BALTISKA VÄGEN 4A

DJURÄNGEN




GARDEN

DJURÄNGEN

Väldisponerad trea i omtalad förening!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Inglasad balkong i västerläge
Hushållsel ingår i avgiften
Välskött förening
Låg belåning

VÄLKOMMEN TILL BALTISKA VÄGEN 4A

Nu ges det möjlighet att förvärva en välplanerad trea på 80 kvadratmeter i HSB Brf Bruksgården. Här bor du i en väl omtalad förening i lugnt och trivsamt område. Vi välkomnas in i bostaden genom en inbjudande och ljus hall. Hallen ger mycket goda förvaringsmöjlighet genom de uppskattade skjutgarderoberna placerade intill vänster. Det finns också stort förråd/klädkammare längre fram i hallen där det finns gott om förvaring. I köket har du gott om plats för matlagning och middagar, med allt det praktiska du kan tänkas behöva som bland annat helt ny kyl/frys och ugn, induktionshäll, fläkt och diskmaskin. Här finns även plats för stort matbord intill fönster. Här intill kommer vi ut på bostadens inglasade balkong i västerläge, här kan du njuta av en kaffe i den härliga eftermiddag-och kvällssolen. Vardagsrummet är ljust, luftigt och med gott om plats för önskat möblemang. Genom de stora fönsterpartierna blir de generöst med ljusinsläpp in till vardagsrummet. Bostaden har två harmoniska och trivsamma sovrum. Badrummet är helkaklat och fräscht, med tvättmaskin samt torktumlare. Förvaring finns i spegelskåp och kommod.
Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Rebecka Gryfelt

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Baltiska vägen 4A, 39354 KALMAR
STORLEK:	80 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	5 585 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten samt hushållsel, bredband och TV-kanaler.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 010 kr/år (el: 2 010 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	63
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,4143 %
INRE FOND:	5 006
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	38 666 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, kontrollerat 2025-03-21. 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:	HSB Brf Bruksgården i Kalmar
NUVARANDE ÄGARE:	Ali Shafai
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





BALTISKA VÄGEN 4A















BALTISKA VÄGEN 4A





RUMSBESKRIVNING

HALL
Den inbjudande hallen är ljus och ger mycket goda förvaringsmöjlighet genom de uppskattade skjutgarderoberna placerade intill vänster. Förutom skjutgarderoberna finns även klädkammare/förråd längre fram i hallen, här finns gott om utrymme för förvaring.

KÖK
I köket har du gott om plats för matlagning och middagar. Här finns allt det praktiska du kan tänkas behöva som bland annat helt ny kyl/frys, ugn, induktionshäll, fläkt och diskmaskin. Köket är rymligt och du har gott om plats för matbord intill fönster mot baksidan. Från köket kommer vi ut på bostadens inglasade balkong i västerläge, här kan du njuta av eftermiddag-och kvällssol.

VARDAGSRUM
Det ljusa och luftiga vardagsrummet har gott om plats för önskat möblemang. Genom de stora fönsterpartierna blir de generöst med ljusinsläpp in till vardagsrummet.

BADRUM
Det helkacklade badrummet har bland annat tvättmaskin samt torktumlare. Förvaring finns också i spegelskåp och kommod.

SOVRUM
Harmoniskt och trevligt sovrum med fönster mot framsidan.

