

BRYNÄS

TREDJE TVÄRGATAN 24D



Erik Olsson



BRYNÄS

Modern och renoverad trea med stor uteplats och braskamin!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Stor och solig uteplats
Ny renoverade ytskikt
Braskamin i vardagsrummet
Två badrum utrustade med dusch

VÄLKOMMEN TILL TREDJE TVÄRGATAN 24D

Välkommen till Tredje Tvärgatan 24D, en stilfull och välplanerad trea med en generös och renoverad uteplats i soligt läge! Här bor du i en modern bostad med helt renoverade ytskikt (2023-2024), social planlösning och ett härligt ljusinsläpp i kök och vardagsrum. Du kan dessutom njuta av den mysiga braskaminen i vardagsrummet, perfekt för svala kvällar eller som under vinterhalvåret ger en extra hemtrevlig känsla.

När du kliver in i lägenheten välkomnas du av en rymlig och öppen hall med ett exklusivt härdat trägolv från Bjelin (2023-2024) som fortsätter in i samtliga rum i bostaden. Från hallen kliver du in i det smakfullt nyrenoverade köket (2023-2024), ett modernt och tidlöst rum med generösa arbetsytor, stilrena materialval och fullt utrustat med moderna vitvaror. Här finns generöst med utrymme för en matgrupp där du kan samla familj och vänner för trevliga middagar i en inbjudande och hemtrevlig miljö. Den öppna och sociala planlösningen gör att köket och vardagsrummet smälter samman vilket bjuder in till härliga hängytor i både kök och vardagsrum. Vardagsrummet präglas av den centralt placerad braskaminen som ger lägenheten något utöver det vanliga.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Benjamin Falk

070-553 23 58
benjamin.falk@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Tredje tvärgatan 24D, 80284 GÄVLE
STORLEK:	86,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 750 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 135 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg, kabel-tv. På hyresavin tillkommer ett obligatoriskt tillägg för elförbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 700 kr/år (el: 1 700 kr/år, försäkring: 3 000 kr/år) Observera att faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	105
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,7924 %, andel av årsavgift 0,7924 %
BOSTADENS INDIREKTA	176 165 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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.
VÅNING:	1 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Brynäs
NUVARANDE ÄGARE:	Ivana Bumbaroska

Vill du veta mer
om bostaden?
Kontakta mig.

Benjamin Falk

Reg. Fastighetsmäklare

070-553 23 58

benjamin.falk@erikolsson.se

Erik Olsson



TREDJE TVÄRGATAN 24D











TREDJE TVÄRGATAN 24D





TREDJE TVÄRGATAN 24D



HALL

Härdat trägolv (Bjelin) med gråa väggar. Plats för klädavhängning och förvaring i byrå.

plantering.

KÖK

Härdat trägolv (Bjelin) med gråa väggar. Här finns plats för matplats. Köket är utrustat med integrerad kyl/frys, induktionshäll med fläkt, integrerad diskmaskin, inbyggd ugn och micro.

VARDAGSRUM

Härdat trägolv (Bjelin) med gråa väggar. Här finns plats för soffa och tillhörande möblemang. Det finns även en vägghängd braskamin. Från vardagsrummet tar du dig till den soliga uteplatsen.

BADRUN

Plastmatta med mönstrade väggar. Badrummet är utrustat med dusch med duschvägg, handfat, kommod, vägghängt spegelskåp, vägghängt förvaringsskåp, tvättmaskin och torktumlare.

BADRUN

Plastmatta med mönstrade väggar. Badrummet är utrustat med dusch, handfat, kommod och vägghängt spegelskåp.

SOVRUM

Härdat trägolv (Bjelin) med gråa väggar. Här finns plats för fullstor säng och tillhörande möblemang. Möjlighet till förvaring i fyra stycken platsbyggda garderober.

SOVRUM

Härdat trägolv (Bjelin) med gråa väggar och en mönstrad vägg. Här finns plats för säng och tillhörande möblemang. Används idag som barnrum.

