

LINDSDAL

LISAVÄGEN 6



Erik Olsson



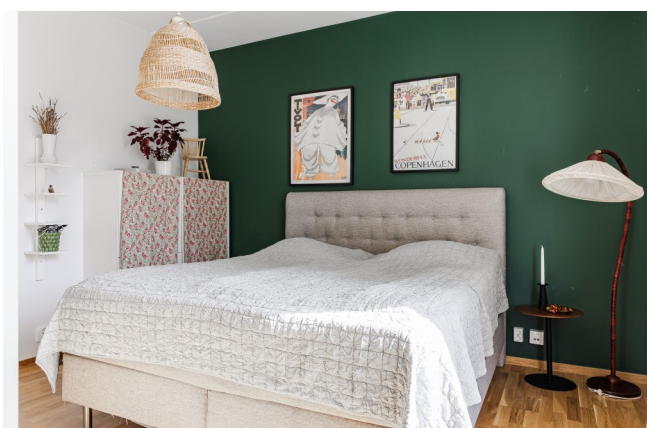
LINDSDAL

Stilsäker femrummare med egen takterass

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



VÄLKOMMEN TILL LISAVÄGEN 6

Stilsäker femrummare med egen takterrass och lugnt läge i omtäckta Lindsdal!

Välkommen till Lisavägen 6, ett hem som kombinerar genomtänkt planlösning, stilrena materialval och ett naturnära läge i en av Lindsdals mest uppskattade föreningar. Här erbjuds hela 81 kvm fördelat på fem rum och kök, med fyra rymliga sovrum, stort badrum, öppen social planlösning mellan kök och vardagsrum samt en alldeles egen takterrass. Ett perfekt boende för familjen som söker något utöver det vanliga!

Bostaden välkomnar med en generös hall och smart förvaring direkt innanför dörren. De fyra sovrummen är smart placerade i varsin del av lägenheten vilket skapar avskildhet och lugn, perfekt för familjeliv eller hemmakontor. Alla sovrum ger möjlighet till praktisk förvaring för den som önskar.

Det öppna sambandet mellan kök och vardagsrum ger bostaden ett härligt flöde och skapar en naturlig samlingspunkt för både familj och vänner. Ljuslyst skikt, genomgående parkettgolv i ek och stilrena val över lag ger en tidlös och modern känsla!

Köket från Marbodal är ljust och luftigt med gott om arbetsytor och förvaring.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Johanna Rathjen

070-422 58 65
johanna.rathjen@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Lisavägen 6, 39363 KALMAR
STORLEK:	81 kvm (föreningens information (4 rum enligt lägenhetsförteckningen)) Ombyggd från 4 rok till 5 rok.
ANTAL RUM:	5 rum och Kök Ombyggd från 4 rok till 5 rok.
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 690 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 621 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. En obligatorisk avgift på 249 kr/månad för TV/bredband tillkommer. I varje lägenhet finns en FTX för ventilation, denna ström går på föreningen.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 17 000 kr/år (uppvärmning: 8 900 kr/år, va: 8 100 kr/år) Driftkostnaderna kan komma att variera över tid samt val av leverantör och antal personer i hushållet. Uppvärmning och el går under samma kostnad. Observera att i avgiften till föreningen ingår i detta fall värme och vatten.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	26
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,0612 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	288 964 kr 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:	2 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	BRF Sunnanäng I Lindsdal
NUVARANDE ÄGARE:	Nikoline Fredskov, Pethrus Folkesson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

