



BJURFORS

SÖDRA OMRÅDET

SILKEBORGSGATAN 4

SÖDRA OMRÅDET

KALMAR

Silkeborgsgatan 4

UTGÅNGSPRIS	1 495 000 kr
AVGIFT	3 815 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	58 kvm
BYGGÅR	1960
VÅNINGSPLAN	6
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns

*Inkl värme och vatten. Tillkommer: 131 kr avseende tv och 170 kr avseende balkonginglasning.



ANSVARIG MÄKLARE

Ludwig Johansson är en erfaren fastighetsmäklare och har varit verksam sedan 2019. Sedan dess är han en av de mäklare som förmedlat flest hem i hela Kalmar Län.

Ludwigs främsta kännetecken är hans uppmärksamhet på individen i varje affär. Med stort fokus och engagemang är huvudmålet att varje person i affären ska känna sig nöjd och tillfreds.

Ludwig har förmågan att skapa förtroendefulla relationer och leverera resultat på hög nivå över tid.

LUDWIG JOHANSSON

Fastighetsmäklare / Franchisetagare

0793-55 89 12

ludwig.johansson@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till din framtida drömlägenhet på Silkeborgsgatan 4! Lägenheten som är i bra skick erbjuder en imponerande utsikt tack vare att lägenheten ligger på våning 6 av 6. I och med att bostaden är belägen högst upp i huset ger den dig en privat känsla där du har panoramautsikt över omgivningarna. Varje dag kommer du att vakna upp till soluppgångar och avsluta kvällarna med en fantastisk solnedgång på den inglasade balkongen.

Planlösning med inbjudande hall där du omgående får en positiv känsla för lägenheten, här finns dimmbara spotlights som även uppenbara sig i köket. Till vänster ligger det helkaklade badrummet och efter det uppenbarar sig det smakfulla köket. Här finns utmärkta matlagningsytor och skicket är mycket bra. Lägenheten har också en inglasad balkong med soligt läge, perfekt för att njuta av morgonkaffet eller att koppla av med en bok på eftermiddagen. Oavsett väder kommer du att kunna njuta av den fantastiska utsikten från denna bekväma plats. Gemensamt för kök, hall och del av vardagsrummet är att de har nedsänkt tak med dimmbara spotlights. Sovrummet är i utmärkt storlek, har utrymme för stor säng och erbjuder befintliga garderober. Hemmets hjärta är utan tvekan det stora vardagsrummet med generöst fönsterparti över trädtopparna. Rummet storlek möjliggör flertalet möbleringsalternativ.

Området är en fridfull och trivsamt plats med närhet till både natur och citykärna. Här kan du ta avkopplande promenader i närliggande grönområden, eller så tar du dig snabbt och enkelt till stadens pulserande centrum med allt det har att erbjuda, från shopping och restauranger till kultur och nöjen.

Missa inte chansen att äga denna ovanliga pärla. Silkeborgsgatan 4 är inte bara en lägenhet, det är en livsstil. Kontakta ansvarig mäklare för att boka en visning och upplev denna underbara plats själv.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.







Interiör

Interiör: Ta hissen till våning 6 för att stiga in i hallen och välkomnas av denna trevliga lägenhet. Fötterna placerar du på parkettgolvet som löper enhetligt i lägenhetens alla rum.

Till vänster ligger det helkaklade badrummet som är utrustat med dusch, wc, handdukstork och handfat.

Smakfullt kök i utmärkt skick som har naturlig plats för matbord. Utrustning med integrerad kyl/frys, integrerad diskmaskin, inbyggd både ugn och mikro, spishäll och fläkt.

Via köket nås den inglasade balkongen som blir ger känslan av ett extra rum.

Sovrummet är i utmärkt storlek, har fint ljusflöde, bra förvaring i form av garderober och plats för stor säng.

Tillsammans med köket utgör vardagsrummet hemmets naturliga samlingsplats. Rummet präglas av unikt ljus och vacker utsikt tack vare att du bor högst upp i huset.

