca 16 kvm) | Balkong i söderläge | Fönster i söder- och västläge | Härligt ljusinsläpp | Utsikt över vatten, stad och natur | Bra förvaring | Social planlösning | Föreningen äger maken | Garage i huset | Nära affärer och restauranger | Gott om kommunikationer | Promenadstråk längs vattnet

VÄLKOMMEN TILL KVARNHOLMSVÄGEN 80, 3 TR

Gavellägenhet med utsikt över vatten samt stor inglasad balkong i söderläge! Denna lägenhet imponerar med sin optimala planlösning och generösa fönsterpartier som låter ljuset flöda in och ger en fantastisk utsikt över vatten, stad och natur från både vardagsrummet och sovrummet. Den sociala och öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum skapar en inbjudande atmosfär där du kan njuta av umgänge och trivsel. Sovrummet är smart avskild från sällskapsdelen. Välkommen till ditt nya hem där varje detalj är noggrant övervägd för att skapa en optimal livsstil.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Niklas Zander

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Kvarnholmsvägen 80, 3 tr, 131 31 Nacka
STORLEK:	49 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 857 kr/mån I avgiften ingår värme och kallvatten. Obligatoriskt tillägg om 250 kr/månad för TV och bredband. Varmvatten debiteras efter faktisk förbrukning (stäms av kvartalsvis).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 550 kr/år (el: 1 000 kr/år, va: 1 050 kr/år, försäkring: 1 500 kr/år) Uppgifter gällande driftkostnad är hämtad från säljaren och ej ytterligare kontrollerad. Kostnaderna kan både vara högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	11404
LÄGENHETSNR SKV:	1404
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,92735 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	780 594 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:	3 av 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Spisbrödsfabriken
TILLTRÄDE:	December och framåt






SIEMENS
SIEMENS










ICEWOOL



RUMSBESKRIVNING

HALL
Här finns gott om plats för avhängning på vägg samt extra förvaring i garderoberna, vilket håller ordning på dina ytterkläder och tillbehör. Njut av det naturliga ljuset som strömmar in från fönstren i både köket och vardagsrummet. Ljust trägolv och vita väggar.

KÖK
Med eleganta vita köksluckor och en svart granitbänkskiva strålar detta kök av stil och funktionalitet. Generösa arbetsytor och bra med förvaring. Den maskinella utrustningen består av häll, ugn och mikrovågsugn inbyggd i högskåp, kyl/frys och integrerad diskmaskin. Härlig utsikt från bardelen i köket ut genom fönster i vardagsrummet och sovrummet. Ljust trägolv och vita väggar.

VARDAGSRUM
Njut av måltider vid det rymliga matbordet med plats för 4-6 personer intill köket, medan vardagsrummets generösa utrymme erbjuder en perfekt plats för avslappning och underhållning. Skapa din egen mysiga tv-hörna med en soffa, soffbord och fåtölj, med en förtrollande utsikt över stadens siluett, naturen och det glittrande vattnet. Ljust trägolv och vita väggar.

BALKONG
Stig ut från vardagsrummet och upptäck bostadens juvel - en imponerande balkong som blir din egen privata oas. Här finns gott om plats för en lounge-grupp, grillning, matplats, växtlighet och odlingslådor eller annan personlig utsmyckning. Upplev vardagslyxen med en spektakulär utomhusyta som med tanke på inglasningen kan användas från tidig vår till långt in på hösten.

SOVRUM
Med fönster i västläge badar rummet i naturligt ljus och bjuder in till lugn och harmoni. Här finns gott om utrymme för en bekväm dubbelsäng och sängbord. Praktiska inbyggda garderober, utrustade med Elfa-system och skjutdörrar, gör det enkelt att hålla ordning och organisera dina kläder och tillhörigheter. Ljust trägolv och vita väggar.

BADRUM
Det generöst tilltagna badrummet är utrustat med alla nödvändiga bekvämligheter, inklusive wc, dusch med glasvägg/draperi, tvättställ med kommod och spegelskåp med belysning. Dessutom finns en kombinerad tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva ovanpå samt väggskåp för extra förvaring. Vita kaklade väggar samt mörktgrått klinker på golv.

