



**Unik lägenhet med varmgarage
och hiss! Uterum & uteplats på
privat innergård 1 vån upp från
gatuplan**

Skomakargatan 9, Itr, Gävle

Länsförsäkringar
Fastighetsförmedling





Välkommen till Skomakarg 9, 1tr

Välkomna till en unik och sällan utbjuden lägenhet med toppenläge mitt i stan! Här har du ett inglasat och rymligt uterum som vetter mot föreningens privata innergård, belägen 1 våning upp från gatuplan. Intill uterummet finns en uteplats som lämpar sig väl för växter, odling och att njuta av solen! Du kan också överta garageplats i varmgarage beläget under huset för en blygsam kostnad av 700 kr/mån. Hiss finns, även från garage/källarplanet. Mycket fin och välplanerad lägenhet som totalrenoverats mellan

2012-2014. Bra förvaringsutrymmen. Fin tvättstuga i huset i entréplan. Källarförråd och matkällarförråd ingår. Säkerhetsdörr. Mycket trevligt läge med Boulognerskogen, konserthuset, högskolan och sjukhuset på bekvämt avstånd! Dessutom pendlarvänligt läge med närhet till Sandviken och E4:an. Kan det bli bättre än så här?



**Snabba fakta**

Kommun:	Gävle
Församling:	Gävle Heliga Trefaldighets församling
Adress:	Skomakargatan 9, 1tr, 803 24 Gävle
Boendeform:	Bostadsrätt
Byggår:	
Boarea:	52 kvm. Enligt lägenhetsutdrag
Våning:	2 av 5
Hiss:	Ja
Rum:	2 rum och kök, varav sovrumsrum
Avgift:	3 195 kr/mån. Inkl värme, vatten, kabel tv och förråd.
Pris:	1 595 000 kr utgångspris

Ekonomi

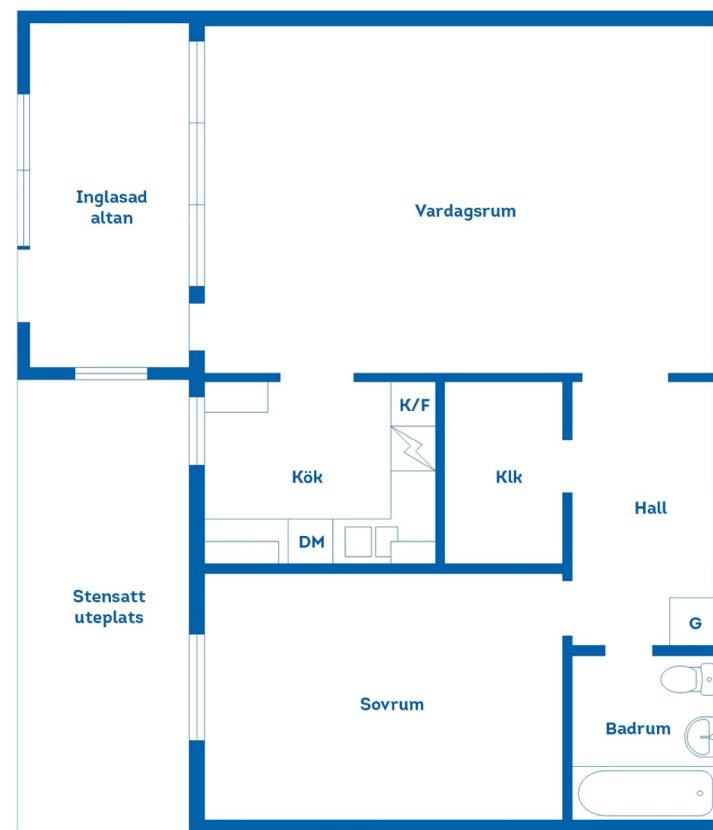
Driftkostnad: kr/mån
Energiprestanda: 164 kWh/m² år

Pantsättning: ej pantsatt
Pantsättningsavgift: 455 kr
Överlåtelseavgift: 1138 kr. Betalas av köpare

Skattesats: 34.88 %
Tillträde: Enligt överenskommelse.

Förening

Föreningens namn: Adelsklubben
Organisationsnummer: 769622-3606
Föreningsform: Bostadsrättsförening
Lägenhetsnummer: 122()
Antal lägenheter: 35
Antal lokaler: 7





våning upp från gatuplan.

