LJUSSTADEN

ALICE BABS GATA 13





LJUSSTADEN

Modern och ljus gaveldröm i barnvänliga Ljusstaden!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







• Eftertraktat gavelläge – Ger extra mycket villakänsla och ett fantastiskt ljusinsläpp från fönster i tre väderstreck.
• Lättskött trädgård & soldäck – Privat och generös baksida med gjuten betongplatta med sol hela dagen, perfekt för familj och grillkvällar.

VÄLKOMMEN TILL ALICE BABS GATA 13

Välkommen till Alice Babs Gata 13 och ett mycket hemtrevligt bostadsrättsradhus om 104 kvm! Här bor du med den perfekta mixen av villakänsla och ett smidigt, underhållsfritt boende. Tack vare det eftertraktade gavelläget bjuds det på ett fantastiskt ljusinsläpp från fönster i tre väderstreck.
Hemmets entréplan präglas av sociala ytor med behaglig golvvärme. Köket ligger med en delvis öppen planlösning mot sällskapsrummet. Från köket når du den generösa baksidan med ett härligt soldäck i gjuten betong. På övre plan möts du av ett rymligt allrum, en rejäl klädkammare och två generösa sovrum i lugnt och insynsskyddat läge. För den större familjen finns flexibiliteten att skapa upp till fyra sovrum totalt. Bostaden erbjuder dessutom två helkaklade badrum samt tvättutrustning på entréplan.
I BRF Mötet består av 20 bostäder. Precis utanför dörren finns en egen carport och förråd som ingår i månadsavgiften. Föreningen har ett kollektivt avtal gällande TV och bredband genom Telia med TV-utbud mellan och 100 Mbit bredband mot obligatorisk avgift om 300 kr/månad. Här bor du praktiskt med en fin villakänsla fast utan den vanliga villans alla måsten och underhåll.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Katrin Franander

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Alice Babs Gata 13, 393 60 Kalmar
STORLEK:	104 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	5 557 kr/mån I avgiften ingår carport och förråd, en obligatorisk avgift om 300 kr/månad tillkommer för Telia TV-utbud mellan och 100 Mbit bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 30 300 kr/år (el: 19 600 kr/år, va: 10 700 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	216
ANDELSTAL:	Andel i förening 5 %, andel av årsavgift 5 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	653 311 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 2026-09-25. 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 - 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	BRF Mötet
NUVARANDE ÄGARE:	Anisa Kujovic
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





ALICE BABS GATA 13














MONTENEGRO
BIJELO POLJE
MONTENEGRO
bujrum
hajde bre


13

ALICE BABS GATA 13





RUMSBESKRIVNING

HALL

Vi kliver in i hallen och möts av behagligt ljus och trivsam rymd. I blickfånget har du altandörren och utsikt över hemmets baksida. På golvet ligger ett slitstarkt klinkergolv som sedan övergår i fint parkettgolv. Samma golv löper enhetligt vidare i samtliga rum. Behaglig golvvärme på hela entréplanet. I hallen finns plats för avhängning av ytterkläder och skor. Från hallen når du första våningens samtliga rum. Sällskapsrummet ligger med delvis öppen och modern planlösning med köket.

KÖK

Bostadens kök är snyggt, modernt och påkostat. Bänkskiva i ek och praktisk hel diskbänk. Köket bjuder på generösa ytor och fint ljusinsläpp. Den maskinella utrustningen består av diskmaskin, häll, varmluftsugn, inbyggd micro, fläkt samt hel kyl och frys. Intill fönstret har du en perfekt plats för matmöblemang.

VARDAGSRUM

Med öppning från både hall och kök ligger sällskapsrummet. Tilltagna och öppna ytor lämnar plats för soffgrupp och TV-möblemang. Ljusinsläpp från fönster på tre håll skänker behagligt dagsljus. Här finns möjlighet att dela av detta rum för att från hallen få till ytterligare ett sovrum om så önskas.

BADRUM

Direkt till höger hittar vi helkaklat duschrum med tvättmaskin och tumlare. Grått klinkergolv och vita, kaklade väggar. Duschen har infällbara duschväggar. Här finns även kommod, spegelskåp, golvvärme, förvaringsskåp/städskåp och toalett. Fönstret bidrar till fint ljusinsläpp och gör det lätt att vädra.

ÖVRE PLAN

Vi tar trappan upp till övre plan. Under trappan finns ett praktiskt förvaringsutrymme. På våning två möts du först av ett större allrum, praktiskt som hemmakontor, lekyta för barnen eller ett tv-rum för ungdomarna. Härifrån har man också ingång till en praktisk och rymlig klädkammare.

SOVRUM

Våning två bjuder på två generösa sovrum. Ett lite större och ett lite mindre. Här skulle man kunna skapa ytterligare ett sovrum om så önskas. De sovrum som finns i dag ligger med ett lugnt och insynsskyddat läge.

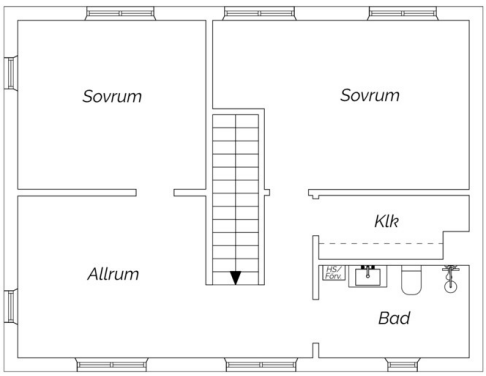
BADRUM

Ovanvåningens badrum är helkaklat. Här finns dusch, toalett, handfat med kommod, spegelskåp och ett högskåp för ytterligare förvaring.

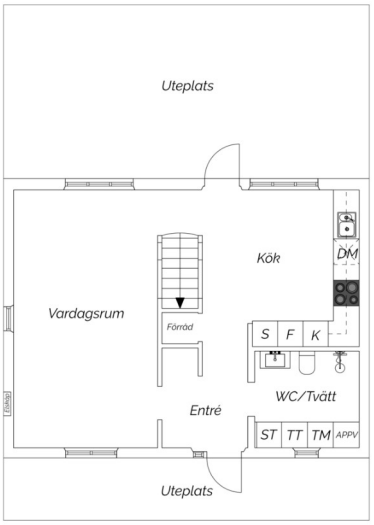
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	BRF Mötet
BYGGÅR:	2011
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	NIBE F470 frånluftsvärmepump (uppvärmning/ventilation)
VENTILATION:	Mekanisk frånluft med återvinning via NIBE F470 frånluftsvärmepump
ANTAL LÄGENHETER:	20
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-01-12
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	98 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	BRF Mötet i Kalmar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 20 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Till varje lägenhet ingår ett förråd och egen carport.
RENOVERINGAR:	2020 utfördes målning av fasader och garage samt byttes kompressor till värmepump 2021 utfördes ventilationsrensning av värmepumpar 2022 utfördes energideklaration samt byte av kompressorer till värmepumpar 2023 utfördes taktvätt 2024 renoverades fasad
TV OCH BREDBAND:	Kabel-TV och fiber via Telia, mellan TV-utbud och 100 Mbit bredband.

ÖVRE PLAN



ENTRÉPLAN



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