GARVERIGRÄND 7
NACKA

T | F AGENCY
REAL ESTATE

Unik etagevåning med New York-känsla!

Garage - Biograf - Gym - Hundspa - Allt inom föreningen! Ja du hörde rätt. Här får du minst sagt en otrolig lägenhet i en historisk fastighet och en förening som erbjuder gemensamma utrymmen utöver det vanliga. Så varmt välkommen till ett hem som verkligen sticker ut. Här möts industriell historia med modern premiumkänsla där det bjuds på imponerande takhöjd, stora vackra fönsterpartier, två rymliga sovrum och sociala ytor på båda planen. En bostad med karaktär, generösa ytor och en känsla som är svår att beskriva - men där allt faller på plats när du kliver in i hemmet. Därför MÅSTE du uppleva den på plats! Den fantastiska takhöjden och ståhöjden på båda våningarna skapar en luftig atmosfär och från balkongen väntar en grönskande utsikt, medan de stora fönsterpartierna låter ljuset flöda in. Det stilrena köket ramas in av eleganta glasväggar och kan enkelt öppnas upp mot vardagsrummet eller stängas för en mer avskild känsla. Här finns med andra ord gott om plats för både vardagsliv, middagar och härliga kvällar med vänner. På det är badrummet stort och lyxigt, det finns tvättmaskin i bostaden med plats för torktumlare i tvättpelaren.

Frida Elmbro
Reg. Fastighetsmäklare
070-821 50 60
frida.elmbro@tfagency.se
https://tfagency.com/

Utgångspris:	6.995.000 kr
Avgift:	4.946 kr/mån.
Boarea:	88 m²
Biarea:	2 m²
Antal rum:	3 rok
Våning:	5 av 7
Hiss:	Hiss finns.
Förening:	BRF Läderfabriken
Byggnadsår:	1898 (2013)
Tillträde:	Efter överenskommelse.

Unik etagevåning
New York-känsla i ikoniska Läderfabriken
Fantastisk takhöjd - ca 4,18 m i vardagsrummet
Ståhöjd på båda våningarna
Högt upp i huset
Balkong med grönskande utsikt
Inte mycket insyn
Tvättmaskin finns och det finns plats för torktumlare i tvättpelaren
Två rymliga sovrum

- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift
4.946 kr/mån. I månadsavgiften ingår värme, vatten och TV & Bredband.

Föreningen har ett centralt el-abonnemang med individuella mätare i varje lägenhet (den boende tecknar alltså inget eget elabonnemang). Avgiften för elförbrukning debiteras respektive lägenhet enligt förbrukning och läggs till på avin för månadsavgiften.

Storlek
Boarea 88 m² och biarea 2 m². 3 rum. Enligt mätbevis. Disponeras som 3 rum och kök. 2 rum och kök enligt lägenhetsförteckningen.

Lägenhetsnummer
Bostadsrättslägenhet: 511
För folkbokföring: 1211

Adress
Garverigränd 7, 131 60 Nacka. Belägen i Nacka kommun. Skattesats 30,402.

Våningsplan/Hiss
Våning 5 av 7
Hiss finns.

Byggnadsår
1898 (2013)

Uppvärming
Fjärrvärme och värmepump-frånluft (el)

Driftskostnad
Driftskostnad är 879 kr/mån; hemförsäkring 233 kr och hushållsström 646 kr.
Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 2 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal
Andel i föreningen är 1.491 % och andel av årsavgiften är 1.49 %. Bostadrättens indirekta nettoskuldsättning är 500.576 kr

Ekonomi
Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (2026-09-24).
Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.480 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 592 kr.

Balkong
Balkong finns.

Bostadsrättsförening
BRF Läderfabriken. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 56 st lgh varav 0 st hyresrätter och 1 st lokaler. Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: Föreningen diskuterar eventuella avgiftshöjningar, inget beslut i dagsläget (2026-09-29).

Primärenergital: 92 kWh/m² per år.

Gemensamma utrymmen
Föreningen erbjuder gemensamma utrymmen i form av biograf, välutrustad gymanläggning med toalett, lekrum, cykel- och barnvagnsrum, förråd, miljörum och hundspa.

Bilplats
Föreningen upplåter två parkeringsgarage med sammanlagt 19 uthyrningsbara garageplatser med laddboxar. Det finns även boendeparkering i området till en månadskostnad, mer info finns på samfällighetens hemsida: https://jarlasjo.se/omradet-jarla-sjo/parkering/

TV/Internet
Fastigheten är fiberansluten via Ownit. Bredband levereras med hastighet upp till 1000 Mbit och ett basutbud av tv-kanaler. Detta ingår i månadsavgiften. Boenden tecknar själv extra tjänster direkt med Ownit.

Tillträde
Efter överenskommelse.

- INTERIÖR -

Vardagsrum
Ljusa väggar och parkettgolv. Plats för soffa, soffbord, mediamöbel, TV, matbord & stolar eller annat önskat möblemang. Ljusinsläpp via fönsterpartier och utgång till bostadens balkong.