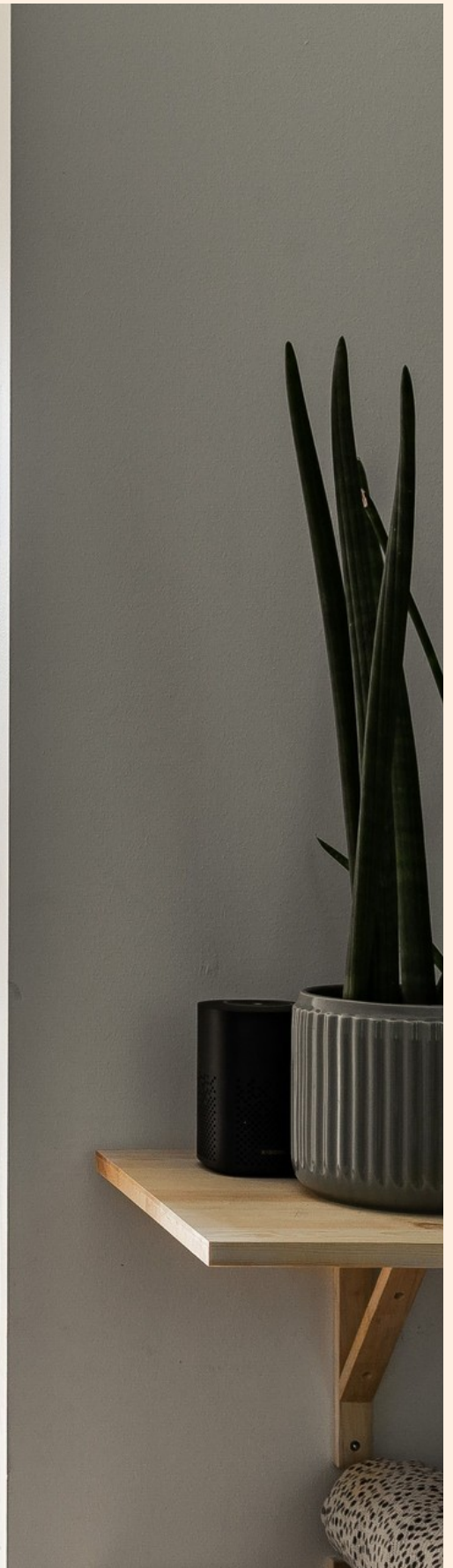




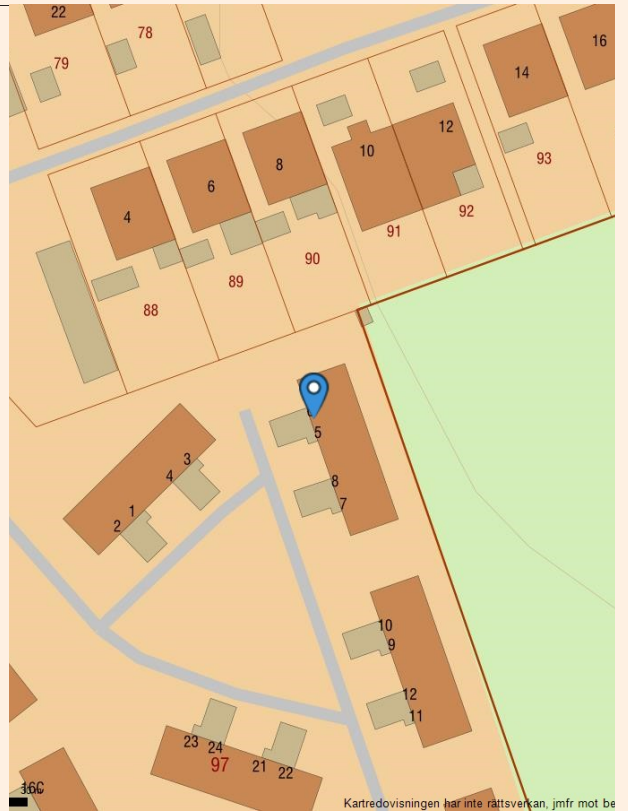








LISAVÄGEN 6



ENTRÉ/HALL

Entrén välkomnar med en rymlig hall och både smart och rymlig förvaring i form av garderober. Här kan ytterdörren med fördel stå på glänt till den egna takterrassen.

BADRUM

Bostaden erbjuder ett helkaklat badrum som är rymligt och bra tilltaget i sin storlek. Det erbjuds idag dusch, wc och handfat. Kombinerad tvättmaskin med torktumlare finns för en enkel vardag!

VARDAGSRUM/MATPLATS/ALLRUM

Gott om plats för både soffgrupp och matgrupp här. Planlösning mellan kök och vardagsrum är väldigt trevlig med sin öppna lösning, som i sin tur möjliggör det bästa för ett socialt liv! Det är ljusa ytskikt som varvas med de genomgående fina val av tapet och målade väggar samt parkettgolv i ek.

KÖK

Köket är luft, rymligt och stilrent! Marbodalköket med Electrolux vitvaror är ljust och öppet samt att det erbjuds gott om arbetsytor och förvaring. Härifrån tillåts att äntra ena sovrummet också.

TAKTERRASS

Terrassen är generöst tilltagen! Den erbjuder soligt sydostläge med eftermiddags och kvällssol. Omgivningen är lugn och läget väl skyddat på våning två av två. Den väl tilltagna storleken skapar plats för både matgrupp, solsäng, grillkvällar eller sköna loungemöbler.

SOVRUM 1

Master bedroom erbjuder gott om plats för dubbelsäng och bra förvaringsmöjlighet finns med garderober. Ljusa väggar med mörkgrön fondvägg och ekparkett på golv.

SOVRUM 2

Sovrummet mot baksidan sett är helt insynsskyddat mot skogen och erbjuder plats för dubbelsäng eller enkelsängar. Garderobsutrymme finns också. Gråmålade väggar med ekparkett på golv.