INTERIÖR

Ta hissen till våning 6 för att stiga in i hallen och välkomnas av denna trevliga lägenhet. Fötterna placerar du på parkettgolvet som löper enhetligt i lägenhetens alla rum.

Till vänster ligger det helkaklade badrummet som är utrustat med dusch, wc, handdukstork och handfat.

Smakfullt kök i utmärkt skick som har naturlig plats för matbord. Utrustning med integrerad kyl/frys, integrerad diskmaskin, inbyggd både ugn och mikro, spishäll och fläkt.

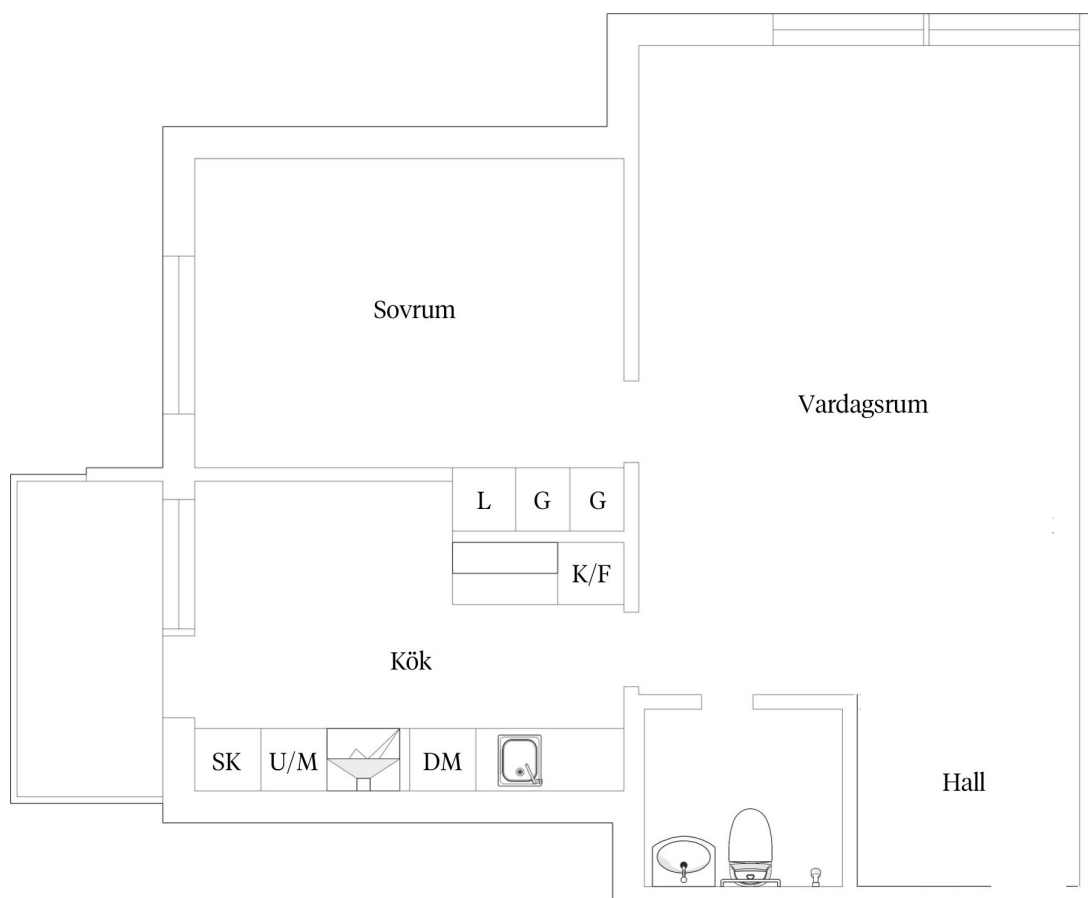
Via köket nås den inglasade balkongen som blir ger känslan av ett extra rum.

Sovrummet är i utmärkt storlek, har fint ljusflöde, bra förvaring i form av garderober och plats för stor säng.

