SÖDER

TROZELLIGATAN 26





SÖDER

Fin lägenhet på Söder!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Ljus och genomgående 2:a på våning 4 av 4 med hiss
Generösa fönsterpartier som skapar ett härligt ljusinsläpp
Mestadels renoverad med stilrena och moderna materialval
Funktionell planlösning med väl tilltagna och lättmöblerade ytor

VÄLKOMMEN TILL TROZELLIGATAN 26

Här presenteras en fantastisk möjlighet att äga en ljus och genomgående 2:a med ett oslagbart läge på Söder på våning 4 av 4 med hiss. Bostaden öppnar upp sig med generösa fönster som släpper in strålar av naturligt ljus.
Bostaden är mestadels renoverad och uppgraderad för den moderna livsstilen. Varje detalj är noga utvald för att skapa en stilfull och funktionell bostadsmiljö.
Med gångavstånd till allt som Söder har att erbjuda är du omgiven av bekvämligheter och natursköna platser såsom centrum, Campus och den natursköna Vrinneviskogen.
Dessutom kan du känna dig trygg med den låga månadsavgiften i den väletablerade och stabila HSB brf Söderhöjden. Detta är en chans att inte bara skaffa en bostad, utan också en plats i en omtänksam gemenskap som värnar om trivsel och välmående.
Missa inte chansen att skapa ditt nya kapitel i denna härliga bostad på Söder. Kontakta oss för mer information och för att boka en visning. Välkommen hem!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Johannes Hanna

072-251 85 02
johannes.hanna@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Trozelligatan 26, 602 35 Norrköping
STORLEK:	49,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 150 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 552 kr/mån Inkl. värme, vatten, kabel-TV, bostadsrättstillägg och fasta kostnaden för el. Obligatoriskt tillägg på 140 kr/mån för bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 792 kr/år (el: 3 000 kr/år, försäkring: 792 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	33
LÄGENHETSNR SKV:	1301
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,5427 %, andel av årsavgift 0,5427 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Kommer inom kort
VÅNING:	4 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Söderhöjden
NUVARANDE ÄGARE:	Sarmad Al-shaltan







TROZELLIGATAN 26













TROZELLIGATAN 26





RUMSBESKRIVNING

HALL
Hall med laminatgolv samt vitmålade väggar.

KÖK
Kök med laminatgolv samt vitmålade väggar. Nytt IKEA-kök med häll, ugn, fläkt och diskmaskin.

SOVRUM
Laminatgolv med vitmålade väggar. Goda förvaringsmöjligheter med spegel skjutdörrsgarderober.

VARDAGSRUM
Laminatgolv med vitmålade väggar och inbyggda spotlight i taket.

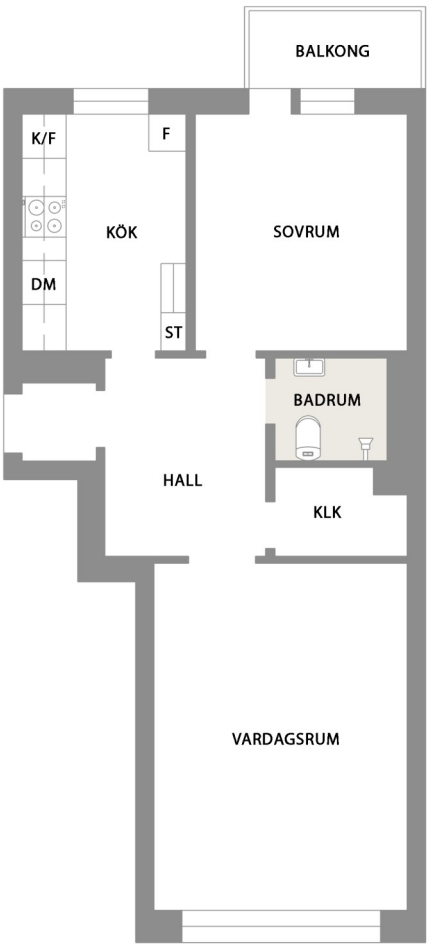
BADRUM
Duschrum med kaklade väggar samt våtrumssmatta. Utrustat med wc, handfat i spegelskåp och duschplats.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Söderhöjden
BYGGÅR:	1938
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL LÄGENHETER:	207
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ANTAL LOKALER:	9
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-06-24
ENERGIKLASS:	F
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	BRF Söderhöjden bildades 1941 och består av 208 lägenheter i 6 fastigheter, Örnen 5, Törnrosa 1 och Verkmästaren 1-4. Fastigheterna byggdes 1938 och renoverades under 1990/91. Föreningens lägenheter fördelas på: 1 rok 123 st 2 rok 69 st 3 rok 8 st 4 rok 8 st Föreningens hemsida: https://www.hsb.se/ostra/brf/soderhojden/
RENOVERINGAR:	1990/91 - Utfördes flera stora renoveringar såsom utbyte av VA- och elledningar, renovering av kök, hallar, badrum, utbyte av fönster, putsning av fasader, lagning av balkonger samt nya balkongskärmar, upprustning av yttre miljön samt nyinstallation av hissar. 2009 - 2011 - Modernisering av samtliga hissar 2011 - Relining av avloppsstammar 2012 - OVK utfördes och en ny garageport installerades. 2013 - Målning av entrédörrar 2014 - Stamspolning av alla köksavlopp 2015 - Fönsterkarmar är renoverade och takplåten har bytts ut 2016 - 18 Byte av yttertak på Trozelligatan 24-28 och 30-32. Byte av undercentraler. 2019 - Installation av IMD (individuell mätning och debitering) av el. OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) med efterföljande åtgärder. 2020 - Installation av solceller. 2021 - Lackering av entréer, mindre renovering av fasader, underhåll källartrapporna, inköp av tvättmaskin, målning av källarförråd och montering av avgasare till värmeanläggningen. 2023 - Inre och yttre besiktning. Det omfattande arbetet med dräneringen är avslutat. Installation av Iloq låssystem. Byte av armaturer och närvarostyrd belysning. Byte av fem garageportar. Byte av två torktumlare och ett torkaggregat. Byte och målning

	av källarfönster. Plåt- och smidesarbeten samt plattläggning på ca 100 kvm. 2023/2024 - Uppgradering av nödtelefonerna i hissarna, byte av tvättmaskin, renovering av tvättstugan på Trozelligatan 28.
PARKERING:	Föreningen har två garage. Ett garage för 11 bilar och ett garage för 3 bilar och 4 motorcyklar. Boendeparkering finns i området, parkeringstillstånd ansöks om hos Norrköpings kommun.
TV OCH BREDBAND:	Kabel-tv och bredband (fiber) via Telenor.

PLANRITNING



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

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 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

Gustaf Janzéns gata 25A 60383 Norrköping mail@erikolsson.se