

WALDENSTRÖMSGATAN 9

BRYNÄS



Erik Olsson



BRYNÄS

Smakfullt
renoverad 3:a i
markplan med både
balkong och egen
uteplats på
innergården!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Uteplats och balkong i bästa sollägen
Renoverad 2021 med hög standard
Aktiv förening med bastu och odling
Varmgarage med kort kötid

VÄLKOMMEN TILL WALDENSTRÖMSGATAN 9

Unik möjlighet att förvärva en topprenoverad 3:a i markplan med både balkong i sydvästläge och egen uteplats med förmiddagssol på innergården! Lägenheten, som under 2021 byggdes om från en 2:a till en 3:a, är smakfullt renoverad och erbjuder hög standard med genomgående enstavigt parkettgolv i ek och ljusa, fräscha yttskikt. Den öppna planlösningen mellan vardagsrum och kök skapar en social och inbjudande känsla. Helkaklat duschrum, från 2020, med egen tvättmaskin och stilren inredning. Fastigheten tillhör en social och aktiv förening där odlingsmöjligheter på innergården, trädgårdsgrupp samt årliga sommar- och julfester bidrar till gemenskap. Det finns flera bekvämligheter som gör vardagen enklare, såsom en bastu, en välutrustad tvättstuga samt en lokal/övernattningslägenhet som går att hyra. För den med bil finns varmgarage i källaren - enkelt och smidigt året om, med relativt kort kötid. Om du pendlar är läget optimalt - bara 500 meter till Gävle station, och närhet till både busslinje 1 (Bomhus-Valbo) och Stenebergsparken, en trevlig stadsdelspark.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Robert Brandt

070-253 26 00
robert.brandt@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

| | |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ADRESS: | Waldenströmsgatan 9, 80280 GÄVLE |
| STORLEK: | 69 kvm (föreningens information) Registrerad som en 2 rum och kök hos föreningen. |
| ANTAL RUM: | 3 rum och kök Registrerad som en 2 rum och kök hos föreningen. |
| OBJEKTTYP: | Lägenhet |
| UPPLÅTELSEFORM: | Bostadsrätt |
| UTGÅNGSPRIS: | 1 850 000 kr |
| MÅNADSAVGIFT: | 4 453 kr/mån I månadsavgiften ingår Inkl. vatten, bredband, kabel-TV (grundutbud) och telefoni. Obligatoriskt tillägg för värme tillkommer. Se mer info under drift (uppvärmning). |
| DRIFTSKOSTNADER: | ca 11 805 kr/år (uppvärmning: 6 432 kr/år, el: 2 580 kr/år, försäkring: 2 793 kr/år) Angiven driftkostnad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt. |
| LÄGENHETSNR FÖRENING: | 1005 |
| ANDELSTAL: | Andel i förening 2,08311 %, andel av årsavgift 2,2821 % |
| BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING: | 256 243 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 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: | Ja |
| FÖRENING: | Riksbyggens BRF Gävlehus Nr 19 |
| NUVARANDE ÄGARE: | Adam Asplund, Maria Sandén |
| TILLTRÄDE: | Enligt överenskommelse |





















HALL

Parkettgolv och ljusgrå väggar. Spotlights i tak.
Plats för avhängning.

KÖK

Parkettgolv och ljusgrå väggar. Spotlights i tak.
Skåpsluckor i grått och kakel ovan bänkskivan.
Den maskinella utrustningen består av spishäll,
spisfläkt, inbyggd ugn, integrerad diskmaskin,
inbyggd mikro samt kyl och frys. Renoverat 2021.

VARDAGRUM

Parkettgolv och ljusgrå väggar. Spotlights i tak.
Här finns plats för soffa med tillhörande
möblemang samt matbord. Förvaring i platsbyggd
garderob. Från vardagsrummet nås bostaden
balkong med härlig eftermiddagssol.

SOVRUM

Parkettgolv och ljusrosa väggar. Här finns plats för
säng med tillhörande möblemang. Förvaring i
platsbyggda garderober.

SOVRUM

Parkettgolv och beige väggar. Här finns plats för
säng med tillhörande möblemang. Förvaring i
garderob.

DUSCHRUM

Klinkergolv och helkaklade väggar. Duschrummet
är utrustat med wc, handfat med kommod,
vägghängt spegelskåp, tvättmaskin, vägghängt
förvaringsskåp samt dusch med vikbara
glasdörrar. Renoverat 2020.

