

NORRGÅRD SGATAN 3A

NORRGÅRD



Erik Olsson



NORRGÅRD

Yteffektiv trea på populära Norrgård!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Låg avgift
Lågt belånad BRF
Inglasad balkong i väster
Centralt läge

VÄLKOMMEN TILL NORRGÅRDSGATAN 3A

I omtyckt och mycket välskött förening ligger denna smart planerade trea om 59 kvm. Lägenheten är ursprungligen en 2,5 rok men har av nuvarande ägare gjorts om till en trea. Bra disponerad med hall med förvaring, rymligt sovrum, mindre barnrum/gästrum/kontor, praktiskt kök, helkaklad dusch/WC med kombinerad tvättmaskin/torktumlare samt ett lättmöblerbart vardagsrum. Vardagsrummet förlängs dessutom av en tilltagen, inglasad balkong i perfekt västerläge med eftermiddags- och kvällssol.

Föreningen är lågt belånad, välskött och erbjuder sina medlemmar låga månadsavgifter, förmånligt avtal för bredband och fina faciliteter i övernattningslägenhet och fräscha tvättstugor. Till varje lägenhet hör förråd och matkällarförråd.

Populärt läge på Norrgård med bekvämt avstånd till det mesta! Du bor med gång- eller cykelavstånd till stadskärnan, Linnéuniversitetet, gym och Giraffens köpcentrum med gediget utbud av shopping och stormarknader.

Välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Eric Giljam

070-390 47 54
eric.giljam@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Norrgårdsgatan 3A, 39242 Kalmar
STORLEK:	59 kvm (föreningens information (lägenheten anges som 2 rok i lägenhetsförteckningen))
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	3 658 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 49 kr/månad tillkommer avseende bredband (fiber).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 644 kr/år (el: 6 616 kr/år, försäkring: 1 028 kr/år) Uppgifterna är uppskattade. Föreningen har individuell mätning av el.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	225
LÄGENHETSNR SKV:	1203
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,3935 %, andel av årsavgift 0,39345 %
BOSTADENS INDIREKTA	34 406 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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 2025-08-12. 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 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 14
NUVARANDE ÄGARE:	Andras Håkansson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



NORRGÅRD SGATAN 3A









NORRGÅRDSGATAN 3A



HALL

Inbjudande, öppen och möblerbar hall med laminatgolv som smakfullt löper vidare in i båda sovrummen. I hallen finns avhångningsyta och bra förvaring i tre garderober med överskåp.

KÖK

Praktiskt kök med bra förvaring, arbetsytor och utrustning bestående av kyl, frys, spis, fläkt och diskmaskin. På golvet ligger ett klinkerliknande laminatgolv och ljusinsläpp ges från fönster mot framsidan.

SOVRUM

Mindre sovrum som fungerar utmärkt som barnrum, gästrum eller kontor. Fönster åt gården på framsidan.

SOVRUM

Sovrum i bra storlek med fönster mot innergården och plats för garderober.

DUSCH/WC

Helkaklat badrum med wc, handfat med kommod (-25), spegelskåp (-25), dusch med skjutdörrar, handdukstork, kombinerad tvättmaskin/torktumlare (-19) samt skåp.

VARDAGSRUM

Ljust och trivsamt vardagsrum med nyslipat parkettgolv samt nymålade väggar och tak. Här får man enkelt plats med såväl tv- och soffmöblemang som middagsbord.

Vardagsrummet förlängs dessutom av den tilltagna, inglasade balkongen.



