





HANTVERKARBÄCKEN

Rymlig trea med inglasad balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Gratis gym
Inglasad balkong
Bra bussförbindelser
Närhet till butiker

VÄLKOMMEN TILL GESÄLLVÄGEN 21

Välkommen till Gesällvägen 21 och denna välplanerade 3:a om totalt 71 kvm.

Denna bostad erbjuder lugn och komfort i ett insynsskyddat läge. Med en inglasad balkong för avkoppling, ett stort vardagsrum och separata kök, är det den perfekta platsen att kalla hem. Rymliga sovrum, ett helkaklat badrum med tvättmaskin och en gäst WC gör detta till en praktisk lägenhet för dig som söker bekvämlighet.

I HSB Brf Vesslan bor du i en stabil förening med tillgång bland annat till gym, bastu och uthyrningslokal. Dessutom bor du i ett lugnt område med närhet till Jernvallsskolan och Göransson Arena området.

Kontakta ansvarig mäklare för mer information!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emelie Larsson

072-370 96 76
emelie.larsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Gesällvägen 21, 81161 Sandviken
STORLEK:	71 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök Detta är två lägenheter som är ihopslagna, lgh 118 om 52 kvm och lgh 119 om 19 kvm.
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	725 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 317 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, TV , bredband och balkongtillägg. Månadsavgiften för lgh 118: 4466 kr och för lgh 119: 1850 kr.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 533 kr/år (el: 960 kr/år, försäkring: 1 573 kr/år) Angivna driftskostnader är säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	118 & 119
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,6934 %, andel av årsavgift 0,6939 %
BOSTADENS INDIREKTA	318 536 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 inte pantsatt
VÅNING:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Vesslan
NUVARANDE ÄGARE:	Ellenor Sundberg

Vill du veta mer
om bostaden?
Kontakta mig.



Emelie Larsson

Reg. Fastighetsmäklare

072-370 96 76

emelie.larsson@erikolsson.se

Erik Olsson















HALL

Hall med plats för avhängning samt förvaring i integrerade garderober. Svart klinkergolv och vit/grå-målade väggar.

30,69% av köpet.

KÖK

Kök i en ljusgrå modern färg, utrustat med håll, ugn, diskmaskin samt kyl/frys. Mörkt laminatgolv och ljusa väggar. Här får du plats med ett matbord för ca 4-6 personer.

VARDAGSRUM

Rymligt vardagsrum där du får plats med både soffgrupp och matbord, eller annat möblemang enligt önskemål. Laminatgolv med vita väggar och en grå fondvägg. Utgång till den inglasade balkongen i insynsskyddat läge.

SOVRUM

Laminatgolv med vita väggar och en grå fondvägg. Här inryms en fullstor säng med tillhörande möblemang. Integrerade garderober.

SOVRUM

Rymligt sovrum med plats för fullstor säng med tillhörande möblemang. Beiga väggar med en abstrakt fondvägg i blåa nyanser.

BADRUM

Helkaklat badrum med nyare WC-stol och tvättmaskin. Dessutom finns här en kommod, spegelskåp och ett extra skåp för optimal förvaring!

WC

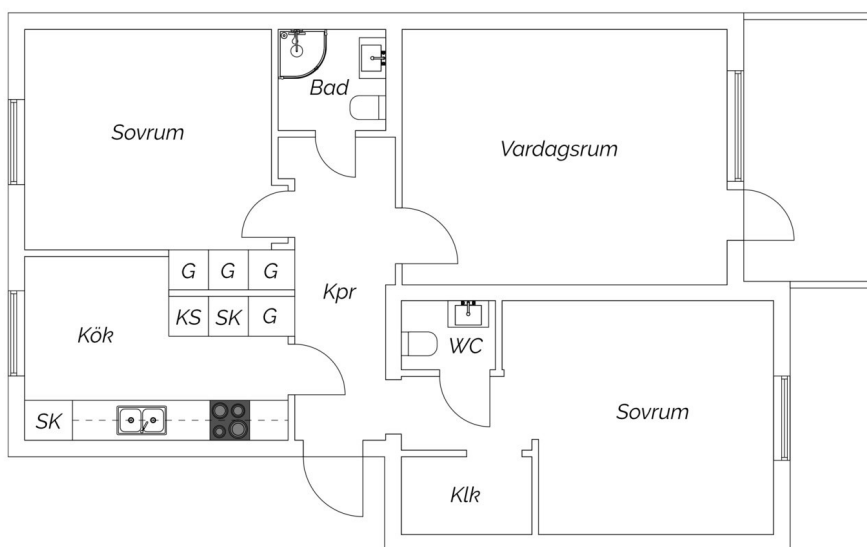
Gäst-WC utrustat med handfat, spegel och WC. Vita väggar och svart klinker på golvet.

ÖVRIGT

Gesällvägen 21. Lgh 118 (1101), 2 rok om 52 kvm. Andelstal årsavgift 0,4778%. Andel i föreningen 0,4806%. Månadsavgift 4466 kr. 69,31% av köpet. Gesällvägen 21. Lgh 119 (1102), 1 rok om 19 kvm. Andelstal årsavgift 0,2161%. Andel i föreningen 0,2128%. Månadsavgift 1850 kr. Lgh 119 utgör

FÖRENING:	HSB Brf Vesslan
BYGGÅR:	1957
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	197
ANTAL LOKALER:	17
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-10-04
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	128 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Vesslan köpte fastigheten 1954. I föreningen finns flera gemensamma tvättstugor. Föreningens medlemmar har tillgång till bastu, träningslokal, övernattningsrum, cykelrum och snickarbod. Det finns även en gemensam grillplats och lekplats. Till föreningen hör adresserna: Gesällvägen 4-27, Hamngatan 27 A-B, Hantverkartorget 5 A-E och Mästargatan 3 A-E. Förvärvaren skall vara medlem i HSB innan den kan godkännas ett medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det tillkommer en medlemsavgift till HSB om 825 kronor för köparen. Är det två köpare så betalar den ena 825 kronor och den andra 525 kronor. Andelsavgiften i HSB är 500 kr/person och återbetalas vid utträde. 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 2024-02-12.
RENOVERINGAR:	2022 - Byte av termostater. Ny parkering med 8 laddstolpar. 2021 - OVK. 2020 - Brandbesiktning och nya uteplatser. 2019 - Fasadrenovering och installation av porttelefoner. 2018 - Byte av fjärrvärmeledningar. 2017 - Ny återvinningscentral. 2015 - Byte av garageportar. 1987 - Stambyte. Föreningen har inga större underhåll eller renoveringar planerade under 2024.
PARKERING:	I föreningen finns 182 parkeringsplatser med motorvärmarruttag. Plats kan hyras till en kostnad om ca 250 kr/månad. Föreningen förfogar dessutom över 20 garageplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 550 kr/månad. I dagsläget är det kö till samtliga garage- och parkeringsplatser. Föreningen har även 8

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Bäst betalt 16 år i rad är ingen slump

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år, i 16 år. Och det som ligger bakom vår obrutna bäst-betalt-svit är Erik Olsson-metoden som är noggrant genomarbetad för att få fler att vilja köpa din bostad.

Undersökningsresultaten från UC Bostad visar att metoden fungerar – bättre än både tur och slumpen. Under 2023 fick de som sålde sin bostad med oss 5,7% mer betalt än om de hade sålt med ett genomsnitt av andra mäklare.

*Vill du också sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.*

0771-551 000

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 skalendig. 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 marknadsföreningen. 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

Storgatan 19 81134 Sandviken 077 155 10 00 mail@erikolsson.se