

FREDRIKSDALSVÄGEN 4A

VILLASTADEN



Erik Olsson



VILLASTADEN

Stilren 4:a i
attraktiva
Villastaden - rymlig
balkong, högt i tak
och perfekt läge
nära skola!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Takhöjd på 2,70 m
Ljusinsläpp från tre väderstreck
Rymlig balkong i norrläge
Modernt kök med walk-in-skafferi

VÄLKOMMEN TILL FREDRIKSDALSVÄGEN 4A

Välkommen till denna stilrena och trivsamma fyrarumslägenhet i hjärtat av vackra Villastaden! Här bor du i ett ljust och luftigt hem på en halv trappa upp med generös takhöjd på 2,70 meter, genomgående välplanerad planlösning och fönster som släpper in ljus från tre väderstreck. Detta är ett boende där design möter funktion och där varje kvadratmeter är väl genomtänkt för komfort och bekvämlighet. I hallen möts du av ett praktiskt klinkergolv och smarta förvaringslösningar som utnyttjar takhöjden maximalt. Köket är rymligt och smakfullt inrett med goda arbetsytor, högt i tak och en öppen planlösning mot matplatsen, vilket skapar en social och trivsam känsla. Ett stort skafferier ger dessutom utmärkt förvaringsutrymme direkt från köket. Vardagsrummet är generöst tilltaget med ett härligt ljusinsläpp och har en utgång till en mysig balkong i norrläge - perfekt för avkopplande stunder. Lägenheten erbjuder tre sovrum i olika storlekar, alla anpassade för olika behov, samt ett stilrent helkaklat duschrum som ger en fräsch känsla. Denna bostad ligger i ett attraktivt och centralt läge med närhet till Gävle Högskola, Solängsskolan, Boulognerskogen och stadens centrum.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Tim Hallin

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Fredriksdalsvägen 4A, 80267 GÄVLE
STORLEK:	82 kvm
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 950 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 660 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, br-tillägg. Till avgiften tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 280 kr som avser internetuppkoppling.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 150 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 1 350 kr/år) Angiven driftkostnad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	203923001-0021
LÄGENHETSNR SKV:	1003
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,28608 %, andel av årsavgift 4,28328 %
BOSTADENS INDIREKTA	667 364 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.
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 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	BRF Fredriksdalsvägen
NUVARANDE ÄGARE:	Britta Silfver, Henrik Silfver
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



















FÖRENING:	BRF Fredriksdalsvägen
BYGGÅR:	1946
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft), självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	33
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-03-19
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	94 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Fastigheten Villastan 27:11 byggdes 1946, direkt efter andra världskriget, och har idag 33 lägenheter de flesta ettor och tvåor samt sex fyror. Granne med dåtidens Helsingre regemente (i dag Högskolan i Gävle) gjorde att många militärer flyttade in i huset. Idag är boendet i huset blandat med både yngre och äldre, studenter som barnfamiljer. Bostadsrättsföreningen bildades 2014 och då hade fastigheten och gården ett stort renoveringsbehov. Sedan dess har därför flera renoveringar genomförts, bl.a. stambyte, byte av el-central och el samt armaturer i hela huset, fönsterbyte, nya säkerhetsdörrar, nytt låssystem, installering av postboxar, samt uppfräschning och ommålning av trapphusen med dess vackra golv i grönskimrande Kolmården marmor. 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 2024-10-23.
RENOVERINGAR:	Utförda renoveringar: Stamrenovering (-15), ny el (-15), säkerhetsdörrar (-17) 3-glasfönster (-18), fiber (-19). Byggt två cykelställ i trä med plåttak, ett avfallshus för källsortering 2022 Belysning/armatur utomhus och P-plats. 2022 Balkongerna har renoverats och fått nya tidstypiska skärmar 2023 Fasaden har renoverats och målats om 2023 Nya entrépartier med nya entrétak 2023 Taket lagats och förbättrats. Nya stuprör baksida 2023 Kommande: 2025 Ommålning av tvättstuga och nya golvbrunnar.

