ADELGATAN 5B

TALLHAGEN




CHANEL

TALLHAGEN

Nyrenoverad och inflyttningsklar trea!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Totalrenoverad 2026
Nytt helkaklat, badrum
Stort, välutrustat kök
Balkong med eftermiddags- och kvällssol

VÄLKOMMEN TILL ADELGATAN 5B

I lugnt och trivsamt område ligger denna totalrenoverade trea. Bostaden har under 2026 totalrenoverats med nytt kök, nytt badrum, ny el och nya ytskikt! Här kan nästa ägare flytta in och börja trivas med en gång. Trevlig planlösning med två sovrum i bra storlek, stort och välutrustat kök, hall med klädkammare och helkaklad dusch/wc. Vardagsrum med härligt ljusinsläpp och utgång till balkong i perfekt västerläge med eftermiddags- och kvällssol. Till lägenheten hör förråd och matkällarförråd och i källaren finns även cykelförråd och välordnad tvättstuga.
Välskött förening med stabil ekonomi och stora, fina innergårdar. Föreningen har bland annat nyligen investerat i solceller och infört individuell mätning och debitering av el.
Kanonläge med närhet till det mesta! Här bor du med närhet till vacker natur och havsmiljö. Kommunikationer till centrum är goda med närhet till busshållplats med täta avgångar samt välordnade cykelvägar. I kvarteret finns också mataffär.
Välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Eric Giljam

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

BOSTADEN

ADRESS:	Adelgatan 5B, 393 50 Kalmar
STORLEK:	73 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	5 558 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten, en obligatorisk avgift om 119 kr/månad tillkommer för kabel-TV och bredband
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 400 kr/år (el: 3 600 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Uppgifterna är uppskattade. Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av el (förbrukningen faktureras av föreningen).
LÄGENHETSNR FÖRENING:	42
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,52159 %
INRE FOND:	3 715
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	226 829 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.
VÅNING:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Riksbyggen BRF Talldungen
NUVARANDE ÄGARE:	Karzan Eliassi
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





ADELGATAN 5B

















ADELGATAN 5B





RUMSBESKRIVNING

HALL
Inbjudande hall med avhängningsyta, praktisk klädkammare och städskåp.

SOVRUM
Direkt till vänster om hallen ligger det första sovrummet i bra storlek och med fönster mot framsidan. Utmärkt barnrum, gästrum eller kontor.

KÖK
Smakfullt renoverat kök med generösa förvaringsmöjligheter, bra arbetsytor och gott om utrymme för köksbord. Två fönster ger ett härligt ljusinsläpp! Köket är välutrustat med inbyggnadsugn, inbyggd micro, induktionshäll, fläkt, integrerad diskmaskin och integrerade kyl och frys.

DUSCH/WC
Stilrent renoverat badrum med kakel och klinkers i neutrala toner. Här finns vägghängd wc, handfat med kommod och dusch med glasvägg och takdusch samt handdukstork. Våtrumsintyg finns.

