

Objektsbeskrivning

Östra Gräsvägen 5



Pris	5 955 000 kr utgångspris
Månadsavgift	6 720 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	4
Boarea	102 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse
Visning	Söndag 15/3 kl. 11:30-13:30 • Visning! Gör gärna en intresseanmälan på vår hemsida under knappen "läs mer hos mäklaren" med dina uppgifter, så håller jag dig informerad. Välkommen på visningen!

INTERIÖR

CS00775

Sida 1 av 8



Antal rum	4 varav 3 sovrum
Boarea	102 m ²
Areakälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Välkomnande och rymlig hall med gott om plats för avhängning av ytterkläder och skor. Förvaringsmöjligheterna är generösa med flera garderober direkt i hallen. Längre in nås även en rymlig klädkammare samt ytterligare en skjutdörrsgarderob i den inre hallen. Väggarna pryds av en grönmönstrad tapet och på golvet ligger parkett som löper enhetligt genom bostaden.
VARDAGSRUM	Ljust och socialt vardagsrum där stora fönsterpartier tillsammans med den öppna planlösningen mot köket skapar en luftig atmosfär. Här finns gott om plats för soffgrupp och tillhörande möblemang. Väggarna är ljust målade vilket förstärker rymden och ljuset.
KÖK	Stilrent kök i sober färgsättning med mattsvarta detaljer, inklusive blandare, som ger ett modernt uttryck. Köket är fullt utrustat med helintegrerade vitvaror såsom håll, fläkt, diskmaskin, ugn, mikrovågsugn samt dubbla kyl och frys. Intill fönstret finns en naturlig matplats som rymmer cirka 6–8 personer.
BALKONG 1	Från köket nås bostadens ena balkong som sträcker sig flera meter längs fasaden. Här erbjuds fri utsikt över taken i området och ett härligt västläge som ger sol under eftermiddag och kväll. Gott om utrymme finns för både grill, loungemöbler och caféset – en perfekt plats för middagar och avkopplande sommarkvällar.
SOVRUM 1	Master bedroom i rogivande färgsättning på både väggar och tak. Rummet rymmer enkelt dubbelsäng, söngbord och ytterligare förvaringsmöbel. Härifrån nås även bostadens andra balkong.
BALKONG 2	Den andra balkongen löper längs samtliga sovrum och erbjuder generösa ytor för loungemöbler, caféset och växter. En trivsamt och privat utemiljö lugnt placerat mot gården med flera möbleringsmöjligheter.
SOVRUM 2	Ett mindre sovrum som passar perfekt som barnrum eller hemmakontor. Här finns plats för säng, söngbord och skrivbord. Förvaring erbjuds i platsbyggd garderob i samma stil som övriga lösningar i bostaden. Ljusbemålade väggar.
SOVRUM 3	Trivsamt sovrum med plats för säng, söngbord och skrivbord. Även här finns platsbyggd garderob i enhetligt utförande. Ljusbemålade väggar skapar en lugn känsla.
STORA BADRUMMET	Helkaklat badrum med vita väggar och ljust klinkergolv som bryts av med svarta detaljer i linje med bostadens övriga stil. Här finns tvättställ med kommod, rund spegel med belysning, infällda spotlights, wc, badkar och handdukstork. En praktisk tvättedel med tvättmaskin, torktumlare, arbetsbänk och förvaring i överskåp underlättar vardagen.
GÄSTBADRUM	Gästbadrum i samma stilrena utförande som det större badrummet. Utrustat med tvättställ med kommod, rund spegel med belysning, infällda spotlights, wc, duschhörna med vikbara glasväggar samt handdukstork.
OMRÅDET - SKURU	Att bo i Skuru innebär att ha natur, vatten och stadsliv inom bekvämt räckhåll. Området

är känt för sin lugna och trivsamma atmosfär samtidigt som det har ett strategiskt läge i Nacka. Här samsas grönskande omgivningar med närheten till service, kommunikationer och ett rikt fritidsutbud. Skurusundet med sitt livliga båtliv ligger nära och ger området en tydlig skärgårdskänsla.

Ett av de stora guldkornen i närheten är Nyckelviken, ett populärt naturreservat vid vattnet som lockar både motionärer och barnfamiljer. Här finns fina promenad- och löpspår, utegym, grillplatser och en uppskattad lantgård med djur. För vardagens ärenden ligger Ektorps centrum inom gångavstånd med matbutiker, restauranger, café, gym och annan service. Här finns även Nacka sjukhus med närakut.

