SKÄLBY

SKRÄDDARETORPSVÄGEN 17A





SKÄLBY

Rymlig trea på första våningen med ett av föreningens bästa lägen!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Inglasad balkong med eftermiddags- och kvällssol
Fritt läge åt väster mot vacker grönska
Bekvämt belägen på första våningen
Badrum med tvättmaskin

VÄLKOMMEN TILL SKRÄDDARETORPSVÄGEN 17A

På ett av föreningens bästa lägen ligger denna mycket trivsamma och väldisponerade trea om 81 kvm. Bekvämt belägen på första våningen, endast en halvtrappa upp, och med inglasad balkong i fritt västerläge. Här njuter man av eftermiddags- och kvällssolen med rogivande vy mot vacker grönska och skog. Bostaden är mycket bra planerad med två rymliga sovrum, badrum med tvättmaskin och gästtoalett. Välutrustat kök med matplats samt ett väl tilltaget vardagsrum som förlängs av den inglasade balkongen.
Välmående förening med låg belåning, förmånligt avtal för tv/bredband och fina mervärden i samlingslokal med kök och bastu, gästlägenhet, grillplatser och spolplatta för bilen. Det finns dessutom bilsläp att hyra. Möjlighet till parkeringsplats finns.
Här bor du i ett välskött område med stora innergårdar. Med kort promenad når du Skälby med grönområden och lekplatser. Du tar dig enkelt ut på E22. Hansa City med stort utbud nås enkelt via gångbron. Välordnade cykelvägar tar dig smidigt till centrum och busshållplats med täta avgångar finns på bekvämt avstånd som tar dig till Kvarnholmen för allt utbud av butiker, restauranger och kultur.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Eric Giljam

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Skräddaretorpsvägen 17A, 393 53 Kalmar
STORLEK:	81 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	5 925 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten. Ett obligatoriskt tillägg för bredband på 99 kr/månad tillkommer.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 400 kr/år (el: 7 200 kr/år, försäkring: 1 200 kr/år) Uppgifter enligt säljaren.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	117
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,44101 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	150 915 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:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Riksbyggen BRF Skräddaretorpet
NUVARANDE ÄGARE:	Alva Holm
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





SKRÄDDARETORPSVÄGEN 17A
















Electrolux





SKRÄDDARETORPSVÄGEN 17A













RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med praktiskt klinkergolv. I entrén finns avhängningsmöjligheter och en platsbyggd förvaringsmöbel. Vidare in i bostaden öppnar sig en möblerbar hall upp.

KÖK
Till vänster om hallen ligger köket som renoverades ca 2016 i tidlös stil med vita skåp och svart kakel. Köket är utrustat med kyl, frys, diskmaskin, inbyggnadsugn, inbyggd micro, induktionshäll och fläkt. Köket erbjuder gott om förvaring, bra arbetsytor och utrymme för köksbord vid fönster mot den vackra grönskan på baksidan. På golvet ligger ett laminat som enhetligt fortsätter i bostadens övriga rum.

VARDAGSRUM
Med ingång från både hallen och köket ligger det tilltagna vardagsrummet som enkelt möbleras med såväl middagsbord som tv- och soffmöblemang. Vardagsrummet förlängs av den ljuvliga, inglasade balkongen. Precis som från köket njuter man här av en härlig vy mot vacker grönska.

SOVRUM
Rymligt sovrum med ingång från vardagsrum och hall. Fyra garderober med överskåp klarar det mesta i klädväg, annars finns också utrymme för ytterligare förvaringsmöbler. Fönster åt framsidan.

BADRUM
Badrum med våtrumsmatta och delvis kaklade väggar. Här finns wc, handfat, badkar, tvättmaskin (-25) samt fönster.

WC
Uppskattat med extra toalett! Försedd med våtrumsmatta, wc och handfat.

