

**5 900 000 kr**

## Babordsvägen 3

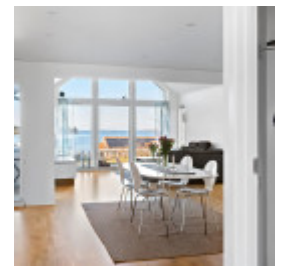
<b>Län</b>	Kalmar	<b>Typ</b>	Villa
<b>Kommun</b>	Kalmar	<b>Område</b>	Drag
<b>Gatuadress</b>	Babordsvägen 3	<b>Tomtarea</b>	1368 m <sup>2</sup>
<b>Boarea</b>	166 m <sup>2</sup>		

### Trevlig villa med vidsträckt havsutsikt!

Bättre läge än det här går nog inte att hitta i området. Här har du en makalös utsikt över havet från baksidans altan dit även kvällssolens stålar når. Följ altanen runt gaveln på huset och placera dig på altanen i förmiddagssolens strålar med utsikt mot en obebyggd allmänning med grön växtlighet. Trädgården består av en plan gräsmatta, perfekt för barnens lek. Här är även förberett för att bygga pool med framdragna rör för vatten, avlopp och el. Runt garaget finns stenläggning. Påkostat hus med bland annat bra materialval och genomgående golvvärme på båda planen, extra takfönster, inbyggda spotlights i taken på nedervåningen, skymningsrelä med timer på ytterbelysningen samt vattenutkastare med både varm- och kallvatten. Stora fönster som når upp till taket släpper in ett härligt ljusflöde och låter utsikten synas väl även inifrån. Välplanerat hus med hela fem sovrum och två badrum. I vardagsrummet är det öppet upp till nock, och mellan vardagsrum och kök är det öppen och luftig planlösning. Bo på en lugn gata med en härlig mix av sommarstugor och åretruntboenden där flera barnfamiljer bor. Här har ni närhet till naturen och ett rikt friluftsliv samtidigt som det endast är ca 3 km till

centrala Rockneby. Där finns skola, mataffär och annan service. Till Kalmar är det ca 2 mil. Detta är en möjlighet du inte vill missa!

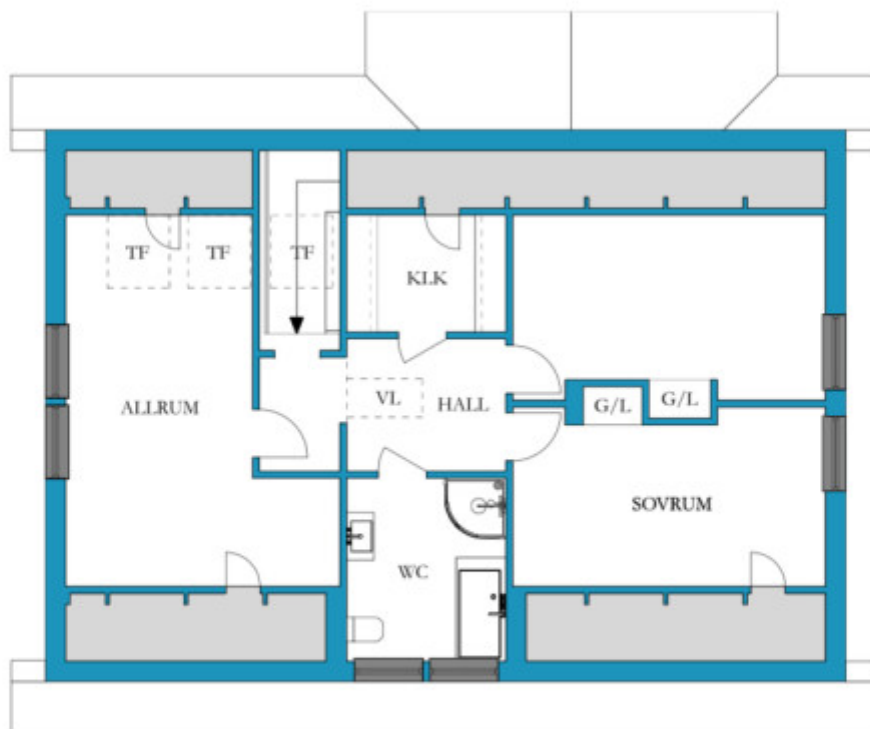
# Välkommen



# Planritning



VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA. SKALA OCH MÄTT KAN AVVIKA FRÅN VERKLIGHETEN.

