KAPTENSGATAN 9B

GETINGEN



Erik Olsson



GETINGEN

Ljus & charmig tvåa med inglasad balkong

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Inglasad balkong
Vackra plankgolv
Äldre bevarade detaljer
Genomtänkt färgsättning

VÄLKOMMEN TILL KAPTENSGATAN 9B

Välkommen till en perfekt planerad, ljus och charmig lägenhet där varje kvadratmeter fyller sin funktion. Det sociala vardagsrummet blir hemmets hjärta med sitt vackra ljusflöde som skänker karaktär och ett fantastiskt ljusinsläpp. Köket har tidstypiska äldre bevarade detaljer såsom plankgolv och uppfräschat orginalkök med det klassiska bakbordet. Övriga rum har ekparkett och en sober, genomtänkt färgsättning som skapar en enhetlig och harmonisk känsla. Från vardagsrummet nås den inglasade balkongen som blir ett extrarum från tidig vår till sen höst. Lägg därtill att badrummet är utrustat med tvättmaskin vilket gör att du enkelt kan slappna av i soffan eller på balkongen alla dagar i veckan.
Brf Tallbocken är en stabil och välskött förening som erbjuder sina medlemmar det lilla extra. Här finns bekvämligheter som ett eget gym med bastu, perfekt för både träning och avkoppling. Föreningen har även en gästlägenhet för långväga besök och en gemensam föreningslokal. Bredband levereras via ett förmånligt kollektivt avtal, vilket förenklar vardagen.

Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Katrin Franander

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Kaptensgatan 9B, 392 36 Kalmar
STORLEK:	56 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 250 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 840 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten, ett obligatoriskt tillägg för TV och bredband tillkommer om 165 kr/månad
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 200 kr/år (el: 7 200 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	49
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,64231 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	86 390 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 Tallbocken
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse




KÖKSVÄXTER II

KAPTENSGATAN 9B














H. ADELL


PHILIP VON SCHANTZ
PAINTINGS WATERCOLORS GRAPHICS
JANUARY 27 - FEBRUARY 14, 1981
STEFANOTTI
30 WEST 57 NYC 10019 TEL (212) 757-6712



KAPTENSGATAN 9B





RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med plats för avhängning och förvaring. Redan här möts du av bostadens harmoniska färgsättning som sätter en trivsam ton för hela hemmet. I den inre hallen finns en praktisk klädkammare som förvaring av kläder för årets alla årstider.

VARDAGSRUM
Ljust och rymligt vardagsrum med en social och öppen karaktär med gott om plats för både soffgrupp, matbord och mediamöbel om så önskas. De vackra fönsterbrädorna adderar en tidstypisk charm. Från vardagsrummet nås den inglasade balkongen.

BALKONG
Den inglasade balkongen fungerar som en naturlig förlängning av vardagsrummet och förlänger säsongen avsevärt. Här finns plats för en mindre loungemöbel eller ett caféset, perfekt för morgonkaffet eller avkoppling.

KÖK
Hemtrevligt kök med äldre bevarade detaljer. Väggarna är gröna och här finns också goda arbetsytor och bra förvaring bakom ljust gråa luckor. Köket är utrustat med inbyggnadsugn, häll, fläkt samt rostfri kyl och frys. Här finns en naturlig plats för ett större matbord och du kan njuta av alla måltider och samtidigt som du ser årstidernas olika färger ut genom fönstret.

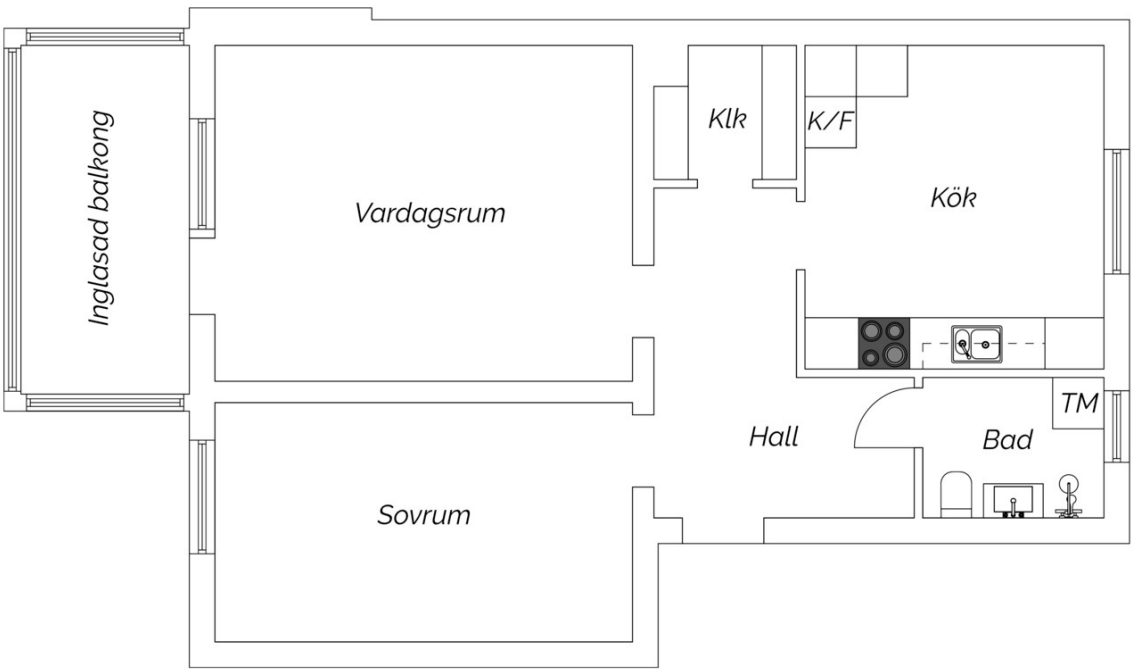
SOVRUM
Rofyllt sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande sängbord samt byrå om så önskas. Väggarna är målade i en lugn kulör och här finns förvaringsmöjligheter i garderober.

BADRUM
Helkaklat och funktionellt badrum med ljust kakel och klinker. Här finns WC, handfat med kommod, spegelskåp och dusch. Badrummet är förberett för den som önskar installera en egen tvättmaskin.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggen BRF Tallbocken
BYGGÅR:	1948
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	57
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-09-14
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	130 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggen Brf Tallbocken i Kalmar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 57 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även en föreningslokal. I föreningen finns tillgång till gym/träningsrum och bastu samt en gästlägenhet ca 200 kr/natt att hyra för medlemmar.
RENOVERINGAR:	1998 utfördes balkonginglasning 2003 installerades ny värmeanläggning 2011 byttes tak och fönster 2014 drogs elledningar om samt målades källare 2019 utfördes avloppsrenovering samt byte av belysning 2020 renoverades ventilation 2021 byttes fjärrvärmeväxlare 2025 byttes entrépartier
PARKERING:	Föreningen har 6 garageplatser (ca 500-600 kr/månad) och 34 parkeringsplatser (50 kr/månad), till dessa är det separat kö som sköts av Riksbyggen.
TV OCH BREDBAND:	Kabel-TV och bredband via Telenor, basutbud TV samt 100/100 bredband

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