CENTRALT

# S:TA GERTRUDS GATA 8



Erik Olsson



CENTRALT

# Unik bostad med bastu, påtaglig takhöjd & stor balkong på bästa cityläge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Tillhörande parkeringsplats
Takhöjd upp till nock
Härlig balkong med eftermiddag-och kvällssol
Egen bastu för avkoppling

# VÄLKOMMEN TILL S:TA GERTRUDS GATA 8

Söker du ett unikt boende med wow-faktor i ett bra läge? Då har du hittat rätt! Välkommen till en rymlig och väldisponerad trerummare på 96 kvadratmeter i hjärtat av Kalmar! Lägenheten präglas av en social och öppen planlösning där kök och vardagsrum samspelar, perfekt för både vardagsliv och umgänge. Det generösa ljusinsläppet i kombination med den påtagliga takhöjden med vackra takbalkar skapar en härlig rymd. Här har du dessutom en balkong med eftermiddag-och kvällssol, och som en extra guldkant på tillvaron finns här även en egen bastu i badrummet! Under sommarens varma dagar är det perfekt att bjuda in vänner och familj för umgänge på den grönskande trädgården, här finns det både bär och fruktträd!
Bostaden är en del av den stabila och välskötta HSB-föreningen Brf Gösen 5. Föreningen förvaltar en vacker fastighet på en attraktiv adress, vilket ger en trygg och bekväm boendemiljö. Att bo här innebär att ta del av ett centralt läge med en välordnad struktur och närhet till allt staden har att erbjuda. Läget på S:ta Gertruds Gata är oslagbart för den som vill njuta av stadens puls men samtidigt bo på en lugn gata.




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Rebecka Gryfelt*

070-230 52 24
rebecka.gryfelt@erikolsson.se


Erik Olsson

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | S:ta Gertruds Gata 8, 392 49 Kalmar |
| **STORLEK:** | 96 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 3 rum och Kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **FÖRESLAGEN BUDSTART:** | 3 795 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 6 200 kr/mån<br>I avgiften ingår värme, vatten, Telia basutbud TV ingår samt bredband 100 Mbit/s. |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 4 200 kr/år (el: 4 200 kr/år) |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 6 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 15,434 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 430 707 kr<br>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, kontrollerat 2026-08-19. 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:** | 3 av 3 |
| **HISS:** | Nej |
| **FÖRENING:** | BRF Gösen 5 |
| **NUVARANDE ÄGARE:** | Birger Adevik |
| **TILLTRÄDE:** | Enligt överenskommelse |





S:TA GERTRUDS GATA 8
















nr 8
Gösen 5

S:TA GERTRUDS GATA 8





# RUMSBESKRIVNING

**HALL:**
En välkomnande och centralt placerad hall som binder samman lägenhetens alla rum. Här finns goda avhängningsmöjligheter och bra förvaring i garderober samt klädkammare.

**KÖK:**
Ett extraordinärt och välutrustat HTH-kök med rostfria vitvaror från AEG och bänkskiva i sten. med gott om arbetsytor och skåpsförvaring. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, induktionshäll, fläkt, integrerad mikro och varmluftsugn samt diskmaskin. En naturlig matplats ryms invid fönster och det praktiska skafferiet ger ytterligare förvaringsutrymme.

**VARDAGSRUM:**
Lägenhetens sociala hjärta med generösa ytor, otrolig takhöjd upp till nock och charmiga träbalkar. Rummet badar i ljus tack vare stora fönsterpartier och härifrån nås bostadens härliga balkong, här kan du njuta av eftermiddag och kvällssol. Öppna upp balkongdörren och låt solen stråla in i allrummet. På höst och vinterkvällarna kan du koppla av framför den fungerande kaminen.

**SOVRUM 1:**
Ett väl tilltaget och harmoniskt sovrum med härligt fönsterparti. Rofyllt beläget och utmärkta förvaringsmöjligheter erbjuds i en hel garderobsvägg.

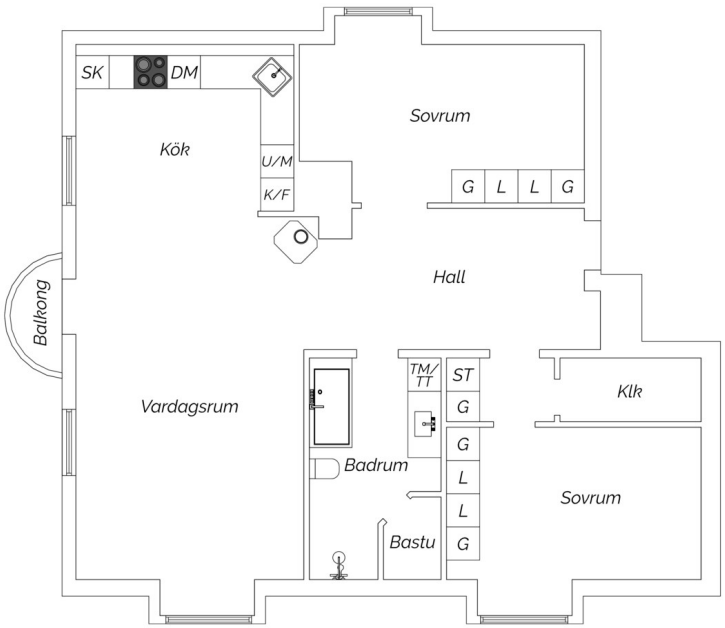
**SOVRUM 2:**
I detta sovrum kan ni njuta av utsikten mot Ölandsbron och havet. Rummet är perfekt som sovrum, hemmakontor, gästrum eller barnrum, helt utefter eget behov!

**BADRUM:**
Helkaklat och påkostat badrum utrustat med wc, handfat med stor kommod, dusch, bubbelbadkar samt tvättmaskin och torktumlare. Här finns dessutom bastu, perfekt för avkoppling efter en lång dag. Fönster för ljusinsläpp.

# FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | BRF Gösen 5 |
| **BYGGÅR:** | 1929 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 6 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 480 kr (betalas av Säljare) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 592 kr |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | Bostadsrättsföreningen Gösen 5 i Kalmar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 6 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt.<br>Föreningen har gemensam tvättstuga som delas av 4 hushåll då de 2 lägenheterna högst upp har egna tvättmaskiner.<br>I källaren finns generösa förråd. |
| **RENOVERINGAR:** | 2011 genomfördes fasadrenovering<br>2012 installerades nya elledningar i källaren<br>2013 byttes vatten- och avloppsstammar i källaren samt ny dränering<br>2016 renoverades fönster<br>2017 renoverades tak<br>2022 installerades frånluftsventilation i badrum<br>2023 renoverades fönster<br>2025 installerades avfuktare till tvättstuga/källare samt ny fjärrvärmeväxlare |
| **PARKERING:** | Föreningen har 6 parkeringsplatser, en per lägenhet för 165 kr/månad som faktureras på samma avi som månadsavgiften. |

# PLANRITNING




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




erikolsson.se/bast-betalt

# 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.

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