



VÄLKOMMEN TILL
TROLLESUNDSVÄGEN 108, 1 TR.
HÖGDALEN





Vardagsrum



Vardagsrum



TROLLESUNDSV. 108

HÖGDALEN

3:A MED UTHYRNINGSDDEL!

En trevlig gavellägenhet med välvårdad 60 tals inredning i populärt bostadsområde i Högdalen. Det är nära till tunnelbanan, serviceinrättningar och alla tänkbara affärer. Lägenheten har genomgående äldre men välbevarad inredning med fönster i tre väderstreck. Två stora sovrum varav ett med egen ingång och toalett. Stambytt och stabil bostadsrättsförening.



ANSVARIG FASTIGHETSMÄKLARE

SIMON ZAROUKI

TEL: 08-771 67 00

MOB: 070-555 27 04

EPOST: simon.zarouki@smg.nu

UTGÅNGSPRIS	2.300 000,-
ADRESS	Trollesundsvägen 108, 1tr. Högdalen
BOAREA	80 m2
ANTAL RUM	3
VÅNINGSPLAN	1 av 3
LÄGENHETSNR	56
AVGIFT	3 954 kr/månad inkl. Värme, Kabel-TV
ANDEL I FÖRENING	0,18594 %
ANDEL AV ÅRSAVGIFT	0,18594 %
REPARATIONSFOND	0

ALLMÄNT OM BYGGNADEN

BYGGNADSTYP: Flerfamiljshus
 BYGGNADSÅR: 1956
 FÖNSTER: 2-3 glas
 UPPVÄRMNING: Fjärrvärme
 ENERGIDEKLARATION: Utförd 2010-01-27
 ENERGIPRESTANDA: 128 kWh/m2, år
 VENTILATION: Mekanisk (endast frånluft)

ALLMÄNT:

ÖVRIGT BYGGNAD:

- Förenings fastigheter ligger ett stenkast från Högdalens Centrum med flera skolor och goda kommunikationer via tunnelbanan till stan, och ett antal bussar till Farsta, Huddinge, Balingsnäs, Älvsjö, och Liljeholmen. Från Globen går även tvärbanan i flera riktningar.
- Inom föreningens fastigheter finns 7 st tvättstugor, barnvagnsrum, grillplatser, basketkorg, intresseklubbar, föreningslokal, gym och bastu som är fritt för alla medlemmar att använda.
- Miljöhus: Det finns 7 st miljöhus sedan 2006 där källsorteras grovsoporna.
- Ekonomi: Föreningens policy är att endast höja bostadsavgiften när de verkligen behöver det och har ett tak för storleken.
- 1 januari 2017 höjdes avgiften för alla lägenheter med 1 %.
- Inga övriga höjningar är planerade under året.
- Bostadsrättstillägg: Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för hela föreningen vilket innebär att enskild individ inte behöver teckna ett eget.
- Gemensamhetsel: Föreningen har ett gemensamt elavtal. Avtalet innebär att föreningen står för abonnemangskostnaderna och enskild medlem betalar endast den el man själv förbrukar.

ÖVRIGA BYGGNADER:

- Föreningens 13 fastigheter byggdes under åren 1954-1956 och har för närvarande 740 lägenheter. Inom föreningen finns 59 hyreslokaler, 20 förråd, 82 garageplatser. Härutöver finns 215 bilplatser utomhus med värmeuttag samt ett par utan el. Det finns även en föreningslokal som tar 75 personer för festliga tillfällen.

- Värme: Fjärrvärme,

- Ventilationsanläggning: Mekanisk endast frånluft

- Övriga utrymmen i föreningen: Tvättstuga finns i fastigheten på Trollesundsvägen 108.

- Till lägenheten tillhör ett källarförråd.

- Utförda renoveringar och underhållsplan:

Enligt föreningens underhållsplan har kommande arbeten såsom sensorbelysning i alla portar, asfalteringsarbete, införande av digitalt bokningssystem för kvarvarande tvättstugor som kommer att genomföras succesivt så snart ekonomin tillåter det.

