

LJUSSTADEN

ALICE BABS GATA 46A



Erik Olsson



LJUSSTADEN

Gavelfyra i markplan med uteplats!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Markplan
Uteplats i västerläge
Gavelläge
Egen parkeringsplats

VÄLKOMMEN TILL ALICE BABS GATA 46A

Här presenteras en bostad som är svår att motstå! Kvadratsmart, uteplats i underbart västerläge, gavelläge, känslan av nytt, det är bara få av alla fördelar med denna stilrena bostad. Här får man villakänsla.

Bostaden är belägen i ett av områdets bästa lägen, med ljusinsläpp ifrån tre olika väderstreck. Hallen är ljus och rymlig och skapar en välkomnande atmosfär in till köket som ligger i anslutning till vardagsrummet. Här är det en öppen och social planlösning som skapar den där härliga stämningen när man har familj och vänner på besök. Köket är smakfullt och välutrustat. Här får man ett hemtrevligt och ombonat kök med känslan av lyx, det blir helt enkelt väldigt roligt att laga mat här. Vardagsrummet är stort och pryds av generöst och fint ljusinsläpp ifrån stora fönsterpartier som också leder oss ut på den fantastiska uteplatsen! Denna uteplats i västerläge är som en egen oas där man kan äta sina middagar eller ta en kaffe i eftermiddag och kvällssolen, plantera eller odla ifall intresset finns.

Bostaden är belägen i ett område som verkligen vuxit till att bli ett av de mest omtyckta i Kalmar. Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Rebecka Gryfelt

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Alice Babs gata 46A, 39360 KALMAR
STORLEK:	77,1 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 095 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 443 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 10 848 kr/år (uppvärmning: 4 932 kr/år, el: 5 628 kr/år, va: 288 kr/år) Uppgifter enligt säljare.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	105
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,7389 %
BOSTADENS INDIREKTA	912 943 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multipliserat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
VÅNING:	1 av 3
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Picknicken i Kalmar
NUVARANDE ÄGARE:	Erik Ausmeel, Jenny Eriksson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



ALICE BABS GATA 46A













HALL

En rymlig och ljus hall välkomnar dig in i denna fina bostad. Här finns det gott om plats för ytterkläder och skor när vänner och familj kommer på besök. Dessutom välkomnas du av det generösa ljusinsläppet som är genomgående i bostaden.

KÖK

Köket är stilrent, smakfullt och välutrustat med kyl/frys, induktionshäll, diskmaskin och integrerad ugn och mikro. Här är det roligt att laga mat! Köket ligger i perfekt anslutning till vardagsrum, vilket ger den härliga möjligheten att laga mat och umgås samtidigt. Dessutom skapar det en otrolig rymd och vackert ljus.

VARDAGSRUM

Vardagsrummet är stort och här finns det bra med yta för önskat möblemang. Ljusinsläppet från stora fönsterpartier pryder vardagsrummet och leder oss också ut till den fantastiska uteplatsen i västerläge. Äta middag i eftermiddagssolen, plantera, odla och njuta av kvällssolen är bara få av de underbara möjligheterna man får på denna uteplats.

SOVRUM

Stort sovrum med rymliga skjutgarderober. Rofyllt placerat med fönster mot uteplatsen.

SOVRUM

Sovrum som passar perfekt som barnrum, kontor eller gästrum. Goda förvaringsmöjligheter i garderob.

SOVRUM

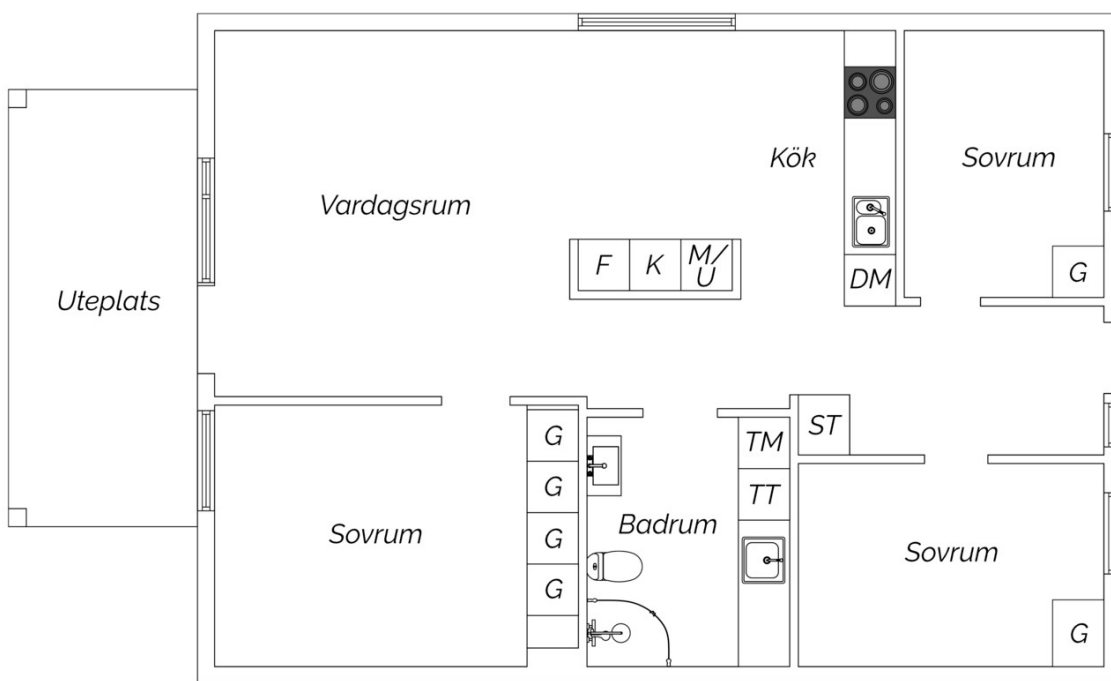
Sovrum som även detta passar perfekt som barnrum, gästrum eller kontor. Även här finns det garderob.

BADRUM

Stilrent och lyxigt badrum med golvvärme, tvättmaskin, torktumlare och en hel del förvaringsmöjligheter.

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 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 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



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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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 mäklarfirmen 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