



# Östra Kvarngatan 8

**Län**  
Gävleborg

**Kommun**  
Ovanåker

**Typ**  
Villa

**Område**  
Barnängen

**Byggnadsår**  
1964

**Tomtarea**  
1015 m<sup>2</sup>

**Boarea**  
82 m<sup>2</sup>

**Utgångspris**  
1 045 000 kr

## Hem med det lilla extra – bastu, inglasad altan och tryggt relinat avloppssystem från 2025!

Välkommen till ett trivsamt och välplanerat hem med generösa ytor, härliga uteplatser och en attraktiv kombination av funktion och komfort. Här möts du av ett hus där entréplanet öppnats upp för att skapa en luftig och social planlösning mellan kök, matplats och vardagsrum – perfekt för både vardagsliv och umgänge.

Det stilrena köket från IKEA (2016) är hemmets naturliga samlingspunkt, med köksö, goda arbetsytor och full maskinell utrustning. Intill ligger en ljus och inbjudande matplats med stora fönsterpartier som släpper in rikligt med dagsljus.

Vardagsrummet är rymligt och trivsamt med direkt access till den inglasade altanen i soligt söderläge. En förlängning av bostaden som kan nyttjas stora delar av året. På baksidan väntar ytterligare en uteplats med kvällssol, perfekt för lugna middagar och avkoppling.

Entréplanet erbjuder två sovrum, varav ett med utgång till baksidans altan. Källarplanet om hela 80 kvm ger stora möjligheter och rymmer bland annat en trivsam relaxdel med bastu (byggd 2018), ett rum som idag används som sovrum, tvättstuga samt gott om förvaringsutrymmen.

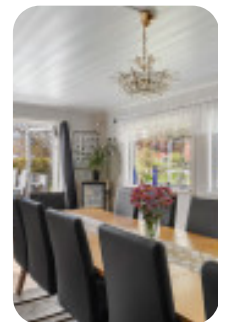
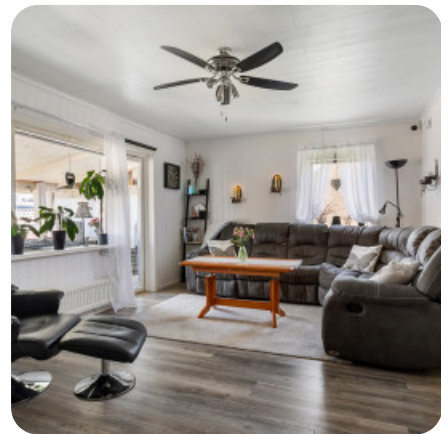
Fastigheten har dessutom genomgått en viktig uppdatering där avloppssystemet relinats (december 2025), vilket innebär att stammarna är säkrade för lång tid framöver – en trygghet för nästa ägare.

Huset värms upp via energieffektiv bergvärme och erbjuder golvvärme i delar av entréplanet. Fiber via Helsingent finns indraget och larm från Verisure är installerat (kan eventuellt övertas). På tomten finns garage, bra förvaringsmöjligheter samt en separat förrådsbyggnad. Trädgården bjuder på bärbuskar, plommon- och körsbärsträd samt lekstuga – en trivsam miljö för både odling och familjeliv.

Detta är ett hem med många kvaliteter – perfekt för dig som söker ett praktiskt boende med extra utrymmen, fina sociala ytor och ett bekvämt vardagsliv.

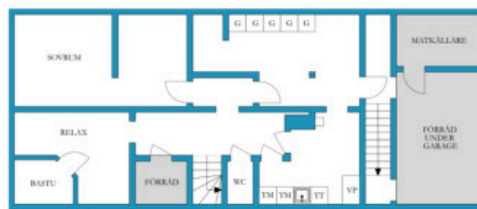
Välkommen på visning!