- 1997-1998 genomfördes stamreovering, elnätet drogs om, fasaderna putsades och balkongerna gjordes om.

- Under 2004 genomfördes en takomläggning i hela föreningen där bl.a. asbets togs bort och brandgator skapades på vindarna. Samtidigt isolerades alla vindar.

- Under 2015-2016 har fönsterrenoveringsprojektet pågått och är nu slutfört i hela föreningen.

- Under 2016 genomfördes den årliga OVK-besiktningen i hela föreningen.

- Under 2017 har lekplatserna besiktigats och nödvändiga åtgärder har placerats in. Miljöhusdörrarna håller på att bytas ut till mer inbrottssäkra sådana. Fler tvättstugor kommer att förses med digital bokning så långt som ekonomin tillåter det. Sensorbelysning i portarna håller vi på att se över för att få den bästa lösningen.

- TV/internet: Föreningen anlitar Bredbandsbolaget för bredband. Det finns uttag i majoriteten av alla lägenheter. K-TV/Bredband

Uttag för anslutning till kabel-tv och bredband via Comhem finns i varje lägenhet. I din årsavgift ingår ett grundutbud av tv-kanaler.

- Parkering: Föreningen har för sina 82 garage och 215 parkeringsplatser väntetid på ca 15 år respektive 1 år. Hyra för garageplatser kostar ca 500 kr/mån och p-plats kostar ca 200 kr/mån.

INTERIÖR

INTERIÖR, ALLMÄN BESKRIVNING::

Ingång genom säkerhetsdörr till en gedigen välbevarad gavellägenhet med äldre originalinredning och kulturhistoriska anor.

- Hall med äldre tapeter och linoleummatta. Ingång till vardagsrum, Sovrum 1 även med separat ingång, sovrums 2, kök med separat matplats och badrum.

- Rymligt vardagsrum med stort fönster mot framsidan med balkong och fönster på gavelsidan för maximalt ljus insläpp. Ljusa randiga tapeter och heltäckningsmatta.

- Kök med äldre välbevarad inredning (ljusgröna luckor). Fönster mot baksidan, linoleummatta och vitmålade väggar. Maskinparken består av kyl/frys, spis, diskho, kakel över diskho.

- Ljus, pittoresk matplats utanför köket med fönster mot gavelsidan och en stor öppning mot vardagsrum. Tapeter och linoleummatta.

- Sovrum med äldre randig, klassiskt tapet och heltäckningsmatta. Tre inbyggda garderober och stort fönster mot gård på baksidan.

- Kaklat badrum med klinkergolv, fönster, mindre fönster, duschplats, handfat, toalettskåp med speglar, wc och handdukstork.

SEPARAT MINDRE LÄGENHET MED EGEN INGÅNG FÖR GENERATIONSBOENDE ELLER SOM UTHYRINGSDEL:

- Ingång till hall med målade väggar och heltäckningsmatta. Avhängningsplats. dubbla garderober och separat toalett med tvättställ.

- Ingång till stort rum med fönster mot Trollesundsvägen. Här finns det plats för både en säng och soffa samt tv-möbel. Stor inbyggd garderob med överskåp. I övrigt tapeter och heltäckningsmatta.

FÖRENING

NAMN: HSBs Brf Högdalen

Obs! - MEDLEMSKAP i HSB krävs före inflyttning och det kostar 500 kr. Medlemskapsavgift ca 250 kr hushåll/år. Medlemskap sökes av köparen.

Överlåtelseavgift 1 568 SEK, betalas av säljare

Pantsättningsavgift 672 SEK.

För mer information besök www.hsb.se/stockholm/brf/hogdalen.