PARKERING:

I föreningen finns 16 p-platser 400kr/mån. En i kö. Vi väntar flera lediga p-platser då personer planerar sälja å flytta. Det är alltså inte så lång tid man behöver stå i kö i vår brf. /Styrelsen

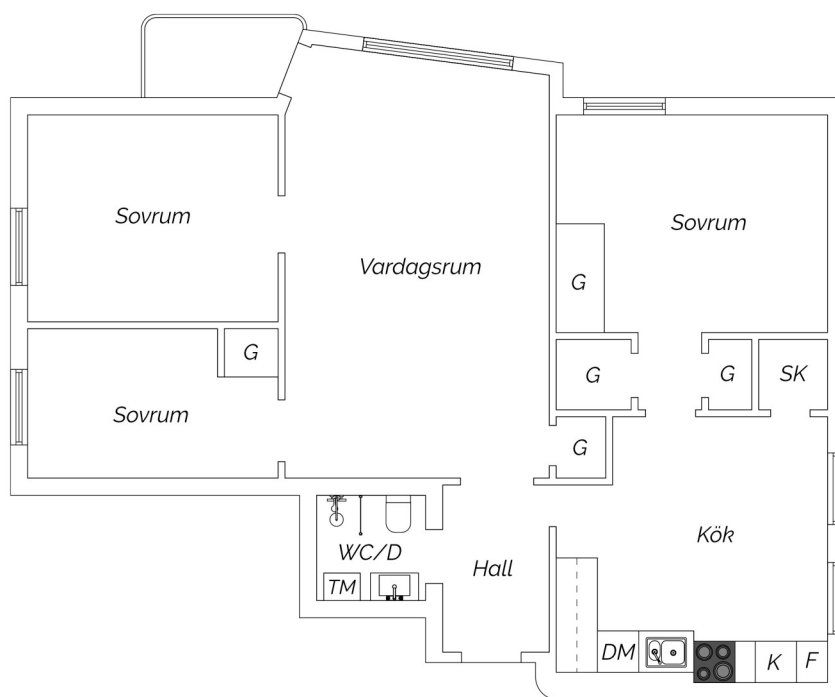
2024-10-28

TV OCH BREDBAND:

TV-basutbud via Gavlenet/Cantab finns i huset. Internet via fiber/stadsnätet finns indraget från april 2019, det är ej möjligt att välja annan internetleverantör i det fasta nätet. Anslutning är på 100 Mbit i båda riktningar.



PLANRITNING



Erik Olsson

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

HALL

Klinkergolv och ljusa väggar.
Avhångningsmöjligheter.

KÖK

Målad plastmatta och ljusgrå väggar. Grå skåpluckor med vitt kakel ovan bänkskiva. Den maskinella utrustningen består av induktionshäll, inbyggd ugn, köksfläkt, inbyggd diskmaskin samt kyl och frys. Walk in skafferier. Matplats.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och ljusa väggar. Här finns plats för soffa med tillhörande möblemang. Från vardagsrummet nås bostadens balkong.

SOVRUM

Parkettgolv och grå väggar med blå fondvägg. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang samt skrivbordshörna. Förvaring i garderober.

SOVRUM

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

SOVRUM

Parkettgolv och grå väggar. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang samt skrivbordshörna. Förvaring i inbyggd garderob.

DUSCHRUM

Klinkergolv med elburen golvvärme och helkaklade väggar. Duschrummet är utrustat med vägghängd wc, handfat med kommod, vägghängt spegelskåp med med belysning, tvättmaskin samt dusch.

ÖVRIGT

Till lägenheten hör två matkällarförråd och två källarförråd.



Erik Olsson

Anlita en lokal
expert när du
ska sälja din
bostad

Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson



*Källa: UC 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