

HÖVDINGAVÄGEN 41A

BOMHUS



*Erik Olsson*



BOMHUS

Stilrent  
gavelradhus i  
Bomhus med nya  
ytskikt, inglasad  
altan i västerläge &  
garage i länga!

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

BOSTADENS BÄSTA



---

Gavelradhus i ett plan  
Nya ytskikt & enhetligt parkettgolv  
Solig baksida i västerläge  
Inglasad altan & rymlig uteplats

# VÄLKOMMEN TILL HÖVDINGAVÄGEN 41A

Välkommen till detta stilrena gavelradhus i ett plan, beläget i det populära och familjevänliga området Bomhus. Här möts du av en bostad med nya ytskikt, ett enhetligt parkettgolv och en sober färgsättning som skapar en lugn och stilren känsla. Det fina läget ger dig en härlig baksida i västerläge där du kan njuta av soliga eftermiddagar och ljumma kvällar. Här finns en rymlig uteplats samt en generös inglasad altan med plats för både matbord och loungedel perfekt för att förlänga utesäsongen. När du stiger in i bostaden möts du av en ljus och välkomnande hall med praktiskt klinkergolv. Det rymliga vardagsrummet erbjuder gott om plats för både en bekväm soffgrupp och ett mindre matbord, och härifrån når du den inglasade altanen och trädgården. Bostaden har även ett stort duschrum och två sovrum, varav det ena har en praktisk klädkammare. Köket är både funktionellt och välplanerat med god förvaring, bra arbetsytor och plats för ett matbord. Området är lugnt och trivsamt med närhet till förskolor, skolor, mataffär och goda bussförbindelser. För den som gillar att cykla eller promenera finns smidiga gång- och cykelbanor som leder hela vägen till Stortorget i Gävle endast 6 km bort.



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Tim Hallin*

---

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

*Erik Olsson*



# BOSTADEN

<b>ADRESS:</b>	Hövdingavägen 41A, 80432 Gävle
<b>STORLEK:</b>	79,5 kvm (föreningens information)
<b>ANTAL RUM:</b>	3 rum och kök
<b>OBJEKTYP:</b>	Lägenhet
<b>UPPLÅTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	5 978 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, garageplats i långa och bostadsrättstillägg. Kabel-tv ingår mot ett obligatoriskt tillägg om 100kr/månaden redovisas under driftskostnader. El och vatten förbrukningen mäts av och läggs på månadsavin tillsammans med en serviceavgift om 45kr/månaden.
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 9 240 kr/år (el: 6 000 kr/år, försäkring: 1 500 kr/år, övrigt: 1 740 kr/år) Angiven driftkostnad är uträknad enligt schablon. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt. Övrigt avser det obligatoriska tillägget om kabel-tv samt serviceavgiften för el och vatten.
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	03820000086
<b>LÄGENHETSNR SKV:</b>	1001
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 0,96771 %, andel av årsavgift 0,9677 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	.Se information hos mäklare.
<b>PANTSÄTTNING:</b>	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.
<b>HISS:</b>	Nej
<b>FÖRENING:</b>	Riksbyggen BRF Gävlehus nr 20
<b>NUVARANDE ÄGARE:</b>	Nils Wallner
<b>TILLTRÄDE:</b>	Enligt överenskommelse

























#### **HALL**

Klinkergolv med golvvärme och ljusa väggar.

#### **KÖK**

Parkettgolv och ljusa väggar. Vita skåpluckor och vitt kakel ovan bänkskiva. Den maskinella utrustningen består av spis med ugn, köksfläkt, inbyggd diskmaskin samt kylskåp och frys. Matplats.

#### **VARDAGSRUM**

Parkettgolv och ljusa väggar. Här finns plats för soffa med tillhörande möblemang samt mindre matbord. Från vardagsrummet nås bostadens inglasade altan och baksidan.

#### **SOVRUM**

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

#### **SOVRUM**

Parkettgolv och ljusa väggar. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang. Förvaring i klädkammare.

#### **DUSCHRUM**

Klinkergolv och ljusa väggar. Duschrummet är utrustat med wc, handfat med kommod, vägghängd spegel med belysning, handdukstork samt dusch med vikbara duschväggar. Totalrenoverat 2013.

