SÖDRA OMRÅDET

DROTTNING MARGARETAS VÄG 27A





SÖDRA OMRÅDET

Välkommen till ett fantastiskt och charmigt hem på Drottning Margaretas Väg 27A i Kalmar!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Generös boarea på 92 m^2 – Rymlig fyrarumslägenhet med gott om plats för både familjeliv och sociala sammanhang.
Dubbla balkonger – Unik lyx med två balkonger som förlänger sällskapsytorna och bjuder på ett härligt ljusinsläpp.

VÄLKOMMEN TILL DROTTNING MARGARETAS VÄG 27A

Här möts du av en optimalt planerad fyrarumslägenhet om 92 kvadratmeter som genomsyras av ett härligt ljusinsläpp, vacker parkett och generösa sällskapsytor. Denna välskötta funkispärla ligger på behagligt avstånd på våning två i en stabil och omhändertagen HSB-förening.

HSB Bostadsrättsförening Drottningen är en trygg och ekonomiskt stabil förening där de stora renoveringarna, såsom stambyte, fönsterbyten och fasadunderhåll, redan är gjorda. Under 2026 investerar föreningen dessutom i helt nya säkerhetsdörrar och nymålade trapphus. Som boende här har du tillgång till utmärkta faciliteter såsom ett nyrenoverat gym i källaren, gemensam tvättstuga, cykelförråd samt bekväma parkeringsmöjligheter. I månadsavgiften ingår både värme, vatten, TV och bredband. Till just denna bostad finns 2 rymliga förråd på vinden samt 2 mindre matkällarförråd i källaren. Under 2026 har det byggts en gemensam grillplats/tralldäck som skall utrustas med grill och möbler.
Här bor du i ett lugnt och trivsamt område med närhet till allt Kalmar har att erbjuda – perfekt balans mellan stadspuls och avkoppling.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Katrin Franander

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Drottning Margaretas väg 27A, 392 55 KALMAR
STORLEK:	92 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	8 617 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten samt basutbud för TV och bredband.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	25
ANDELSTAL:	Andel i förening 6,8597 %, andel av årsavgift 6,7828 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	301 807 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:	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 Drottningen
NUVARANDE ÄGARE:	Björn Nykvist
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





DROTTNING MARGARETAS VÄG 27A















DROTTNING MARGARETAS VÄG 27A





RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och praktisk. Det första du möter är en ljus och rymlig hall som sätter standarden för hela hemmet. Här finns gott om plats för avhängning av ytterkläder och skor. Väggarna är ljusa och på golvet ligger ett stilrent golv som sömlöst leder dig vidare till lägenhetens övriga rum. Det intilliggande garderobsutrymmet ger utmärkt dold förvaring.

VARDAGSRUM
Hjärtat för umgänge. Det generösa vardagsrummet badar i naturligt ljus tack vare det stora fönsterpartiet. Det rymliga formatet gör det enkelt att möblera med en stor, mysig soffgrupp, medieutrustning och dina favoritdetaljer. Den vackra parketten understryker rummets eleganta karaktär. Härifrån kliver du dessutom rakt ut på en av lägenhetens härliga balkonger – en perfekt förlängning av rummet under sommarhalvåret!

MATSAL
Inbjudande middagsmiljö. I öppen och social anslutning till vardagsrummet ligger den fantastiska matsalen. Det här är rummet där familj och vänner samlas för långa middagar. Den väl tilltagna ytan rymmer utan problem ett stort matbord för 6–8 personer samt skänk eller vitrinskåp. Även härifrån når du en egen balkong, vilket ger en underbar frihetskänsla.

KÖK
Charmigt och funktionellt. Ett hemtrevligt kök i klassiskt utförande med ljusa skåpsluckor och varma trädetaljer som skapar en mysig atmosfär. Här erbjuds goda arbetsytor på de gedigna bänkskivorna samt generös förvaring i över- och underskåp. Köket är fullt utrustat med spis, ugn, fläkt samt en modern kyl/frys i vitt. Framför fönstret finns en naturlig plats för ett mindre frukostbord där du kan avnjuta morgonkaffet i lugn och ro.

SOVRUM 1
Din privata oas. Det största sovrummet är harmoniskt och erbjuder ett privat lugn med fönster i ett skönt läge. Här ryms enkelt en stor dubbelsäng med tillhörande nattduksbord samt övrigt möblemang. Förvaringen är optimal tack vare de rymliga inbyggda garderoberna.

SOVRUM 2 & 3
Flexibla familjerum. Lägenheten rymmer ytterligare två rogivande och lättmöblerade sovrum i bra storlek. Båda rummen har fina ljusinsläpp och passar perfekt som barnrum, gästrum eller som ett rymligt hemmakontor för dig som jobbar flexibelt.

