KARLSSONS ÄNG

KVARNKULLEVÄGEN 48





KARLSSONS ÄNG

Välplanerat gavelradhus på barnvänligt läge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Gavelläge med tilltagen tomt
Återvändsgata
Uppfart med förråd och plats för två bilar
Altandäck i söderläge med markis

VÄLKOMMEN TILL KVARNKULLEVÄGEN 48

På återvändsgata i familjevänligt kvarter ligger detta mycket trevliga gavelradhus. 115 välplanerade kvadratmeter fördelat på två plan med tre sovrum, allrum (möjligt fjärde sovrum) och dusch/wc på övre plan. I entréplan finns praktisk tvättstuga, helkaklad dusch/wc samt välutrustat kök med matplats och öppen planlösning mot ljust och härligt vardagsrum. Bostaden har en genomgående trivsam känsla med ljusinsläpp från fönster i tre väderstreck. Till huset hör en ljuvlig baksida med altandäck i soligt söderläge utrustad med markis samt tillhörande gräsmatta med gott om plats för bus och lek. På framsidan finns stenlagd uteplats, uppfart med plats för två bilar samt ett förråd. Bostaden stod färdig 2023 och är fortfarande som ny - här kan nästa ägare flytta in och börja trivas med en gång!
Kanonläge för barnfamiljen med krypavstånd till förskola, mycket omtyckt lekplats och rogivande skog. Goda kommunikationer till centrum och närhet till Hansa city med svårslaget utbud av shopping och stormarknader.
Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Eric Giljam

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Kvarnkullevägen 48, 393 55 Kalmar
STORLEK:	115 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	7 573 kr/mån I avgiften ingår vatten samt parkering.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 26 511 kr/år (el: 20 400 kr/år, renhållning: 2 820 kr/år, försäkring: 3 291 kr/år) Uppgifter enligt säljaren. I kostnaden för el är även uppvärmning inräknat.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	21
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,4825 %, andel av årsavgift 4,0824 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 562 723 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:	1 och 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Sidenstigen
NUVARANDE ÄGARE:	Angelica Gustavsson, Jesper Andersson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





KVARNKULLEVÄGEN 48

















KVARNKULLEVÄGEN 48





RUMSBESKRIVNING

ENTRÉPLAN

HALL
Inbjudande hall där ljusinsläppet från de stora fönsterpartierna mot baksidan är påtagligt! I entrén ligger ett praktiskt klinkergolv som vidare in i hallen övergår i parkettgolv som sedan smakfullt är genomgående i bostadens samtliga rum. Under fötterna värmer behaglig golvvärme såväl på entréplan som på övre plan. I entrén finns avhängningsyta och vidare in i hallen ett uppskattat förvaringsutrymme under trappan.

TVÄTTSTUGA
Direkt till höger i hallen ligger en praktisk tvättstuga med klinkergolv, tvättmaskin, torktumlare, tvättho, värmepump samt ljusinsläpp från fönster.

DUSCH/WC
Intill tvättstugan ligger dusch/wc med smakfull inredning. Kakel och klinkers i behagliga toner och utrustat med wc, handfat med kommod samt dusch med glasdörrar.

KÖK
Stilrent inrett HTH-kök med gott om förvaring, bra matlagningsytor och en tilltagen matplats. Den öppna planlösningen mot vardagsrummet skapar en trivsam känsla och fönster i tre väderstreck ger en härlig rymd! Köket är välutrustat med inbyggnadsugn, inbyggd micro, kyl, frys, integrerad diskmaskin, induktionshäll samt fläkt. I anslutning till köket finns även en altandörr mot gaveln.

VARDAGSRUM
Underbart vardagsrum med gott om ljusinsläpp från stort fönsterparti och utgång till den ljuvliga baksidan. I vardagsrummet får både middagsbordet och soffmöblemanget plats. Markis över uteplatsen skuggar de varmaste dagarna.

ÖVRE PLAN

HALL
Uppför trappan kommer man till en ljus och öppen hall. Här finns luckan upp till vinden.

ALLRUM
Mysigt allrum som fungerar utmärkt som tv-rum! Ljusinsläpp från fönster mot framsidan.

