

ÄLTA MOSSVÄG 9B

ÄLTA - KOLARÄNGEN



Erik Olsson



ÄLTA - KOLARÄNGEN

Välplanerad
lägenhet med
terrass och magisk
radhuskänsla i
lummigt läge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Välplanerad bostad
Entré med eftermiddags- och kvällssol
Lummigt & insynsskyddat läge
Ljust kök med burspråk

VÄLKOMMEN TILL ÄLTA MOSSVÄG 9B

Denna mycket välplanerade och omhändertagna lägenhet erbjuder en perfekt kombination av lugn och bekvämlighet, belägen i ett lummigt och insynsskyddat läge. Här får du njuta av en fantastisk planlösning med ljusa materialval och två sovrum. Köket i burspråk ger en härlig känsla av rymd och ljus, och du kan verkligen känna dig som hemma. Köket är smakfullt i lantlig design. Intill köket ligger en separat praktisk tvättstuga. Vardagsrummet har rikligt ljusinsläpp och utgång till terrassen som ligger med förmiddagssol och utsikt mot skogen, där fågelkvitter och rådjur blir en del av din vardag. Föreställ dig att sippa morgonkaffet på trappan, omgiven av naturens lugn. Vardagsrummet har även ett tillbyggt rum, vilket gör det perfekt för dig som är i behov av ett extrarum. Sovrummet är generöst med praktisk intilliggande klädkammare. Stort badrum med dusch. Bostaden har härlig radhuskänsla med egen entré och även där plats för cafémöbel. Föreningen, med endast fyra bostadsrätter, skapar en familjär atmosfär. Den gemensamma trädgården är en oas med rabarber, äppelträd, krusbärsbuskar och en pergola prydd med vindruvor - perfekt för mysiga stunder med vänner och familj.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jörgen Lundgren

070-749 02 08
jorgen.lundgren@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Älta Mossväg 9B, 13837 Älta
STORLEK:	64,8 kvm (Föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 500 kr/mån I månadsavgiften ingår vatten, sophämtning och parkeringsplats. Boende betalar själv för förbrukad uppvärmning/hushållsel.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 13 005 kr/år Uppvärmning/hushållsel: 10 761 kr/år. Hemförsäkring: 2 244 kr/år. Driftkostnaden är hämtad från säljaren och är ej ytterligare kontrollerad. Kostnaderna för ny ägare/boende kan antingen vara högre eller lägre än angivet belopp.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	2
ANDELSTAL:	Andel i förening 25 %
BOSTADENS INDIREKTA	825 000 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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:	Bostaden är pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	1 av 2
FÖRENING:	Brf Mossdalen
NUVARANDE ÄGARE:	Erika Kärvestedt























HALL

Välkomnande hall med gott om plats för avhängning på hatthylla samt inbyggd garderob. Ljusa väggar och mörkgrått klinkergolv.

KÖK

Trivsamt lantligt kök med matplats för 4-8 personer i trevligt burspråk mot den skyddade baksidan. Skåpsluckor och lådfronter i vitt med svarta handtag. Bänkskiva i ekfanér med djup diskho i vit porslin. Ovanför bänkskivan sitter ett vitt kakel satt i halvförband som stänkskydd. Goda förvaringsmöjligheter och arbetsytor. Kökets maskinella utrustning består av fullstor kyl och frys, ugn med spishåll, mikro i arbetshöjd, fläkt samt diskmaskin. Ljusa väggar samt ekparkett på golv.

TVÄTTSTUGA

I anslutning till köket finns separat tvättstuga med tvättmaskin samt en tvättbänk med förvaring och ho. Här inne är frånluftsvärmepumpen placerad. Ljus våtrumsmatta på golvet och ljusa väggar.

VARDAGSRUM

Ljust och lättmöblerat vardagsrum med härligt ljusinsläpp genom fönsterparti mot baksidan och utgång till den rymliga terrassen. Ljusa väggar och ekparkett på golv.

TERRASS

Härlig terrass i lummigt läge mot skogsparti. Här kan man njuta av morgon- och förmiddagssolen ändå fram till sen lunch.

TILLBYGGT SOVRUM

Nuvarande ägare har låtit uppföra ett mindre rum intill vardagsrummet. Detta rum har fönster vilket ger naturligt ljusinsläpp samt en skjutdörr för din privata sfär. Plats för säng och förvaringsmöbel om så önskas. Allmogegröna väggar samt en blommig tapet och ekparkett på golv.

SOVRUM

Mycket rymligt sovrum med gott om plats för dubbelsäng såväl som övrig möblering. Ljusa väggar och tapetserad blommig fondvägg samt laminatgolv. Här finns två inbyggda garderober för förvaring. Med ingång från sovrummet nås en generös klädkammare med goda förvaringsmöjligheter. Inredd med hyllplan och klädstänger. Tapetserade väggar samt laminatgolv i klädkammaren.

