

ERIK DAHLBERG SV. 77 A  
KARLSHAMN



GM

Carlshamnsmäklarna

MEG OGSÄR BOSTADSÄFFÄREN HEMMA



## Helrenoverad tvåa i centrala Karlshamn

På Erik Dahlbergsvägen 77 A finner du denna moderna och nyrenoverade tvåa, belägen på första våningen! Lägenheten, som är om ca 55 m<sup>2</sup>, helrenoverades våren 2018 med nytt kök, nya ytskikt och nytt golv i samtliga rum. Det helkaklade badrummet, med svart klinker och vitt kakel, renoverades i samband med stambytet i föreningen 2012/2013. Lägenheten ligger på första våningen, endast en halvtrappa upp, är ljus och trevlig med en rejäl balkong i sydvästligt läge som blir en härlig tillflykt varma dagar. Lägenheten ligger centralt med närhet till både mataffär, resecentrum och allmänna kommunikationer. Välkommen på visning!



### **Catharina Persson**

Registrerad fastighetsmäklare  
0707-72 90 55  
catharina@carlshamnsmaklarna.se  
www.carlshamnsmaklarna.se



### **Ulrika Broberg**

Mäklarassistent  
070-991 81 53  
ulrika@carlshamnsmaklarna.se  
www.carlshamnsmaklarna.se



## Snabbfakta

**Utgångspris:** 795.000 kr

**Avgift** 3.192 kr/mån.

**Boarea:** 55 m<sup>2</sup>

**Antal rum:** 2 rok

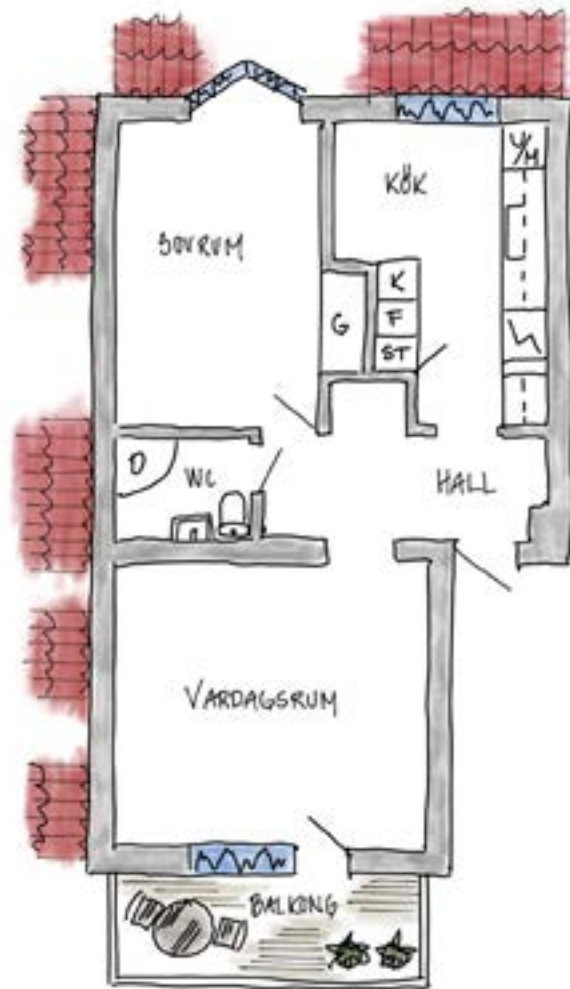
**Våning:** 1 av 3

**Hiss:** Hiss finns ej.

**Förening:** HSB Brf Trädgården i  
Karlshamn

**Byggnadsår:** 1947

**Tillträde:** 1 oktober eller enl ök



# - INTERIÖR -

## Hall

Välkommen in i lägenheten och hallen! Här ligger ett snyggt svart klinkergolv och väggarna är gråmålade. Via hallen kommer man vidare till de övriga rummen.

## Kök

Rakt fram i hallen ligger det moderna köket med vitmålade väggar och grått laminatgolv med antik look. Köket är ett vitt IKEA kök med högblanka luckor och mässingshandtag. Här finns gott om plats för ett matbord

Utrustning: Integrerad kyl, frys samt diskmaskin, spishäll induktion, ugn och micro från IKEA samt kolfläkt från Thermex.

