

LJUSSTADEN

ALICE BABS GATA 46L



*Erik Olsson*



LJUSSTADEN

# En fin fyra i Ljusstaden!

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

# BOSTADENS BÄSTA



---

Öppen planlösning  
Känslan av nytt  
Hiss  
Två uteplatser

# VÄLKOMMEN TILL ALICE BABS GATA 46L

Hjärtligt välkomna till Alice Babs gata 46L och denna fina fyra i gavelläge högst upp i huset som nu letar efter nya ägare. Ni väljer själva om ni önskar ta hissen eller ta vara på den vardagsmotionen som trapporna ger. Här bor du med egen ingång, två uteplatser och fin utblick över Ljusstaden. Bostaden stod inflyttningsklar 2017 och känslan av nytt och fräscht lever kvar. Genomgående för bostaden är härligt ljusflöde från fönster i tre väderstreck, trägolv, ljusa ytskikt och smakfulla materialval. Den öppna planlösningen skapar ett socialt hem där varje kvadratmeter kommer till sin fulla rätt! Bostaden disponerar cirka 78 kvm fördelat på fyra rum och kök. Köket är modernt, stilrent och välutrustat. Badrummet är helkaklat och smakfullt inrett med bra tvättavdelning som förenklar vardagen. Sovrummen är smart planerade, två mindre som gör sig utmärkt som kontor, barn- eller gästrum och ett större med förvaring i världsklass! Balkongen som vetter mot innergården är helt ljuvlig med utsikt över föreningens innergård och poolområde. Just precis, du läste rätt, poolområde! Härligt att se hur ett bostadsområde fått växa fram till förmån för såväl stora som små!



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Katrin Franander*

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

*Erik Olsson*



# BOSTADEN

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ADRESS:</b>               | Alice Babs gata 46L, 39360 Kalmar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>STORLEK:</b>              | 77,1 kvm (föreningens information)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ANTAL RUM:</b>            | 4 rum och Kök                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>OBJEKTTYP:</b>            | Bostadsrätt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>UPPLÅTELSEFORM:</b>       | Bostadsrätt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>FÖRESLAGEN BUDSTART:</b>  | 1 875 000 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>MÅNADSAVGIFT:</b>         | 4 815 kr/mån<br>I månadsavgiften ingår parkering.<br>Husen är anslutna för el, fjärrvärme och varmvatten med separat<br>mätare för varje lägenhet. En obligatorisk avgift tillkommer på<br>179 kr/mån avseende kabel-TV och bredband.                                                                                                                                                                  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>      | ca 17 717 kr/år (uppvärmning: 4 934 kr/år, el: 7 497 kr/år, va: 531<br>kr/år, försäkring: 2 295 kr/år, övrigt: 2 460 kr/år)<br>Under övrigt anges kostnaden för bredband.                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b> | 115                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ANDELSTAL:</b>            | Andel i förening 1,7389 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>BOSTADENS INDIREKTA</b>   | 914 245 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>NETTOSKULDSÄTTNING:</b>   | Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel<br>av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar<br>bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter<br>multipliserat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av<br>räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar<br>och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från<br>föreningen. |
| <b>PANTSÄTTNING:</b>         | Bostaden är pantsatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>VÅNING:</b>               | 3 av 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>HISS:</b>                 | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>FÖRENING:</b>             | Brf Picknicken i Kalmar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>NUVARANDE ÄGARE:</b>      | Pernilla Vedenbrant, Rickard Axelsson                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TILLTRÄDE:</b>            | Enligt överenskommelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



ALICE BABS GATA 46L











ALICE BABS GATA 46L



**HALL**

Det blir ett ljust mottagande! Hallen är i vad jag skulle beskriva som, perfekt storlek. Lagom stor för att slippa trängsel när hela familjen har bråttom men fortfarande sparsam med kvadratmeterna. I direkt anslutning till entrén finns avhängning för ytterkläder och skor. Längre ner finns också ett städskap. Fötterna har vi placerat på slitstarkt klinkergolv som så småningom övergår i ekparkett. Samma golv är återkommande i samtliga rum.

**KÖK**

Tack vare den öppna planlösningen samspelar kök fint med vardagsrum. Här samsas många kvadrat om uppmärksamheten! Köksinredning från Ballingslöv med vita luckor, vitt kakel och grå bänkskiva. Här finns gott om arbets- och förvaringsytor och för dem som inte lagar mat erbjuds sittplats vid matbordet intill fönsterpartiet. Kombinera umgänge och matlagning! Den maskinella utrustningen består av hel kyl och frys, integrerad diskmaskin, inbyggnadsugn, micro, håll och fläkt.

**VARDAGSRUM**

Vardagsrummet är ett kapitel för sig själv! Generös golvyta som möjliggör flertalet olika möbleringar. Här får du plats med soffa, matmöblemang och ditt allra bästa sällskap. Att uppskatta är det fina ljusinsläppet men också de fina utblickarna över Ljusstaden. Det är från vardagsrummet vi når den väl tilltagna balkongen.