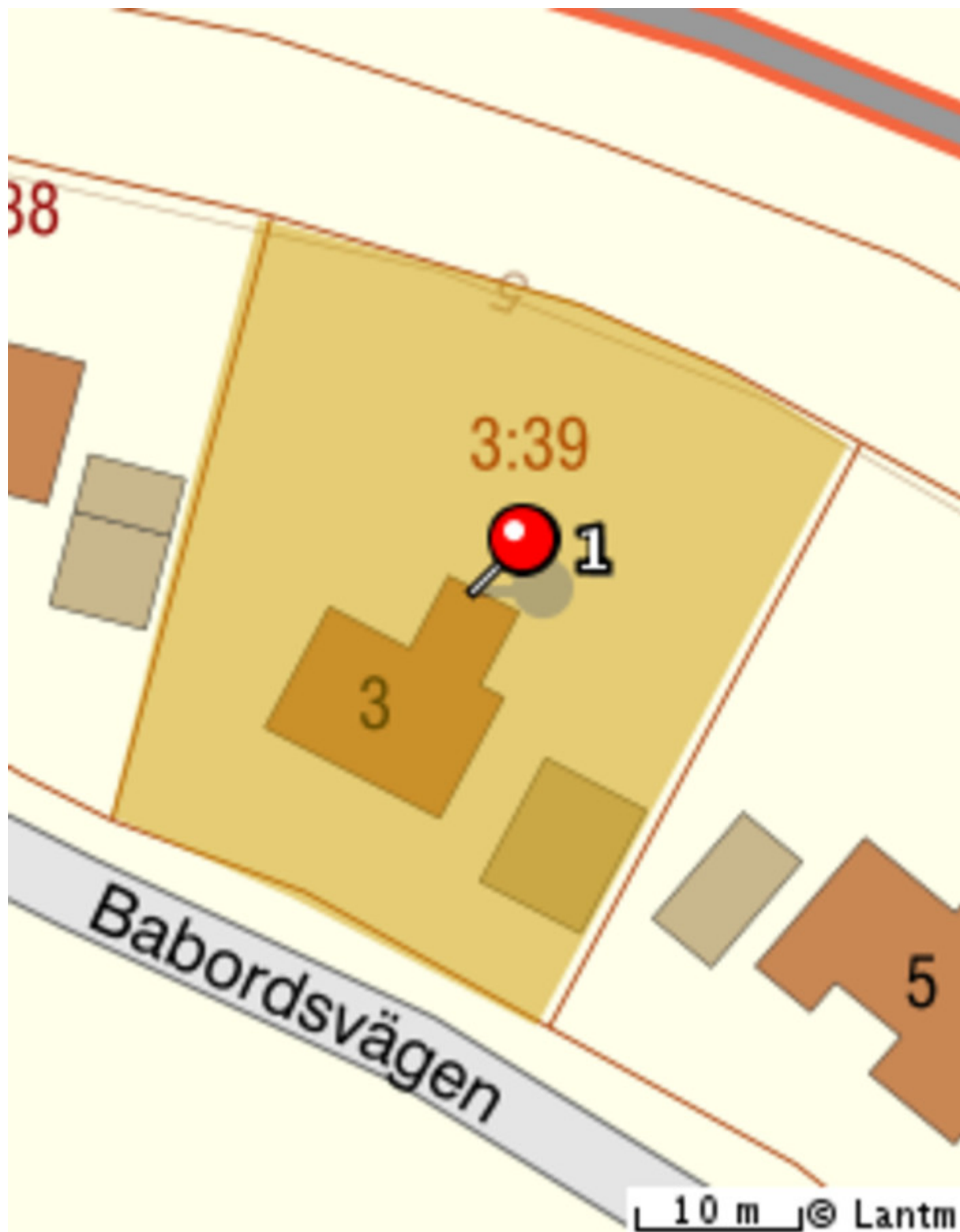


VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA. SKALA OCH MÄTT KAN AVVIKA FRÅN VERKLIGHETEN.