#### **ÖVRIGT**

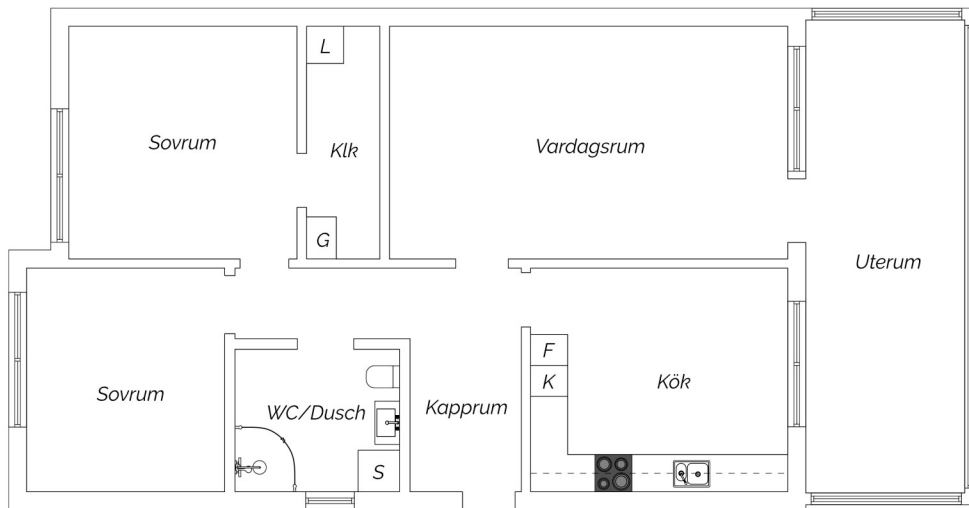
Till bostaden tillhör ett förråd som nås från framsidan.



<b>FÖRENING:</b>	Riksbyggen BRF Gävlehus nr 20
<b>BYGGÅR:</b>	1982
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Ja
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme
<b>VENTILATION:</b>	Mekanisk (endast frånluft)
<b>ANTAL LÄGENHETER:</b>	98
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>	ca 588 kr
<b>ENERGIDEKLARATION:</b>	Utförd 2018-11-02
<b>ENERGIKLASS:</b>	E
<b>ENERGIPRESTANDA:</b>	185 (kWh/kvm och år)
<b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b>	<p>Föreningen äger fastigheterna Björsjö 27:1 och 28:1 i Gävle kommun. På fastigheten finns 27 st byggnader med 98 radhuslägenheter upplåtna med bostadsrätt, ett kvartershus, tvättstuga samt 9 st garagebyggnader. Byggnaderna är uppförda 1982.</p> <p>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 2025-01-28.</p>
<b>RENOVERINGAR:</b>	<p>UTFÖRDA:</p> <p>2022 - Byte fönster och dörrar.</p> <p>2021 - Behandling av tak samt borttagning av mossa.</p> <p>2020 - VVS renoveringar, fläktarna har kollats upp</p> <p>2019 - Målning av fasader blev klart</p> <p>2018 - Energideklaration</p> <p>2017 - Installation av mätare för att se varje bostads faktiska förbrukning av el och vatten.</p> <p>2016 - Markytor</p> <p>2015 - Underhåll av garageportar</p> <p>2014 - Byggt om för kontor.</p> <p>2014 - Ommålning av dörrar m.m.</p> <p>2013 - Byte av låskistor.</p> <p>2013 - Byte av garageportar.</p> <p>2008/2009 - Uppfräschning av kvarterslokal, nya ytskikt i tvättstuga med kakel och klinker, solarium med ny golv- och väggmatta.</p> <p>2006 - Målning fasad</p>
<b>PARKERING:</b>	Till varje lägenhet hör en garageplats i länga. 34 fria p-platser finns. Man får endast stå där i 2 h som boende, 24 h för gäster.
<b>TV OCH BREDBAND:</b>	Föreningen är ansluten till TV och Internet via Comhem/

# PLANRITNING

---



*Erik Olsson*

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



*Erik Olsson*

Anlita en lokal  
expert när du  
ska sälja din  
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 boendekostnads-kalkyl 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. Uppfylles 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](http://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. 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 ÖVERLÄTS 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](http://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 till trädesdatum. 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 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 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](mailto:mail@erikolsson.se)