Uteplats:

I anslutning till det inglasade uterummet finns en uteplats som passar perfekt för växter, odling och att njuta av solen i bästa söderläge!

Kök:

Kompakt och välplanerat kök med kyl/frys, varmluftsugn, induktionshäll, diskmaskin samt dubbel ho. Köket har parkettgolv och helkallade/målade väggar.

Sovrum:

Sovrum med parkettgolv och tapetserade väggar.

Badrum:

Badrum med klinkergolv med värme, helkallade väggar, badkar, wc, handfat och handdukstork.

Hall:

Hall med parkettgolv, tapetserade väggar, 2 garderober samt platsbyggd klädförvaring.

Klädkammare:

I anslutning till hallen finns en praktisk klädkammare.

Rumsbeskrivning

Vardagsrum:

Rymligt vardagsrum med parkettgolv och vitmålade väggar.

Inglasat uterum:

Från vardagsrummet tar man sig gärna ut på den härliga inglasade altanen med fint läge på den ostörda innergården som ligger 1



Pepparkakor

MANDORLATO
PANZERI MARIO
FIGLIO

Electrolux







Uteplats och balkong



Uteplats och balkong





Kommentar månadsavgift

Inkl värme, vatten, kabel tv och förråd.

Gårdsplats/innergård

Mysig och privat upphöjd innergård med utemöbler och planteringar.

Plats för bilen?

Garage med 36 p-platser. Separat kösystem, men om lägenheten som säljs har hyrt p-plats följer den med köpet om så önskas. 700 kr/mån.

Hur är det med TV och Internet?

Via ComHem.

Driftkostnad

Driftskostnaden är ca kr/mån och fördelas enligt följande:.

Föreningsinformation

Allmänt om föreningen

Föreningen bildades 2010 och äger fastigheten Väster 21:6 i Gävle kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 40 lägenheter, varav 35 st är upplåtna med bostadsrätt och 5 st med hyresrätt. Dessutom tillkommer 7 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastighetens adress är Byggmästargatan 12, Skomakargatan 9 och Staketgatan 5-7.

Föreningens ekonomi

Föreningen har planerat en avgiftshöjning med 2 % årligen. Ekonomisk förvaltare är Riksbyggen

Renoveringar

- 2017: Inglasning och renovering av balkonger
- 2016: Byte av vattenmätare
- 2016: Renovering av tvättstuga
- 2016: Renovering av garage
- 2015: Ombyggnad av lokaler
- 2015: Nytt låssystem
- 2015: Målning av trapphus och källare
- 2014: Installation av ny fjärrvärmeanläggning
- 2014: Renovering av hissar
- 2013-2014: Fönsterbyte har skett
- 2013-2014: Elen utbytt i samtliga lägenheter
- 2013: Byte av värmesystem
- 2012: Stambyte
- 2012: Säkerhetsdörrar

Gemensamma utrymmen

Till varje lägenhet hör ett källarförråd och en matkällare. Föreningens medlemmar har tillgång till två tvättstugor och ett cykelrum.

Övrigt

Renoveringar: Hela lägenheten renoverades mellan 2012-2014. Maskinell utrustning är från 2012.

Information om energideklaration

Energideklaration av byggnader är inte enbart en svensk företeelse, utan en del av EU miljömål om att minska



Fortsättning

energianvändningen och främja en hållbar utveckling. Lagen om energideklarationer för byggnader trädde i kraft den 1 oktober 2006. Från den 1 juli 2012 ändras lagen om energideklarationer och blir mer omfattande. Målet med de nya reglerna är att energideklarationen ska delges köparen av en byggnad eller en del av en byggnad eller nyttjanderätt när den förmedlas.

Allmänt

Uppgifter om fastigheten härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Samtliga areauppgifter är baserade på säljarens information samt kontrollerad med föreningen. Dessa uppgifter kan av olika skäl vara felaktiga. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

Behöver du hjälp att beräkna de kommande boendekostnaderna - ansvarig mäklare erbjuder sig att upprätta en skriftlig boendekostnadskalkyl.

Var vänlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.

Läs mer om hur vi behandlar dina personuppgifter på www.lansfast.se/integritetspolicy





För dig som ska köpa bostad – räntefria lån och gratis boendeförsäkring.

När du köper ditt nya boende genom Länsförsäkringar Fastighetsförmedling vill vi förstås ge dig både värdefulla råd och bra erbjudanden.

