

BO | STHLM

FASTIGHETSMÄKLARE



FYRSPANNSVÄGEN 6

3 RUM OCH KÖK • 75 KVM • AVGIFT 5 517 KR • PRIS 3 175 000 KR

DIN NYA FÖRENING

Uppåtelseform och byggnad

Bostadsrätt - Lägenhet
3 rum och kök
Våningsplan 2/4
Lägenhetsnummer 24
Föreningen HSB:s brf Illern nr 285 i Nacka

Ekonomi, månadsavgift

Pris 3 175 000 kr
Driftkostnad 6 396 kr/år
Andel i föreningen är %
Avgift 5 517 kr/mån

HSB:s Brf Illern nr 285 i Nacka bildades 1986 och består av 235 lägenheter, färdigställda 1989. Bostadsarean är 18 397 kvm.

Byggnadsår

1989

Uppvärmning

Fjärrvärme

Ekonomi

Inför 2023 höjde föreningen avgifterna med 10% vilket var första höjningen sedan 2016.

(Avtämt med styrelsen 2023-02-01)

Parkering

-Jarlabergs Samfällighetsförening har valt Opigo som leverantör till att installera laddstolpar. Efter ett omfattande förprojekteringsarbete och utredning så kan vi nu meddela att våra 3 garage, Landågaraget, Diligensgaraget och Fyrspannsgaraget kommer att få 200 laddpunkter totalt fördelat på dessa 3 garage under 2023.

-Det finns ett antal garagehus som Samfälligheten äger och hyr ut till föreningarna i Jarlaberg, det finns: MC-platser, Uteplatser utan eluttag, Uteplatser med eluttag, Garage utan eluttag, Garage med eluttag, Garage med bur.

-Cemi handlägger parkeringsplatserna. Kö kan förekomma. Telefonnummer 0774-400990.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga på innergård med 6 st tvättmaskiner, 1st grovtvättmaskin, torktumlare och torkskåp. Bastu, festlokal och övernattningenslägenhet finns i föreningen. Cykelförråd finns i husen på entréplan.

I Festlokalerna finns pentry, ett på vardera gård vilka rymmer ca 40 personer sittande.

Kabel TV och Internet

Kabel TV via Comhem ingår i månadsavgiften (basutbud). Bredband via Comhem eller ADSL.

Genomförda renoveringar

- 1999 Takfönster
- 2013 spolning stammarna
- Taket besiktigades och det kompletterades med nya takpannor.
- Under året har föreningen också helrenoverat tvättstugorna.
- 2014 Energibesparande insatser avseende värmesystemet.
- 2016 uppgraderades och injusterades styrsystemet avseende värmesystemet.
- 2017 OVK-besiktning.
- 2019 renovering av föreningens hissar.
- Radonmätning har utförts med godkända resultat.
- Avsloppsrör i källare har bytts.
- 2021 utfördes partiellt stambyte i källarutrymmen på gård 16 och ombyggnation av lokalen på gård 15 till 6 bostadsrätter färdigställdes.

Kommande renoveringar:

"Enbart löpande underhåll planerat för 2023 samt påbörjat projekt med tvätt/målning av tak/fasad men ingen färdig detaljplan ännu. Annars mest lättare underhåll."

(kommentar från styrelsen 2023-02-01)

Övrigt

Egen elmätare mot avräkning, föreningen har en gemensam upphandling för el och debitering sköts via HSB.

Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person och årsavgiften är 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/stockholm.

Bostadsrättens nettoskuldssättning räknad på årsredovisningen från 2021 är : 593 293:-

