RÅDHUSGATAN 61F





Möjligheternas tvåa – charm, ljus och citynära läge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Balkong i sydvästläge
Gavelläge med fint ljusinsläpp
Personligt kök med charmigt originalutförande
Bastu och relaxavdelning i föreningen

VÄLKOMMEN TILL RÅDHUSGATAN 61F

Välkommen till denna charmiga tvåa om 52,5 kvm, belägen endast en halvtrappa upp. Här bor du med bekvämt avstånd till mataffär, vardagens bekvämligheter som stadens puls, butiker och restauranger. För den fikasugne blir det knappast bättre, du bor nämligen granne med populära Edenbos Café, perfekt för en mysig fikastund när andan faller på.
Gavelläget ger bostaden ett fint ljusinsläpp och bidrar till en luftig känsla.
Det ljusa vardagsrummet rymmer både soffgrupp och matsalsbord för större sällskap. Härifrån når du den mysiga balkongen i sydvästläge, där en mindre cafégrupp får plats, perfekt för soliga eftermiddagar och ljumma sommarkvällar. Föreningen erbjuder dessutom trevliga innergårdar med trädgårdsmöbler.
Köket har bevarat sitt charmiga originalutförande med vackra äldre luckor som under senare tid målats i en smakfull grön kulör. Vid matplatsen skapar vitmålad bröstpanel och en varm orange vägg en personlig och ombonad känsla.
Sovrummet har ett härligt hörnfönster med djupa fönsternischer som ger både extra ljus och rymd.
Som en extra bonus har badrummet naturligt ljus,



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Lisa Hasselskog

072-201 65 55
lisa.hasselskog@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Rådhusgatan 61F, 831 37 Östersund
STORLEK:	52,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 100 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 051 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband
DRIFTSKOSTNADER:	ca 103 kr/år (el: 3 kr/år, försäkring: 100 kr/år) Bostadsrättsföreningen har gemensamhetse. Individuell el-mätning där du debiteras din egna el-förbrukning. Driftskostnaderna är ungefärliga och varierar efter användning och avtal.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1001
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,92214 %, andel av årsavgift 0,92214 %
VÅNING:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Gäddan nr 1 u.p.a
NUVARANDE ÄGARE:	Dag Olofsson














Risk








BREEZE







RUMSBESKRIVNING

Vardagsrum
Vardagsrummet är ljust och lättmöblerat med gott om plats för en generös soffgrupp. Här finns även möjlighet att skapa en större matplats med matsalsbord – perfekt när familj och vänner kommer på besök och du vill kunna duka upp för större sällskap.
Från vardagsrummet når du den mysiga balkongen i sydvästläge. Här ryms en mindre cafégrupp och läget är som gjort för att njuta av soliga eftermiddagar och ljumma sommarkvällar. En given favoritplats under årets varmare månader.

Kök
Köket har kvar sitt fina originalutförande och bjuder på en härlig blandning av klassisk charm och personlig färgsättning. De äldre, vackra köksluckorna har målats i en smakfull grön kulör som ger köket en varm och ombonad känsla.
Vid matplatsen förstärks karaktären ytterligare av en vitmålad bröstpanel, kombinerad med en orange kulör ovanför. Här finns en tydlig känsla för detaljer och en färgsättning som ger bostaden personlighet och värme.

Sovrum
Sovrummet bjuder på ett härligt ljusinsläpp tack vare hörnfönstret. De djupa fönsternischerna ger dessutom rummet en extra dimension och skapar ett helt annat intryck av både ljus och rymd. Ett rofyllt sovrum i mörkgrön ton som skapar ett lugn. Här finns plats för både säng och förvaring.