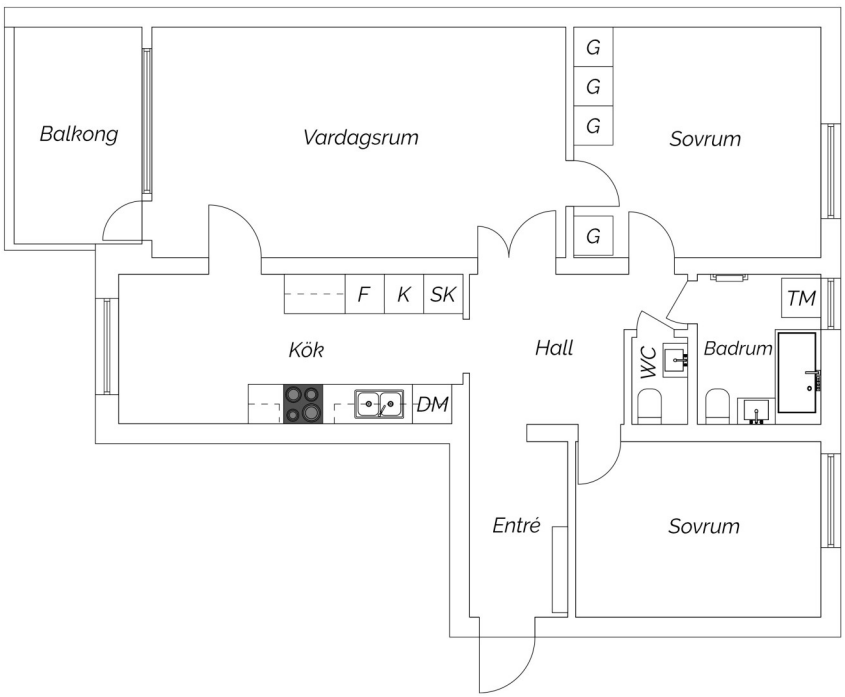
SOVRUM
Även det andra sovrummet är i bra storlek och har fönster mot framsidan. Utmärkt barnrum, gästrum eller kontor.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggen BRF Skräddaretorpet
BYGGÅR:	1965
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	237
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2017-10-03
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	114 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggen BRF Skräddaretorpet i Kalmar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 237 st lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. I föreningen finns gemensamma tvättstugor (7 st, en i varannan byggnad) och en samlingslokal med kök samt bastu. Övernattningslägenhet finns att hyra för medlemmar till en kostnad av 400 kr per dygn och föreningslokalen går att hyra för 300 kr per dygn. Till lägenheterna finns även förråd och matkällare. Utvändigt finns grillplatser samt spolplatta för bilen. Föreningen har även ett bilsläp som du som medlem kan hyra för 100 kr per dygn.
RENOVERINGAR:	1997 utfördes stambyte 2002-2004 byttes dörrar samt överbyggnad över källartrappor utfördes 2008-2009 utfördes kulvertbyte 2010 byttes termostater 2015 installerades solfångare 2016 byttes belysning i trapphus 2017 utfördes fönsterbyte 2018 spolades dag- och spillvattenledningar, och armaturer stolpbelysning byttes. 2019 byttes tvättutrustning samt målades spaljéer på uteplatser 2020 byttes källardörrar samt utfördes spolning 2021 avlopp samt fjärrvärmecentral 2022 byte av entrépartier samt utfördes OVK 2023 utfördes underhåll av tvättutrustning 2024 restaurerades och uppdaterades värmesystemet, uppdaterades passersystemet 2025 genomfördes underhåll av fasadskivor och skärmtak och utemiljö 2026 målning och uppfräschning av tvättstugor 2027 installeras elbilsladdare
PARKERING:	Föreningen har 251 parkeringsplatser som går att hyra för ca 150

	kr i månaden utan el och 225 kr per månad för parkeringsplats med el för motorvärmare. Finns även 4 platser i MC garage. Till parkeringsplatser är separat kö. Det finns oftast parkeringsplatser lediga.
TV OCH BREDBAND:	Kabel-TV och bredband via Tele2

PLANRITNING



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



erikolsson.se/underhand

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