LJUSSTADEN

ALICE BABS GATA 46L





LJUSSTADEN

Gavelfyra högst upp i huset med balkong mot lummig poolgård

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Högst upp i huset
Insynsskyddat gavelläge
Ljusinsläpp från tre väderstreck
Genomgående hög standard från 2017

VÄLKOMMEN TILL ALICE BABS GATA 46L

Välkommen högst upp i huset till denna ljusa och sociala fyra i ett insynsskyddat gavelläge. Den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum skapar en oslagbar social yta, där ljuset flödar in från fönster i tre väderstreck. Härifrån når du den rymliga balkongen som blir ett extra rum under sommarmånaderna. Lägenheten är optimalt planerad med tre rofyllda sovrum, ett fullutrustat badrum med tvättavdelning och genomgående gott om förvaring som förenklar vardagen.
Bostadsrättsföreningen Picknicken är en välskött och populär förening som erbjuder sina medlemmar det lilla extra. Den stora och grönskande innergården är en given samlingspunkt, komplett med en fantastisk pool för varma sommardagar. För de yngre finns även en uppskattad lekplats. Att bo här innebär en unik kombination av bekvämlighet och semesterkänsla, med en trygg och social atmosfär direkt utanför dörren.
Ljusstaden har snabbt blivit ett av Kalmars mest omtyckta bostadsområden, känt för sin lugna och familjevänliga karaktär. Här bor du med naturen som granne och med bekvämt avstånd till allt du behöver i vardagen.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Katrin Franander

072-190 58 00
katrin.franander@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Alice Babs gata 46L, 393 60 KALMAR
STORLEK:	77,1 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	5 644 kr/mån I månadsavgiften ingår parkering. Husen är anslutna för el, fjärrvärme och varmvatten med separat mätare för varje lägenhet. En obligatorisk avgift tillkommer på 179 kr/mån avseende kabel-TV och bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 842 kr/år (el: 7 842 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	115
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,7389 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	912 943 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:	3 av 3
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Picknicken i Kalmar
NUVARANDE ÄGARE:	Anton Wretman
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





ALICE BABS GATA 46L
















WINE
ITALIAN
FRENCH

ALICE BABS GATA 46L





RUMSBESKRIVNING

HALL
En välkomnande hall med praktiskt klinkergolv vid entrén som sedan övergår till en vacker ekparkett, vilken är genomgående för hela bostaden. Här finns plats för avhängning av ytterkläder och skor samt en garderob för ytterligare förvaring. Ljusa väggar skapar en rymlig och inbjudande känsla.

VARDAGSRUM & KÖK
Hemmets sociala hjärta utgörs av den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum. Köket från Ballingslöv är stilrent med vita skåpsluckor, vitt kakel och en mörkgrå bänkskiva som erbjuder generösa arbetsytor. Den maskinella utrustningen är komplett och består av hel kyl och frys, inbyggd ugn och mikro, induktionshäll, fläkt samt integrerad diskmaskin. Vardagsrumsdelen är lättmöblerad med gott om plats för både soffgrupp och matsalsbord. Stora fönsterpartier i flera väderstreck ger ett fantastiskt ljusinsläpp och härifrån nås bostadens balkong.

BALKONG
Den rymliga balkongen vetter mot föreningens lugna och lummiga innergård med utsikt över poolområdet. Ett perfekt läge för att njuta av eftermiddags- och kvällssolen, med gott om plats för både loungemöbler och planteringar.

SOVRUM 1
Det största sovrummet är rofyllt beläget mot innergården och rymmer utan problem en dubbelsäng med tillhörande sängbord. En hel garderobsvägg ger förvaring i världsklass och säkerställer ordning och reda.