Handpenning utan ränta

Lägger du ditt bolån i Länsförsäkringar Bank, kan du få ett handpenningslån, tio procent av priset, i upp till sex månader till noll procent ränta.

Räntefritt bolån i en månad

Som bolånekund i Länsförsäkringar Bank kan du få låna upp till två miljoner kronor räntefritt i en månad.

Gratis boendeförsäkring i tre månader

När du köper din bostad genom Länsförsäkringar Fastighetsförmedling bjuder vi på din boendeförsäkring de tre första månaderna.

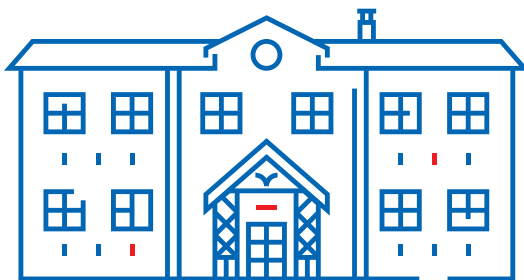
Du är välkommen att boka ett möte med någon av våra privatrådgivare för en genomgång av lån och familjens hela vardagsekonomi. Blir du då Helkund kan du få extra fina erbjudanden.

Vårt erbjudande till dig

- Handpenningslån utan ränta i upp till sex månader
- Räntefritt bolån i en månad
- Gratis boendeförsäkring i tre månader
- Rådgivningsmöte med privatrådgivare

Juridisk rådgivning

Att sälja eller köpa bostad är för många den största affären i livet och kan många gånger också medföra juridiska frågor som har betydelse för dig och din familj. I samverkan med Familjens jurist har därför våra kunder möjlighet till en halvtimmes kostnadsfri juridisk rådgivning.



Förtydligande: Länsförsäkringar Fastighetsförmedlingar i Gävleborg eller fastighetsmäklaren uppbär ingen ersättning vid förmedlingen av erbjudandet från Länsförsäkringar Gävleborg.

Kontakta Länsförsäkringar Gävleborg

Gävle Drottninggatan 35, 026-14 75 00 | **Sandviken** Hyttgatan 18, 026-25 20 38 | **Hudiksvall** Storgatan 34, 0650-48 79 00
Söderhamn Köpmangatan 11, 0270-24 14 00 | **Bollnäs** Långgatan 7, 0278- 75 70 00 | **Ljusdal** Postplan 14b, 0651-56 63 00
E-post info@LFGavleborg.se | **Organisationsnummer** 585001-3086



Länsförsäkringar Gävleborg

Snabba och trygga lånelöften samt bra bank- och försäkringserbjudanden.

Hemnet Service HNS AB

Sveriges största annonsplats för bostäder.



OBM Fuktteknik

Besiktning, energideklaration, radonmätning m.m.

Anticimex

Besiktning, energideklaration, radonmätning m.m.

Familjens Jurist

Upp till 20 minuters juridisk rådgivning som köpare eller säljare.

Lönn Energi

Energideklarationer och rådgivning för friska hus.

Gefleborgs Flyttservice

Hjälper dig före, under och efter flytten.

Green Clean

Miljövänliga städtjänster med städgaranti.

Syster Stil

Inredningshjälp inför försäljning eller kanske i den nya bostaden?

Låångs El

När du behöver hjälp av en professionell elektriker.

Lindholms Möbler

Möbelvaruhus med det mesta inom möbler och inredning.

XL Bygg Gävle

En riktig bygghandell!

Colorama

Den inspirerande butiken för hemmets alla ytor.

Certego

Behövs nya lås? Certego kan det mesta inom säkerhet.

Handelslagret Auktionservice

Köper hela bohag och dödsbon.

Cervera

Butiken för kvalitetsprodukter till köket, bordet och hemmet.

Trädgårdsinteriör

Gör verklighet av dina trädgårdsdrömmar.

LB Maskiner

Behöver du en grävmaskin, såg eller pump? Hyr hos LB Maskiner.

ELEA Allservice

Hjälper dig med renovering från golv till tak.

Vilken egendom ingår i köpet



Då och då uppstår tvister mellan köpare och säljare i samband med bostadsköp. Alltför ofta handlar dessa tvister om att parterna är oeniga om vilken egendom som ska, eller inte ska, ingå i köpet. Det kan ibland vara svårt att avgöra vilken egendom som faktiskt ska ingå och avgöra vem av parterna som har rätt. Vi vill därför med denna information upplysa om vad man som säljare och köpare av en bostad bör vara uppmärksam på när det kommer till vilken egendom som ingår i köpet, allt för att förebygga risk för framtida tvister med anledning av din bostadsaffär.

