FREDRIKSSKANS

FREDRIKSSKANSTORGET 6





FREDRIKSSKANS

Smakfullt inredd tvåa med gångavstånd till centrum!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Promenadavstånd till det mesta
Underbar miljö intill Malmfjärden
Bekvämt och modernt - byggt 2023
Smakfullt inrett och välutrustat

VÄLKOMMEN TILL FREDRIKSSKANSTORGET 6

På Fredriksskans, med gångavstånd till det mesta, ligger denna mycket trivsamma och välutrustade tvåa som stod färdig 2023. Bostaden är smakfullt inredd och utrustad med allt man önskar för en bekymmersfri vardag. Det stilrena, helkaklade badrummet är bekvämt utrustat med egen tvättmaskin och torktumlare. Det välutrustade Marbodal-köket går i diskreta, grå toner och ligger med öppen planlösning mot det trevliga vardagsrummet. Sovrummet är rymligt och är försett med generös förvaring i hel garderobsvägg med skjutdörrar. Även i hallen finns skjutdörrsgarderob och extra förvaring finns i förråd i källaren. Bostaden genomsyras av ett härligt ljusinsläpp och i vardagsrummet finns även en mindre balkong med fin vy över innergården och kringliggande grönområde.
Föreningen erbjuder sina medlemmar en trygg miljö med fina mervärden i bilpool, möjlighet till bilplats i garage, övernattningslägenhet, gemensamhetslokal, cykelförråd och miljörum. Därtill fina gemensamma grönytor med lekplats och pergola.
Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Eric Giljam

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

BOSTADEN

ADRESS:	Fredriksskanstorget 6, 392 50 Kalmar
STORLEK:	60 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	5 459 kr/mån I avgiften ingår värme samt fasta avgifter för vatten/avlopp och hushållsel. Ett obligatoriskt tillägg om 159 kr/månad tillkommer för TV, bredband och telefoni.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 000 kr/år (el: 2 400 kr/år, va: 2 400 kr/år, försäkring: 1 200 kr/år) Uppgifterna är uppskattade.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	3124
LÄGENHETSNR SKV:	1104
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,03839 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	751 218 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, kontrollerat 2026-06-08. 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 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Riksbyggen Brf Fredriks Udde i Kalmar
NUVARANDE ÄGARE:	Afsaneh Hassani, Parmida Hassani, Reza Hassani
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





FREDRIKSSKANSTORGET 6

















FREDRIKSSKANSTORGET 6





RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med plats för avhängning och bra förvaring i en skjutdörrsgarderob. På golvet ligger en parkett som enhetligt fortsätter i bostaden.

DUSCH/WC
Modernt, stilrent och välutrustat! Helkaklat badrum med handfat med kommod, vägghängd wc, dusch med glasdörrar samt handdukstork (el). Badrummet är även försett med tvättdel med tvättmaskin och torktumlare med tillhörande bänkyta och överskåp.

VARDAGSRUM
Trivsamt vardagsrum med härligt ljusinsläpp mot föreningens innergård och det stora grönområdet intill. Den öppna planlösningen mot köket skapar en trevlig atmosfär! I vardagsrummet får såväl soffa och tv som middagsbord plats. Från vardagsrummet tar man sig ut till balkongen.

