

DJURÄNGEN

LYBECKSVÄGEN 15C



Erik Olsson



DJURÄNGEN

Välrenoverad tvåa i mycket omtyckt förening!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Helkalkad dusch/WC
Fullt utrustat kök
Skjutdörrsgarderober
Klinkergolv/parkettgolv

VÄLKOMMEN TILL LYBECKSVÄGEN 15C

I mycket omtyckt förening ligger denna totalrenoverade tvåa i ett genomgående gott skick. Bostaden genomgick en omsorgsfull renovering 2016/2017 med helkaklat badrum med exklusiv känsla, komplett utrustat kök och fina ytskikt med klinkergolv/ekparkett från Kährs. Lägenheten är bra disponerad med rymligt sovrum, hall med generös förvaring i två stora skjutdörrsgarderob och ett trivsamt vardagsrum. Fönster i två väderstreck ger ett härligt ljusinsläpp och balkongen ligger i suveränt söderläge med fri vy över föreningens grönområde. Till bostaden hör dessutom två rymliga förråd.

Brf Bruksgården är en mycket välskött och omtyckt förening med låg belåning och fina faciliteter i bland annat övernattningslägenhet, motionsrum, bastu, utegym, möjlighet till kolonilott och samlingslokal. Föreningen är dessutom en av få där det mesta ingår - i de låga månadsavgifterna inkluderas värme, vatten, hushållsel, tv och bredband! Trivsamt läge i Djurängen med direkt närhet till rogivande natur och stora strövområden. Hansaområdet med stort utbud av butiker och stormarknader nås med en kort cykeltur eller promenad.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Eric Giljam

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Lybecksvägen 15C, 39354 Kalmar
STORLEK:	63,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 090 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 535 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, tv, bredband och el.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 1 200 kr/år (försäkring: 1 200 kr/år) Uppgifter enligt säljaren. Hushållsel ingår i månadsavgiften.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	227
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,3505 %
INRE FOND:	7 032
BOSTADENS INDIREKTA	32 663 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Bruksgården i Kalmar
NUVARANDE ÄGARE:	Hanne Lindeby
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Inbjudande hall i vinkel med snyggt klinkergolv i entrén. Vidare in i hallen ligger en ekparkett från Kährs. I hallen finns generöst med förvaring i två stora skjutdörrsgarderober, den i entrén har spegelskjutdörrar och den i hallen har svarta högblanka skjutdörrar. I entrén finns också en läcker detalj i två snygga nischer med infälld belysning och speglar.

DUSCH/WC

Mycket smakfullt renoverat med exklusiv känsla! Klinkergolv och kaklade väggar. Här finns wc, handfat med kommod och spegelskåp med snygg belysning, dusch med takdusch och väggar i betongglas, inbyggd spegel, handdukshängare, tvättmaskin och fönster. Det är även förberett för torktumlare.

KÖK

Komplett utrustat kök i modern stil. Köket erbjuder gott om förvaring, ordentliga arbetsytor och stort utrymme för köksbord. Fina detaljer i inbyggt vinställ och infälld belysning. Utrustningen består av side by side kyl/frys med ismaskin, inbygggnadsugn, inbyggd micro, integrerad diskmaskin, induktionshäll och fläkt. På golvet ligger ett klinkergolv i arbetsdelen och ett parkettgolv vid matplatsen.

VARDAGSRUM

Trivsamt vardagsrum med parkettgolv från Kährs, härligt ljusinsläpp från två fönster och utgång till balkongen.

SOVRUM

Rymligt sovrum med parkettgolv från Kährs och gott om plats för såväl dubbelsäng som förvaring.



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 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-09-05
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 kallvattenkylvertar 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

TV OCH BREDBAND:

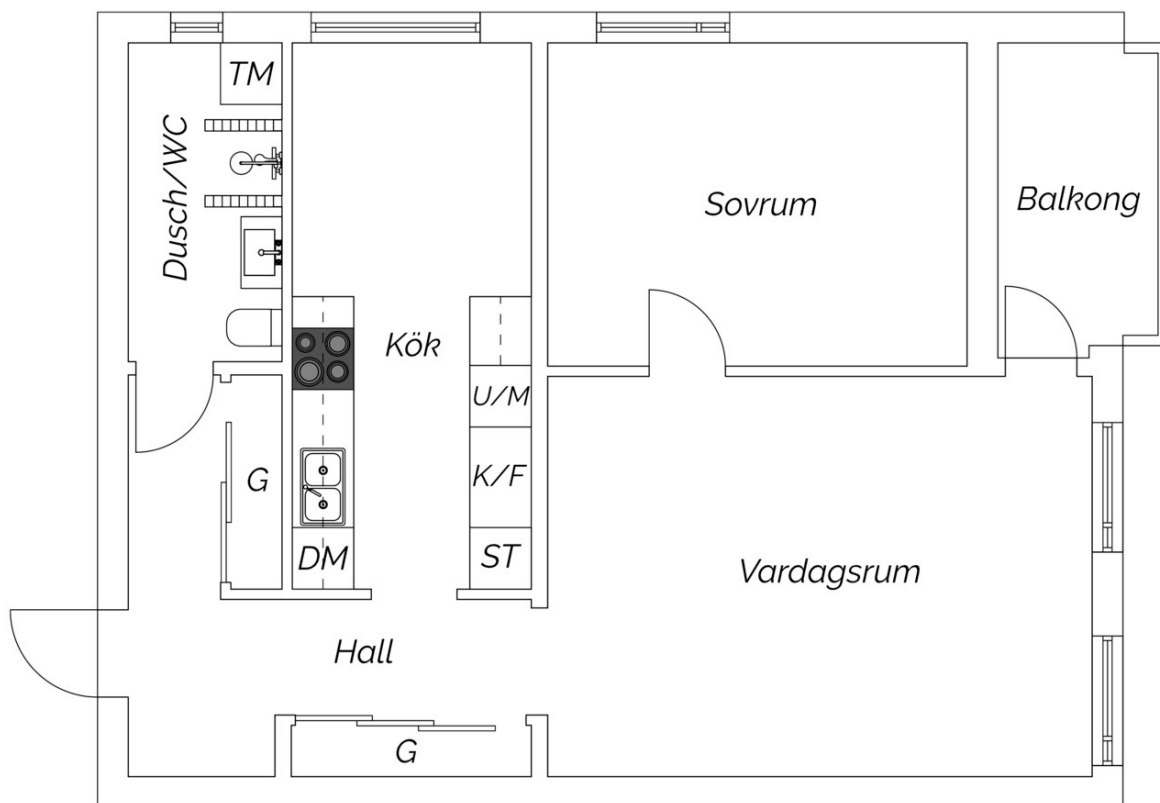
2023-2024 installerades solpaneler på 8 hus

Planerade renoveringar:

2027 Stambyte inkl våtrum

TV och bredband ingår via Tele2, 100/100 Mbit/s

PLANRITNING



Erik Olsson

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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 överläts 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- 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.

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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Kaggensgatan 28 39232 Kalmar 0480-98 93 51 mail@erikolsson.se