CENTRALT NORR

KAPLANSGATAN 26





CENTRALT NORR

Exklusiv etagelägenhet med dubbla sällskapsytor, två badrum och solig västerbalkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Högst upp i huset (våning 4/4) med hiss
104 kvm i två plan med social och genomtänkt planlösning
Två vardagsrum och två badrum, perfekt för familjeliv
Balkong i västerläge med eftermiddag- och kvällssol

VÄLKOMMEN TILL KAPLANSGATAN 26

Välkommen till denna moderna och smakfullt renoverade lägenhet med radhuskänsla om 104 kvm, fördelad över två plan med en genomtänkt och social planlösning. Här bor du högst upp i huset på våning 4 av 4 med hiss, i ett hem som erbjuder både stil, komfort och generösa ytor. Bostaden präglas av hög standard, sober färgsättning samt påkostade materialval. Med två vardagsrum och två badrum, ett på varje plan skapas en perfekt balans mellan familjeliv och socialt umgänge. Morgonsolen når entrén vid loftgången, medan balkongen bjuder på sol från eftermiddag till kväll. Lägenheten tillhör populära Brf Bogården, en av Gävles mest attraktiva föreningar med stabil ekonomi och ett brett utbud av gemensamma faciliteter såsom samlingslokal, bastu, gym, pingisrum samt övernattningsrum för gäster. Föreningen erbjuder dessutom en stor och trivsam innergård med lekplats, grillmöjligheter och utemöbler. Läget är svårslaget med närhet till stadens puls, caféer, restauranger, butiker och nöjen finns runt hörnet. Inom bekvämt gångavstånd ligger Boulognerskogen med vacker natur, lekytor och minigolf. Här bor du även nära både högskolan och sjukhuset.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jakob Hallin

076-392 24 88
jakob.hallin@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Kaplansgatan 26, 803 23 GÄVLE
STORLEK:	104 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3.5 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	7 280 kr/mån I avgiften ingår uppvärmning, varmvatten och kabel-TV från ComHem. Obligatoriskt tillägg om 155 kr/mån för bredband tillkommer och redovisas under driftkostnader. Föreningen har enhetsmätning av elen vilket innebär att elförbrukningen debiteras på hyresavin påföljande månad, inget el-abonnemang krävs.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 10 313 kr/år (el: 5 261 kr/år, försäkring: 3 192 kr/år, övrigt: 1 860 kr/år) Angivna kostnader är säljarens information. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning. Övrigt avser det obligatoriska tillägget för bredband.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	14
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,7335 %, andel av årsavgift 0,7335 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	480 744 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. 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:	4 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Hsb BRF Bogården Gävle
NUVARANDE ÄGARE:	Anna Hellström, Johannes Kinnvall
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

















































RUMSBESKRIVNING

HALL
Klinkergolv och beiga väggar. Plats för avhängning samt förvaring i garderob med dörrar i spegelglas.

KÖK
Parkettgolv och grå väggar. Den maskinella utrustningen består av induktionshäll, inbyggd ugn, inbyggd kaffemaskin, spisfläkt, integrerad diskmaskin samt integrerat kylskåp och frys. Köksö med förvaring och sittplatser.

VARDAGRUM
Parkettgolv och gröna väggar. Här finns plats för soffa med tillhörande möblemang samt matbord.

BADRUM
Klinkergolv och helkaklade väggar. Spotlights i tak. Badrummet är utrustat med wc, handfat med kommod, vägghängd spegel samt badkar.

ALLRUM
Heltäckningsmatta och ljusa väggar. Här finns plats för soffa med tillhörande möblemang. Från allrummet nås bostadens balkong i härligt västerläge.

SOVRUM
Heltäckningsmatta och beiga väggar. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang.

SOVRUM
Heltäckningsmatta och ljusgröna väggar. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang. Förvaring i garderob.

BADRUM
Klinkergolv och helkaklade väggar. Spotlights i tak. Badrummet är utrustat med vägghängd wc, handfat, vägghängd spegel samt dusch med vikbar glasdörr.

TVÄTTSTUGA
Klinkergolv och ljusa väggar. Tvättstugan är utrustad med tvättmaskin, torktumlare, vägghängd förvaring samt garderob med dörrar i spegelglas.

ÖVRIGT
Till lägenheten hör ett källarförråd.

