

ÄLVDANSVÄGEN 13

OLSBACKA



Erik Olsson



OLSBACKA

Attraktivt BR-
radhus med
spabad, garage och
lummig trädgård i
stabil förening med
låg belåning!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Barnvänliga område
Förening med låg belåning
Insynsskyddad baksida
Gångavstånd till skola/förskola

VÄLKOMMEN TILL ÄLVDANSVÄGEN 13

Välkommen till detta charmiga bostadsrättsradhus i det barnvänliga och populära området Olsbacka. Föreningen är stabil med låg belåning vilket ger en trygg boendesituation och månadsavgiften inkluderar det mesta. Radhuset sträcker sig över tre plan, med två halvtrappor som binder samman våningarna. Baksidan, med optimalt söderläge, är lummig och insynsskyddad, vilket gör att du kan sitta här och njuta av solen i lugn och ro. Här finns också ett värmande spabad och en mysig pergola för avkoppling. Dessutom har du fördelen av ett garage och en uppfart precis utanför din dörr. Nästan hela radhuset har renoverats med nya ytskikt och golv. Kök och badrum har totalrenoverats och elen är uppdaterad under 2020. När du stiger in i huset möts du av en ljus och inbjudande hall med gott om plats för avhängning. Från hallen har du en öppen vy in i det stilrena vardagsrummet med en öppen spis och utgång till den trevliga altanen och baksidan. Här finns även ett modernt kök från 2021 med generös arbetsyta och gott om förvaring. En halv trappa upp finner du tre rymliga sovrum och ett helkaklat badrum. I källarplanet finns gott om utrymme för förvaring samt en extra toalett.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jakob Hallin

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Älvdansvägen 13, 80269 GÄVLE
STORLEK:	93 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 990 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 400 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	Värme, vatten, bredband, kabel-TV, Br-tillägg, sophämtning ca 22 000 kr/år (el: 20 000 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) Ägarna har nyttjat spabadet året om dess förbrukning är inräknad i driftkostnaden.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	930801007
ANDELSTAL:	Andel i förening 8,33 %, andel av årsavgift 8,33 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	89 376 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 inte pantsatt
HISS:	Nej
FÖRENING:	BRF Musseronen
NUVARANDE ÄGARE:	Jan Persson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















ENTRÉPLAN**HALL**

Parkettgolv och vita väggar. Avhängning i förvaringssystem.

KÖK

Parkettgolv och vita väggar. Skåpsluckor i grått och vitt kakel ovan bänkskivan. Den maskinella utrustningen består av induktionshäll, inbyggd ugn, inbyggd micro, spisfläkt, integrerad diskmaskin samt kyl och frys i fullhöjd. Matplats.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar. Här finns plats för soffa med tillhörande möblemang. Öppenspis. Från vardagsrummet nås baksidan och altan i sydvästläge.

ÖVRE PLAN**SOVRUM**

Parkettgolv och tapetserade väggar i blått. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang.

SOVRUM

Parkettgolv och målade väggar i grönt. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang.

SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang samt skrivbordshörna.

BADRUN

Klinkergolv och kaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, vägghängt spegelskåp, handukstork och dusch med vikbar glasvägg.

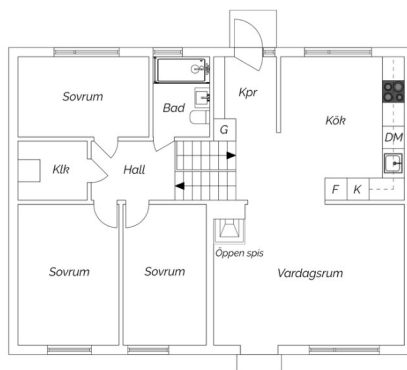
KÄLLARPLAN**FÖRRÅD****WC**

Klinkergolv och tapetserade väggar. Toaletten är utrustad med wc och handfat.

FÖRENING:	BRF Musseronen
BYGGÅR:	1962
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	12
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-04-29
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	173 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	BRF Musseronen är en äkta bostadsrättsförening med 12 lägenheter i Gävle. Föreningen bildades år 1961. Föreningens fastighet består av 3 radhus, i 1 våning. Den totala bostadsytan är ca 1 116 kvm. Under 2011 friköptes tomträtten till Olsbacka 28:1. Tomtens yta är 6 664 kvm. Parkering finns i anslutning till varje bostadsrätt även en elbilsladdare till varje innehavare. Ingen gästparkering. Vid nyttjande av gemensamma tvättstuga tar föreningen ut en avgift på 25:-/dag 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 2023-10-12.
RENOVERINGAR:	Underhåll 2022 Genomgång av värmesystemet centralt. Planerat underhåll Skorstenar. Planerat takbyte, finansiering kan komma att ske genom avgiftshöjning eller kapitaltillskott. Vi håller även på att bygga om elen till IMD-el, individuell mätning och debitering. Vilket även gör att vi kommer ha samma abonnemang till alla 12 bostadsrätter. (2023-10-17)
PARKERING:	Parkering finns i anslutning till varje bostadsrätt även en elbilsladdare till varje innehavare. Ingen gästparkering.
TV OCH BREDBAND:	Tele2

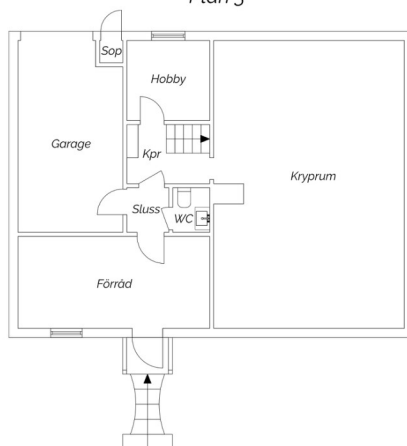
PLANRITNING

Plan 1/Plan 2



PLANRITNING

Plan 3



Erik Olsson

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



Erik Olsson

9 av 10 säljare
rekommenderar
Erik Olsson

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 mäkla-

ren 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 marknadsförelsen. 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 M.M.

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 anläta 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

VIKTIG INFORMATION

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, tex. 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 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. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

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 tillträdesdatum. 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 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

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