FÖRENING:	Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 14
BYGGÅR:	1961
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdug
ANTAL LÄGENHETER:	252
ANTAL LOKALER:	35
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-08-07
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	109 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 14 i Kalmar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 252 lägenheter, samtliga upplåts som bostadsrätt. Det finns även 35 lokaler. Föreningen äger fastigheterna Ripan 1 och 2 i Kalmar kommun. På fastigheterna finns nio byggnader samt en uthyrningslokal och en övernattningslägenhet (250 kr/dygn). Fastigheternas adress är Stagneliusgatan 18-24 och Norrgårdsgatan 1-11 i Kalmar. Tvättstuga finns i källaren på Norrgårdsgatan 5 och Stagneliusgatan 24. Det finns även mysiga innergårdar med sittgrupper och lekplats. Till varje lägenhet hör ett källarförråd och ett matkällarförråd. Föreningen höjer avgiften med 9% från 2025-09-01.
RENOVERINGAR:	Föreningen har utfört bland annat följande renoveringar: 1996 inglasades balkonger 2000 utfördes stambyte samt badrumsrenovering 2007 uppfördes tre miljöhus 2009 uppfördes ett miljöhus 2010 renoverades tvättstugor 2011 renoverades trapphus samt gillestuga 2012-2013 utfördes omläggning av yttertak samt tillbyggnad av två miljöhus 2015-2016 utfördes byte av undercentral 2018-2019 utfördes låsbyte 2019 Byt lägenhetsdörrar 2019 utfördes energideklaration 2020-2021 installerades ny belysning i området 2022 installerades solceller 2023 utfördes stamspolning samt renoverades tak Kommande: 2025 installeras 18 laddplatser
PARKERING:	Föreningen har 201 parkeringsplatser (100 kr/mån). Till

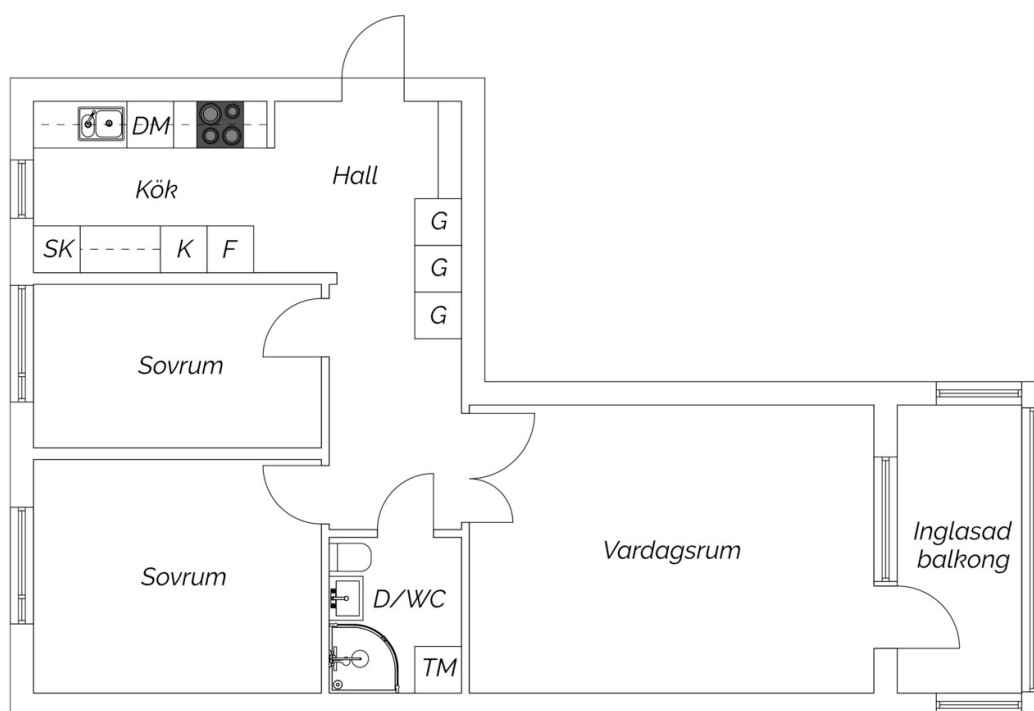
parkeringsplatserna är det separat kö. I området finns möjlighet till boendeparkering via kommunen.

TV OCH BREDBAND:

Kabel-TV via Tele2 och bredband (fiber) via Halebop (1000/1000 Mbit)



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. 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