HÖKMOSSEN

TORVMOSSVÄGEN 6A





HÖKMOSSEN

Välplanerad & stilren tvårummare med fantastiskt ljusinsläpp & stor balkong i mysiga Torvmossen!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Välplanerad & trivsam tvåa
Mysig balkong med skyddad insyn
Stora fönster i två väderstreck
Generös takhöjd & genomgående parkettgolv

VÄLKOMMEN TILL TORVMOSSVÄGEN 6A

På trivsamma, mysiga och gemytliga Torvmossvägen 6A finns nu möjlighet att bli ägare av denna stilrena, välplanerade och charmiga lägenhet om 2 rum och kök! Fördelat på 54 kvm presenteras stora fönsterpartier i två väderstreck som ger ett härligt ljusinsläpp, generös takhöjd, öppen planlösning mellan kök och vardagsrum, ett stort helkaklat badrum med egen tvättavdelning och ett mysigt sovrum med goda förvaringsmöjligheter. Därutöver har lägenheten en stor mysig balkong med en rogivande utsikt och viss sjöutsikt. Detta är ett mycket välplanerat och genomtänkt hem där trivsamhet och bekvämligheter harmoniserar på ett perfekt sätt. Bara att flytta in! Här bor ni i ett lugnt och trivsamt område med närhet till allt ni behöver. Precis intill har ni Hökmossbadet med badstrand och bryggor, samt fina grönområden, bra promenadstråk och busshållplats. Endast en kilometer bort har ni Nykvarn Centrum med matbutik, restauranger, närservice, tågstation, skolor och förskolor. Lägenheten är också en del av en stabil och välskött förening med fina gemensamma ytor och goda parkeringsmöjligheter.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Eric Sollert

070-333 75 79
eric.sollert@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Torvmossvägen 6A, 155 94 Nykvarn
STORLEK:	54 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 145 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 961 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Tillkommer kostnad för tv/bredband om 200kr/mån, bostadsrättstillägg 25kr/mån samt byte av filter 100kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 532 kr/år (el: 4 200 kr/år, försäkring: 1 332 kr/år) Observera att driftkostnaderna kan variera beroende på avtal och förbrukning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	A-201
LÄGENHETSNR SKV:	1105
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,25 %, andel av årsavgift 2,25 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	753 652 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:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-09-15. 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:	2 av 3
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Hökmossen 1


IT'S
NOT
OVER
WHEN
YOU
LOSE
IT'S
OVER
WHEN
YOU
QUIT


IT'S
NOT
OVER
WHEN
YOU
LOSE
IT'S
OVER
WHEN
YOU
QUIT

























RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med plats för avhängning direkt innanför entrén samt goda förvaringsmöjligheter i garderober. Hallen leder vidare in i bostaden och det genomgående parkettgolvet skapar en fin och enhetlig känsla.

KÖK
Ljust och rymligt kök med gott om både arbetsyta och förvaring bakom ljusa skåpsluckor. Köket är utrustat med kyl/frys, diskmaskin, ugn, spishäll, fläkt och mikrovågsugn. De stora fönsterpartierna ger ett härligt ljusinsläpp och intill köket finns en naturlig matplats med gott om plats för matbord och stolar.

VARDAGSRUM
Ljust och luftigt vardagsrum i öppen anslutning till kök och matplats, vilket skapar en trevlig och social planlösning. Här finns gott om plats för en generös soffgrupp och övrigt möblemang. Fönster i flera väderstreck bidrar med rikligt ljusinsläpp och från vardagsrummet nås bostadens balkong.

BALKONG
Trivsam balkong med ett öppet och fritt läge mot grönskande omgivningar och delvis sjöutsikt. Här finns plats för loungemöbler eller cafégrupp och en härlig möjlighet att förlänga bostadens sociala ytor under årets varmare månader.