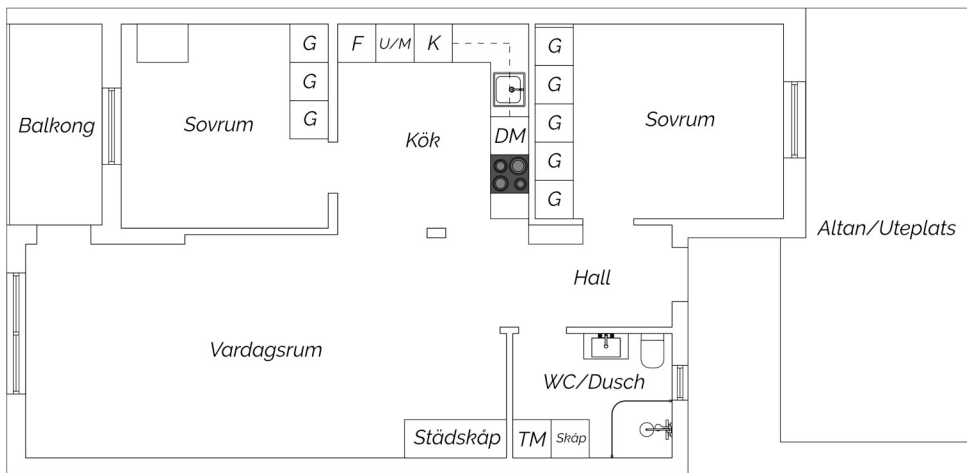
ÖVRIGT

Till lägenheten hör ett vindsförråd.



| | |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FÖRENING: | Riksbyggens BRF Gävlehus Nr 19 |
| BYGGÅR: | 1982 |
| ÄKTA FÖRENING: | Ja |
| ÄGER MARKEN: | Ja |
| UPPVÄRMNING: | Fjärrvärme |
| VENTILATION: | FTX |
| ANTAL LÄGENHETER: | 44 |
| ÖVERLÅTELSEAVGIFT: | ca 470 kr (betalas av köparen) |
| PANTSÄTTNINGSAVGIFT: | ca 588 kr |
| ENERGIDEKLARATION: | Utförd 2018-12-10 |
| ENERGIKLASS: | C |
| ENERGIPRESTANDA: | 100 (kWh/kvm och år) |
| ALLMÄNT OM FÖRENINGEN: | <p>Brf Gävlehus 19 ligger centralt belägen i Gävle, i bostadsområdet Brynäs. Endast tolv minuters promenad till Stortorget och knappt åtta minuter till Gävle Central. Här trivs vi med närheten till grönområdet Stenebergsparken och Gävleån som mynnar ut i havet.</p> <p>Besök gärna föreningens hemsidan https://gavlehus19.wixsite.com/gavlehus19/untitled-cjng</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 2025-01-07.</p> |
| RENOVERINGAR: | <p>UTFÖRDA:</p> <p>2023- Utvändig målning av fönster samt väggar på loftgångar sker i maj.</p> <p>2023- Installation av solceller på hus A kommer att installeras april/maj.</p> <p>2022- Byte entréport hus A.</p> <p>2022- Byte av vägg- och golvmatta samt torkskåp i tvättstuga.</p> <p>2022 -Byte av lås-och bokningssystem till tvättstuga/bastu och/ föreningslokal.</p> <p>2021- Omfattande underhåll av innergård</p> <p>2021- Belysning garage och förråd, ny garageport</p> <p>2021- Installation av solceller.</p> <p>2021- Ny tvättmaskin</p> <p>2020- Byte till säkerhetsdörrar och byte av ventilationsaggregat.</p> <p>2019- Underhållspolning.</p> <p>2018- Underhåll av föreningslokal, nya porttelefoner.</p> <p>2017- Fasadrenovering, byte stamventiler</p> <p>Föreningen har en upprättad underhållsplan.</p> |
| PARKERING: | <p>33 parkeringsplatser varav 30 är garageplatser och 3 uteplatser med elstolpe. I nuläget 2 personer i kö. (Kontrollerat 2025-01-14)</p> <p>Hyra för garageplats är 570 kr/månad och uteplats 205 kr/</p> |

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 skalendig. 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 (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. Uppfylles 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 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. 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