## Sovrum

Bredvid köket ligger sovrummet. Rummet är rymligt med gott om plats för en dubbelsäng. Väggarna är vitmålade och golvet är ett grått laminatgolv med antik look, samma som i köket. Här finns en dubbelgarderob som erbjuder gott om förvaring.

## Badrum

Vägg i vägg med sovrummet ligger badrummet. Badrummet renoverades av föreningen i samband med stambytet 2012/2013 och är helkaklat med svart klinkergolv och vitt kakel på väggarna. Utrustning: toalett, handfat, badrumsskåp samt dusch med dörrar.

## Vardagsrum

Till vänster om hallen ligger vardagsrummet. Här finns en fin gråmålad fondvägg med liggande träpanel. Vid denna vägg har man fält in spotlights i taket. Övriga väggar är vitmålade och golvet har samma laminatgolv som i köket och sovrummet. Via vardagsrummet kommer man ut till den rymliga balkongen som ligger in mot gården i sydvästligt läge.



# - BOSTADSBESKRIVNING -

## Avgift

3.192 kr/mån.

## Storlek

Boarea ca 55 m<sup>2</sup>. 2 rum varav 1 sovrum. Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen.

## Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 2

För folkbokföring: 1002

## Adress

Erik Dahlbergsvägen 77 A, 374 39 Karlshamn. Belägen i Karlshamn kommun, Karlshamns församling församling. Skattesats 35.01.

## Våningsplan/Hiss

Våning 1 av 3

Hiss finns ej.

## Byggnadsår

1947

## Uppvärmning

Fjärrvärme

## Driftskostnad

Driftskostnad är 920 kr/mån; hemförsäkring 282 kr, hushållsström 320 kr och övrigt 318 kr. Under "övrigt" ligger säljarens kostnad för bredband hos Telenor.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 2 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

## Andelstal

Andel i föreningen är 2.57746 % och andel av årsavgiften är 2.57479 %.

## Ekonomi

Bostadsrätten är inte pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (). Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.163 kr som betalas av säljare och en pantsättningsavgift om 465 kr.

## Uteplats/Balkong

Via vardagsrummet kommer man ut till balkongen som är om ca 8 m<sup>2</sup> och ligger i sydvästligt läge med utsikt över den lummiga innergården.

Balkongerna i föreningen byttes ut 2015.

## Bostadsrättsförening

HSB Brf Trädgården i Karlshamn. Föreningen är ett Bostadsrättsförening. I föreningen finns 36 st lgh varav 0 st hyresrätter och 4 st lokaler.

Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: Ekonomisk plan registrerad 1946-06-02.

Soliditeten: 33,2 % samt likviditeten: 1,1 enligt årsredovisningen 2018.

Oförändrad månadsavgift per 1 januari 2019.

Snittet av månadsavgiften per lägenhet uppgick 2019-01-01 till 663 kr/kvm m<sup>2</sup> inkl värme och vatten.

Kommande/gjorda renoveringar: Vänligen se utförda renoveringar i föreningens årsredovisning.

Primärenergital: 91 kWh/m<sup>2</sup> per år.

## Gemensamma utrymmen

- Tvättstuga
- Mangelrum
- Torkrum
- Föreningslokal

Tvättstuga, cykelförvaring, torkrum finns i källaren i samma fastighet som lägenheten.

## Bilplats

Det finns 18 st parkeringsplatser tillhörande föreningen. Separat kö.

I föreningen finns det 18 parkeringsplatser som har separat kö.

Runtomkring föreningen finns det gott om fri parkering

## TV/Internet

Kabel-tv via Canal Digital.

Bredband via Telenor tidigare Bredbandsbolaget.

## Tillträde

1 oktober eller enl ök







**Liggande gråmålad träpanel som  
fondvägg i vardagsrummet med infällda  
spotlights i taket.**



# - VIKTIG INFO TILL KÖPARE -

## Fastighetsmäklaren

Din fastighetsmäklare är med genom hela affären som en opartisk mellanman och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare. Så tveka inte att ställa dina frågor.

## Intresserad av detta objekt?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank och ev. värdering av din nuvarande bostad.

