

OLSBACKA

VATTUGATAN 4A



Erik Olsson



OLSBACKA

Modern tvåa med 3
m takhöjd, fönster i
tre väderstreck och
renoverade ytskikt i
centralt läge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Hörnläge, 3 m takhöjd, fönster i tre väderstreck
Nyrenoverat badrum 2023 med stambyte
Renoverade ytskikt och enhetligt golv
Renoverade föreningsutrymmen .

VÄLKOMMEN TILL VATTUGATAN 4A

Nu har du chansen att förvärva denna fantastiska hörnlägenhet med en takhöjd på hela 3 meter och en planlösning som verkligen maximerar både ljus och rymd. Lägenheten har fönster i tre väderstreck, vilket skapar ett underbart ljusflöde genom hela bostaden. Här möts du av enhetliga golv och nyligen renoverade ytskikt som ger ett modernt och stilrent intryck. Planlösningen är både genomtänkt och praktisk. Den välkomnande hallen erbjuder gott om förvaringsmöjligheter i en praktisk klädkammare. Köket är stilrent renoverat och erbjuder generösa arbetsytor bra förvaringsmöjligheter och en trevlig matplats. Vardagsrummet är rymligt och flexibelt med plats för både soffgrupp och matbord. Sovrummet är generöst tilltaget och erbjuder ytterligare förvaringsutrymme i en rymlig klädkammare. Det helkaklade duschrummet som totalrenoverades våren 2023 i samband med stambyte, är smakfullt inrett och har ett fönster som släpper in dagsljus. Bostadsrättsföreningen är välskött och har nyligen genomgått omfattande renoveringar. Under 2022-2023 renoverades källarutrymmen inklusive tvättstuga, förråd och föreningslokal.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Tim Hallin

073-831 33 28
tim.hallin@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Vattugatan 4A, 80264 GÄVLE
STORLEK:	53 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 290 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 893 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg varav 601 kr avser ett obligatoriskt tillägg för värme, 60 kr avser ett obligatoriskt tillägg för kabel-TV och 11 kr avser ett obligatoriskt tillägg för bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 192 kr/år (el: 4 200 kr/år, försäkring: 1 992 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarnas uppgift. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	15
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,69812 %, andel av årsavgift 4,70306 %
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:	1 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Myran nr 1
NUVARANDE ÄGARE:	Carolin Vestlund
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















HALL

Laminatgolv och ljusa väggar. Plats för avhängning samt förvaring i klädkammare.

KLÄDKAMMARE

KÖK

Laminatgolv och ljusa väggar med mönstrad fondvägg. Den maskinella utrustningen består av spishäll, spisfläkt, inbyggd ugn, diskmaskin samt integrerad kyl och frys. Matplats.

VARDAGSRUM

Laminatgolv och ljusa väggar. Här finns plats för soffa med tillhörande möblemang samt mindre matbord.

SOVRUM

Laminatgolv och blå väggar. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang samt skrivbordshörna. Förvaring i klädkammare.

DUSCHRUM

Klinkergolv med golvvärme och helkaklade väggar. Duschrummet är utrustat med wc, handfat med kommod, vägghängt spegelskåp, handdukstork samt dusch.

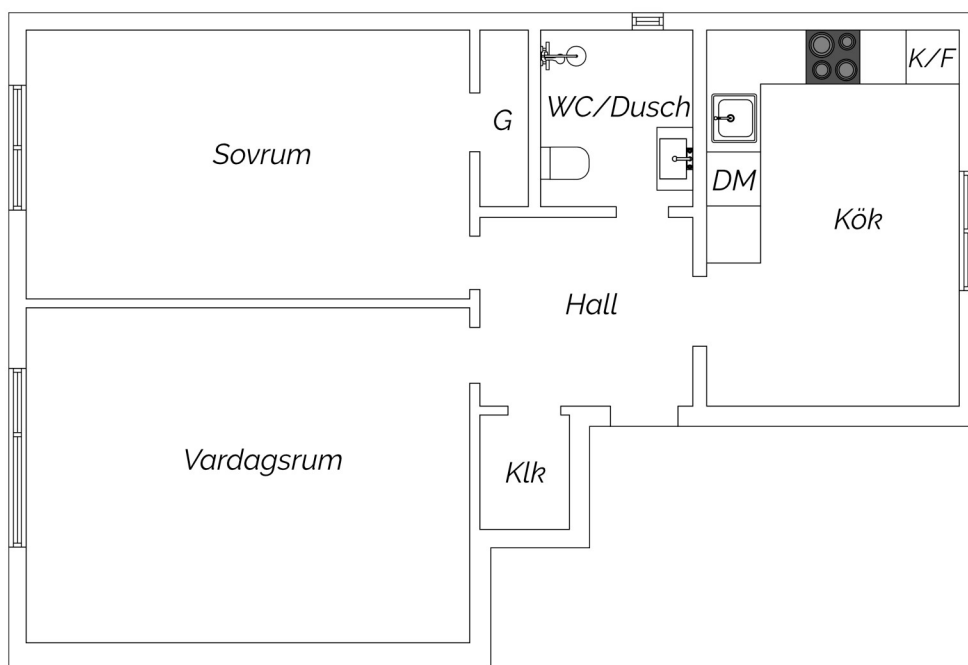
ÖVRIGT

Till lägenheten hör ett källarförråd.



FÖRENING:	Brf Myran nr 1
BYGGÅR:	1944
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	24
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 940 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 1 176 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-01-17
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	116 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Myran 1 köpte fastigheten 1944. I föreningen finns en föreningslokal, en gemensam tvättstuga och innergård med utemöbler. Till föreningen hör adresserna: Parkvägen 30 A-C och Vattugatan 4 A-C. Informationen ovan är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta. Senaste kontroll utfördes 2024-12-05.
RENOVERINGAR:	? Fjärrvärmearbeten är gjorda under 2024. Expansionskärl, och ventiler har bytts ut på stamledningar, och avgasare för systemet har installerats. Arbeten med föreningslokalen pågår fortfarande. 2023 - Byte av termostat på samtliga radiatorer. Utbyte av låssystem och lägenhetsdörrar. Renovering av tvättstuga och källare efter översvämning aug-21. Stambyte i sex bostadsrätter (6, 12, 15, 17, 21, 23) vilket innebär att samtliga bostadsrätter nu har blivit stambytta. 2022 - Stambyte under husens bottenplattor. 2021 - Renovering av föreningslokal. Byte av radiatorventiler och termostater. 2020 - Dränering och grundisolering av båda husen. 2016 - Partiellt stambyte i fyra bostadsrätter (3, 9, 14, 20). 2012 - Byte och renovering av yttertak. 2011 - Renovering trapphus. 2005 - Fönsterbyte. 2003 - Byte av elstammar. Föreningen planerar att genomföra översyn av fjärrvärme samt renovera föreningslokal.
PARKERING:	I föreningen finns 15 parkeringsplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 250 kr/månad. I dagsläget står det 4 personer i kö. (2024-12-06)
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till TV och bredband via Tele2.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Anlita en lokal
expert när du
ska sälja din
bostad

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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 frågar 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 överläts 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmataget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarfirmataget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmataget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

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.

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 mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Södra Kungsgatan 9 80251 Gävle mail@erikolsson.se