

KILS GÅRDSVÄG 31A  
NACKA





## Ett av områdets absolut bästa lägen med 300m till vattnet!

Här slutar letandet. Med stor stolthet presenterar jag detta fantastiska hem på Kils Gårdsväg – ett område som många beskriver som en av Saltsjö-Boos mest familjevänliga adresser. Här erbjuds du dessutom möjligheten att förvärva ett av områdets absolut bästa lägen. Bostaden är belägen nästan längst ner i området, i rätt del av parhuset, vilket ger ett optimalt solläge över tomten samtidigt som du bor i ett av kvarterets mest stillsamma och privata lägen. Här störs du minimalt av genomfartstrafik och kan istället njuta av lugnet, naturen och den familjära atmosfären som präglar området. Fördelarna är många – vad sägs om möjlighet till egen båtplats, en välskött samfällighet som erbjuder både badbrygga och bastuflotte samt endast cirka 300 meter ner till vattnet? Här kan du ta ett morgondopp, paddla kajak eller avsluta dagen med ett bastubad vid bryggan.

Ett boende som sällan erbjuds och som behöver upplevas på plats. Kontakta ansvarig mäklare för mer information inför kommande visning!



### **Amir Tadjerbashi**

Reg. Fastighetsmäklare

070-751 44 62

[amir.tadjerbashi@tfagency.se](mailto:amir.tadjerbashi@tfagency.se)

<https://tfagency.com/>



**Utgångspris:** 5.995.000 kr  
**Avgift** 6.888 kr/mån.  
**Boarea:** 119 m<sup>2</sup>  
**Biarea:** 10 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** rok  
**Hiss:** Hiss finns ej.  
**Förening:** BRF Kilsviken I Nacka  
2015  
**Byggnadsår:** Efter  
**Tillträde:** överenskommelse.

**Båtplats**  
**Brygga & Bastuflotte**  
**300 meter ner till vattnet**  
**7 hektars Naturresevat**  
**(Velamsunds naturreservat)**  
**Ett av områdets bästa lägen**  
**Soldränkt tomt**  
**Braskamin**  
**Dubbla uteplatser + balkong**  
**Optimal planlösning**  
**Fantastisk ljusinsläpp via**  
**fönsterpartier från golv till tak**

# - BOSTADSBESKRIVNING -

## Fastigheten Nacka

Kils gårdsväg 31A 132 36 Saltsjö-Boo. Belägen i Nacka kommun. Skattesats 30,402.

## Storlek

Boarea 119 m<sup>2</sup>, biarea ca 10 m<sup>2</sup>.

Säljarens information

4 rok om 129 kvm enligt föreningens lägenhetsförteckning.

## Pris

5.995.000 kr. Utgångspris

## Byggnad

Objektstyp: Parhus

Byggnadsår: 2015

Byggnadstyp: 2-plans parhus

## Byggnadssätt

Ventilation: F med återvinning.

## Tomt

På baksidan finns gräsmatta med sol från dag till kväll.

## Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (2026-03-13). Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.480 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 592 kr.

## Driftkostnad

Försäkring 2.846 kr, Vatten/avlopp 4.200 kr och Hushållsström 19.864 kr.

Summa årskostnad 26.910 kr/år

Uppgifterna om driftkostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 4 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

## Uppvärmning och el

Uppvärmningssystem: Värmepump-frånluft (el)

## Energideklaration

Primärenergital: 80 kWh/m<sup>2</sup> per år.

Energiklass: C

## TV/ Internet

Bredband och kabel-TV tecknas själv av bostadsrättsinnehavaren.

## Uteplats/ Balkong

På framsidan finns en stenlagd uteplats och balkong med förmiddagssol. På baksidan finns trädäck med sol från dag till kväll.

## Bilplats

Plats för 2 bilar på uppfarten.

## Övriga byggnader

Tillhörande isolerad förråd om ca 10 kvm.

## Bostadsrättsförening

BRF Kilsviken I Nacka. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 31 st bostadsrätter varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler. Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: Inga planerade avgiftsförändringar (2026-03-16).

## Tillträde

Efter överenskommelse.

# - INTERIÖR -

## Vardagsrum

Ljusa väggar och parkettgolv. Plats för soffa, soffbord, mediamöbel eller annat önskat möblemang, samt utrustat med braskamin. Ljusinsläpp via fönsterpartier och utgång till husets altan.

## Altan

Stor altan med plats för bord & stolar, solstolar, grill eller annat önskat möblemang.

## Kök

Förvaring i ljusa över och underskåp. Mörk bänkskiva och stänkskydd i ljust kakel. Utrustat med kyl & frys, spis, fläkt, mikro, ugn, diskho och integrerad diskmaskin. Plats för matbord & stolar. Ljusinsläpp via stora fönsterpartier samt utgång till uteplatsen på framsidan av huset.

