STORÄNGEN

KROKVÄGEN 12A





STORÄNGEN

Charmigt sekelskifte i Storängen med villakänsla

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Attraktivt läge i Storängen | Vackert sekelskiftshus | Endast fem lägenheter i huset | Generös takhöjd | Stora fönster med fint ljusinsläpp | Vackra trägolv och tidstypisk charm | Möjlighet till 2-3 sovrum | Rymliga sociala ytor | Generöst kök med plats för köksö | Badrum samt separat gäst wc | Egen privat altan i trädgården | Radhuskänsla

VÄLKOMMEN TILL KROKVÄGEN 12A

Välkommen till en charmfull och generös bostad i ett vackert sekelskiftshus där tidstypisk karaktär möter ett bekvämt och välplanerat boende. Här bor du i ett mindre och personligt hus med endast fem lägenheter, vilket skapar en trivsam och privat känsla. Bostaden präglas av den generösa takhöjden, stora fönsterpartier och vackra trägolv som tillsammans ger rummen ett fantastiskt ljus, rymd och den atmosfär som är så eftertraktad i äldre hus.
Det här är ett hem för dig som uppskattar sekelskiftets generösa proportioner och charm, men samtidigt vill ha funktionerna som krävs för ett modernt familjeliv. Med upp till tre sovrum, stora sociala ytor, generöst kök, egen tvättmöjlighet och privat altan erbjuds ett ovanligt komplett boende i en småskalig och personlig miljö.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Niklas Zander

073-383 51 20
niklas.zander@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Krokvägen 12A, 131 41 Nacka
STORLEK:	76 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	5 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	8 473 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och sophämtning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 800 kr/år (el: 4 800 kr/år). Driftkostnaden är hämtad från säljaren och ej ytterligare kontrollerad. Kostnaderna för ny ägare/boende kan antingen vara högre eller lägre än angivet belopp. Hemförsäkring tillkommer.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	00002
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 17,53475 %, andel av årsavgift 17,39124 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	930 795 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. 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
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Storkroken
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse


DET
ÄR SÅ
HÄR
NU



KROKVÄGEN 12A








DET
ÄR SÅ
HÄR
NU
















Matisse in Morocco
The Paintings and Drawings, 1912–1913











RUMSBESKRIVNING

HALL
Redan i den välkomnande hallen möts du av bostadens charm och generösa proportioner. Här finns gott om plats för avhängning av ytterkläder och skor, och i anslutning till hallen och köket finns dessutom en praktisk gäst-wc.

WC
I anslutning till hall och kök finns även en praktisk gäst-wc med toalett och handfat, ett uppskattat tillskott för familjen och perfekt när ni är flera hemma eller har gäster på besök.

KÖK
Köket är generöst tilltaget och har gott om både arbetsytor och förvaring bakom klassiska ljusa skåpsluckor. Det finns plats för köksö som ger ytterligare arbetsyta och skapar en naturlig samlingspunkt i rummet (den som finns medföljer ej). Den maskinella utrustningen består av hel kyl, halv frys och diskmaskin, samtliga integrerade bakom luckor, samt ugn, häll och fläkt. Här finns gott om plats för den matlagningsintresserade samtidigt som kökets charmfulla utformning harmonierar fint med bostadens äldre karaktär.

VARDAGSRUM
Det rymliga vardagsrummet erbjuder gott om plats för både soffgrupp och en större matplats. Mitt i rummet finns en vacker öppen spis som blir en naturlig blickpunkt och skapar en varm och stämningsfull atmosfär. De stora fönstren släpper in rikligt med dagsljus och tillsammans med den generösa takhöjden och det vackra parkettgolvet skapas ett elegant och luftigt sällskapsrum. Här finns fina förutsättningar för såväl vardagsliv som middagar med familj och vänner.

ALTAN
En av bostadens verkliga höjdpunkter är den egna privata altanen ute i trädgården. Här får du en alldeles egen plats för morgonkaffet, middagar under bar himmel eller lugna stunder omgiven av grönska. Kombinationen av lägenhetsliv och tillgång till en privat uteplats ger närmast en villaliknande känsla under årets varmare månader.

SOVRUM 1-3
Bostaden erbjuder tre sovrum i varierande storlek. Det största sovrummet är ett rofyllt och inbjudande rum med ett fantastiskt fönsterparti mot grönskan som ger både fint ljusinsläpp och en vacker utsikt. Här finns plats för dubbelsäng och ytterligare möblemang. Förvaringen är dessutom mycket god med en platsbyggd garderobsvägg som effektivt tar tillvara på takhöjden. De två övriga sovrummen passar utmärkt som barnrum, gästrum eller arbetsrum och ger bostaden en flexibel planlösning för olika behov.