- Obs! Ovanstående uppgifter är grundade på av information från föreningen och föreningens lägenhetsförteckning och kontrolleras av fastighetsmäklaren om omständigheterna ger anledning till detta. Köparen uppmanas att före köpet noggrant kontrollera lägenheten och utrustnings/inventariers skick

och uppgifterna i objektbeskrivningen - även uppmanas att kontrollera ovanstående angiven boarea då avvikelse kan föreligga, bl.a. på grund av olikheter i använda äldre/nuvarande mätregler.

ÖVRIGT

ÄGARE: Olaga Gladis Brickander dödsbo

PANTSÄTTNING: Nej

TILLTRÄDE: Enligt överenskommelse

DRIFTSKOSTNAD: Ca 550 Kr/månad

KOMMENTAR TILL DRIFTSKOSTNAD:

Hushållsel: Ca 400 kr/månad, Försäkring: 150 kr/månad,

OMGIVNING

Områdesbeskrivning: I Högdalens centrum finns ett 50-tal bra butiker och post i butik, bank, apotek, systembolag, flera bra restauranger, kaféer, frisörer och begravningsbyrå. I övrigt finns även en teater, kulturskola, bibliotek, vårdcentral, två kyrkor och Högdalshallen, en av Stockholms bästa kommunala sim- och idrottshallar. Det finns även en välbesökt bowlinghall.

I närområdet finns sjön Magelungen där du kan bada på sommaren.

- Kommunikationer Kommunikationer:

Tunnelbana: Hagsätra-Hässelby linjen, 20 min in till city.

Tvårbana från: Globen och Gullmarsplan till Liljeholmen, Alvik och Solna.

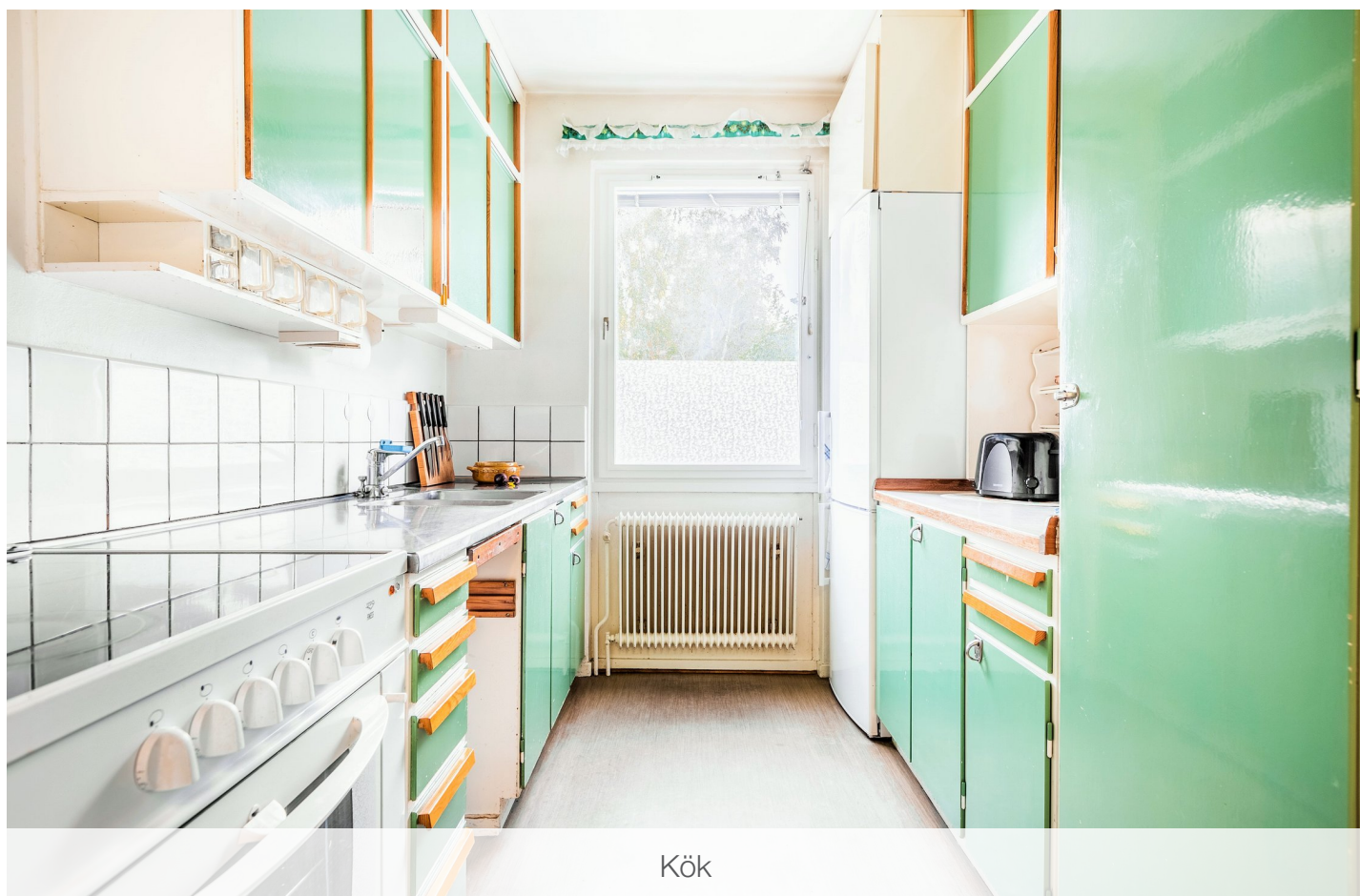
Bussar till: Farsta, Huddinge, Balingsnäs, Liljeholmen