UNDERHAND



Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

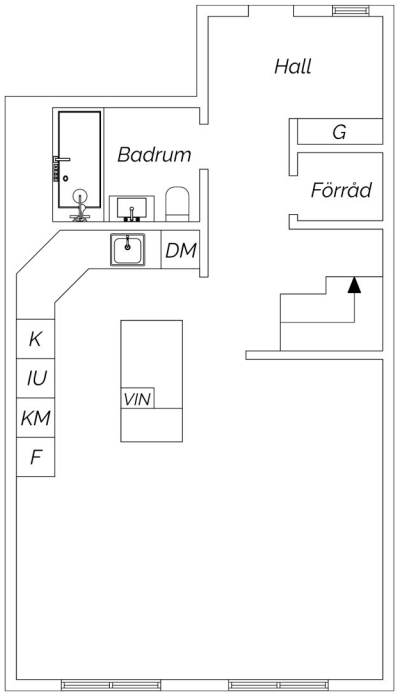
erikolsson.se/underhand

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Hsb BRF Bogården Gävle
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Frånluft med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	177
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-04-19
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	94 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	BRF Bogården tillkom 1987 och fungerade som ett av visningsobjekten under Bomässan i Gävle 1988. Kombinationen av helt nya huskroppar sammanbyggda med äldre kulturbyggnader (Pixfabriken) som totalrenoverades har skapat ett spännande inslag i stadsbilden. Den stora, gröna och bilfria innergården i kvarteret är omtalad som rogivande oas för de boende. För att erhålla medlemskap i föreningen måste köparen vara medlem även i HSB. Alla nya medlemmar i hushållet betalar varsin medlemsandel på 500 kr (återfås vid eventuellt utträde) samt årsavgift 300 kr per familj. 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 2026-03-02.
RENOVERINGAR:	Utförda renoveringar: 2020 Omkonstruktion golv stor terrass. Åtgärd vattenskador i lägenhet under terrass. Målning trapphus Hantverkargatan 20C och 22A. Renovering samtliga små balkonger N Skeppargatan och Staketgatan pga sprickbildning och korrosion. Spolning avloppsstammar. Inbrotts säkrat cykel förråd. Byte torktumlare. 2021 Fortsatt spolning avloppsstammar. Byte torktumlare. Förstärkning brandskydd soprum och tvättstugor. Målning entré dörrar, samtliga plank och staket. Montage av grind Hantverkargatan 20A. Uppgradering och underhåll värmesystem. Renovering fogar fasader samt betongfogar balkonger utan tak. Renovering golv balkonger Kaplansgatan 24. Omkonstruktion golv stor delad terrass. Åtgärd vattenskador lägenhet under terrass. OVK ventilationsbesiktning utförd. Åtgärder vegetation innergård. 2022 Utbyte elmätare. Brandvarnare har monterats i alla

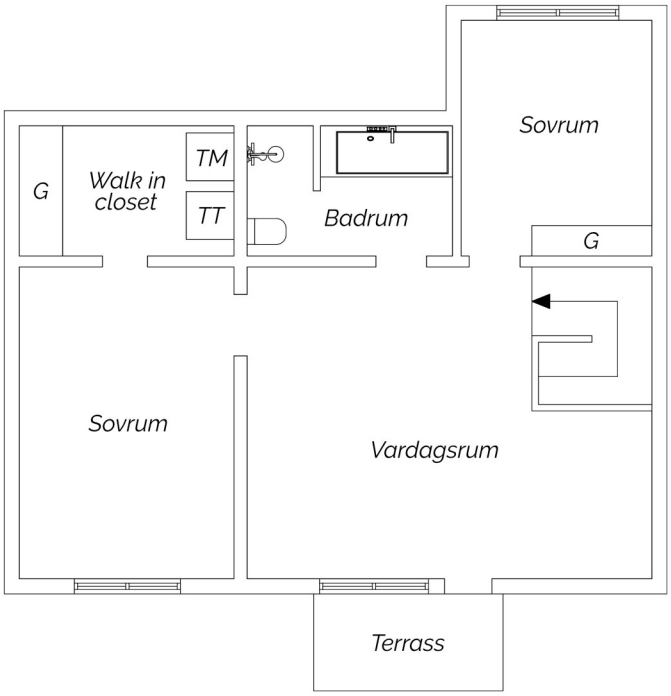
	trapphus. Fortsatt uppgradering underhåll av värmesystem. Omkonstruktion golv stor delad terrass. Omgjutning balkonggolv balkong utan tak som orsakade läckage till lägenhet under. OVK ventilations kontroll fortsättning. Målning av 5 stycken trapphus. Byte tvättmaskiner. Utbyte till LED lampor överallt startat. Utbyte värmepumpar och uppgradering värmeåtervinning påbörjat. Fasadrengöring väggar och balkonger från mögeltillväxt. Utbyte tvättmaskin. 2023 Utbyte värmepumpar. OVK slutförd. Målning trapphus. Byte till LED lampor. Byte maskiner tvättstuga. Takbesiktningsåtgärder. Utbyte liggande avloppsstammar. Entrebelysning. Belysning grillplats. 2024 Målning cykelbodar. Magnetlås grindar och tagg. Justering grusgångar och plattor. Utbyte maskin tvättstuga. Rep av stor terrass. Rep balkonggolv. Takbesiktningsåtg. OVK samlingssal Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: 2026 Reparation av puts och målning vita huskroppar Byte träfönster Säkerhetsdörrar etapp 1 Utbyte maskin tvättstuga 2027 Säkerhetsdörrar OVK besiktning Utbyte maskin tvättstuga 2028 Takbyte Solceller vid takbyte Utbyte maskin tvättstuga 2029 Energideklaration, Fönster, Värmevxl ventilation, Bastu agg, Utbyte tvättmaskin
PARKERING:	Föreningen har 10 P-platser för ca 600kr/månad och 10 P-platser i en grannförening för ca 1100kr/månad, till dessa är det separat kö, väntetiden på en plats är idag ca 3-4 år. (avstämt med styrelsen 2026-02-19).
TV OCH BREDBAND:	Kabel-TV (Tele2) ingår i månadsavgiften. Bredband ingår mot obligatorisk avgift.

PLANRITNING



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

PLANRITNING



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

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.

Erik Olsson

Södra Kungsgatan 9 80251 Gävle mail@erikolsson.se