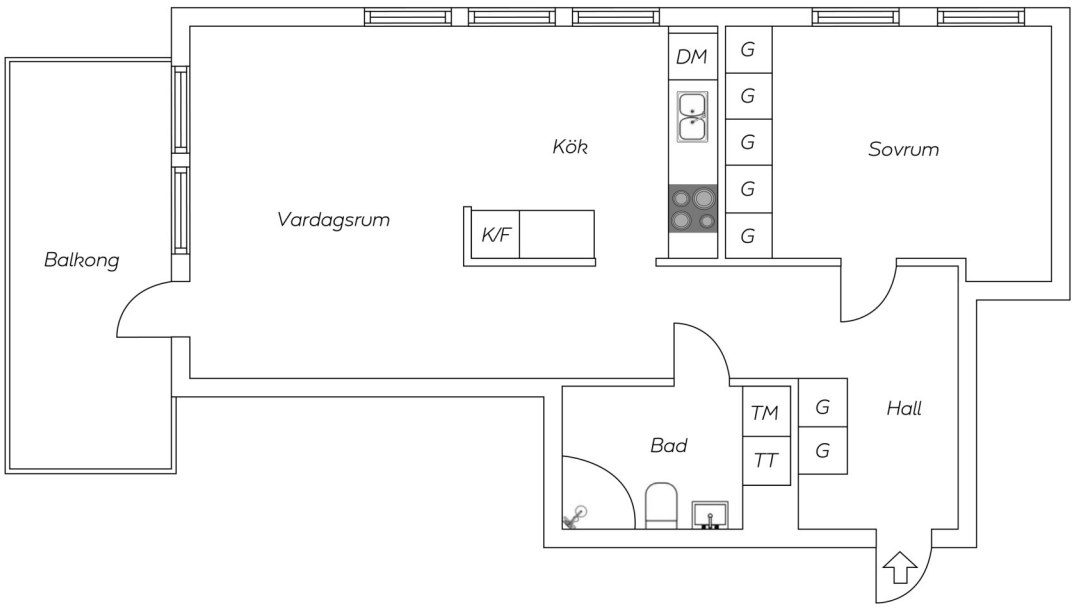
SOVRUM
Rymligt och rogivande sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande sängbord. Här finns mycket goda förvaringsmöjligheter tack vare en hel garderobsvägg och två fönster ger rummet ett fint ljusinsläpp.

BADRUM
Badrum med dusch, WC och handfat med kommod. Här finns även tvättmaskin och torktumlare, vilket ger en praktisk och bekväm tvättlösning direkt i bostaden.

ÖVRIGT
I separat byggnad finns ett förråd som tillhör lägenheten

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Hökmossen 1
BYGGÅR:	2018
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	42
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-09-25
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	142 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen äger fastigheten Nykvarn Hökmossen 1:100 med gatuadressen Torvmossvägen 6A-C. Byggnaderna består av 3 flerbostadshus. Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt. I föreningen finns också en gemensam lokal samt ett övernattningsrum som föreningens medlemmar kan hyra för enskilda tillfällen för en mindre kostnad. Sjön Yngern bjuder på både möjlighet till bad, båtliv och fiske (fiskekort krävs) och båtklubben Strömsborg ligger precis intill. Sjön är också ett populärt utflyktsmål vintertid för de som uppskattar långfärdsskridskor. Det finns gott om skog med fina stigar i vår närmiljö och inte långt ifrån föreningen ligger även naturreservatet Jägarskogen med fina promenadmöjligheter och fina grillplatser. Föreningens medlemmar har tillgång till föreningens samlingslokal som kostar 200kr/dygn och övernattningsrummet kostar 400 kr/dygn.
RENOVERINGAR:	I dagsläget är inga större renoveringar beslutade.
PARKERING:	Det finns möjlighet att hyra parkering från föreningen till en kostnad om 300 kr/månad, p-plats med el-stolpe kostar 400/kr månad elförbrukning faktureras separat och baseras på den enskildes förbrukning. Carport-plats kostar 500 kr/månad. Kösystem tillämpas. Föreningen har installerat 10 st ladd-stolpar, det kostar 400kr/månad och så betalar man separat för sin förbrukning.
TV OCH BREDBAND:	Tv, bredband, IP, porttelefoni tillkommer med 200kr/mån.



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

UNDERHAND



Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

erikolsson.se/underhand

VIKTIG INFORMATION

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 skalenlig. 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 (äkta) eller ett oäkta 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 äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta 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 oäkta 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 mäklaren 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 marknadsföringen. 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 MED MERA

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 anlita 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. 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 LÄGENHETEN 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 överlåts 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.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

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.

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

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 till trädesdatum. 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 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

Jovisgatan 4 15172 Södertälje mail@erikolsson.se