Älvsjö, Hökarängen, Skarpnäck.





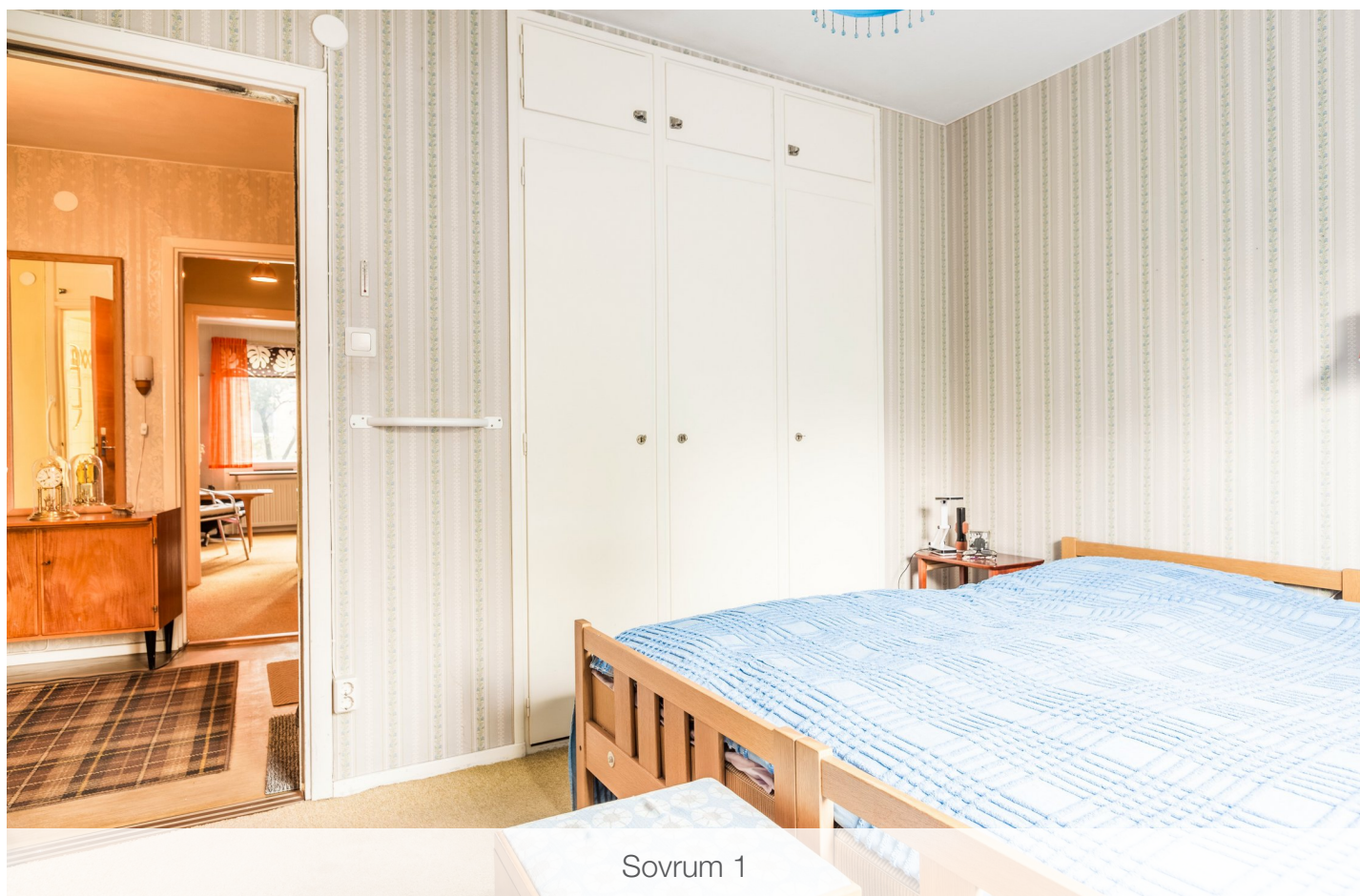
Matplats



Kök



Sovrum 1



Sovrum 1



Sovrum 2



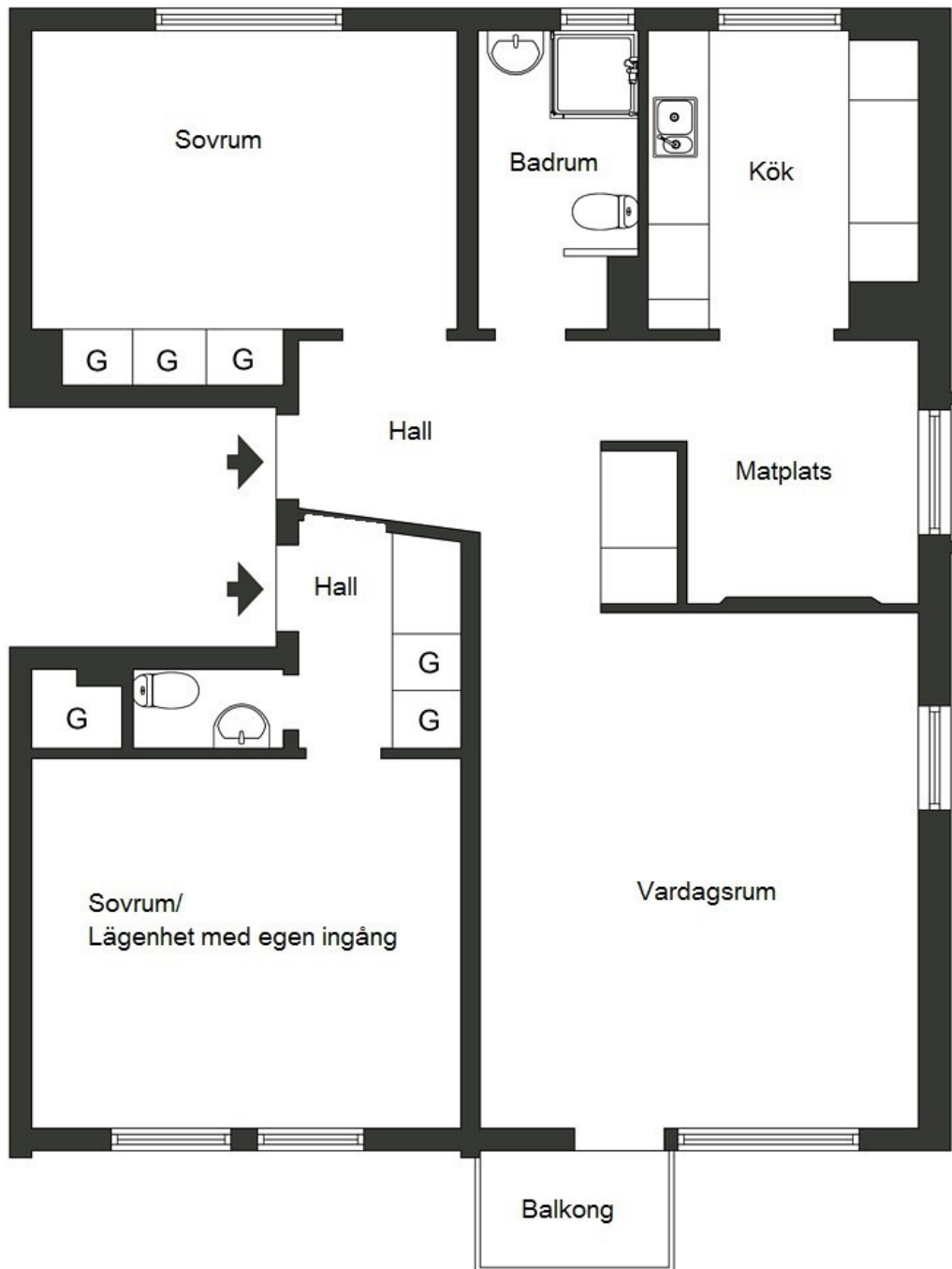
Balkong



Badrum



Toalett i uthyrningsdel



0 1 2 3 4 5m

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





INFORMATION OM FÖRSÄLJNINGEN

En försäljning av en bostad kan gå till på många sätt. Mycket beror på hur bostadsmarknaden och hur många intressenter det finns på bostaden. Ibland går det fort och därför är det bra att vara förbredd genom att ta kontakt med bank och räkna på din ekonomi och få ett lånelöfte. Då vet du vilka ekonomiska ramar du har när det är dags att ev. lägga bud på en bostad.

Ansvarig mäklare