Balkong
Balkong med grönskande utsikt. Plats för önskat möblemang.

Kök
Glasväggar som ramar in köket med öppning mot vardagsrum. Förvaring i ljusa underskåp, skafferi och hyllplan. Utrustat med ugn, spis, fläkt, diskho, integrerad diskmaskin samt kyl & frys.

Sovrum
Ljusa väggar och parkettgolv. Plats för dubbelsäng, sängbord eller annat önskat möblemang. Förvaring i garderober. Ljusinsläpp via mindre fönsterparti.

Allrum övre plan
Ljusa väggar och heltäckningsmatta. Plats för soffa, soffbord, mediamöbel, TV eller annat önskat möblemang. Öppet mot nedre plan.

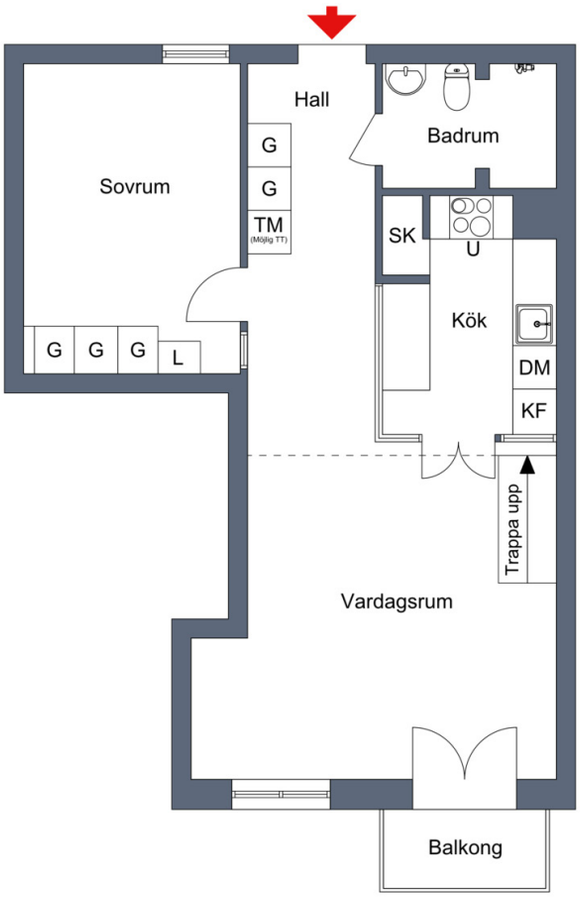
Sovrum övre plan
Ljusa väggar och heltäckningsmatta. Plats för dubbelsäng, sängbord, garderober eller annat önskat möblemang. Ljusinsläpp via mindre fönsterparti.

Badrum
Ljust kaklade väggar och mörkt klinkergolv. Utrustat med dusch, WC, handfat med kommod och spegel.

Hall
Ljusa väggar och parkettgolv. Plats för avhängning av kläder och skor, samt förvaring i garderober. Här finns även bostadens tvättmaskin och det finns plats för torktumlare i tvättpelaren.

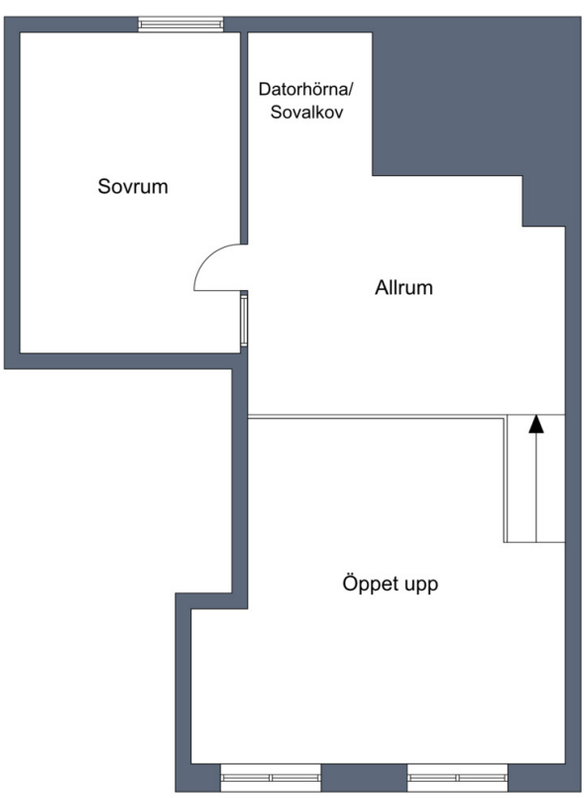
Förråd
Till bostaden hör ett källarförråd.

Entréplan



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

Övre plan



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 parters 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 mäklarföretaget 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.

T|F AGENCY
REAL ESTATE

08-50001910 | HTTPS://TFAGENCY.COM/ | TEGELVIKSGATAN 4A STOCKHOLM