UTEPLATS

Uteplats med trall. Här finns plats för större loungegrupp. Uteplatsen ligger i sydvästläge vilket innebär sol från lunchtid till kvällstid. Framför uteplatsen finns även möjlighet till

FÖRENING:	HSB Brf Brynäs
BYGGÅR:	1979
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk, typ FTX
ANTAL LÄGENHETER:	112
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-02-19
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	104 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen äger fastigheten Brynäs 52:1, byggd år 1979 med ett flerbostadshus innefattande 112 lägenheter som har adress Första Tvärgatan 19 A-D, Andra Tvärgatan 21 A-B och Tredje Tvärgatan 24 A-D, i vilken man upplåter lägenheter med bostadsrätt. Därutöver arrenderar föreningen av Gävle Kommun, ett markområde utefter Brynäsgratan - Tredje Tvärgatan, för bilparkering. 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. Medlemsavgift till HSB 500 kr per person. Senaste kontroll utfördes 2023-10-24.
RENOVERINGAR:	Utförda renoveringar 2018 Sotning och OVK-kontroll, radonmätning samt besiktning av expansionskärl. Renovering av samtliga hissar (10 st). 2019 Renovering av fritidslokalens toaletter. Översyn balkonger. Byte av kolfilter i ventilationssystemets samtliga huvudaggregat. Rustning av motionsrum. Renovering av belysningsstolpar i trädgården. Renovering av stenbeläggning och uppsättning av staket vid piskställning. 2020 Besiktning av takbeläggningar och reparation av skador. Renovering av fasadsockelputs. Förbättringsmålning trapphus. Grovrengöring trapphusgolv. Anläggning av 6 st p-platser för besökare. Renovering av pergolor. Spolning av fastighetens dagvattenbrunnar. 2021 OVK-besiktning. Översyn ventilationsanläggningar. Underhållsspolning samtliga avlopp i hela fastigheten. Förbättring av belysning i servicegången. Spolning av dagvattenbrunnar. 2022 Energioptimering, värmetetning. Renovering och byte av skadade rökgasfläktar. Dammanalys. Upphandling av lägenhetsdörrar, låssystem, porttelefoner och

postboxar. Tvätt av plåtfasader. Undersökning vattenkvalitet.
Upphandling spiskåpor. Upphandling ombyggnad värmecentral,
ny VVC-pump, byte cirkulationspumpar. Slamsugning 7 st
dagvattenbrunnar. Utbyte 8 st motorvärmare.

Kommande renoveringar:

2025-2028 Fönsterbyte samt göra en stamrenovering alt relining.
Detta planeras i nutid (2025-07-12).

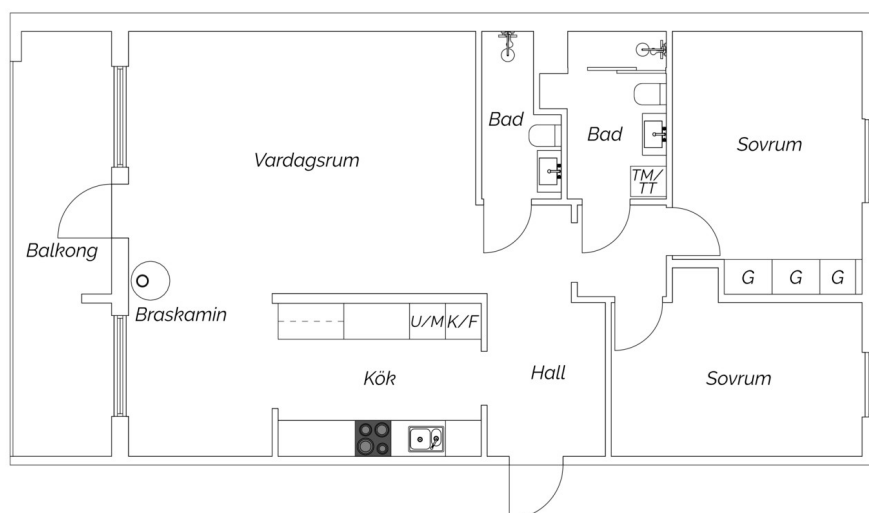
PARKERING:

65 p-platser fördelas genom kösystem, kostnaden är 250 kr per
månaden idag med eluttag. (2 personer i kö per den 2025-07-12)

TV OCH BREDBAND:

Bredband Tele2 eller Bredbandsbolaget

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Enkelt

*Källa: UC Bostad

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 (äкта) 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 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. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

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. Mäklarfirmen 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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 bindings- 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 mäklarfirmen 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