GATUADRESS: FYRSPANNSVÄGEN 6

OMRÅDE: JARLABERG

ANTAL RUM: 3 RUM OCH KÖK

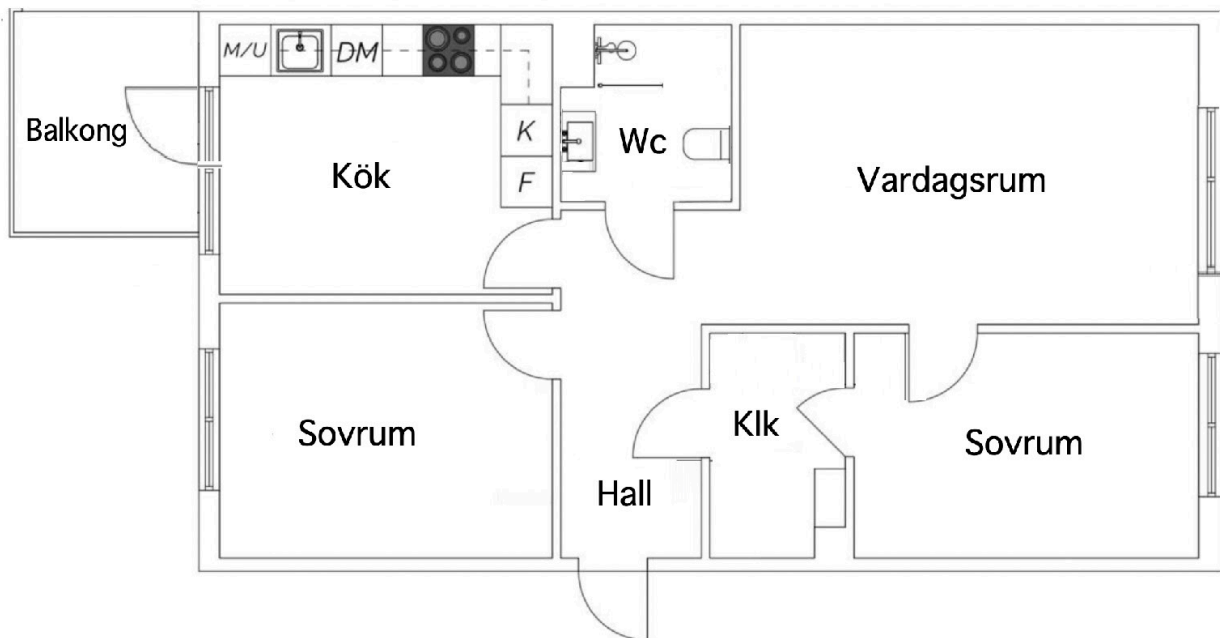
BOYTA: 75 KVM

VÅNINGSPLAN: 2/4

PRIS: 3 175 000 KR

MÅNADSAVGIFT: 5 517 KR

PLANLÖSNING



Viss avvikelse kan förekomma, planritningen är ej skalenlig.

VÄLKOMMEN HEM TILL FYRSPANNSVÄGEN 6

perfekt avstånd till Nackas bästa shopping, naturområden, och skolor vaknar man upp till fågelkvitter och sätter sig på den inglasade balkongen för att avnjuta en god kopp kaffe mot den grönskande innergården.

Bostaden ligger i ett lugnt och avskilt läge med fönster i två väderstreck samt en innergård som är mycket inbjudande till lek eller varför inte en grillmiddag med vännerna.

Bostaden präglas av fina ytskikt, stilrena materialval samt fönsterpartier som skapar ett härligt ljusinsläpp i hela bostaden.

Välkommen på visning!



Ansvarig mäklare

Martin Adolfsson

073-500 48 88

martin.adolfsson@bosthlm.se

























RUMSBESKRIVNING

HALL

Välkommande hall med plats för avhängning av ytterkläder och skor på hatthylla samt plats för hallmöbel. Laminatgolv och ljust målade väggar.

KÖK

Modernt och stilrent kök med ett fantastiskt ljusinsläpp från stort fönsterparti. vita skåpluckor och mörkt stänkskydd ovan arbetsbänk i trä. Den maskinella utrustningen består av spishäll, ugn, kolfilteråkt, diskmaskin samt hel kyl och frys. Här finns goda förvaringsmöjligheter samt avlastningsytor. Anslutande matplats intill fönsterpartierna som blickar ut över innergård. Ljust laminatgolv samt vitmålade väggar.

VARDAGSRUM

Generöst vardagsrum med ett fantastiskt ljusinsläpp från stora fönster. Här finns god plats för soffmöblemang, soffbord, mediamöbel samt matsalsbord. Parkettgolv och ljust målade väggar.

SOVRUM 1

Trivsamt sovrum med härligt ljusinsläpp från fönsterparti. Plats för dubbelsäng med sängbord och annat önskat möblemang. I sovrummet finns även förvaringsmöjligheter i garderob. laminatgolv och ljust målade väggar.

SOVRUM 2

Mysigt sovrum/arbetsrum i anslutning från vardagsrummet med härligt ljusinsläpp från fönsterparti. Plats för säng med sängbord och skrivbord med stol. Laminatgolv och ljust målade väggar.

BADRUM

Modernt badrum med mörkt klinkergolv och vitkalkade väggar. Inrett med WC, handfat, tvättmaskin, spegelskåp, samt duschhörna med klarglas och takdusch.

VIKTIG INFORMATION

Boarea

Boarea kan variera beroende på olika uppmätningssnormer. Huruvida uppgiften stämmer med dagens mätmetod kan inte garanteras. Köparen uppmanas att om det är av stor vikt för honom/henne, kontrollera bostadslägenhetens boarea före köpet som ett led i sin undersökningsplikt.

Köparens undersökningsplikt

Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten före köpet eller om han ändå undersökt den, ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Även vid köp av bostadsrätter har köparen alltså normalt en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på ev tecken på läckage under diskbänken och i badrum eller annat våtrum kontrollera golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste han gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis uppger köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till vitvarornas ålder och beräknade "livslängd".

Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar, höja sina avgifter m m. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning.

Säljarens upplysningsplikt

Någon generell upplysningskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Om bostadsrätten säljs i befintligt skick kan den dock ändå anses vara felaktig, om säljaren före köpet underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om. Om säljaren genom ett förtigande handlat i strid mot tro och heder går säljaren även miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i

säljarens eget intresse, att han uppger köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Information

Uppgifterna i detta häfte är grundade på information lämnad av säljaren och berörd förening. Uppgifter från säljaren kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. Information har lämnats av föreningens kontaktperson.

