HÖKMOSSEN

# HÖKMOSSEVÄGEN 23




Marseille
FR
KINFOLK TRAVEL
KINFOLK

HÖKMOSSEN

# Ljus och stilren bostad med grönskande utsikt och härlig balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Balkong
Stambytt badrum
Väldisponerad
Social planlösning

# VÄLKOMMEN TILL HÖKMOSSEVÄGEN 23

Välkommen till Hökmossevägen 23 och ett ljust, smakfullt och mycket trivsamt hem där genomtänkta materialval möter en varm och harmonisk känsla. Här erbjuds en välplanerad bostad med fina sociala ytor, rofyllt sovrum och en härlig balkong som vetter mot grönskande omgivningar.

Redan i hallen möts du av bostadens stilrena uttryck med ljusa väggar, vackert trägolv och praktiska förvaringsmöjligheter. Planlösningen leder vidare mot det generösa vardagsrummet där stora fönsterpartier skapar ett fantastiskt ljusinsläpp. Här finns gott om plats för både soffgrupp och en rejäl matplats, vilket gör rummet till en självklar samlingspunkt för såväl vardagskvällar som middagar med vänner.

Från vardagsrummet nås bostadens balkong, en riktig förlängning av hemmet under årets varmare månader. Här sitter du med grönskan precis utanför och får en lugn och avskild känsla – en perfekt plats för morgonkaffet, eftermiddagens bok eller ett glas vin på kvällen.

Köket är ljust och funktionellt med vita skåpsluckor, generösa arbetsytor och gott om förvaring. Fönstret ger ett fint naturligt ljus över arbetsytorna och




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Therese Jarmunger*

073-330 61 71
therese.jarmunger@erikolsson.se


Erik Olsson

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Hökmossevägen 23, 126 42 Hägersten |
| **STORLEK:** | 44 kvm (föreningens information)<br>1.5 rum enligt mäklarbild. |
| **ANTAL RUM:** | 2 rum och kök<br>1.5 rum enligt mäklarbild. |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **FÖRESLAGEN BUDSTART:** | 2 595 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 4 263 kr/mån<br>I månadsavgiften ingår värme, vatten, 1000/1000 Mbit uppkoppling via fiberanslutning |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 7 668 kr/år (el: 4 560 kr/år, försäkring: 3 108 kr/år)<br>Driftkostnaderna gällande el är enligt schablon. Kostnaderna kan skilja beroende på val av avtal samt egen förbrukning. |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 15 |
| **LÄGENHETSNR SKV:** | 1001 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 1,4 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 246 531 kr<br>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 2026-08-20. 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 |
| **HISS:** | Nej |
| **FÖRENING:** | Brf Svenska Folkbyggen nr 2 |
| **NUVARANDE ÄGARE:** | Sofie Eriksson |














BOSCH


RUTIGA KOKBOKEN







RUMSBESKRIVNING

**HALL**
Välkomnande och praktisk hall som ger ett fint första intryck av bostaden. Här finns plats för avhängning samt goda förvaringsmöjligheter i garderober. Det vackra trägolvet och den harmoniska färgsättningen löper vidare genom bostaden och skapar en enhetlig känsla.

**VARDAGSRUM**
Ljust och generöst vardagsrum med stora fönsterpartier och ett härligt ljusinsläpp. Rummets fina proportioner ger gott om plats för både en större soffgrupp och matbord för flera personer. De ljusa ytskikten tillsammans med trägolvet skapar en varm och stilren atmosfär. Från vardagsrummet nås även bostadens balkong.

**BALKONG**
Härlig balkong med ett lugnt och grönskande läge. Här finns plats för sittgrupp, växter och mindre möblemang. Grönskan utanför ger balkongen en rofylld och ombonad känsla – en självklar plats för morgonkaffet eller avkoppling under årets varmare månader.

**KÖK**
Ljust och välplanerat kök med vita skåpsluckor, generösa arbetsytor och gott om förvaring. Köket är utrustat med spis och ugn, fläkt, diskmaskin samt kyl och frys. Ett stort fönster ger fint dagsljus och utsikt mot grönskan. Det genomgående trägolvet bidrar till en varm och sammanhållen känsla.

**SOVRUM**
Rofyllt och ombonat sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Fönstret ger ett behagligt naturligt ljus samtidigt som rummets lugna färgsättning skapar en avkopplande atmosfär.

