

TROMBONGATAN 7

FRÖLUNDA



Erik Olsson



FRÖLUNDA

Exklusiv och
insynsskyddad
bostad med
villakänsla och
härliga utemiljöer!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Insynsskyddad villakänsla
Inglasat uterum
Parkering med laddbox ingår
Bredband & TV i avgiften

VÄLKOMMEN TILL TROMBONGATAN 7

Med sitt höga, unika läge och skyddade omgivning bjuder denna bostad på en inbjudande och privat villakänsla. En ljus och luftig planlösning möter dig, där de generösa fönsterpartierna släpper in rikligt med dagsljus och ger hemmet en varm, inbjudande känsla. Den öppna och genomtänkta planlösningen låter kök och vardagsrum samspela och skapar stora, inbjudande ytor för umgänge. Utanför väntar en solig uteplats där ett inglasat parti samsas med en generös altan och en härlig gräsyta ? perfekt för lek, egna odlingar och sköna stunder oavsett säsong.

På Trombongatan bor du omgiven av lummig grönska och berg, samtidigt som du har närhet till både shopping och goda kommunikationer. Med en kort promenad når du Frölunda Torg med sitt rika utbud av butiker och livfulla atmosfär. Från hemmet har du dessutom enkel tillgång till många fritidsaktiviteter ? allt från Kulturhusets badhus till Ruddalens elljusspår, fotbollsplaner och isbanor. Välkommen på visning!

Kontakta ansvarig fastighetsmäklare Bardia Oveissi för mer information.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Bardia Oveissi

073-922 73 03
bardia.oveissi@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Trombongatan 7, 42151 Västra Frölunda
STORLEK:	86 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 284 kr/mån I avgiften ingår Bredband och TV paket Lagom via Telia samt Bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg på vattenförbrukning tillkommer. Kostnad för kall- och varmvatten debiteras enligt enskild förbrukning samt parkeringsplats om ca 50kr/mån tillkommer och debiteras separat.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 918 kr/år (el: 4 974 kr/år, försäkring: 1 944 kr/år) Angiven kostnad är säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	00311
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,33998 %, andel av årsavgift 2,5213 %
BOSTADENS INDIREKTA	481 297 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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:	Riksbyggen BRF Slottsberget 2













HALL

Ekparkettgolv och målade väggar. Här finns plats för avhängning och förvaring i skjutdörrsgarderob.

KÖK

Ekparkettgolv och målade väggar. Köksinredning i vitt från Marbodal och ovan arbetsbänken i laminat sitter ett vitt kakel. Vitvarorna består av kyl och frys i fullhöjd, diskmaskin, induktionshäll från 2019, köksfläkt samt inbyggnadsugn och mikro. Här finns matplats för ca 6 personer. Öppen planlösning mot vardagsrum.

VARDAGSRUM

Ekparkettgolv och målade väggar. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. I taket sitter dimbar belysning. Härifrån nås även bostadens inglasade uterum och altan.

SOVRUM 1

Ekparkettgolv och målade väggar samt en fondvägg i tapet. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang. Förvaring sker i en platsbyggd skjutdörrsgarderob och i anslutning till rummet finns möjlighet till klädkammare eller ett extra sovrum. Från sovrummet nås bostadens inglasade balkong.

SOVRUM 2

Ekparkettgolv och målade väggar. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang. Förvaring sker i tillhörande klädkammare.

BADRUM

Klinkergolv och helkaklade väggar. Badrummet är inredd med vägghängd WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch samt tvättmaskin och torktumlare från Siemens. I taket sitter dimbar spotlights.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett förråd.

ÖVRIGT

Följande renoveringar/underhåll har utförts: 2015 Inglasning av balkong. 2016 Platsbyggd skjutdörrsgarderob i sovrum 1, mirrosystem, eluttag klädkammare i anslutning till Sovrum 1, plisségardin sovrum 2, gardinstång balkong samt lamellgardin i vardagsrum . 2017 altan och staket. 2021 lampdel spegelskåp badrum och bytt spishäll i kök. 2024 Grå matta balkong golv.



