STÅTHÅLLAREGATAN 52B

TEGELVIKEN





TEGELVIKEN

Ljus och trivsam tvåa med vacker fiskbensparkett och inglasad balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







VÄLKOMMEN TILL STÅTHÅLLAREGATAN 52B

Välkommen till Ståthållaregatan 52B och denna ljusa och välplanerade tvåa med inglasad balkong och grönskande utsikt! Lägenheten ligger på populära våning 1, ett extra uppskattat läge i en fastighet utan hiss.

Bostaden har en trevlig planlösning med rymliga rum och gott om plats för både umgänge och vardagsliv. Vardagsrummet är lättmöblerat med fiskbensparkett och stora fönster som ger ett fint ljusinsläpp. Härifrån når du den inglasade balkongen som vetter mot grönskan och erbjuder en skön plats att slå sig ner under stora delar av året.

.

En trevlig tvåa med bra planlösning, inglasad balkong och ett attraktivt våningsplan. Ett hem att trivas i och sätta sin egen prägel på med tiden. Som ett extra plus finns en inre reparationsfond på hela 12 410 kr som den nya ägaren kan använda till renovering, ett välkommet tillskott för att förverkliga egna idéer!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

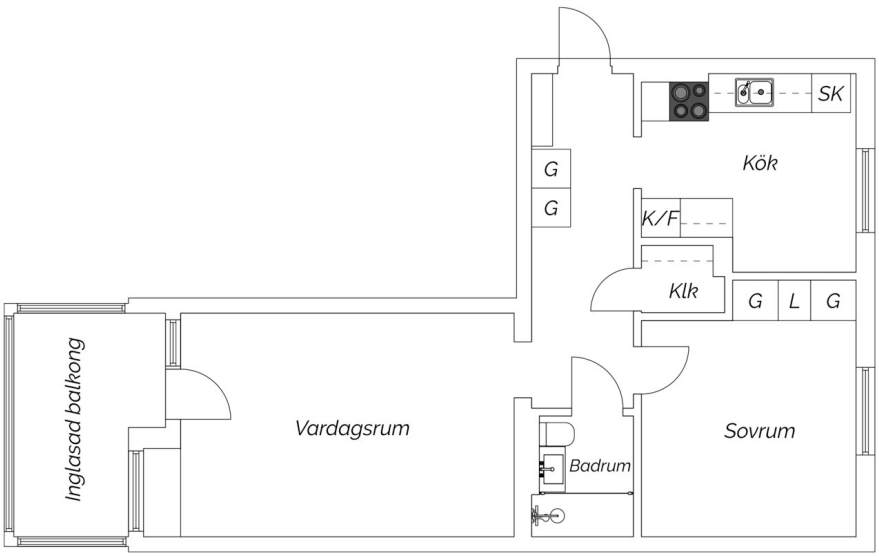
Ida Westerlund

073-393 56 20
ida.westerlund@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Ståthållaregatan 52B, 392 44 Kalmar
STORLEK:	56,5 kvm
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 437 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg på 179 kr/mån tillkommer för TV, bredband och telefoni samt 455 kr/mån i balkongtillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 600 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Ovan angiven driftkostnad är beräknad utefter schablon för 1 persons hushåll. Kostnaderna kan blir högre/lägre för ny ägare.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0005
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,6951 %, andel av årsavgift 0,6951 %
INRE FOND:	12 410 kr
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	130 732 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:	Nej. Bostaden är inte pantsatt.
VÅNING:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Riksbyggen BRF Kalmarhus nr 8
NUVARANDE ÄGARE:	Peter Ekergren
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse.

PLANRITNING



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





























RUMSBESKRIVNING

HALL

Välkomnande hall med ljusa väggar och praktiskt klinkergolv. Här finns goda förvaringsmöjligheter genom platsbyggda garderober med vita luckor. Hallen leder vidare till bostadens övriga rum och ger ett funktionellt första intryck.

VARDAGSRUM

Rymligt och lättmöblerat vardagsrum med fiskbensparkett och ljusa väggar. Fönsterpartierna bidrar med ett fint ljusinsläpp och skapar en luftig atmosfär. Här finns gott om utrymme för en större soffgrupp, soffbord, TV-möbel och ytterligare möblemang. Från vardagsrummet nås den inglasade balkongen som förlänger sällskapsytorna och ger ytterligare en uppskattad plats för avkoppling.

INGLASAD BALKONG

Härlig inglasad balkong med stora fönsterpartier och utsikt över lummiga träd, grönområden och den omkringliggande bebyggelsen. Inglasningen skapar ett skyddat uterum som kan nyttjas under stora delar av året. Säljaren har installerat praktisk markis. Här finns plats för sittgrupp och växter, vilket gör balkongen till en trivsam plats för såväl morgonkaffet som en lugn stund med en bok.

KÖK

Ljust och hemtrevligt kök med ljusa skåpsluckor, bänkskivor i trä och kakel ovan arbetsytorna. Köket erbjuder gott om förvaring i både över- och underskåp samt utrustning i form av spis med ugn, köksfläkt, diskho och kyl/frys. På golvet ligger parkett. Intill fönstret finns en trevlig matplats med utrymme för matbord och flera sittplatser. Härifrån erbjuds ett fint ljusinsläpp och utsikt mot den grönskande omgivningen.

BADRUM

Helkaklat badrum med vita väggar och grått klinkergolv med behaglig golvvärme. Duschutrymmet har en mörkgrå kaklad fondvägg och avskiljs med glasväggar. Badrummet är utrustat med takdusch, handdusch, handfat med kommod, spegel med belysning, WC samt elektrisk handdukstork. Infällda spotlights i taket ger en stilren och behaglig belysning.

SOVRUM

Rofyllt och rymligt sovrum med plats för dubbelsäng, sängbord och kompletterande förvaringsmöbler. Väggarna går i dämpade kulörer och en mönstrad fondvägg ger rummet en ombonad karaktär. Det stora fönstret släpper in ett behagligt dagsljus och laminatgolv.

ÖVRIGT

Till bostaden hör två förråd, ett vindsförråd samt ett matkällarförråd som nås via samma trapphus.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggen BRF Kalmarhus nr 8
BYGGÅR:	1953
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	135
ANTAL LOKALER:	27
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-01-07
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	189 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggen bostadsrättsförening Kalmarhus nr 8 i Kalmar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 135 lägenheter samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen har tecknat ett energiavtal vilket innebär att Riksbyggen hjälper till med energioptimering. Det kommer att leda till nya undercentraler, solcellsinstallation samt IMD (individuell mätning el). Tvättstuga finns på samtliga adresser i föreningen, grovtvätt i nr 54 och 58. Till varje lägenhet finns ett vindsförråd. I föreningen finns en gemensam lokal som medlemmar kan hyra för 300 kr.
RENOVERINGAR:	1995-1996 utfördes stambyte och badrumsrenovering 2001-2002 utfördes utvändig fönsterrenovering 2003-2004 utfördes takrenovering på samtliga hus 2014-2015 inglasades balkonger 2020 utfördes energideklaration 2020-2021 utfördes fönsterrenovering 2021-2022 renoverades gemensamma utrymmen 2024 installerades nya elektroniska lås på samtliga ytterdörrar
PARKERING:	I föreningen finns det 15 garage (250 kr/mån), 96 parkeringsplatser (100 kr/mån) och 15 parkeringsplatser för MC. Till dessa är det separat kö som sköts av vicevärden.
TV OCH BREDBAND:	TV och bredband via Telia



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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