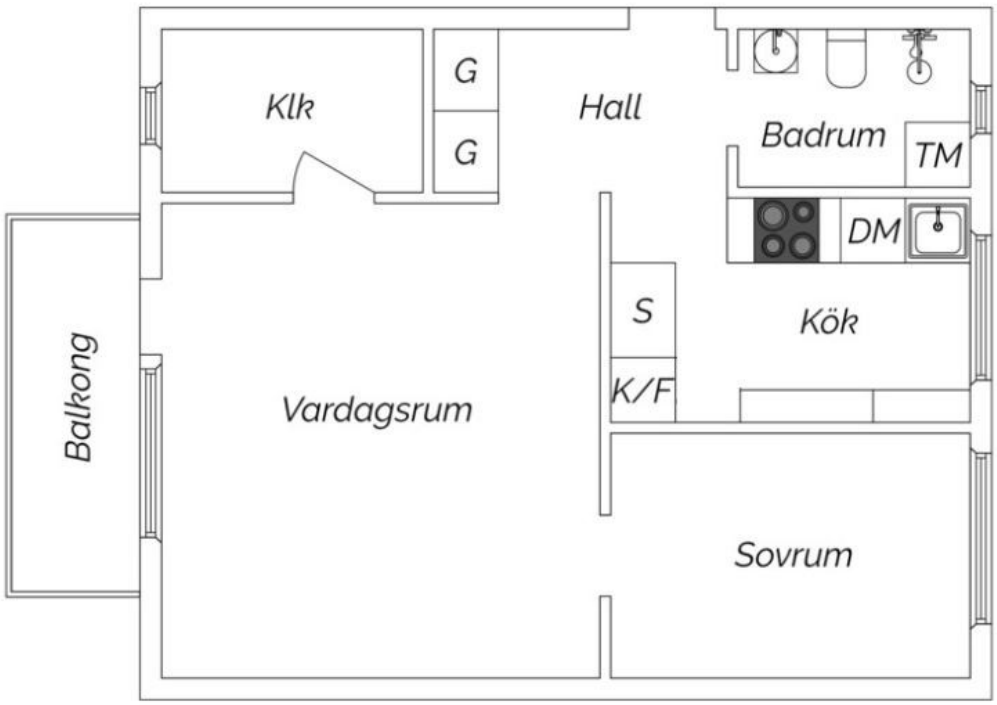
**BADRUM**
Fräscht och helkaklat badrum med vita kaklade väggar och grått klinkergolv. Här finns dusch med takdusch och glasvägg, wc, handfat, spegelskåp samt tvättmaskin. Det uppskattade fönstret ger både naturligt ljus och möjlighet till vädring.

**FÖRRÅD**
Källarförråd

FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | Brf Svenska Folkbyggen nr 2 |
| **BYGGÅR:** | 1944 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Tomträtt<br>Tidpunkt för omförhandling av tomträtt:<br>Ca 2031<br>Kommer omförhandling att påverka avgiften:<br>Vet ej |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |
| **VENTILATION:** | Självdrag |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 36 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 480 kr (betalas av Säljare) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 592 kr |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2019-01-30 |
| **ENERGIKLASS:** | E |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 140 (kWh/kvm och år) |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | Brf Svenska Folkbyggen nr 2 är en av områdets äldsta föreningar från 1944 och omfattar adresserna Hökmossevägen 17-27. De 36 lägenheterna är fördelade på 44 kvm och 55 kvm.<br>Föreningen arrenderar marken av Stockholm Stad och tomträtten omförhandlades för ca 2 år sedan.<br>Tvättstuga är belägen på hörnet av port 25 och är utrustad med 3 tvättmaskiner, en centrifug, mangel, torktumlare och torkrum.<br>Cykel- och källarförråd finns i varje lägenhet och har ett tillhörande källarförråd enligt 40-tals modell beläget i källarplanet på varje hus. Cykelrum finns i port 21.<br>Föreningen har en samlingslokal i källarplanet i port 17. I lokalen finns ett litet pentry samt dusch och toalett. Det finns sittplatser för ca 20 personer. Kostnaden för att hyra är 300 kr/natt eller 400 kr/två nätter.<br>Det finns även en bastu som alla har tillgång till. Bastun är gratis för föreningens medlemmar.<br>I föreningens trädgård finns en gemensam grillplats med ett litet lusthus och odlingsmöjligheter.<br>Sophantering<br>Utanför portarna 17, 23 och 25 finns det blåa soptunnor för brännbara sopor. Mellan port 21 och 23 finns tunnor för pappersinsamling (endast tidningar).<br>Föreningens hemsida: https://svenskafolkbyggennr2.se/ |
| **RENOVERINGAR:** | 2007 relining av avloppen gjordes.<br>2017 säkerhetsdörrar i fastighet 17–19, golvet vid entréhallarna har reparerat, nytt elektroniskt nyckelsystem typ ILOCK har installerats, avslutat arbeten med två vattenskador i hus 23 och 27, besiktning av träd runt fastigheten.<br>Planerade renoveringar: |

| | |
|---|---|
| | Hustaken kommer att renoveras och finansieras främst genom eget kapital. (Föreningens hemsida 2026-09-02) |
| **PARKERING:** | Bakom två av föreningens hus finns det kostnadsfria parkeringar för föreningens medlemmar i mån av plats. Som medlem ber man styrelsen om ett kostnadsfritt parkeringstillstånd och sen parkerar man i mån av plats. Brukar finnas plats. |
| **TV OCH BREDBAND:** | Föreningen är ansluten till kabel-TV  Fiber via Stockholms stadsnät. 1000/1000 ingår i månadsavgiften. |




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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

# 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.

Störtloppsvägen 18 12947 Hägersten mail@erikolsson.se