FÖRENING:	Riksbyggen BRF Slottsberget 2
BYGGÅR:	2015
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	40
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-09-04
ENERGIKLASS:	E
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggen BRF Slottsberget 2. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och bildades 2010. I föreningen finns 40 lägenheter med villakänsla i 13 huskroppar, 2 respektive 3 våningar. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Till föreningen hör adresserna: Trombongatan 3-22. Byggnaderna är uppförda 2014 och 2015. System för värme, varmvatten och ventilation är utformade för låg energianvändning. Lägenheterna värms med radiatorer och konvektorer. Värme och varmvatten produceras från fjärrvärme. Lägenheterna har ett ventilationsaggregat med värmeåtervinning som värmer upp tilluften (FTX-aggregat). Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje bostad har sin egen tvättutrustning. Varje bostad har ett kallförråd för förvaring av cyklar och barnvagnar i nära anslutning till bostaden. En anordnad lekplats finns i området, i anslutning till naturmark. Det finns även ett styrelserum som kan användas som övernattningsrum. Brf Slottsberget 2 är delaktig i gemensamhetsanläggning Göteborg Järnbrott GA:50 som bland annat omfattar parkeringsyta, lekplats och miljöbyggnad med styrelserum och teknikrum. Informationen om föreningen är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta. Senast uppdaterad 25-08-30
RENOVERINGAR:	2021 Införskaffades laddstolpar 2022 FTX filter byttes ut Pågående underhåll: Ommålning av fasader genomförs för närvarande - beräknas vara klart i oktober 2025. Ommålningen bekostas med sparad kapital och medför inga extra avgiftsuttag. Föreningen följer en underhållsplan där nästa stora underhållsåtgärd är målning av fasad som är preliminärt

planerad till 2027.

PARKERING:

Till varje lägenhet hör en parkeringsplats med ett tillägg om ca 50kr/månad. Parkeringsplatsen har ett separat avtal. Laddplats finns att tillgå till samtliga p-platser samt möjlighet till motorvärmare. Förbrukning av el debiteras separat per kvartal i samband med avgiftsdebitering.

I området finns gästparkeringar samt extra parkeringsplatser som kan hyras vid behov.

TV OCH BREDBAND:

Telias basutbud med TV-kanaler paket Lagom ingår, TV-box med fjärrkontroll tillhör lägenheten. Digitalt utbud kan tecknas av bostadsrättsinnehavaren.

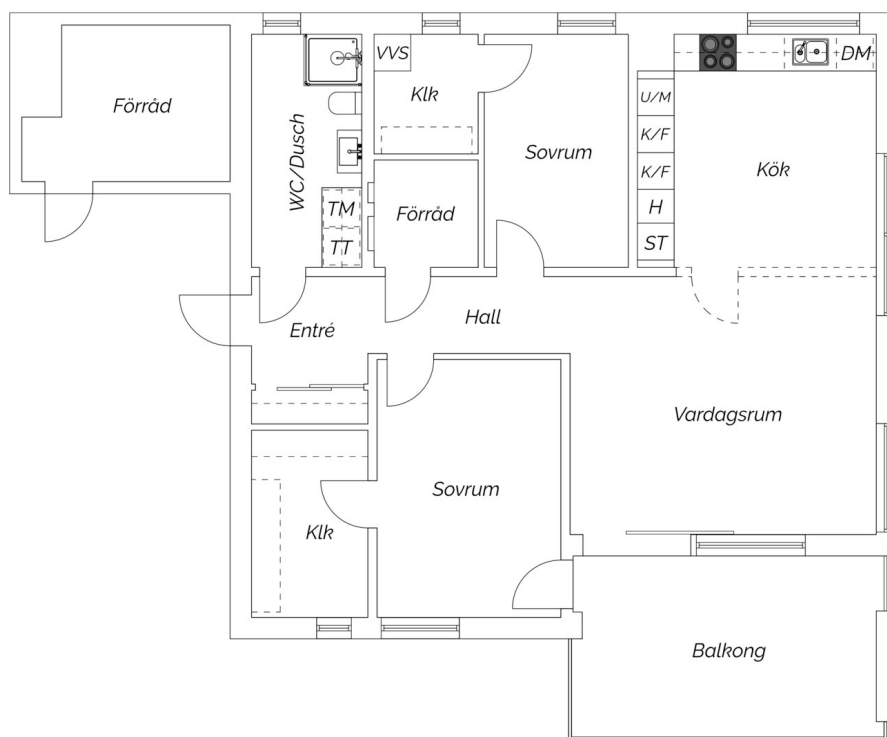
Fiber upp till 1000Mb via Telia

Bostadsrättsinnehavarna tecknar separata elabonnemang för sin hushållsel. En gruppcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare är placerad i förråd/klädkammare tillsammans med korskopplingsskåp för telefoni, data och TV.

Bostadsrättsinnehavaren behöver komplettera med telefoniadapter för IP-telefoni och digital-box för IP-TV från vald tjänsteleverantör. Uttag för telefoni, data och TV finns i vardagsrum, kök och sovrum samt i klk i sovrum.



PLANRITNING



Erik Olsson

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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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.

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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 bindings- 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



Hovås Allé 17 43653 Hovås mail@erikolsson.se