

ÄLTA MOSSVÄG 1A

ÄLTA - KOLARÄNGEN



Erik Olsson



ÄLTA - KOLARÄNGEN

Charmig mini-3:a
med radhuskänsla -
naturnära och
välplanerat boende
i Älta

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Egen entré med eftermiddags- och kvällssol
Balkong i insynsskyddat läge med förmiddagssol
Ljust och luftigt kök i burspråk från Marbodol
Öppen planlösning

VÄLKOMMEN TILL ÄLTA MOSSVÄG 1A

Välkommen till denna mycket välplanerade och omhändertagna lägenhet som enligt föreningens uppgifter är en 2:a, men som smart byggts om till en mini-3:a - perfekt för dig som önskar ett extra sovrum eller hemmakontor. Här bor du med radhuskänsla i ett lugnt och lummigt område, med egen entré och genomgående ljusa materialval. Lägenheten erbjuder en inbjudande planlösning med ett modernt Marbodalkök i ett charmigt burspråk. Den stilrena bänkskivan i marmorimitation, kombinerat med öppen planlösning mot vardagsrummet, skapar en luftig och social känsla. Intill köket finns en separat, praktisk tvättstuga. Vardagsrummet har ett generöst ljusinsläpp och utgång till en balkong i insynsskyddat läge mot skogen - här njuter du av morgonkaffet i solen med fågelkvitter som sällskap. Ett tillbyggt rum i vardagsrummet ger plats för barnrum, gästrum eller arbetsyta. Rymligt sovrum med ingång till det mindre sovrummet samt helkaklat badrum med badkar. Bostaden har en tydlig radhuskänsla tack vare den egna ingången, där det även finns plats för ett caféset - perfekt för att njuta av eftermiddags- och kvällssolen. Lägenheten ligger på övre plan i ett hus med två våningar.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jörgen Lundgren

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Älta mossväg 1A, 13837 Älta
STORLEK:	64,8 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 142 kr/mån I månadsavgiften ingår sophämtning, vatten och parkeringsplats. All elförbrukning betalar medlemmarna själva. Ett obligatoriskt tillägg om 379 kr/mån tillkommer för bredband 100/100 och TV-paket Lagom via Telia.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 14 390 kr/år Fördelas enligt följande: Hushållsel: 11 000 kr. Hemförsäkring: 3 390 kr. Driftkostnaden är hämtad från säljaren som är en vuxen och ett barn i hushållet och är ej ytterligare kontrollerad. Kostnaderna för ny ägare/boende kan antingen vara högre eller lägre än angivet belopp.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	7
ANDELSTAL:	Andel i förening 12,5 %, andel av årsavgift 12,5 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	205 940 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 2025-05-22. 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 2, en trappa
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Strålsjön
NUVARANDE ÄGARE:	Cecilia Rojek













HALL

Välkomnande hall med gott om plats för avhängning på hatthylla. Grått klinkergolv och botanisk tapet. Vindslucka upp till vindsförråd.

KÖK

Modernt renoverat kök från 2019 med vita luckor och lådfronter. Två överskåp med vitrindörrar bidrar med en elegant detalj. Infällda spotlights under överskåpen ger både god arbetsbelysning och framhäver den stilrena bänkskivan i marmorimitation. Ovanför bänkskivan sitter ett vitt italienskt kakel satt i halvförband som stänkskydd. Goda förvaringsmöjligheter och arbetsytor. Kökets maskinella utrustning består av kyl/frys, ugn, induktionshäll, fläkt samt integrerad diskmaskin. Ljusa väggar i svagt grå/blå nyans samt ekparkett på golv. Matplats intill burspråket i grönskande läge med plats för 4-8 personer.

TVÄTTSTUGA

I anslutning till köket finns separat tvättstuga med tvättmaskin samt en tvättbänk med förvaring och ho. Här inne är värmepumpen placerad.

VARDAGSRUM

Ljust och lättmöblerat vardagsrum med härligt ljusinsläpp genom fönsterparti mot baksidan och utgång till den rymliga uteplatsen. Samma färg på väggarna som i köket samt ekparkett på golv.

BALKONG

Härlig balkong i lummigt läge mot skogsparti. Här kan man njuta av morgon- och förmiddagssolen.

SOVRUM

Mycket rymligt sovrum med gott om plats för dubbelsäng såväl som övrig möblering. Ljusblå väggar samt ekparkett på golv. Här finns fyra fristående garderober som ger bra förvaring. Med ingång från sovrummet nås det andra sovrummet som i originalritningen är en generös klädkammare.

TILLBYGGT SOVRUM

Detta rum har fönster ut mot vardagsrummet, vilket ger naturligt ljusinsläpp. Plats för säng och förvaringsmöbel om så önskas. Ljusblå väggar och ekgolv.

BADRUM

Stort badrum med wc, badkar med takdusch, handdukstork, handfat och spegelskåp. Vita kaklade väggar och grått klinkergolv. Fint ljusinsläpp genom ett frostat fönster mot entrén.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett stort förråd.

RENOVERINGAR

2024: Nytt klinkergolv i hall.

2024: Nytt klinkergolv lagt på tidigare klinkergolv i badrum samt nytt handfat (badrummet renoverades 2010, enligt uppgift från tidigare ägare).

2022: Stora sovrummet målades om.

2022: Lilla sovrummet målades om.

2022: Vardagsrum och kök målades om.

2020: Hall tapetserades och målades.

2019: Lilla sovrummet, vardagsrummet och kök fick nya ekgolv. Nytt kök från Marbodal och ny spis, ugn samt diskmaskin. Lilla sovrummet byggdes ut och målades om.