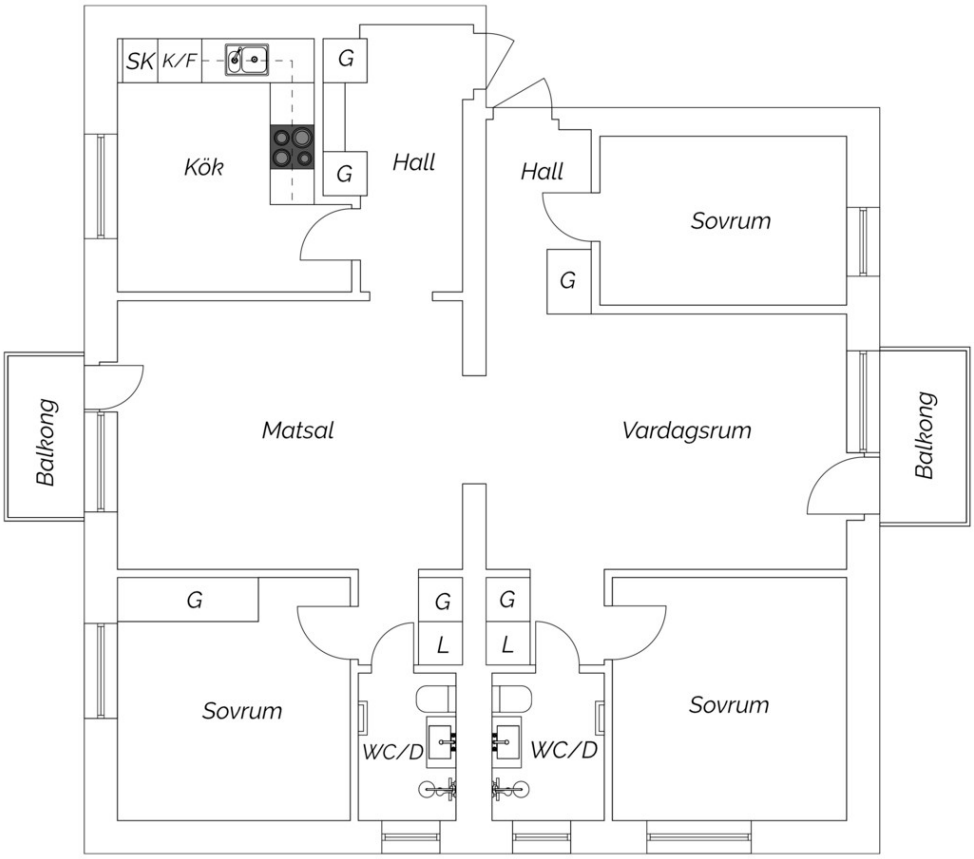
DUBBLA BADRUM / WC
Vardagslyx och funktion. Bostaden är smart planerad med två separata badrumsmiljöer vägg i vägg, vilket minimerar morgonstressen.
WC/Dusch 1: Utrustat med toalett, handfat, spegelskåp med belysning samt en praktisk duschhörna. Ljust kaklade väggar med en charmig mönstrad tapet.
WC/Dusch 2: Ett kompletterande och fräscht utrymme med toalett, tvättställ och duschmöjlighet under ett vädringsfönster som ger ett fint dagsljus.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB BRF Drottningen
BYGGÅR:	1944
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	23
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-11-06
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	136 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Bostadsrättsförening Drottningen i Kalmar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 23 lägenheter samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 2 lokaler. Föreningen äger fastigheten Stockrosen 1 i Kalmar. Fastighetens adress är Ståthållaregatan 30 A-B samt Drottning Margaretas väg 27 A-B. Föreningen har gemensam tvättstuga, cykelförråd samt aktivitetsrum med gym. Till varje lägenhet finns 1 vindsförråd och 1 litet källarförråd.
RENOVERINGAR:	1986 isolerades fasader samt byttes vatten- och avloppsstammar och el-centraler 2001 installerades bredbandsnät 2003 installerades ny reglercentral för värme och varmvatten 2004 byttes fjärrvärmeväxlare 2006 byttes fönsterytterbågar till aluminum 2008 renoverade tvättstuga och torkrum 2009 målades fasader 2010 installerades nya takfläktar samt spiskåpor i samtliga lägenheter 2015 utfördes OVK samt installerades LED-belysning i alla trapphus 2017 installerades nya entrédörrar till pizzerian samt ny dörr till cykelrummet 2018 utfördes energideklaration samt installerades synkroniserade brandvarnare i alla etage i samtliga trappuppgångar 2019 anlades 12 parkeringsplatser 2021 byttes stammar i källaren samt renoverades tvättstuga, nya källarförråd. Samt byttes ytterbelysning till led, installerades nya cykelställ samt nytt träningsgym i källaren. 2022 installerades nya cykelställ byggdes gym i källaren 2025 genomfördes underhåll av fasad samt byttes takfönster

	2026 bytes samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar samt målas trapphus 2028 lägga om yttertak, underhåll av fasad
PARKERING:	I föreningen finns möjlighet till parkering, 12 parkeringsplatser, för 200 kr/månad. Separat kö tillämpas, sköts digitalt via mitt HSB.
TV OCH BREDBAND:	Basutbud för TV och bredband (100/10) ingår via Tele2, möjlighet till utökat utbud finns som bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

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