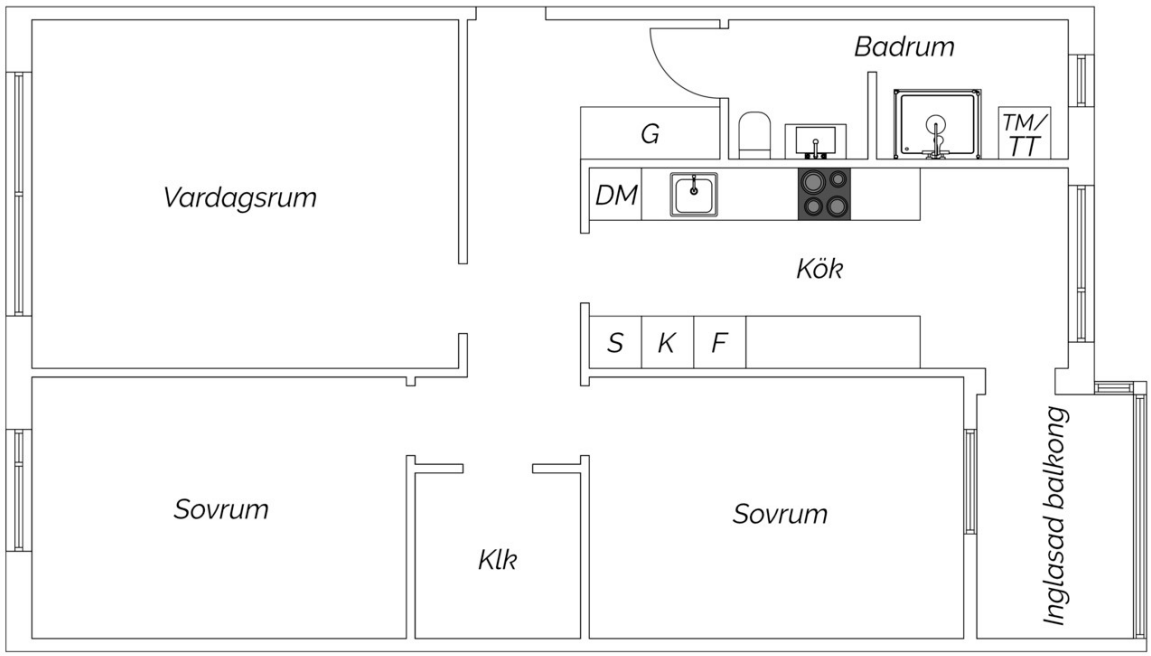
SOVRUM
Det andra sovrummet har ljusinsläpp från fönster mot baksidan, bra storlek på sovrum och plats för önskat möblemang.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Bruksgården i Kalmar
BYGGÅR:	1971-1972
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	272
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-09-04
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	154 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB BRF Bruksgården i Kalmar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 272 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. I föreningen finns en kvarterslokal med plats för ca 40 personer (200 kr), bastu, solarium samt nyrenoverad gästlägenhet på Lybecksvägen 9B som är utrustad för 4-6 personer (300 kr/natt eller 1500 kr/vecka mån-sön). Allt bokas på vicevärdsexpeditionen. Det finns även en motionslokal samt ett utegym för föreningens medlemmar. Släpvagn finns att hyra samt ca 20 odlingslotter i anslutning till Bruksparken även detta bokas på vicevärdsexpeditionen. I föreningen finns 82 garage för 275 kr/månad samt 206 parkeringsplatser för 70 kr/mån och 85 kr/månad med motorvärmare. Det är separat kö för dessa, kontakta HSB för mer information. Det finns även 12 besöksparkeringar.
RENOVERINGAR:	2004 byttes varm-och kallvattenkulvertar 2005 byggdes 11 nya garage utmed Djurängsvägen 2006 installerades jordfelsbrytare i samtliga lägenheter 2008 utfördes energideklaration 2009 byttes takpapp på samtliga hus 2011 utfördes utvändig renovering av kvartershus 2013 utfördes OVK, fläktmotorer byttes samt monterades snörasskydd på samtliga tak 2015 utfördes markarbeten på innegårdar 2017 spolades avlopp samt fotograferades stammar, nytt passagesystem installerades 2018 miljöförbättring på innergård samt byte av tvättmaskiner, torktumlare samt torkskåp 2019 utfördes energideklaration samt miljöförbättring på innegård 2020 installerades två laddningsstolpar med uttag för fyra elbilar, utfördes asfaltering av parkeringsplatser

	2023-2024 installerades solpaneler på 8 hus
	Planerade renoveringar:
	2027 Stambyte inkl våtrum
TV OCH BREDBAND:	TV och bredband ingår via Tele2, 100/100 Mbit/s

PLANRITNING



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 (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