SKEPPAREGATAN 38

CENTRUM





CENTRUM

Modernt boende på central adress- låg månadsavgift!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Välkommen till Skepparegatan 38 – en stilfull och elegant bostad där modern design möter tidlös kvalitet på våning 6. Här erbjuds ett hem med en genomgående hög standard, noggrant utvalda material och en harmonisk färgsättning som skapar en exklusiv helhetskänsla.

VÄLKOMMEN TILL SKEPPAREGATAN 38



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Gabriel Tan

073-709 05 63
gabriel.tan@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Skepparegatan 38, 602 45 Norrköping
STORLEK:	79,4 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 395 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 189 kr/mån Inkl. värme, vatten, fasta avgiften för el, bostadsrättstillägg och grundutbud TV. Obligatoriskt tillägg om 100 kr/mån för bredband.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	6:9
LÄGENHETSNR SKV:	1602
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,55 %, andel av årsavgift 1,55 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Info kommer
VÅNING:	6 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	BRF Trasten 10
NUVARANDE ÄGARE:	Julia Jonsson, Sebastian Cortes





SKEPPAREGATAN 38







Rymligt sovrum med stor säng och gott om förvaring.







SKEPPAREGATAN 38





RUMSBESKRIVNING

Hall
Välkomnande hall med ljusa ytskikt och goda förvaringsmöjligheter. Härifrån nås bostadens övriga rum.

Vardagsrum
Ljust och rymligt vardagsrum med stora fönsterpartier som ger ett fint ljusinsläpp. Gott om plats för större soffgrupp och övrig möblering. Den öppna planlösningen mot köket skapar en social och inbjudande miljö.

Kök
Stilrent och smakfullt kök med generösa arbetsytor och gott om förvaring. Köket ligger i öppen anslutning till matplats och vardagsrum, vilket skapar en naturlig plats för umgänge.

Sovrum 1
Rymligt och rofyllt sovrum med plats för stor säng och övrig möblering. Goda förvaringsmöjligheter.

Sovrum 2
Ljust och trivsamt sovrum som passar utmärkt som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Bra förvaringsmöjligheter.
Badrum
Modernt helkaklat badrum med dusch bakom glasväggar och stilrena materialval.

WC
Separat WC med stilrena ytskikt – praktiskt placerad och ett fint komplement till bostadens badrum.

Balkong
Bostaden har balkong som erbjuder en härlig plats för avkoppling och umgänge.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	BRF Trasten 10
ANTAL LÄGENHETER:	90
ANTAL LOKALER:	2
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	143 (kWh/kvm och år)
RENOVERINGAR:	2022 Installation av nytt låssystem (iLOQ) i entréer och allmänna utrymmen. Installation av nytt passersystem (Axema VAKA) 2021 Byte av varm och kallvattenstråk i källaren 2019 Ombyggnation av elcentralen och övergång till gemensamt abonnemang samt individuell mätning och debitering av elförbrukningen.(IMD) Installation av solpaneler. Plombering av sopnedkast. Sopnedkast ersättes av kärlskåp vid husets södra gavel. Anticimex fuktmäter alla våra lägenheter i enlighet med Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus. 2018 Relining av ledningarna i husets bottenplatta. 2017 Nytt golv i föreningslokalen Trasteriet samt expeditionen. 2016 Trasteriets pentry har fått nya vitvaror. Nya energibesparande fläktar har installerats. Cykelrummet har renoverats. 2015 LED-lampor med rörelsedetekterad styrning har installerats på vinden, i trappuppgångarna och i källaren. Ytterbelysningen utanför entréerna har bytts. Ett av mangelrummen omvandlas till övernattningsrummet ”Holken”. 2014 Konsten i entréerna köps in. Ommålning av källargolv. 2011 Inköp av begagnad sophiss, kostnad 90 000 : - 2010 Ombyggnad av föreningslokaler (Trasteriet), kostnad 563 000 : - 2008 Utbyte av elinstallationer i 90 lägenheter, kostnad 810 000 : - 2007