För den som vill ha ännu större utbud av shopping och nöjen ligger Nacka Forum bara några kilometer bort. Här finns ett brett utbud av butiker, restauranger och servicefunktioner, och området utvecklas ytterligare genom den kommande tunnelbanestationen som blir en del av den förlängda blå linjen. Även Ica Maxi och Sickla Köpkvarter nås smidigt och erbjuder allt från vardagshandel till shopping och restaurangupplevelser.

Kommunikationerna är mycket goda med täta bussförbindelser som tar dig till Slussen på cirka 20 minuter. För bilpendlaren finns snabb anslutning till Värmdöleden, vilket gör resor både in mot stan och ut mot skärgården enkla.

Skuru är med andra ord ett område som erbjuder en harmonisk kombination av natur, vatten och stadens bekvämligheter — perfekt för dig som vill bo lugnt men ändå ha allt nära till hands.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Dubbla balkonger – i två väderstreck
Påkostade extratillval på material & maskiner
Högt & insynsfritt läge med ljus & utsikt
Solid Brf med ägd mark & låg belåning
Nyproduktion 2023 med hållbara material
Social planlösning med generösa ytor
Sovrum i fil – avskilt, lugnt & harmoniskt
Garage med hiss, laddboxar, cykel- & barnvagnsrum

Nyproducerad 2023 med dubbla balkonger i två väderstreck och insynsfritt läge!

Med ett högt, insynsfritt och privatläge som ger både utsikt och ljus ligger ett hem som direkt förmedlar lugn och modern elegans. Läget ger en fri och öppen känsla, där himlen känns närmare och tempot lite långsammare. Redan när du kliver in märks det att bostaden är genomtänkt in i minsta detalj med rena linjer, harmoniska materialval och en planlösning som låter både ljus och liv ta plats.

De sociala ytorna är generösa och inbjudande, skapade för att samla människor. Här flödar ljuset genom stora fönsterpartier och skapar en varm och levande atmosfär från morgon till kväll. Det är lätt att föreställa sig långa middagar och lugna morgnar med kaffekoppen i handen medan dagen sakta vaknar utanför.

Bostaden har inte bara en utan två stora balkonger i två olika väderstreck som förstärker känslan av rymd och frihet. Här ute suddas gränsen mellan inne och ute ut och du får

två extra rum under bar himmel. Oavsett om du vill njuta av solen, bjuda över vänner eller bara luta dig tillbaka en stund blir balkongerna naturliga favoritplatser större delen av året. Invändigt genomsyras bostaden av genomtänkta och påkostade tillval i såväl materialval som utförande och maskinell utrustning, vilket skapar en exklusiv helhet som tydligt överträffar föreningens standardutförande.

Sovrummen ligger samlade i fil, avskilda från de sociala ytorna, vilket skapar en tydlig och rofylld privat del av hemmet. Planlösningen ger en fin balans mellan det sociala och det privata, något som gör bostaden lika trivsamt för vardagsliv som för helger och ledighet.

Brf Ektorpsbacken i Nacka är en äkta bostadsrättsförening som äger marken och omfattar 52 bostadsrättslägenheter. Föreningen erbjuder garage med hissaccess, cykelrum, barnvagns- och rullstolsförråd, miljörum samt gemensam trädgård med uteplatser och odlingslådor. Parkering finns i garage med 31 platser, varav 12 med laddstolpe, samt 9 utomhusplatser. Husen är nyproducerade 2023 med hållbara materialval och föreningen följer en långsiktig underhållsplan fram till 2073. Föreningen är nybyggd, välorganiserad med solid ekonomi.

Området erbjuder en perfekt kombination av lugn och närhet till stadens bekvämligheter, med natur, service och kommunikationer inom bekvämt räckhåll. Här bor du i ett modernt och växande kvarter där det är lätt att trivas, leva aktivt och samtidigt njuta av ett harmoniskt hemmaliv. Det här är ett hem för dig som söker något mer än bara en bostad. Ett hem där modern design möter omtanke, där varje yta känns medveten och där det bara är att flytta in och börja leva från första stund.