SOVRUM
Föräldrasovrum i bra storlek med fransk balkong åt framsidan och generös klädförvaring i klädkammare.

DUSCH/WC
Helkaklad dusch/WC med fönster, wc, handfat och dusch med glasdörrar. Tidlös inredning med grått klinkergolv och vitt kakel på väggarna.

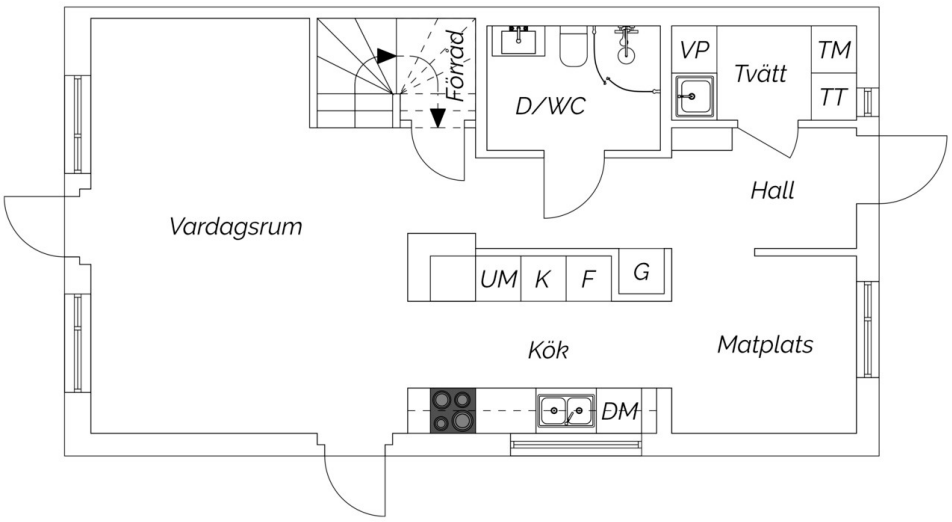
SOVRUM
Utmärkt barnrum, gästrum eller kontor. Klädförvaring i en garderob och fönster åt baksidan som är försett med markis.

SOVRUM
Det tredje sovrummet är i samma storlek som det andra och är ett perfekt barnrum, gästrum eller kontor. Även här finns en garderob och fönstret mot baksidan är försett med markis.

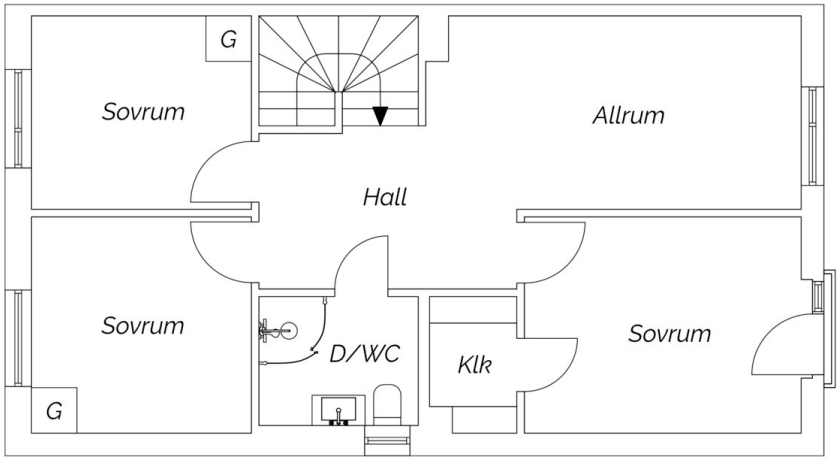
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Sidenstigen
BYGGÅR:	2023
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Frånluftsvärmepump
ANTAL LÄGENHETER:	21
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-01-20
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	80 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Bostadsrättsföreningen Sidenstigen i Kalmar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 21 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen äger fastigheten Kalmar Strammen 2 samt Kalmar Kvarnkullen 2 som uppfördes 2023. Parkering för 2 bilar finns på uppfarten till varje bostad.
RENOVERINGAR:	2025 genomfördes 2-årsbesiktning
TV OCH BREDBAND:	Fiber finns anslutet till varje bostad.

ENTRÉPLAN



ÖVRE PLAN



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