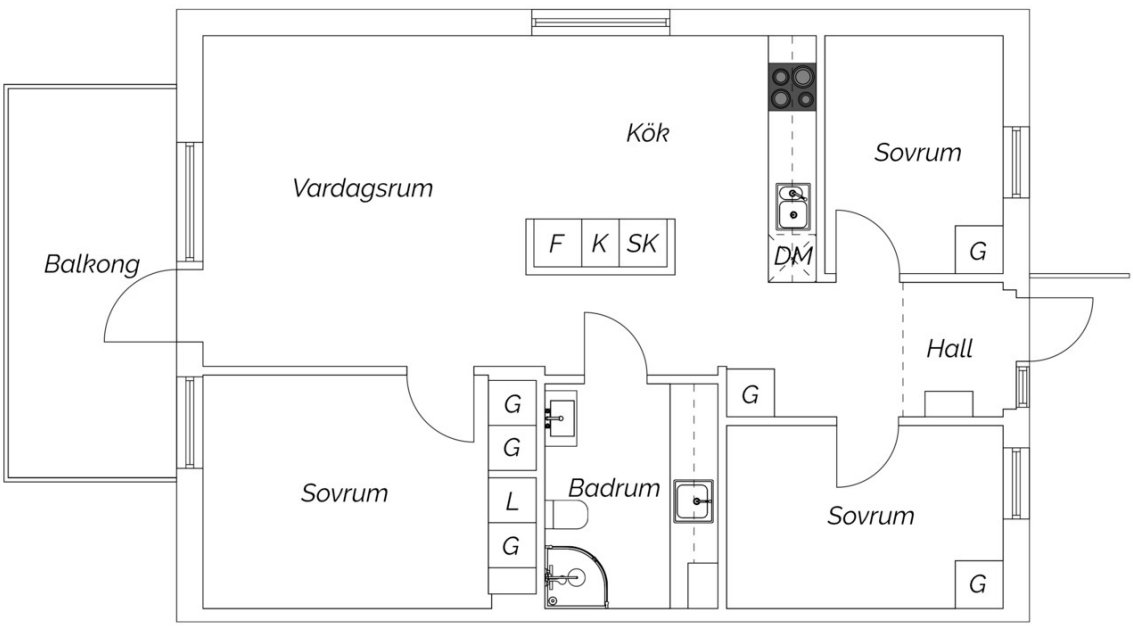
SOVRUM 2 & 3
Bostadens två mindre sovrum är smart planerade och passar utmärkt som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Båda rummen har ljusa väggar, ekparkett och fönster som ger ett fint ljusinsläpp. Båda är utrustade med en garderob i vardera.

BADRUM
Stilrent och helkaklat badrum med grått klinkergolv med behaglig golvvärme och vita kakelplattor på väggarna. Här finns dusch med vikbara glasdörrar, handfat med kommod, spegelskåp och WC. Badrummet inrymmer även en praktisk tvättavdelning med tvättmaskin och torktumlare under en arbetsbänk, vilket gör vardagsbestyren enkla att hantera.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Picknicken i Kalmar
BYGGÅR:	2017
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och el (luftburen)
VENTILATION:	Mekanisk, typ FTX
ANTAL LÄGENHETER:	50
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-03-12
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	120 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Picknicken i Kalmar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har adresserna Alice Babs gata 4-46. Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes 2017. På fastigheten finns två byggnader i tre plan med 30 lägenheter, fem parhus med 10 lägenheter och 10 kedjehus. De två byggnaderna i tre plan är försedda med hiss. Husen är anslutna för el och fjärrvärme och varmvatten med separat mätare för varje lägenhet. En obligatorisk avgift läggs på månadsavgiften om 179 kr/mån avseende kabel-TV och bredband. I anslutning till lägenheterna i tre plan finns förrådsbyggnader samt parkeringsplatser. Parhusen och kedjehusen har förrådsbyggnader samt carport. Föreningen har en gemensam pool med solstolar för medlemmarna att nyttja. Som medlem i föreningen har du även tillgång till grillplats, en välskött innergård samt parkering för gäster. Föreningen har även ett partytält.
RENOVERINGAR:	2020 utfördes energideklaration samt OVK 2022 byttes poolduk samt installerades ny dörr till miljöhus 2023 installerades solceller 2023 installerades laddstolpar vid tidigare gästparkering samt etablerades 2 nya gästparkeringar, utfördes OVK
PARKERING:	Till varje lägenhet hör en parkering. Parhusen och kedjehusen har en carport.
TV OCH BREDBAND:	TV och bredband Telia (Fiber).

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