## Objektsbeskrivning

Mäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning som beskriver bostaden. Uppgifterna kommer från säljaren, föreningen och myndighetsregister, och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

## Budgivning

Om det finns flera intressenter tillämpas normalt budgivning. Då kan slutpriset avvika från utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc.

Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

## Undersökningsplikt

Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan påtala fel som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Köparen uppmanas därför att noga undersöka bostaden före köpet, gärna med hjälp av en sakkunnig. Glöm inte att även ta med föreningen i din undersökning (t.ex. genom att gå igenom årsredovisning och stadgar), då dess ekonomi berör dig som köpare.

## Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Tänk på att anbud eller muntliga avtal inte är bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt överlåtelseavtal har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parterers intresse att skriva avtal så snart som möjligt.

## Handpenning

Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då det finns s.k. svävarvillkor.

## Tillträde

På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren där slutbetalning görs. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår vad som betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

## Personuppgifter

Som visningskund och ev. budgivare eller köpare så hanterar mäklarfirmen dina personuppgifter (t.ex. namn och telefonnummer) för att kunna ge dig service, men även för att uppfylla andra regler, t.ex. budförteckning mm. enl. fastighetsmäklarlagen. Uppgifterna hanteras i enlighet med aktuell lagstiftning (GDPR). För vidare information avseende hur dina personuppgifter behandlas kontakta din fastighetsmäklare.

# Med oss är bostadsaffären hemma

---

För oss på Carlshammsmäklarna är varje bostad ett hem och därför är det viktigt för oss att du som köpare känner dig trygg genom hela processen, från första visningen till att du håller nycklarna till din nya bostad i handen.

## Välkommen till Carlshammsmäklarna

Carlshammsmäklarna är Karlshamns största, privatägda, mäklarbyrå med kontor nere vid hamnen i centrala Karlshamn. Med över 10 års erfarenhet på marknaden är vi en av de ledande mäklarbyråerna i Karlshamn på bostadsaffärer, och vi erbjuder även tjänster som värdering av fastigheter och skrivuppdrag vid privata bostadsaffärer.

Vårt mål är inte att vara den största mäklarbyrån på marknaden utan den bästa mäklarbyrån på marknaden med högst kunskap inom fastighetsförmedling. Som en fristående mäklarbyrå har vi ett nära samarbete med alla banker i Karlshamn, och kan erbjuda goda kontakter hos den bank du känner dig mest trygg med.

Vårt arbete bedrivs inom ramen för ett tryggt och välbeprövat arbetssätt som säkrar kvalitén genom hela förmedlingsprocessen från första mötet till att affären avslutas. Du får en personlig mäklare som ansvarar för varje steg i processen och tillsammans lägger vi upp en plan och strategi för förmedlingen som passar just din bostad. Allt för att vi ska hitta rätt köpare och få maximalt betalt för din bostad. För oss på Carlshammsmäklarna är varje bostad ett hem, och det förtjänar sin alldeles egna omsorg och marknadsföring. Det innebär att vi alltid anpassar varje förmedling efter bostadens behov och inte tvärtom, då alla bostäder förtjänar att förmedlas på bästa sätt. Vi har även ett nära samarbete med fotograf och stylist, och för att få de bästa fotona på din bostad ser vi till så att bostaden visas upp på sitt bästa sätt. Vi tycker det är viktigt att din bostad visas upp utifrån sin stil, och skulle någon detalj saknas i bostaden, som en blomma eller en inredningsdetalj, tar vi det med oss. Allt för att framhäva rätt känsla i bostaden.

Med oss är bostadsaffären hemma.

**Carlshammsmäklarna**

Hamngatan 6

374 35 KARLSHAMN

0454-39055

[hej@carlshammsmaklarna.se](mailto:hej@carlshammsmaklarna.se)

[www.carlshammsmaklarna.se](http://www.carlshammsmaklarna.se)



# GM

Carlshamnsmäklarna

MEG OSS ÄR BOSTADSÄFFÄREN HEMMA

0454-39055 | [WWW.CARLSHAMNSMAKLARNA.SE](http://WWW.CARLSHAMNSMAKLARNA.SE) | HAMNGATAN 6 CARLSHAMN