Köpare/spekulanter uppmanas att kontrollera uppgifter med föreningen rörande lediga p-platser, kommande renoveringar och eventuella avgiftsförändringar. Köpare/spekulanter är medvetna om att bostaden köpes i befintligt skick och har uppmanats att undersöka bostaden ordentligt.

Nedtagning av väggar och/eller väsentliga förändringar, ingrepp i bärande konstruktioner och ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten av en lägenhet är alltid en fråga för föreningens styrelse att ta ställning till i varje enskilt fall. Detta gäller även om förändringen inte medför risker för byggnadens konstruktion.

Budgivning

Vi tillämpar s.k. öppen budgivning vilket innebär att alla kan få information om vilka bud som inkommit. Säljarna har fri prövningsrätt vilket innebär att säljaren avgör när, hur, till vem samt för vilket pris han/hon säljer. Samtliga som deltar i budgivningen accepterar att fastighetsmäklaren lämnar ut budgivarnas namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommit om så önskas av köparen.

Kontrakt

Bostadsaffären är inte klar förrän skriftliga kontrakt är skrivna. Om bud lämnas till mäklaren efter att budgivningen är avslutad, men innan köpekontrakt är signerade, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om denne vill avfärda eller anta budet. För att undvika eventuella problem i och med detta rekommenderar vi köpare och säljare att snarast möjligt efter avslutad budgivning få överlåtelseavtal skrivna.

JÄMFÖR MED OSS PÅ BOSTHLM - VI HJÄLPER GÄRNA DIG



7
VIKTIGA
PUNKTER VID DIN
FÖRSÄLJNING

1 ENBART ERFARNA MÄKLARE

Kunskap och erfarenhet är tillgångar i alla yrken. Till BOSTHLM har vi därför handplockat endast de skickligaste och mest erfarna mäklarna i Stockholm. Vi har gjort det av en enda anledning – så att rätt person kan företräda dig i din kanske största affär.

Att sälja sin bostad är en av de största affärerna man kan göra. Inte bara ekonomiskt sett, men även känslomässigt. Vem vill du ska företräda, hjälpa och guida dig genom den processen?

2 FRAMGÅNG ÄR PLANERAD

Att sälja, köpa och förmedla en bostad är en process som består av 100-tals små och viktiga beslut. På BOSTHLM vet vi att slutresultatet är summan av alla de beslut vi fattar under resans gång – och att en lyckad försäljning är långt ifrån en tillfällighet.

Juridisk kompetens, tekniskt kunnande, försäljningsstrategi och presentationsteknik – det är bara några av de kunskaper och kompetenser som krävs av en mäklare under en förmedlingsprocess. Under loppet av några veckor eller månader, fram tills att affären är helt genomförd, ska 100-tals beslut fattas. Det är beslut som måste tas löpande, ofta på stående fot, och som alla kommer att få olika effekter och konsekvenser.

3 AKTIVT KUNDREGISTER

Vi jobbar tätt ihop med våra säljare och spekulanter. På så sätt har vi under många år byggt ett register av kunder som söker nytt boende. Det är ett levande register som vi hela tiden matchar, vecka för vecka, mot de bostäder vi förmedlar. Så att din bostad får upplevas av rätt potentiella köpare.

Att förmedla en bostad på rätt sätt handlar, kanske mer än allt annat, om att visa upp den för rätt människor. Att veta vilka kunderna är och var de finns. Potentiella bostadsköpare finns på många ställen. De finns på Hemnet och andra liknande sajter; de passerar förbi vårt kontor på Mariatorget och ser sin drömbostad på stora monitorer; Och framför allt finns de i vårt eget stora nätverk.

4 KONSTEN ATT PRESENTERA

Du får bara en chans att göra ett gott första intryck, och det är detaljerna som gör skillnaden. Detta är två viktiga riktlinjer som ligger till grund för hur vi väljer att presentera din bostad. Vi gör det med känsla och med professionalism – och det ger resultat.

Vi kan berätta om detaljerna som gör våra presentationer ännu bättre. Vi skulle kunna berätta om oerhört duktiga fotografer, om panoramavyer, kvälls- och dagsbilder, webb-presentationer planerade in i minsta detalj och om mycket, mycket annat.

Men att skapa riktigt bra presentationer handlar om något mycket mer grundläggande än så.

5 FULLSKÄRMSBILDER I **HD**

Vi är stolta att via vår hemsida kunna presentera samtliga våra objekt i både HD-format och fullskärmsstorlek. Detta är en förutsättning för att kunna återge ditt objekts färg, skärpa och djup med absolut högsta kvalitet.

6 ALLA BOSTADSSIDOR PÅ NÄTET

Till skillnad från många andra så presenterar vi ditt objekt på samtliga bostadssidor.



7 DITT HEM I SOCIALA MEDIER

Som en modern mäklare måste vi finnas där köparna finns. Genom strategisk exponering i sociala kanaler som Instagram och Facebook ser vi till att så många spekulanter som möjligt får chansen att upptäcka just ditt objekt.

BO | STHLM

FASTIGHETSMÄKLARE