## Uteplats

Uteplats med gott om plats för soffgrupp eller annat önskat möblemang.

## Entré

Ljusa väggar och parkettgolv. Plats för avhängning av kläder och skor. Förvaring i platsbyggda garderober eller i förråd/kontor under trappen.

## Badrum entréplan

Ljust kaklade väggar och mörkt klinkergolv. Utrustat med WC, dusch, handfat med kommod, belyst spegelskåp, tvättmaskin & torktumlare, arbetsyta med diskho och ljusa överskåp.

## Sovrum 1

Ljusa väggar och parkettgolv. Plats för dubbelsäng, sängbord eller annat önskat möblemang. Förvaring i garderober. Ljusinsläpp via fönsterpartier samt utgång till övre våningens balkong.

## Balkong

Balkong med plats för bord & stolar eller annat önskat möblemang.

## Sovrum 2

Ljusa väggar och parkettgolv. Plats för säng, skrivbord eller annat önskat möblemang. Förvaring i garderob. Ljusinsläpp via fönsterpartier

## Sovrum 3

Ljusa väggar och parkettgolv. Plats för säng, skrivbord eller annat önskat möblemang. Förvaring i garderob. Ljusinsläpp via fönsterpartier

## Sovrum 4/ Walk-in closet

Ljusa väggar och parkettgolv. Plats för säng eller förvaring som walk-in closet. Ljusinsläpp via fönsterparti.

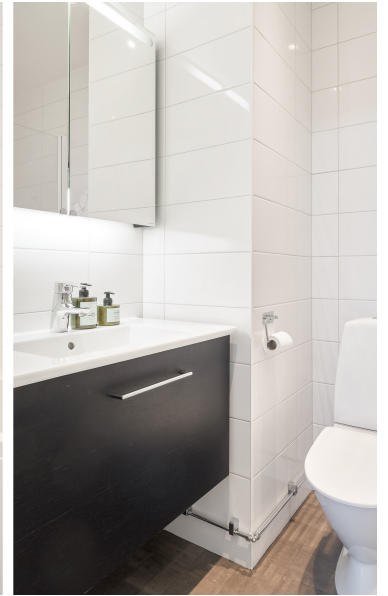
## Badrum övre plan

Ljust kaklade väggar och mörkt klinkergolv. Utrustat med WC, badkar, handfat med kommod och belyst spegelskåp.

## Förråd

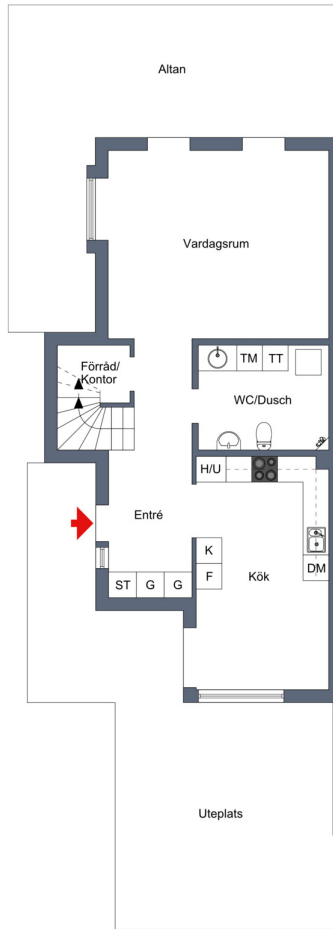
Isolerad förråd om ca 10 kvm.



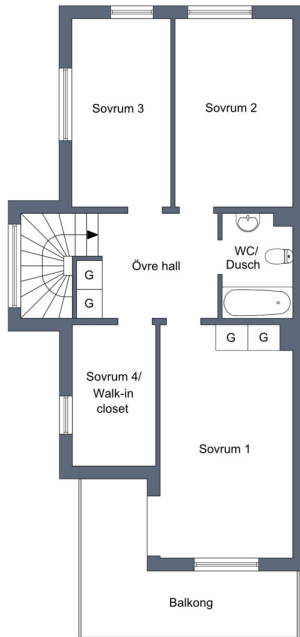








Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



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 fastigheten. Uppgifterna kommer från säljaren 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. Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av besiktningsman. Eventuellt kan du avtala med säljaren om en s.k. besiktningsklausul som ger dig rätt att inom en viss tid undersöka bostaden och sedan eventuellt frånträda köpet.

## 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 köpekontrakt 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, t.ex. en besiktningsklausul.

## 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.

## Lagfart och pantbrev

På en fastighet är det pantbrev som man intecknar vid lån. Finns det redan pantbrev på minst det belopp du önskar belåna så behöver du inte ta ut fler pantbrev. Annars måste du ta ut nya pantbrev, vilket är förenat med en avgift.

Tänk på att du som köpare även får en kostnad för lagfart (d.v.s. då du registreras som ägare till fastigheten).

## 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.