När man pratar om egendom som kan ingå i ett bostadsköp skiljer man på fastighetstillbehör – som endast är aktuellt vid villa- och fritidshusförsäljningar- och byggnadstillbehör. Vilken egendom som hör till vilken kategori ser du nedan.

Fastighetstillbehör

Enligt jordabalkens bestämmelser är fast egendom jord, som i sin tur är indelad i fastigheter. En fastighet är alltså en bit mark och den egendom som finns på fastigheten såsom byggnader, ledningar och stängsel utgör fastighetstillbehör. Exempel på byggnader är, förutom boningshus, lekstugor och växthus. För

att egendom ska anses vara fastighetstillbehör krävs det att den har tillförts fastigheten för permanent bruk. Även träd och andra växter anses oftast vara fastighetstillbehör.

Byggnadstillbehör

Som framgår ovan är bostadsbyggnaden på en fastighet ett fastighetstillbehör. Egendom som finns i och på byggnaden utgör oftast byggnadstillbehör. Exempel på sådan egendom kan vara spis, spisfläkt, kyl och frys och tvättmaskin men även annan egendom såsom platsbyggda hyllor och toalett- och badrumsinredning. I likhet med vad som gäller för fastighetstillbehör måste även byggnadstillbehör vara ämnat för permanent bruk.

Gränsfall och undantag

Självklart finns det gränsfall och undantag från huvudregeln om vad som är fastighets- och byggnadstillbehör. Utvecklingen i samhället gör också att bilden förändras över tiden. Ett exempel på detta är parabolantennen som när den först kom var så exklusiv att ingen förväntade sig att den skulle ingå i köpet. Med tiden blev den allt vanligare och anses nuförtiden utgöra ett byggnadstillbehör.

Bostadsrätt

För bostadsrätt gäller i princip samma regler som för fastighet, dock med undantag för att det inte finns några fastighetstillbehör, detta eftersom bostadsrätter utgör s.k. lös egendom. Egendom som utgör byggnadstillbehör på en fastighet är egendom som normalt också ingår i en bostadsrätt.

Parterna kan komma överens

Oavsett vad lag och rättspraxis säger står det dock parterna

fritt att komma överens om vilken egendom som ska eller inte ska ingå i bostadsköpet. Vill en säljare ta med sig en lekstuga, ett badkar, en markis eller annan egendom som kan vara fastighets- eller byggnadstillbehör, bör detta tydligt anges i marknadsföringen av bostaden. Som riktlinje kan sägas att sådan egendom som marknadsförts i samband med bostadsannonsering normalt anses ingå i köpet.

EXEMPEL PÅ FASTIGHETSTILLBEHÖR

- Byggnad (inkl. lekstuga, växt- hus, uthus eller annan anläggning.)
- Ledning för gas, el, vatten och avlopp
- Stängsel
- Flaggstång med lina
- Buskar och träd
- Brevlåda
- Soptunna
- Sandlåda
- Oljetank
- Friggebod
- Bojstenar och boj
- Torkvinda
- Solur
- Grindar
- Flytbrygga

EXEMPEL PÅ BYGGNADSTILLBEHÖR

- Garderober (inkl. inredningsdetaljer)
- TV-antenn
- Parabolantenn
- Heltäckningsmatta (om denna utgör ordinarie golveläggning)
- Spis
- Kylskåp
- Toalett- och badrumsinredning
- Centraldamm- sugare
- Frys
- Spisfläkt
- Badkar
- Badrumsskåp
- Radiatorer
- Tvättmaskin
- Torkskåp
- Torktumlare
- Mangel
- Duschkabin
- Fönsterbräden
- Ledstång
- Samtliga dörrnycklar
- Markiser
- Persien ner
- Tjuvarlarm
- Brandlarm
- Stege för sotning
- Fönsterluckor
- Innanfönster
- Gnistgaller
- Hatthylla
- Porttelefon



Sluta gissa!



Skaffa Värdekollen

Då kan du följa värdet på din bostad direkt i mobilen.
Din lokala mäklare skickar löpande uppdateringar via sms
så att du alltid har koll på värdet av din största investering.

