

FYRSPANNSVÄGEN 49
NACKA





Här slutar letandet! Topprenoverad 2:a med sjöutsikt i Jarlabergs mest eftertraktade del. Välkommen till en bostad i absolut toppklass! Denna stilrena tvåa har genomgått en omfattande renovering med nytt badrum och kök, samt nymålade tak, väggar och snickerier – här är det bara att flytta in och börja trivas. Bostaden är belägen i en av Jarlabergs mest populära delar, med vacker utsikt över vattnet och närhet till både natur och stadsliv. Föreningen erbjuder en trivsam boendemiljö med välskötta innergårdar, bastu, gästlägenhet och samlingslokal. Utanför dörren väntar naturreservat, motionsspår, vandringsleder och det glittrande vattnet vid Nacka Strand. Här bor du med närhet till förskolor, skolor, Nacka Forum och ett brett serviceutbud. Med SL:s bussar tar du dig snabbt till Södermalm och Slussen på cirka 15 minuter. Till centrala Stockholm når du på 20 minuter, eller varför inte välja SL-båten som tar dig till Nybroplan på cirka 30 minuter?

Välkommen att höra av dig – ta chansen att förvärva ett unikt boende i ett av Nackas mest spännande områden!



Amir Tadjerbashi

Reg. Fastighetsmäklare

070-751 44 62

amir.tadjerbashi@tfagency.se

<https://tfagency.com/>



Utgångspris: 3.695.000 kr
Avgift 5.761 kr/mån.
Boarea: 63 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 2 rok
Våning: 3 av 4
Hiss: Hiss finns.
Förening: HSB Brf Illern i Nacka
1989
Byggnadsår: Efter
Tillträde: överenskommelse.

*Vacker sjöutsikt över Saltsjön
Exklusivt totalrenoverat badrum
med Höganäs kakel (2022)
Nyrenoverat fullutrustat kök (2023)
Matplats med fantastisk sjöutsikt
Inglasad Balkong med sjöglimt
Klädkammare med möjlighet till
extra rum
Rymligt vardagsrum med sjöglimt
Äkta förening som äger marken
Gästlägenhet, bastu och
samlingslokal i föreningen*

- BOSTADSBEKRIVNING -

Avgift

5.761 kr/mån. I månadsavgiften ingår det värme, vatten, bredband & kabel-tv (grundutbud).

Storlek

Boarea 63 m². 2 rum. Föreningens information.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 203

För folkbokföring: 1302

Adress

Fyrspannsvägen 49, 131 48 NACKA. Belägen i Nacka kommun.

Skattesats 30,402.

Våningsplan/Hiss

Våning 3 av 4

Hiss finns.

Byggnadsår

1989

Uppvärmning

Fjärrvärme

Driftskostnad

Driftskostnad är 625 kr/mån; hemförsäkring 208 kr och

hushållsström 417 kr.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares

kostnader med 3 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för

mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal

Andel i föreningen är 0.3532 % och andel av årsavgiften är

0.3532 %.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 539.385 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade

(2025-06-16).

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en

överlåtelseavgift om 1.480 kr som betalas av säljare och en

pantsättningsavgift om 592 kr.

Balkong

Balkong finns

Bostadsrättsförening

HSB Brf Illern i Nacka. Föreningen är en äkta

bostadsrättsförening. I föreningen finns 235 st lgh varav 0 st

hyresrätter och 0 st lokaler.

Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: Årsavgiften höjdes

med 4% 2026-01-01.

Primärenergital: 105 kWh/m² per år.

Gemensamma utrymmen

Varje gård innehar en gårdslokal med tillhörande kök, i lokalen

finns bord, stolar samt köksutrustning för 36-40 personer.

Tvättstugor finns i gårdshusen. Varje tvättstuga har totalt 4

tvättgrupper.

Dessa är fördelade enligt följande:

- 3 tvättgrupper med 2 maskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp per grupp.

- 1 tvättgrupp med 1 grovtvättmaskin plus ett torkskåp.

Bastu finns på varje gård i respektive gårdslokal.

Båda gårdarna har grillplaster.

Finns gästlägenhet som går att hyra.