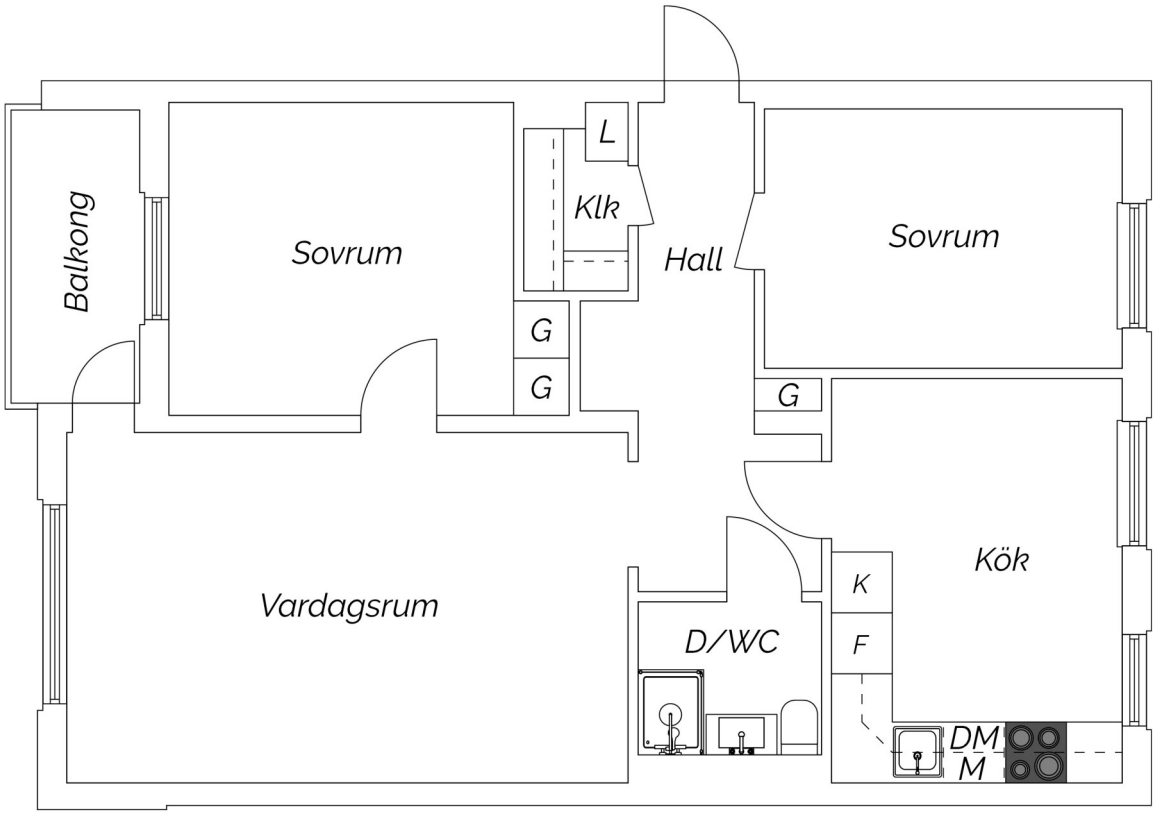
VARDAGSRUM
Trivsamt vardagsrum med stort fönsterparti och helglasad balkongdörr. I vardagsrummet får man enkelt plats med såväl middagsbord som tv- och soffmöblemang.

SOVRUM
Tilltaget sovrum med fönster åt baksidan och förvaring i två garderober med överskåp.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggen BRF Talldungen
BYGGÅR:	1958
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	207
ANTAL LOKALER:	32
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-12-06
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	151 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggen BRF Talldungen i Kalmar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 207 lägenheter, samtliga upplåts som bostadsrätt. Det finns även 32 lokaler. Föreningen äger fastigheten Springaren 1 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 12 byggnader. Adresserna är Adelgatan 5, 7 och 11, Banérgatan 6-8, Jägarevägen 10-18 och Vasallgatan 3-5. Föreningen har en festlokal på Jägarevägen 18A (240 kr/tillfälle), gästlägenhet på Jägarevägen 16 (240 kr/natt) och gemensam tvättstuga på Adelgatan 7 och Jägarevägen 12. Det finns även gemensamma cykelrum i källaren. Till varje bostad hör ett källarförråd och ett matkällarförråd.
RENOVERINGAR:	1999-2000 utfördes stambyte och badrumsrenovering 2000 målades trapphus 2002 byggdes miljöhus 2005 renoverades fönster och balkongdörrar 2007-2009 renoverades tvättstugor 2008 renoverades balkonger 2010 byttes garageportar ut 2011-2012 renoverades ventilation samt installerades säkerhetsdörrar och postboxar 2017 tvättmaskiner och torkskåp byttes 2019-2020 byttes fönster 2022 byttes driftövervakning 2023-2024 lagades och putsades fasad
PARKERING:	Föreningen har 141 parkeringsplatser (100 kr/månad) och 48 garageplatser (383 kr/månad). Till både parkering och garage är det separat kö. För parkering kontaktas Riksbyggen 0771-860 860, för garage kontaktas vicevärden.
TV OCH BREDBAND:	Grundutbud kabel-TV via Tele2. Bredband finns via Tele2 eller Telenor.

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