För varje försäljning finns en ansvarig mäklare. Det är den mäklare som har ansvaret för att förmedla bostaden. Till sin hjälp kan den mäklaren ha andra medarbetare som ser till att bostadsförmedlingen blir effektiv och korrekt. På objektbeskrivningen framgår vem som är ansvarig mäklare. Tveka inte att kontakta mäklaren för information, frågor och funderingar.

Budgivning ibland!

På objektbeskrivningen finns ett pris presenterat. Det är inte säkert att bostaden sälja för det priset. Bostaden kan säljas för lägre eller högre pris beroende på marknaden och säljarens beslut. På vissa orter jobbar mäklarna med så kallade acceptpriser. Det innebär att mäklaren har kommit överens med säljaren till vilket pris säljaren kan tänka sig sälja bostaden. Säljaren accepterar då det priset, men om det finns fler intressenter kan priset bli högre.

Är det en attraktiv bostad kan budgivning förekomma. För budgivningen finns inga lagar eller regler och det är upp till säljaren att besluta till vem han eller hon vill sälja. Slutpriset kan alltså efter en budgivning komma att avvika från det angivna priset.

Mäklaren är skyldig att framföra alla bud till säljaren och journalföra alla inkomna bud. När budgivningen är avslutad presenterar mäklaren budgivnings-sammanställningen till köparen. Enligt lag måste denna sammanställning innehålla förutom buden namn och kontaktuppgifter på alla budgivare. Därför kan aldrig en budgivare vara anonym.