Tillsammans med köket utgör vardagsrummet hemmets naturliga samlingsplats. Rummet präglas av unikt ljus och vacker utsikt tack vare att du bor högst upp i huset.







PLANSKISS

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Silkeborgsgatan 4, KALMAR
Utgångspris: 1 495 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 69 KALMAR KOMMUN.

Skattesats 33.92

ADRESS

Silkeborgsgatan 4, 392 43 KALMAR

VÅNING

6 av 6
Hiss finns

ANTAL RUM

2 rum och kök varav 1 sovrum

BOAREA

58 kvm

Arealkälla: Area enligt föreningen.

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning

EKONOMI

Avgift 3 815 kr/månad
Inkl värme och vatten. Tillkommer: 131 kr avseende tv och 170 kr avseende balkonginglasning.
Andel i föreningen: 1.47239%

Överlåtelseavgift: 1 313 kr.
Överlåtelseavgift betalas av: betalas av köparen
Pantsättningsavgift: 525 kr
Bostadsrätten är pantsatt.

DRIFTKOSTNAD

Driftkostnaden utöver månadsavgift 360 kr/månad, fördelas enligt följande:
Försäkring: 70 kr
Hushållsström: 290 kr
Antal personer i hushållet: 2
Schablonuppgifter.

Driftkostnader är inhämtade från säljaren och bör endast ses som en uppskattning. Kostnaden kan variera och baseras på förbrukning och avtal.

ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: Saknas
Energiklass: F

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

76 164 kr

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus

föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beräkningen är gjord och baseras på senaste tillgängliga årsredovisningen. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

BALKONG

Balkong finns
Inglasad balkong med utrymme för longegrupp eller matgrupp.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Riksbyggen Kalmarhus 13, org.nr. 732400-2117

1996/1997: Inglasning av balkonger.
1999: Stambyte och renovering av badrum.
2001: Nya lägenhetsdörrar.
2008: Byte av hisskorgar.
2010: Renovering tvättstugor.
2012: Ombyggnad del av tak.
2013/2014: Förbättrad belysning.
2016: Kulvertbyte.
2017: Markytor.
2018/2019: Källartrappor, socklar.
2020: Inspektionsluckor källare.
2020: Ventilation.

Föreningsform: Bostadsrättsförening





Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 72
Antal lokaler: 1
Föreningen tillåter inte juridisk person
som köpare
Föreningen tillåter delat ägande

FÖRENINGENS EKONOMI
God ekonomi, se årsredovisning.

BYGGNAD
Byggnadstyp: Bostadsrättslägenhet
Byggår: 1960

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN
Föreningen äger marken

BILPLATS
Parkeringsplats går att hyra, separat kö.
Runt om i området finns även
gratisparkeringar.
Parkeringsplats går att hyra, separat kö.

GEMENSAMMA UTRYMMEN
Det finns cykelförråd, stort vindsförråd,
tvättstuga och grovtvättstuga. Allt
bekvämt i huset!

TV OCH INTERNET
Tv via Com Hem, grundutbud ingår i
avgiften. Bredband via Telenor (fiber)
eller Com Hem.

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen
här rör huvudsakligen från säljaren och
kontrolleras fastighetsmäklaren endast
om omständigheterna ger anledning till
detta.

Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN. Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.

De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

TÄNK PÅ. Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri provningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallad dolt bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.



SEB

seb.se/bjurfors

VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

PERSONLIG RÅDGIVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomi med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Vi ser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lexly.

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT. Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) 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. 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. 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 BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK. För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten.

Även om bostadsrätten 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.

AVTALSFRIHET. Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna - en boendekostnadskalkyl - ta kontakt med ansvarig mäklare.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE. Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök bjurfors.se för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO. När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på boneo.se, för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- HEMNET
Administrationsersättning 150-1 450 kr
- BONEO
Administrationsersättning 250-1 350 kr

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarfirmor. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köplara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

Välkommen ett steg upp.

kalmar@bjurfors.se | bjurfors.se



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://www.pinterest.com/bjurfors)