Adress	Östra Gräsvägen 5, 131 47 Nacka
Lägenhetsnummer förening	01.1202
Lägenhetsnummer adressregister	1202
Våning	2 av 3
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	6 720 kr. I avgiften ingår uppvärmning och kallvatten. Varmvatten debiteras efter faktisk förbrukning.
Andel i förening	3,11005 %
Andel av årsavgift	3,07395 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	1 234 777 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 Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn Brf Ektorpsbacken (org.nr 769640-1723)

Adress Östra Gräsvägen 5, 13147 NACKA

Allmänt om föreningen Brf Ektorpsbacken är en äkta bostadsrättsförening som äger marken och fastigheterna Sicklaön 73:49 och Sicklaön 73:50. Fastigheterna rymmer totalt 52 bostadsrätter. Huset är uppfört med gedigna och hållbara materialval, där bjälklaget kombinerar betong och trä för stabilitet och komfort, och fasaden kläs av Thermofuru tillsammans med målad träpanel som ger ett både slitstarkt och estetiskt tilltalande uttryck.

I huset finns barnvagnsrum, cykelrum med plats för cykelvård, rullstolsrum samt miljörum.

Adresser i föreningen Östra Gräsvägen 5, 131 47 NACKA

Fastighetsbeteckning SICKLAÖN 73:50

Antal lägenheter 52 st

Parkering Via hissen når du smidigt föreningens garage som rymmer 32 platser, varav 13 är utrustade med laddmöjlighet för elbil. Föreningen erbjuder även 9 parkeringsplatser utomhus. Avgiften är 1 000 kr/månad för garageplats, 1 400 kr/månad för garageplats med laddstolpe samt 600 kr/månad för p-plats utomhus.

Tv & bredband Fastigheten är ansluten till öppen fiber och bostäderna är utrustade med multimediantag i både sovrum och vardagsrum för tv, bredband och ip-telefoni.

Renoveringar Då husen stod klara 2023 finns inga tidigare eller planerade renoveringar inom närmsta tid. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2073.

Ekonomi Avgifterna höjs med 8% from 2026-04-01 pga ökade omkostnader.

Överlåtelseavgift 1 480 kr, betalas av köparen

Pantsättningsavgift 592 kr

Äkta/oäkta förening Äkta

Tillåter föreningen juridisk person som köpare? Ja

Tillåter föreningen delat ägande? Ja

Äger föreningen marken? Ja



BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	2023
Fönster	3-glas
Uppvärmning	Värmepump-frånluft (el)
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2025-05-06
Energiklass	Byggnaden har energiklass C på en skala A-G.
Energiprestanda	65 kWh per m ² och år (primärenergital), 36 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 4 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	300	Vatten/avlopp	200
Renhållning	Samfällighet/GA		Välgavgift/snö	
Sotning	Försäkring	220	Underhåll	
Övrigt				
Summa				
månadskostnad				720

Kommentar	Angiven driftskostnad avser 4 personer i hushållet. Kostnaderna är beräknade enligt schablon och kan därför vara högre eller lägre för nya ägare.
-----------	---

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 5 955 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	893 250	1 191 000	1 488 750
Lånebelopp	5 061 750	4 764 000	4 466 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	10 334	9 727	9 119
Driftskostnad	720	720	720
Månadsavgift till förening	6 720	6 720	6 720
Netto boendekostnad per månad	17 774	17 167	16 559

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Parkering

Via hissen når du smidigt föreningens garage som rymmer 32 platser, varav 13 är utrustade med laddmöjlighet för elbil. Föreningen erbjuder även 9 parkeringsplatser utomhus. Avgiften är 1 000 kr/månad för garageplats, 1 400 kr/månad för garageplats med laddstolpe samt 600 kr/månad för p-plats utomhus.

KONTAKT

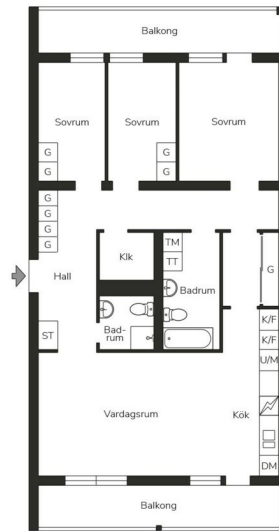
För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Carl Sikali
0736872589

carl.sikali@aliciaedelman.se



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