# Fastighetskarta



# Beskrivning

- Entréplan -

## Hall

Ljus och luftig hall med anslutande klädkammare som idag tjänar som kapprum.  
Klinkergolv.

## Badrum

Utrustat med tvättställ i kommod, toalett samt dusch med takmunstycke. Öppningsbart fönster för vädring.  
Klinkergolv och helkaklade väggar.

## Kök

Utrustat med inbyggd mikro och ugn, integrerad diskmaskin, spishäll, köksfläkt samt dubbla kyl och frys. Köksö med bra avlastningsyta och förvaring. Plats för köksbord med upp till 12 sittplatser. Öppen planlösning in till vardagsrummet. Praktisk förvaring under ek-trappan som leder upp till ovanvåningen.  
Ekparkett.

## Vardagsrum

Rum i vinkel med generösa fönster och takhöjd upp tillnock. Plats för soffgrupp och övrigt möblemang.  
Platsbyggd tv-bänk som matchar med köksinredningen.  
Ekparkett. Utgång till altan med kvällssol och havsutsikt.

## Sovrum 1

Plats för dubbelsäng. Garderober med skjutdörrar i spegelglas.  
Ekparkett. Utgång till altan.

## Sovrum 2

Plats för dubbelsäng.  
Ekparkett.

## Tvättstuga

Utrustad med tvättmaskin och torktumlare. Här finns även Nibe-pannan. Praktisk arbetsbänk med kakel ovan.  
Klinkergolv. Utgång till garage.

- Övre plan -

## Övre hall

Ekparkett.

## Klädkammare

Bra förvaringsutrymme. Kan även nyttjas som hemmakontor då det finns ett fönster in i ett annat rum för ljusinsläpp. Kattvind.  
Ekparkett.

## Badrum

Byggt 2023. Förberett för att installera inredning. Här finns plats för både dusch och badkar samt tvättställ och toalett. Öppningsbara fönster för vädring.  
Äkta granit på golv och väggar.

## Sovrum 3

Plats för dubbelsäng. Kattvind. Skulle kunna användas som allrum.  
Ekparkett.

Sovrum 4  
Plats för dubbelsäng. Kattvind.  
Ekparkett.

Sovrum 5  
Plats för dubbelsäng.  
Ekparkett.

## Garage

Isolerat dubbelgarage med vindsutrymme och carport bakom.  
Framför garaget finns gott om plats för parkering.

## Övrig information från säljare

- Förberedelsen med vatten mm på tomten gäller även för extra byggnad mm.
- Servitut att bygga 1m från grannen till öster.
- Gemensam strandtomt i föreningen.

## Gemensamhetsanläggningar

Beteckning: Kalmar Rockneby GA:12  
Förvaltning: Norra dragsvikens samfällighetsförening  
Ändamål: Naturområde, vägar

Beteckning: Kalmar Rockneby GA:13  
Förvaltning: Norra dragsvikens samfällighetsförening  
Ändamål: Naturområde, badplats

# Kostnader

---

## Fastighetsavgift

0 kr / år

Inklusive OBS! Ingen fastighetsavgift på nybyggda hus de första 15 åren efter byggåret.

---

## Driftskostnader

- Försäkring 5966 kr/år
- Sophämtning 3000 kr/år
- Uppvärmning 14000 kr/år
  - Enligt Schablon. Inklusive hushållsel. Avser 10 000 kwh
- Vatten/avlopp 8863 kr/år

---

**Total driftskostnad: 31829 kr / år**

---



# Säljarens upplysningar

- Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?