BADRUM
Det helkaklade badrummet är rymligt och praktiskt utformat med dusch, wc och kommod samt egen tvättavdelning med både tvättmaskin och torktumlare. En uppskattad bekvämlighet som gör vardagen betydligt enklare.

FÖRRÅD
Lägenheten disponerar ett förråd om ca 4 kvm.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Storkroken
BYGGÅR:	1907
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Bergvärme
ANTAL LÄGENHETER:	5
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2026-11-02
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	131 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Fastigheten har en historia som sträcker sig tillbaka till 1907. Den historiska förankringen, i kombination med löpande förbättringar, ger huset både karaktär och långsiktig stabilitet. En av föreningens största tillgångar är tomten. Under året har styrelsen börjat se över dess värde och potential, vilket tydliggör möjligheter till framtida värdeutveckling. Bergvärmen fortsätter att leverera stabila och förhållandevis låga energikostnader per kvadratmeter för likvärdiga objekt, vilket stärker både ekonomin och hållbarheten. Alla bidrar gemensamt till hus och tomt, där ansvaret delas och vi kontinuerligt ser över underhållsbehovet i linje med den långsiktiga plan som finns. Detta skapar en tydlig struktur, god kontroll och trygghet inför framtiden.
RENOVERINGAR:	2015 Total renovering 2018 Renovering av mellantak. Underhåll värmepump 2019 Rengöring av ventilationskanaler och OVK. Underhåll värmepump 2021 Renovering av enskilda fönster, ny ytterdörr 12b, läckage i källare mot yttermur åtgärdat. Underhåll värmepump 2022 Renovering av ytterdörr 12a. Rengöring av ventilationskanaler och OVK. Underhåll värmepump 2023 Underhåll värmepump och enskilda fläktsystem 2024 Underhåll värmepump, reparation av två fläktsystem pga blixtnedslag. Målning och underhåll av ett stort antal fönster och fönsterbleck utsidan. Installation backventil och fjärrstyrd vattenavläsning 2025 Målning och underhåll fönsterbleck enskilda fönster. Rengöring ventilationskanaler och OVK. Underhåll värmepump 2026 Målning och underhåll fönsterbleck på 8 kvarstående fönster. Förberedande för 2 ytterligare p-platser framsida. Underhåll värmepump
TV OCH BREDBAND:	Bredband via fiber installerat och ägaren väljer själv abonnemang





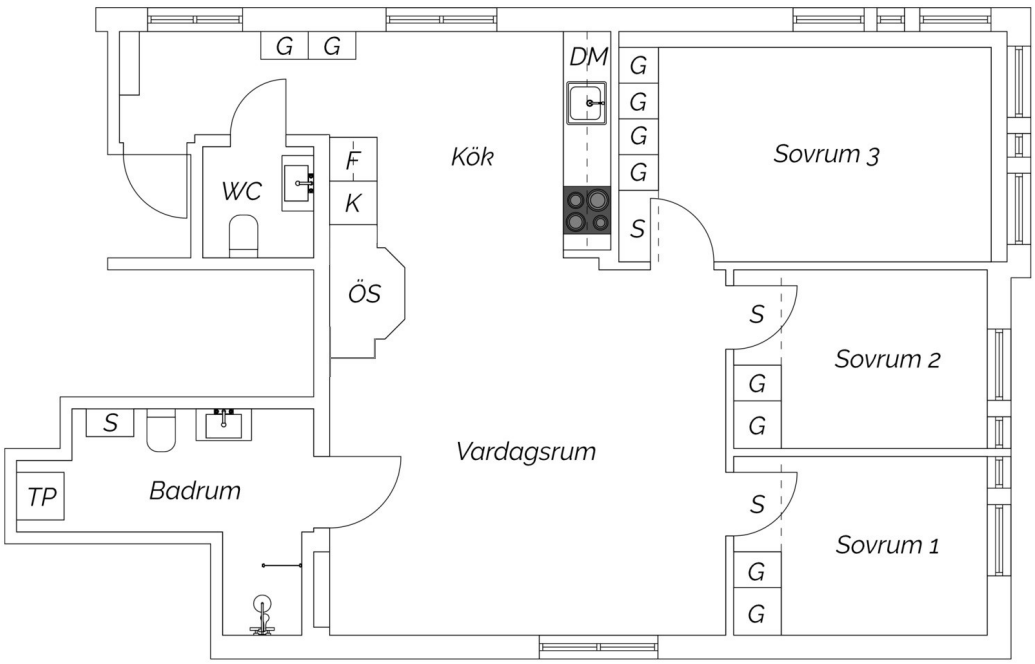







PRIVAT OMRÅDE
12

PLANRITNING



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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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

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