FÖRRÅD
Lägenheten disponerar att källarförråd om ca 5 kvm.

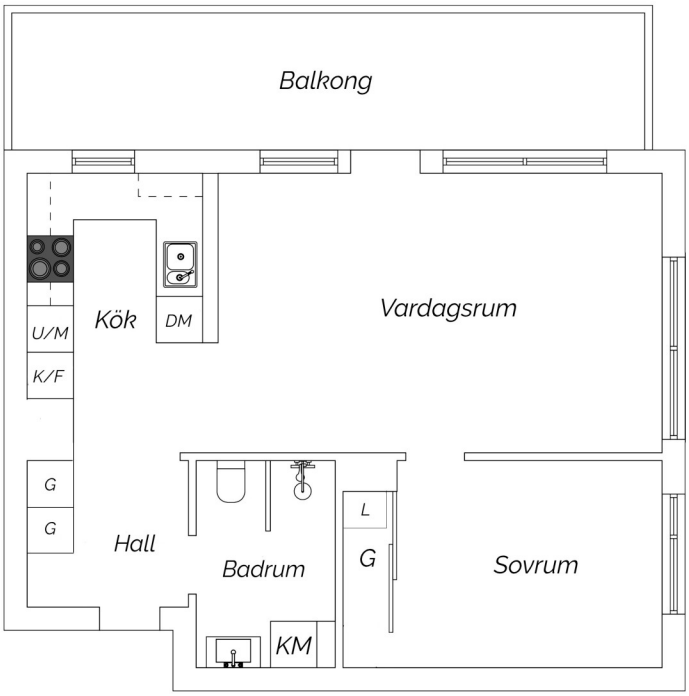
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Spisbrödsfabriken
BYGGÅR:	2017
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	94
ANTAL LOKALER:	5
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-02-02
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	64 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Spisbrödsfabriken. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och består av adresserna Kvarnholmsvägen 80-88. I föreningen finns 94 lägenheter, samtliga upplåtes med bostadsrätt. Det finns 5 hyresrättslokaler, bl.a STC gym i en av dem. Föreningen köpte fastigheten 2017 och äger marken. Stentrappa mellan Kvarnholmsvägen 82 och 84 leder upp till gård i söderläge med stenlagda gångar, grusytor, gräsmattor, buskar, häckar, träd, parkbänkar, trädgårdslyktor, pollare, cykelställ samt lekplats med gunga och sandlåda. Fotbollsplan med konstgräs, läktare, belysning och idrottsstängsel. Mindre soprum för hushållssopor och organiskt avfall är beläget mellan Kvarnholmsvägen 80 och 82 samt större soprum med källsortering mellan Kvarnholmsvägen 86 och 88. Båda soprum har ingång från gatan. Barnvagnsförråd finns i samtliga portar och stort cykelrum i garaget. Extra förråd för uthyrning till en kostnad om 500 kr/mån.
RENOVERINGAR:	2021 Installation av el och nät till det stora förrådet i garaget 2021 Byte av ventilationsfilter 2021 Installation av 10 laddplatser 2021 Samtliga garantiärenden som kvarstod från 2020 åtgärdades 2022 5-års besiktning 2023 Installation av ytterligare 14 laddplatser 2024 Byte till LED armaturer 2025 Stam spolning alla fastigheter, uppgradering till 4G hissar, brandlarm, sprinkler mm 2026 Byte av varmvattenmätare Eftersom fastigheten är nybyggd finns inga större planerade renoveringar inom de närmsta åren.
PARKERING:	Föreningen disponerar 58 garageplatser, varav 24 med laddning för elfordon, samt 4 MC-platser i gemensamhetsanläggning som nås direkt med hiss (plan 0). Singelplats kostar ca 1 400 kr/

mån, laddplats ca 1 600 kr/mån, dubbelplats ca 2 400 kr/mån och MC-plats ca 350 kr/mån. I övrigt gäller parkering enligt rådande skyltning.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till digital-TV och fiber via Telia (500/500 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