Att tänka på som köpare

Som köpare har du undersökningsplikt. Det innebär att fel som borde ha upptäckts vid noggrann undersökning inte kan göras gällande när affären är avslutad. Var därför noga med att undersöka bostaden och ta gärna hjälp av någon sakkunnig. Är det en bostadsrätt du köper är det också viktigt att du informerar dig om bostadsrättsföreningens status. Ta del av föreningens stadgar, ekonomi, planer och eventuella kommande renoveringar och avgiftsförändringar. Mäklaren har information om vem som är kontaktperson i föreningen.

När affären är klar

När köpare och säljare till bostaden är överens, är det dags för kontraktskrivning. Kontraktskrivningen görs normalt på vårt kontor, men finns det andra önskemål kan vi lösa det. Ansvarig mäklare upprättar nödvändiga köpehandlingar och går igenom dessa med köpare och säljare. Senast vid kontraktsskrivningen kommer parterna överens om tillträdesdatumet, dvs den dag du får nyckeln till bostaden och kan flytta in.

Tillträdet

Nu har dagen kommit då köparen får tillgång till bostaden. Köpare, säljare och mäklare träffas då för att slutföra affären antingen på mäklarens kontor eller hos någon av parternas bank. Mäklaren har då förberett juridiska dokument och presenterar också en avräkning för betalningen av bostaden. Köpeskillingen enligt avräkningen betalas nu till säljaren. Enligt lag skall även mäklaren överlämna en journal över försäljnings-processen.

SVENSKA MÄKLARGRUPPEN

Svenska Mäklargruppen startade kedjan 1998. Idag är vi ett väletablerat mäklarföretag med fjorton kontor i Stockholm, två kontor runt Mälardalen, ett på Ostkusten, ett på Västkusten och en utlandsrörelse.

Vi förmedlar bostadsrätter, villor, fritidshus, tomter, skärgårdsfastigheter både i Hjälmaren, Mälaren och Östersjön, kommersiella fastigheter, nyproduktion, ombildningar till bostadsrätt och utlandsobjekt.

Samtliga mäklare hos Svenska Mäklargruppen är godkända och registrerade hos Fastighetsmäklarnämnden. Vi är alla medlemmar i fastighetsmäklarförbundet FMF, ansvarsförsäkrade upp till 2 miljoner samt underställda FRN, Fastighets- marknadens reklamationsnämnd.

Svenska Mäklargruppen i Skogås/Trångsund

MÄKLIA är en fristående och väletablerad mäklarfirma som ingår i Svenska Mäklargruppen. Vi har god kännedom om marknaden till glädje för dig som vill sälja eller köpa en bostad i södra Stor Stockholm. I Skogås, Trångsund och Länna har vi funnits sedan 1993. På vårt kontor i centrumläge i Skogås bedriver vi förmedling och värdering av villor, radhus, bostadsrätter, tomter och fritidshus.

Vi bryr oss lite mer om våra kunder. Engagemang, service och kvalitet tillsammans med våra etiska värderingar är mycket viktiga stöttepelare för oss. Vi på Svenska Mäklargruppen har som mål att alltid kunna erbjuda våra kunder, såväl säljare som köpare, den bästa servicen samt att åstadkomma en trygg och lyckad försäljning till bästa pris. För ingen affär är en bra affär om inte båda parter är nöjda med den.

Vi hjälper dig med allt i din bostadsaffär. Från värdering och finansiering till avslut. När du låter oss ta hand om försäljningen av din bostad får du tillgång till en personligt engagerad, erfaren, pålitlig och resultatbenägen mäklare som ombesörjer en säker försäljning till högsta möjliga pris.

Svenska Mäklargruppens samarbetsorganisation är en sammanslutning av ett antal kunniga, erfarna och kvalitetsmedvetna mäklare. Svenska Mäklargruppens nätverk och samarbete erbjuder ytterligare möjligheter till de som söker en ersättningsbostad inom Stor Stockholm. För mer information, se www.smg.nu.



ANSVARIG FASTIGHETSMÄKLARE

SIMON ZAROUKI

Auktoriserad fastighetsmäklare

Mobil: 070-555 27 04

Kontor: 08-771 67 00

E-post: simon.zarouki@smg.nu