2015: Nya spegeldörrar installeras plus glasdörr till lilla sovrummet.

2015: Ny tvättmaskin.

FÖRENING:	Brf Strålsjön
BYGGÅR:	1993
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	El (direktverkande)
VENTILATION:	Frånluft med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	8
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-05-20
ENERGIKLASS:	G
ENERGIPRESTANDA:	205 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>Brf Strålsjön registrerades 1999, innan dess var bostäderna hyresrätter. I föreningen finns åtta lägenheter. Föreningen klassas som en äkta bostadsrättsförening.</p> <p>Gemensam trädgård med gräsmatta, syrénhäck, äppelträd och stora krukor med blommor vid uteplatsen på framsidan under sommaren. Till varje bostad hör ett förråd.</p> <p>Föreningen har inte någon fastighetsförvaltning eller fastighetsskötare och det krävs ibland att man hjälps åt med mindre göromål som vattning, gräsklippning (enligt schema) och gårdsstädning. Föreningen har en snöröjare vintertid. Men om det blir kraftiga snöfall på kort tid kan det dröja något innan parkeringarna plogas, då får man hjälpa till själv.</p> <p>Lägenheterna har direktverkande el. Varje lägenhet har en egen kombinerad värmepump/varmvattenberedare i tvättstugan, som medlemmarna ansvarar för själva enligt föreningsstadgarna. 2023 gick styrelsen ut med erbjudande till samtliga medlemmar att själva bekosta installation av utvändigt monterade luftvärmepumpar. Luftvärmepumpar installerades i följande lägenheter: Älta Mossväg 1B, 3B, 5A, 5B, 7A.</p>
RENOVERINGAR:	<p>2024: Byte av spjälor på balkonger & trappor inklusive målning. Oljning av balkong- och trappräcken samt staket. Nytt staket/ insynsskydd vid förråd.</p> <p>2023: Tvätt av tak, del 2. Målning av fasad.</p> <p>2022: Tvätt av tak.</p> <p>2018: Byte av stuprör och hängrännor.</p> <p>2017: Nya entrédörrar.</p> <p>2016: Installation av fibernät för bredband.</p> <p>2014: Ny stensättning, vit sten intill fasad och inramade rabattkanter på framsida av huset.</p> <p>2013: Plantering av syrénhäck. Uppfräschning grönytor.</p> <p>2011: Målning fasad.</p> <p>Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2043. I år kommer rengöring av alla</p>

imkanaler till lägenheternas köksfläktar att utföras. Fastigheten är helt uppfräschad exteriört och några större arbeten är inte inplanerade inte de närmaste åren (kontrollerat med styrelsen 2025-04-29).

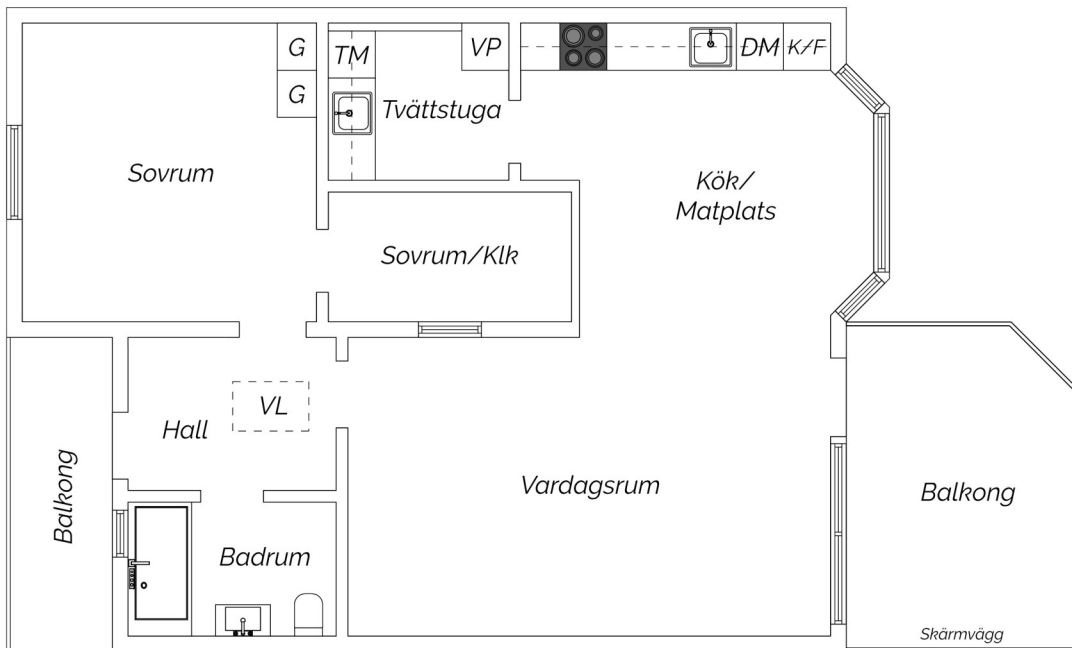
PARKERING:

Till varje lägenhet hör en parkeringsplats.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten Telias fibernät. Ett obligatoriskt tillägg om 379 kr/mån tillkommer till månadsavgiften för bredband 100/100 och TV-paket Lagom. Boende får själv teckna och bekosta större TV-paket samt högre hastighet på bredband om så önskas.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Anlita en lokal
expert när du
ska sälja din
bostad

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

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads-kalkyl 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. Uppfylles 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 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på 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 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 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. Mäklarfirmataget 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 till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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.

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 mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

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