**SOVRUMMEN**

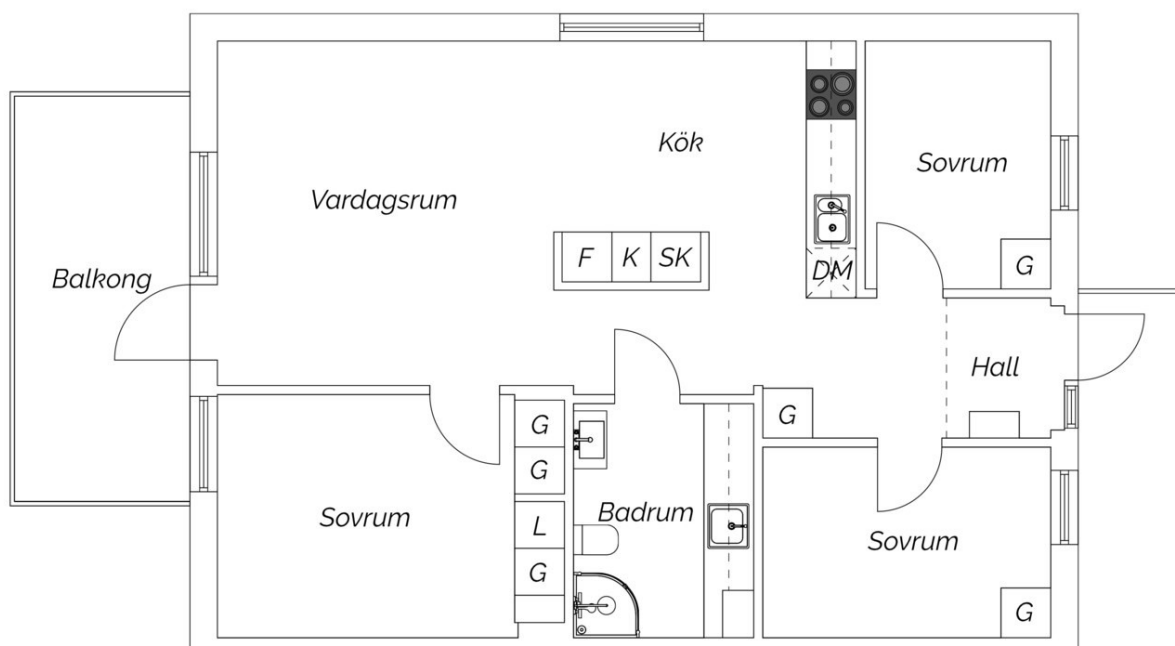
Bostaden bjuder på tre sovrum, placerade i varsin ände av bostaden. Det stora sovrummet är ett rum som har allt man kan önska sig. Plats för dubbelsäng med tillhörande nattduksbord, förvaring i flera garderober som löper vägg till vägg. Fönster som vetter mot innergården tryggar för en god natts sömn. De andra båda rummen passar utmärkt till familjens minstingar, gäster eller tonåringar.

**BADRUM**

Badrummet är centralt placerat i hemmet. Helkaklade väggar och klinkergolv med underliggande golvvärme. Här finns stort handfat med kommod, dusch med glasdörrar, handdukstork och toalett. Känn aldrig mer ångest inför söndagstvätten! Med en tvättavdelning som denna är det svårt att klaga. Tvättmaskin, torktumlare samt goda förvarings- och arbetsytor.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FÖRENING:</b>              | Brf Picknicken i Kalmar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>BYGGÅR:</b>                | 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>ÄKTA FÖRENING:</b>         | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>ÄGER MARKEN:</b>           | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>UPPVÄRMNING:</b>           | Fjärrvärme och el (luftburen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>VENTILATION:</b>           | Mekanisk, typ FTX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ANTAL LÄGENHETER:</b>      | 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>     | ca 1 433 kr (betalas av köparen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>   | ca 573 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ENERGIDEKLARATION:</b>     | Utförd 2020-03-12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ENERGIKLASS:</b>           | D                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ENERGIPRESTANDA:</b>       | 120 (kWh/kvm och år)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b> | <p>Brf Picknicken i Kalmar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.</p> <p>Föreningen har adresserna Alice Babs gata 4-46.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>I anslutning till lägenheterna i tre plan finns förrådsbyggnader samt parkeringsplatser. Parhusen och kedjehusen har förrådsbyggnader samt carport.</p> <p>Föreningen har en gemensam pool med solstolar för medlemmarna att nyttja. Som medlem i föreningen har du även tillgång till grillplats, en vålskött innergård samt parkering för gäster. Föreningen har även ett partytält.</p> |
| <b>RENOVERINGAR:</b>          | <p>2020 utfördes energideklaration samt OVK</p> <p>2022 byttes poolduk samt installerades ny dörr till miljöhus</p> <p>2023 har solceller installerats</p> <p>2023 installerades laddstolpar vid tidigare gästparkering samt etablerades 2 nya gästparkeringar, utfördes OVK</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>PARKERING:</b>             | Till varje lägenhet hör en parkering. Parhusen och kedjehusen har en carport.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>TV OCH BREDBAND:</b>       | TV och bredband Telia (Fiber).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# PLANRITNING



*Erik Olsson*

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



## 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 skalendig. 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](http://www.skatteverket.se).

## BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäkla-

ren 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 marknadsförelsen. 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 M.M.

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

## VIKTIG INFORMATION

---

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, tex. 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 BOSTADSRÄTTEN 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](http://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. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

#### 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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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 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.

*Erik Olsson*

---

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