Ja

- Finns det anmärkningar från sotare, Byggnadsnämnden, Miljöförvaltningen etc. beträffande oljetank, ventilation, eldstäder, rökgångar m.m.?

Nej

- Har du observerat defekter eller fel i byggnaden? T. ex. i dränering, isolering, väggar, tak etc.

Nej

- Har du uppmärksammat fel i vatten-, avlopp- eller elsystem?

Nej

- Finns det egen brunn till fastigheten? Om ja, har mängden vatten varit bristfällig för normal konsumtion eller av dålig kvalitet?

Nej

- Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.

Ja, badrum uppe 2023. Inredning ovanvåning av säljarens eget byggföretag 2017. Inredning nedervåning av säljarens eget byggföretag 2012.

- Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?

- Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?

Nej

- Hur många nycklar finns det till bostaden?

Kodlås.

- Har någon nyckel gått förlorad?

Nej

- Finns det Parkslide på fastigheten eller i dess närhet? (Parkslide är en seglivad växt med mycket stark spridningskraft och liknar bambu till utseendet.)

Ja, det finns i närheten på samfällighetens mark. Samfälligheten ska ha anlitat en firma som inom kort ska bekämpa detta.

# Detaljerad fakta

---

## Fastighetsrättslig information

- Fastighetsbeteckning: ROCKNEBY 3:39
  - Taxeringsvärde: 3 428 000
  - Taxeringskod: 220
  - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
  - Pantbrev: 3 st, sammanlagt 3 200 000 kr
  - Gemensamhetsanläggningar/samfälligheter: ROCKNEBY S:7, GA:12, GA:13
  - Rättigheter: Last: Avtalsservitut 0880IM-11/15826 SE BESKRIVNING
  - Servitut: Avtalsservitut Kraftledning
- 

## Information om objektet

- Boarea: 166.00 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 0.00 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 2
  - Fönstermaterial: Aluminiumbeklädda 3-glasfönster
  - Avlopp: Kommunalt
  - Bekvämligheter: Uteplats
  - Bjälklag: Trä
  - Grund: Betongplatta
  - Byggnadstyp: 1½ plan
  - Fasad: Trä
  - Fönster: Treglas
  - Parkering: Dubbelgarage
  - Uppvärmning: Vattenburen golvvärme, Luft-vatten-värmepump Nibe 750, Luftvärmepump
  - Stomme: Trä
  - Tak: Betongpannor
  - Vatten: Kommunalt
-

# Hittat din bostad?

Då är det dags för budgivning! Budgivningen sker direkt via vår objektsbeskrivning.

Så här går det till:

- **Bli användare/logga in**

Registrera dig som användare enkelt och snabbt från vår objektsbeskrivning.

- **Innan budgivning**

På objektbeskrivningen visas om budgivning är påbörjad. Innan du kan påbörja budgivningen måste Hemverkets budgivningsregler accepteras. Detta är en säkerhet för både köpare och säljare så att alla parter vet vad som gäller. Säljaren har till exempel rätt att bestämma vilket bud denne vill acceptera oavsett vem som har högst bud. Som köpare kan du underlätta affären genom att exempelvis ha klart finansiering till handpenning, beviljat lånelöfte och koll på inflyttningsdatum.

- **Påbörja budgivning**

Genom att lägga bud får du fortlöpande information om lagda bud via mail och SMS fram tills dess att budgivningen avslutas. Inga bud är bindande förrän köpekontrakt är påskrivet.

- **Efter avslutad budgivning**

Mail och SMS skickas ut till säljare och samtliga budgivare som informerar om att budgivningen är avslutad. Den ansvarige fastighetsmäklaren tar kontakt med båda parterna som får ta del av budgivningshistorik som innehåller tidsstämpel, namn och telefonnummer.

Mer information om budgivningen hittar du på objektbeskrivningen/annonsen eller via kundtjänst på telefon 0770-81 00 38



**Christian Johansson**  
**Ansvarig Fastighetsmäklare**  
077-081 00 38  
[hemverket@highestate.se](mailto:hemverket@highestate.se)