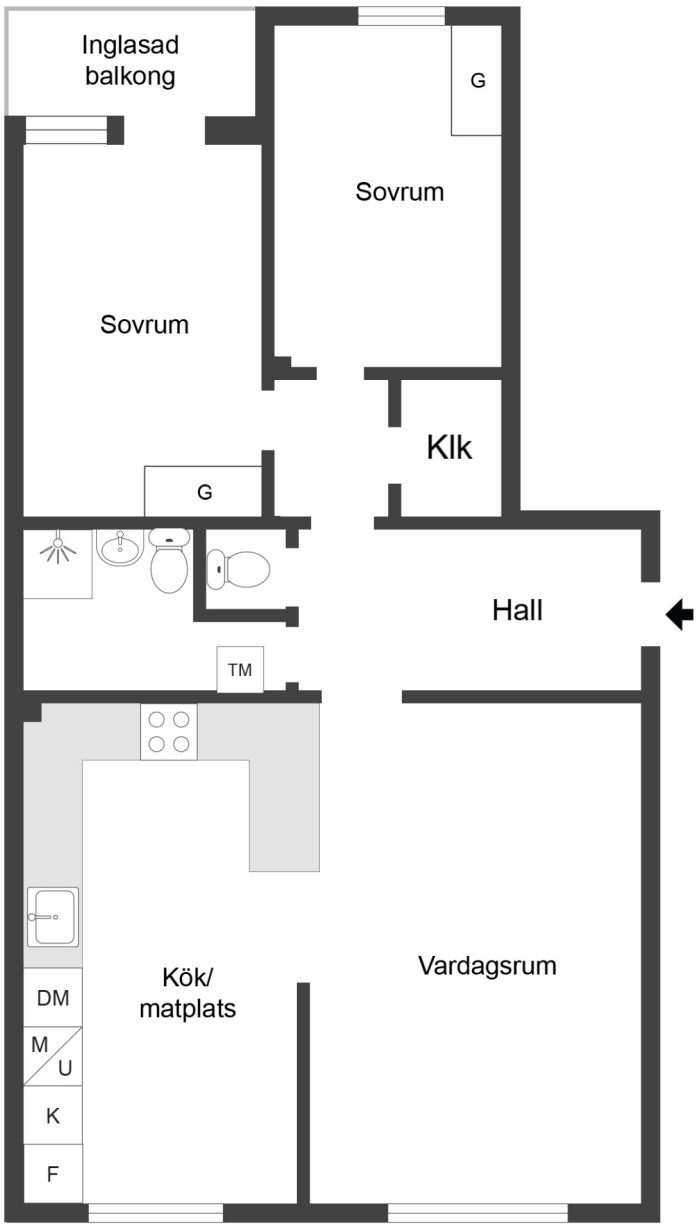
Bygglov för inglasning av balkonger.
2006
Ny toa i källargången.
2005
Nya köksstammar för vatten och avlopp.
2004
Rulstolshissar installerade
Efter en enkät bland medlemmarna har 38:ans och 42:ans piskbalkonger omvandlats till fritidsutrymmen och försetts med utemöbler.
Stammar bytta i 18 badrum (2:or) i uppgång 40 och 42 pga. fuktskador i samband med läckande värmestam.
2003
Yttertaket målas om, kostnad 123 000 : -
2002
Ommålning av trapphus, kostnad 100 000 : -
Bredband inkopplas.
1997
Samtliga lås och låskistor utbytta, kostnad 155 000 : -
1994
Fönsterbyte, renovering av balkonger, kostnad 3 082 000 : -
Hissrenovering, kostnad 628 000 : -
Reparation av tak, kostnad 438 000 : -
1992
Enkät om bastu (39 av 58 röstar för), kostnad 77 000 : -
1991
Stambyte badrum/wc, totalkostnad 3 595 915 : -
1959
Föreningen Brf Trasten 10 registreras.

PARKERING:

Fastigheten äger inga egna parkeringsplatser, men boendeparkering finns på gatorna i vårt område.

TV OCH BREDBAND:

Gruppavtal bredband
Sedan 1 mars 2021 har föreningen ett gruppavtal med Tele2. Avtalet inkluderar 500/500 Mbit/s bredband, vilket ingår i månadsavgiften.
Önskar du högre hastighet kan du uppgradera till ett rabatterat pris via gruppavtalet.
Nya medlemmar behöver kontakta Tele2 för att kostnadsfritt beställa en ny router för att kunna använda gruppavtalet.
Tele2/Com Hem: 0775-17 17 20



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.

Erik Olsson

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