Läs mer på lansfast.se





Utgångspunkt för ansvarsfördelning vid överlåtelse av bostadsrätt

Utgångspunkten är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller normalt att bostadsrätten köps i det skick den befinner sig i på kontraktssdagen. Reglerna om fel i bostadsrätt finns formellt i köplagen, men då de reglerna inte passar så bra för prövning av fel i bostadsrätt används ofta motsvarande regler i jordabalken.

Köparens undersökningsplikt

Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten före köpet eller om han ändå undersökt den, ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Även vid köp av bostadsrätter har köparen alltså normalt en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna.

Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på eventuella tecken på läckage under diskbänken och i badrum eller annat våtrum, kontrollera golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste han gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör

leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen ska räkna bort med hänsyn till vitvarans ålder och beräknade "livslängd".

Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar, höja sina avgifter med mera. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Om bostadsrätten säljs i befintligt skick kan den dock ändå anses vara felaktig, om säljaren före köpet underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om.

Om säljaren genom ett förtigande handlat i strid mot tro och heder går säljaren även miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadsrättens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för bostadsrättens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Denna information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som köplagen föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.





Vi hjälper dig med din bostadsaffär

Att köpa eller sälja bostad är kanske den största affär man gör i livet. Då är det skönt att få hjälp av någon som har koll. Vi växer snabbast i Sverige och enligt Svenskt Kvalitetsindex är vi också den fastighetsmäklare som har de nöjdaste kunderna. Vi hjälper dig genom hela processen och tar hand om allt som rör din försäljning, från början till slut. Välkommen till oss du också.

Just nu: Fri värdering

Välkommen att prata med oss om allt som har med dina bostadsfunderingar att göra. En bra början är att ta reda på vad den egna bostaden är värd. Vi hjälper dig gärna med att göra en fri värdering. En bra grund innan du tar nästa steg.

lansfast.se/bostadsaffar

Vad händer nu?

Ansvarig mäklare



Henrik Gunnarsson

Fastighetsmäklare

Tel: 0708-114152

Mobil: 0708-114152

E-post: henrik.gunnarsson@lansfast.se

Vad gör du om du är intresserad av Skomakargatan 9, 1tr?

1. Det första och viktigaste av allt är att du meddelar mig ditt intresse och dina kontaktuppgifter - namn och mobilnummer.
2. Under tiden föreslår jag att du tittar över finanseringen en gång till, så du vet inom vilka ramar du kan bjuda på bostaden. Det är skönt att känna sig stark och trygg när du går in i budgivningen.
3. Det kan också vara bra att börja fundera på kring inflyttningsdatum. Inte minst om du först behöver sälja ditt nuvarande boende. Jag hjälper dig gärna om du har några frågor!

Hur får du hjälp med boendekalkyl och bolån?

En stor fördel med Länsförsäkringar är att vi har en egen bank. Behöver du ett snabbt lånelöfte? Eller en snabb boendekalkyl? Vår bank är kundägd och agerar i våra kunders intresse och den är nu Sveriges femte största bank. Har du någon som helst fråga kring bostadsfinansiering, oavsett vad, tveka inte att ringa.

Hur går budgivningen till?

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling använder öppen budgivning. Det innebär att du som spekulant lämnar ditt bud till den ansvarige fastighetsmäklaren, som löpande redovisar inkomna bud till säljaren.

Mäklaren är skyldig att anteckna buden i anbudsförteckningen/ budgivningslistan, med angivande av budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits, tidpunkt för när budet lämnades samt eventuella villkor för budet. Anbudsförteckningen lämnas ut till säljaren och köparen när uppdraget är slutfört, vilket normalt är på tillträdesdagen.

Säljaren har alltid fri prövningsrätt och behöver inte sälja till den som lagt det högsta budet. Innan köpekontraktet är undertecknat av bägge parter har inget bindande avtal träffats. Om någon spekulant lämnar ett bud efter avslutad budgivning, men innan köpekontraktet undertecknats, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren.

Tips

När du ändå tittar på ny bostad, se till att bli redo att sälja din gamla under tiden. Oavsett om du hittar ditt nya hem idag eller nästa vinter, så kan du då agera mer självsäkert i affären och slippa ekonomisk risk. Då är försäljningen färdigplanerad så det är bara att trycka på startknappen.

Kontakta oss och fråga om

SÄLJ MED FÖRSPRÅNG



Kontakta Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Gävle Drottninggatan 35, 803 11 Gävle

Besöksadress: Drottninggatan 35, Gävle | Telefon: 026-150240

lanfast.se/gavle