SOVRUM 3/GÄSTRUM

Rymligt sovrum med belägenhet närmast entréhallen sett. Gott om utrymme för både säng och annat möblemang. Ljusa färger på väggar och parkettgolv i ek.

SOVRUM 4/ARBETSRUM

Också skyddad belägenhet mot baksidan sett. Detta är det extra rum som tillkommit hos nuvarande ägare. Uppreglat på stälreglar gör det också möjlig att demontera för den som önskar återskapa fyrrummaren. Ljust målade väggar med ekparkett på golv.

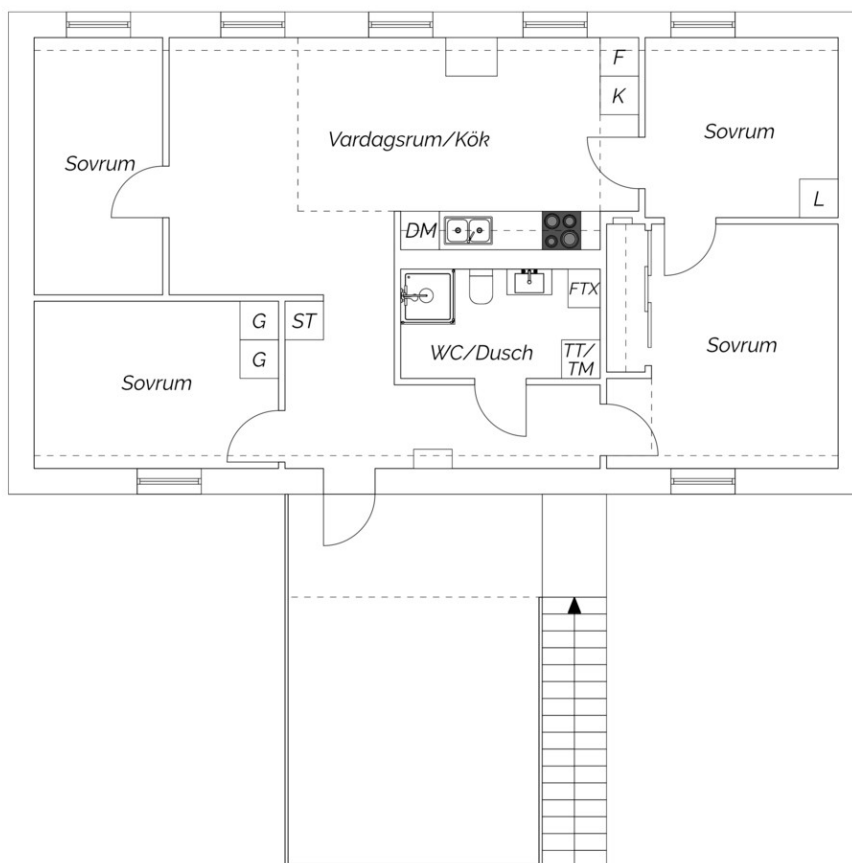
FÖRRÅD, EXTERIÖRT

Det finns ett rymligt förråd som är fristående strax utanför bostaden, alldeles i anslutning till trappan och under takterrassen sett. Intill detta finns också egen uteplats för den som önskar njuta i markplan av kvällssolen eller medan barnen leker på innergården.

FÖRENING:	BRF Sunnanäng i Lindsdal
BYGGÅR:	2017
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk FTX i varje lägenhet finns en FTX för ventilation, denna ström går på föreningen.
ANTAL LÄGENHETER:	36
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-09-04
ENERGIKLASS:	None
ENERGIPRESTANDA:	114 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Bostadsrättsföreningen Sunnanäng i Lindsdal. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 36 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt.
RENOVERINGAR:	Genomförda renoveringar: 2023 installerades laddstolpar 2024 utfördes OVK
PARKERING:	I föreningen finns 34 parkeringsplatser. På Lidhemsvägen ingår en parkeringsplats per lägenhet, på Lisavägen finns möjlighet att hyra parkering för 250 kr/månad. Det finns även möjlighet att ladda elbil för en extra avgift om 71 kr/månad (samt avgift för laddabonnemang via Elaway) Kösystem som sköts av HSB. I dagsläget (juni 2025) finns lediga parkeringsplatser.
TV OCH BREDBAND:	TV och bredband samt telefoni via Telia, Telias paket lagom ingår samt bredband 100/100 mbt



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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmataget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarfirmataget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmataget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

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.

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 mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Kaggensgatan 28 39232 Kalmar 0480-98 93 51 mail@erikolsson.se