BADRUM

Stort duschrum med wc, duschhörna med välvdavikdörrar i klarglas, handfat på kommod och spegelskåp med belysning. Vita kaklade väggar med bård samt ljusblå våtrumsmatta. Fint ljusinsläpp genom ett frostat fönster mot entrén.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett stort förråd som är placerat på gaveln av huset.

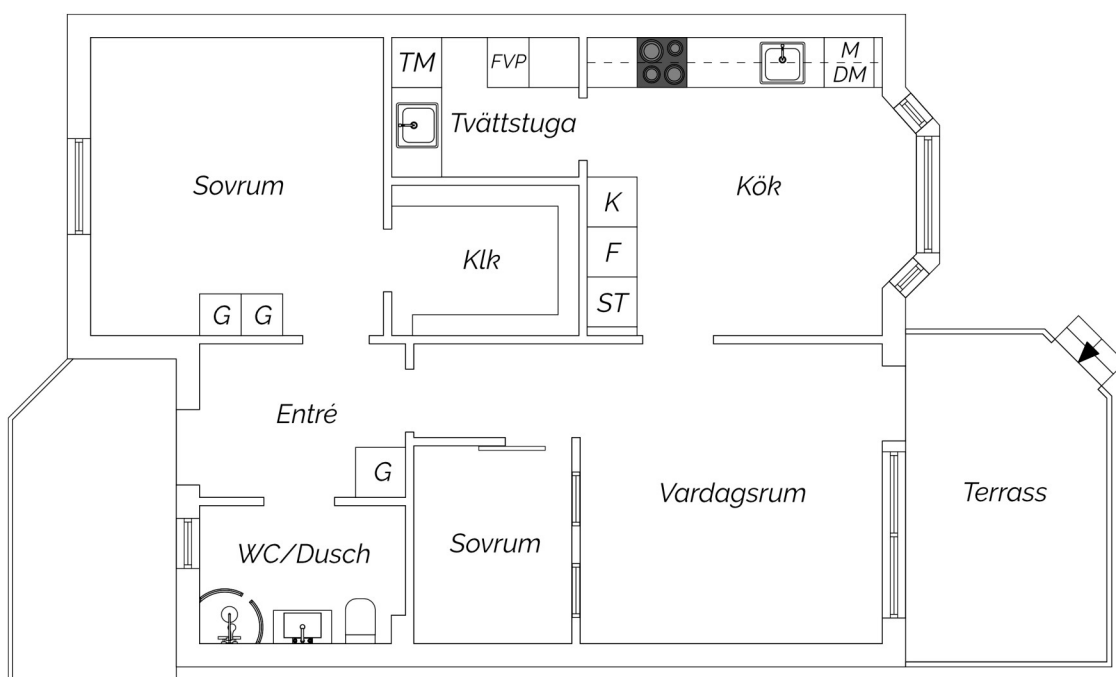
RENOVERINGAR

2022: Renovering av kök. 2022: Nya golv lades in, nya dörrar samt väggar målades/tapetserades. 2022: Sovrum i vardagsrum byggdes till. 2022: Ny frånluftsvärmepump. 2024: Altanräcke målades.

FÖRENING:	Brf Mossdalen
BYGGÅR:	1997
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Frånluftsvärmepump, Luft-luftvärmepump
VENTILATION:	Mekanisk frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	4
ENERGIDEKLARATION:	Ej utförd.
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Mossdalen bildades 2011, innan dess var bostäderna hyresrätter. I föreningen finns fyra lägenheter. Föreningen klassas som en äkta bostadsrättsförening. Varje lägenhet värms upp med hjälp av en frånluftsvärmepump som den boende själv har ansvar för, detta innebär att du som boende sköter reparation/underhåll av frånluftsvärmepumpen. Gemensam trädgård med gräsmatta, odlingslotter, blommor och äppelträd. Till varje bostad hör ett förråd. Då detta är en liten förening krävs det att man hjälps åt med snöskottning samt trädgårdsskötsel i föreningen. Troligtvis kommer en köpare även behöva bidra i styrelsearbetet.
RENOVERINGAR:	2022 - Målning av fasad. 2022 - Spolning av tak.
PARKERING:	Till varje lägenhet hör en parkeringsplats.
TV OCH BREDBAND:	Bostäderna är anslutna till bredband via fiberkabel. Boende tecknar själv abonnemang för tv och bredband hos valfri operatör, detta är inget som ingår i månadsavgiften.



PLANRITNING



Erik Olsson

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



MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äpta) eller ett oäpta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäpta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäkla-

ren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsförelsen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL M.M.

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i Jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anläta en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller

en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings - eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Smedjegatan 6 13154 Nacka 077 155 10 00 mail@erikolsson.se