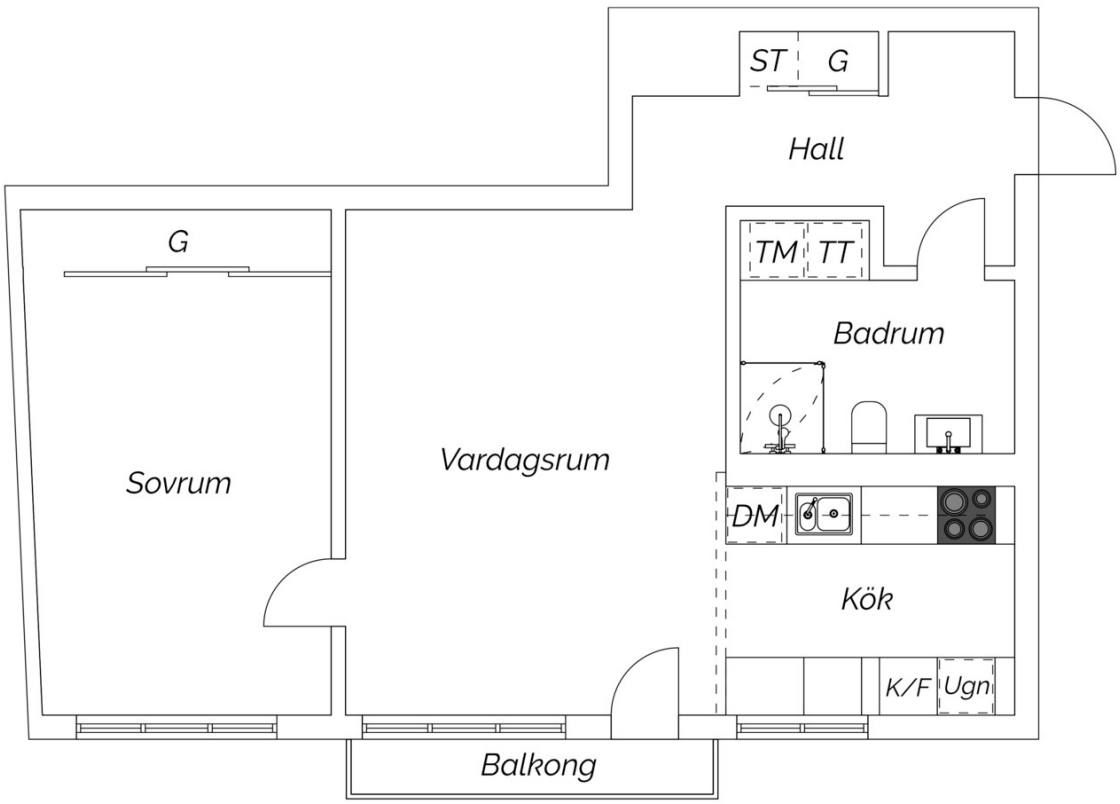
KÖK
Smakfullt inrett kök i diskreta, grå toner med bra förvaring, arbetsyta och en smart sittbänk. Köket är från Marbodal och är utrustat med vitvaror från Electrolux: induktionshäll, fläkt, integrerad diskmaskin, inbyggnadsugn, inbyggd micro samt kyl/frys.

SOVRUM
Rymligt sovrum med generös förvaring i hel garderobsvägg med skjutdörrar. Underbart ljusinsläpp från fönsterparti mot innergården.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggen Brf Fredriks Udde i Kalmar
BYGGÅR:	2023
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk, typ FTX
ANTAL LÄGENHETER:	76
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-06-29
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	66 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggen Brf Fredriks Udde i Kalmar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 76 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 2 hyresrättslokaler. Brf Fredriks Udde i Kalmar består av totalt fyra huskroppar. Brf Fredriks Udde har mervärden såsom bilpool och föreningscyklar. Som boende i Brf Fredriks Udde får du tillgång till flera levande mötesplatser och fina gemensamma utrymmen. En grönskande gård med en trivsam pergola och en mindre lekplats för de små. Det finns en gemensamhetslokal som alla boende i Brf Fredriks Udde kan nyttja. Gemensamhetslokalen är fullt utrustad med kuvert för 30 personer. Ett kök med kylmöjlighet samt bord och stolar. Sommartid är det att möjligt att använda uteplatsen med utemöbler. Alla lägenheter har säkerhetsdörrar och föreningens portar är låsta dygnet runt. Som boende i föreningen kommer man enkelt och bekvämt in med tagg. Det finns även extra belysning på och kring byggnaden, för att öka tryggheten även på kvällen.
RENOVERINGAR:	2025 genomfördes 2-årsbesiktning
PARKERING:	Under föreningens hus finns ett garage som är gemensamt med ytterligare två andra fastigheter. Garaget är inrättat som gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening. Brf Fredriks Udde kommer har totalt 42 parkeringsplatser i garaget och förhyrning av dessa sker via samfällighetsföreningen som tillämpar separat kösystem. Hyra för garageplats är 1500 kr/månad.
TV OCH BREDBAND:	Kollektivt tecknat avtal med Tele2 (fiber) avseende TV, bredband och telefoni.

PLANRITNING



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



erikolsson.se/bast-betalt

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