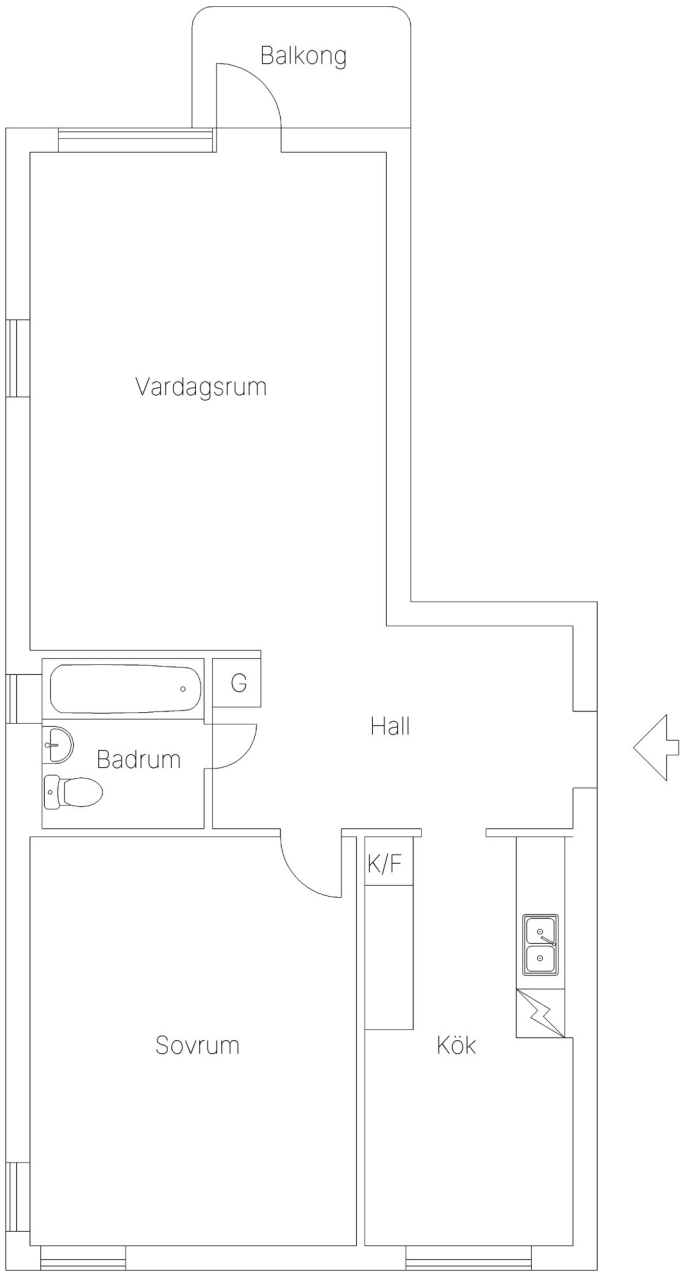
Badrum
Naturligt ljus i badrummet hör inte till vanligheterna, men här får du just den lilla lyxen. Badrummet är utrustat med badkar, kommod och spegel och WC-stol.

Hall
Hallen blir lägenhetens naturliga nav och välkomnar dig in i bostaden med en praktisk och trivsam planlösning. Härifrån nås samtliga rum på ett smidigt sätt. Direkt innanför dörren finns gott om plats för avhängning vid hatthyllan.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Gäddan nr 1 u.p.a
BYGGÅR:	1944
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL LÄGENHETER:	105
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 575 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-09-13
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	111 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Gäddan är en fristående förening bestående av 105 bostadsrätter. Föreningen anlitar Riksbyggen för ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel.
RENOVERINGAR:	2008: Renoverat tvättstugorna, installerat postboxar och tidningsfack i trapphusen, bytt lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar, bytt källardörrar till brandskyddade. 2010: Färdigställdes föreningens bastu- och relaxavdelning. 2011: Dränerat fastigheten. 2012: Köksstammarna i samtliga lägenheter är utbytta. 2016: Samtliga balkonger renoverades. 2017-2016: Relinat alla övriga stammar i samtliga bad och toaletter. 2018-2017: Installation av fibernät. 2020: Målning av trapphus och källargolv, byte av garageportar till motorstyrda. 2021: OVK besiktning, installation av IMD (individuell el-mätning) vilket innebär att man enbart betalar för den hushållsel man förbrukar. 2022: Installation av 12 st elbils-laddare, installation av porttelefoner/kodlås och elektroniska informationstavlor i trapphusen, renoveringar av skorstenar samt installation av skorstenshuvar. 2023: Bostäder, golvbrunn, igengjutning, Byte vvc pump, radiatorventil
PARKERING:	P-plats med motorvärmare: 7 st Kostnad: 225kr/mån Garage: 39 st Kostnad: 425kr/mån. Elbilsladdare: 12 st (el debiteras separat för el bils laddningen.) Separat kö till samtliga parkeringar.
TV OCH BREDBAND:	Bredband och tv via fiber. Leverantör Bahnhof och Allente där föreningen har tecknat kollektivavtal om 350 kr/mån. Tv-box följer med vid överlåtelse.

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

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

Söderberg & Partners | Bolån

Väntar du på svar från banken?

Ring oss så gör vi dig bud-klar!



Kontakta oss så hjälper vi dig
08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån förmedlar bolån i samarbete med flera kreditgivare, däribland Borgo.

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 (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. 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 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. 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 överlåts 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.

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 mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

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 fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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

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. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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

Prästgatan 44 A 83133 Östersund 063-10 65 55 mail@erikolsson.se