Barnvagnsutrymmen finns vid sidan av portarna till

flerbostadshusen.

Cykelförvaring finns i källare på båda av föreningens gårdar.

Bilplats

Det finns ett antal garagehus som Samfälligheten äger och hyr

ut till föreningarna i Jarlaberg enligt följande cirkapriser:

MC-platser: 63 kr/mån Uteplatser utan eluttag 238 kr/mån.

Uteplatser med eluttag 306 kr/mån. Garage utan eluttag 331 kr/

mån. Garage med eluttag 406 kr/mån. Garage med bur 506 kr/

mån. Kö kan förekomma. För mer info, kontakta HSB

Stockholm, 010-442 11 00 som förvaltar parkeringen.

TV/Internet

Tele2 levererar bredband, TV och telefoni.

Tillträde

Efter överenskommelse.

- INTERIÖR -

Kök

Renoverat kök med smakfulla materialval och klinkergolv. Utrustad med integrerad kyl/frys, micro samt ugn, diskmaskin & induktionshäll". Arbetsyta i vit bänkskiva och stänkskydd i bl.a vitt kakel. Förvaring i ljusa skåpsluckor ovan och under. Plats för separat matplats med sjöutsikt. Ljusinsläpp från stora fönsterpartier och utgång till bostadens balkong.

Vardagsrum

Ekparkett med ljusa väggar. Plats för soffgrupp, mediamöbel eller annat önskat möblemang. Ljusinsläpp via fönsterpartier och glimt av Saltsjön.

Balkong

Inglasad balkong med sjöutsikt. Plats för liten soffa, soffbord eller annat önskat möblemang.

Badrum

Exklusivt badrum klätt i ljusa helkaklade väggar och klinkergolv med golvvärme. Badrummet är utrustat med WC, dusch & handdusch med glasvägg, handfat med kommod, spegelskåp och handdukstork. Förberett för tvättmaskin.

Sovrum

Ljust golv, ljusa väggar, varav en tapetserad, samt väggpanel i trä. Plats för dubbelsäng, skrivbord eller annat önskat möblemang. Förvaring i inbyggda garderober. Ljusinsläpp via fönsterparti.

Hall

Ljust golv, ljusa väggar varav en tapetserad vägg. Plats för avhängning av kläder och förvaring i garderober.

Klädkammare

Goda förvaringsmöjligheter i klädkammare i anslutning till hallen.

Förråd

Till lägenheten hör ett rymligt källarförråd.







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

- VIKTIG INFO TILL KÖPARE -

Fastighetsmäklaren

Din fastighetsmäklare är med genom hela affären som en opartisk mellanman och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare. Så tveka inte att ställa dina frågor.

Intresserad av detta objekt?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank och ev. värdering av din nuvarande bostad.

Objektsbeskrivning

Mäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning som beskriver bostaden. Uppgifterna kommer från säljaren, föreningen och myndighetsregister, och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

Budgivning

Om det finns flera intressenter tillämpas normalt budgivning. Då kan slutpriset avvika från utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc.

Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

Undersökningsplikt

Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Säljaren uppmanar därför att noga undersöka bostaden före köpet, gärna med hjälp av en sakkunnig. Glöm inte att även ta med föreningen i din undersökning (t.ex. genom att gå igenom årsredovisning och stadgar), då dess ekonomi berör dig som köpare.

Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Tänk på att anbud eller muntliga avtal inte är bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt överlåtelseavtal har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parterers intresse att skriva avtal så snart som möjligt.

Handpenning

Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då det finns s.k. svävarvillkor.

Tillträde

På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren där slutbetalning görs. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår vad som betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

Personuppgifter

Som visningskund och ev. budgivare eller köpare så hanterar mäklarfirmen dina personuppgifter (t.ex. namn och telefonnummer) för att kunna ge dig service, men även för att uppfylla andra regler, t.ex. budförteckning mm. enl. fastighetsmäklarlagen. Uppgifterna hanteras i enlighet med aktuell lagstiftning (GDPR). För vidare information avseende hur dina personuppgifter behandlas kontakta din fastighetsmäklare.