 Välkommen



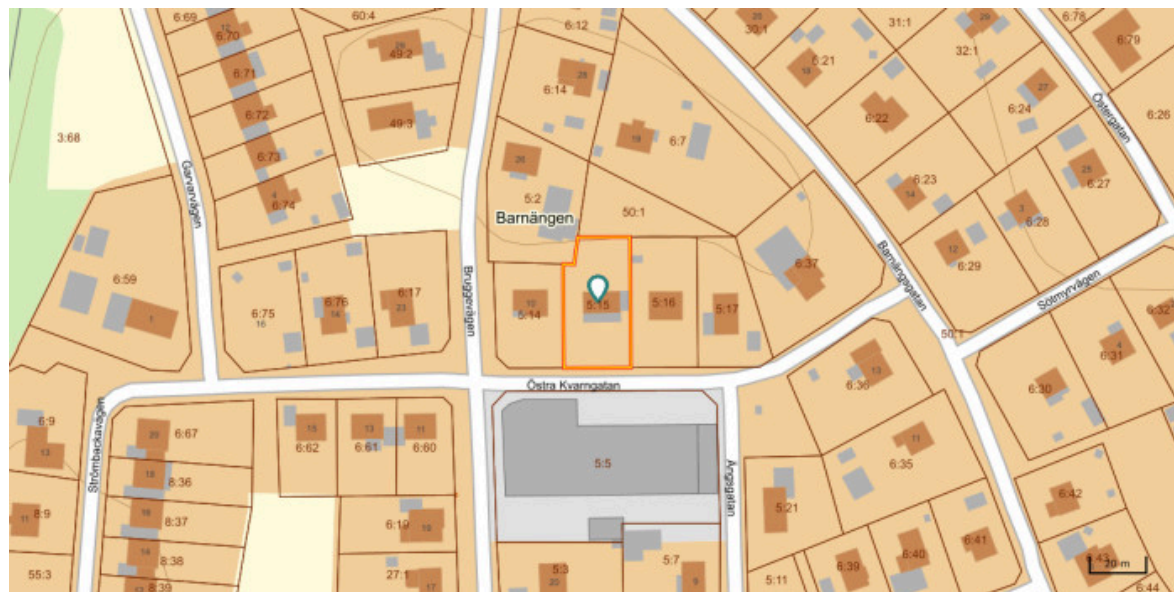


VIS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA. SKALA OCH MÅTT KAN AVVIKA FRÅN VERKLIGHETEN.



VIS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA. SKALA OCH MÅTT KAN AVVIKA FRÅN VERKLIGHETEN.

# Fastighetskarta



# Beskrivning

---

## --ENTRÉPLAN--

### HALL

Välkomnande hall med bra avhängningsytor. Öppen känsla mot övriga bostaden tack vare ändrad planlösning. Vattenburen golvvärme.

### KÖK

Stilrent IKEA-kök från 2016 med köksö som skapar både arbetsyta och social yta. Utrustat med spis, fläkt, kyl, frys, diskmaskin samt inbyggd mikro och ugn.

### MATPLATS

Ljus matplats med stort fönsterparti och fint ljusinsläpp. Elgolvvärme.

### VARDAGSRUM

Rymligt och lättmöblerat vardagsrum med utgång till inglasad altan i söderläge.

### SOVRUM

Två sovrum på entréplan, varav ett med utgång till baksidans uteplats.

### DUSCHRUM

Duschrum från ca 2011 med våtrumsmatta, Fibo-Trespo på väggar, WC, tvättställ, dusch och handdukstork. Elgolvvärme.

## --KÄLLARPLAN--

### TVÄTTSTUGA

Tvättstuga med tvättmaskin, tvättho och arbetsyta. Här finns även bergvärmepump samt kamin.

### RELAX / BASTU

Bastu från 2018 med intilliggande relaxyta – perfekt för avkoppling.

### SOVRUM / DISPONIBELT RUM

Rum som idag används som sovrum.

### TORKRUM

Torkrum med fläktelement och utgång till garage.

### FÖRRÅD

Flera praktiska förvaringsutrymmen.

### WC

Separat toalett med WC och tvättställ.

## --GARAGE--

Garage med goda förvaringsmöjligheter samt extra förvaringsyta bakom garaget. Praktisk ingång finns både från garaget och från torkrummet i källarplan. Bakom garaget finns även en förrådsbyggnad med plats för exempelvis trädgårdsredskap, cyklar och övrig förvaring.

## Kostnader

---

### Fastighetsavgift

6128 kr / år

---

### Driftskostnader

- Elektricitet: 19200 kr/år  
- Inkl. uppvärmning. Förbrukning: 17000 kWh
  - Vatten/avlopp: 8500 kr/år
  - Sophämtning: 3340 kr/år
  - Försäkring: 4000 kr/år
  - Internetuppkoppling: 3948 kr/år  
- Fiber - Helsinge Net Ovanåker
- 

**Total driftskostnad:** 38988 kr/år

## Säljarens upplysningar

---

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**  
Vet ej
- **Finns det anmärkningar från sotare, Byggnadsnämnden, Miljöförvaltningen etc. beträffande oljetank, ventilation, eldstäder, rökgångar m.m.?**  
Nej
- **Har du observerat defekter eller fel i byggnaden? T. ex. i dränering, isolering, väggar, tak etc.**  
Nej
- **Har du uppmärksammat fel i vatten-, avlopp- eller elsystem?**  
Nej
- **Finns det egen brunn till fastigheten? Om ja, har mängden vatten varit bristfällig för normal konsumtion eller av dålig kvalitet?**  
Nej
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**  
Ja, Bastu 2018 Inglasad altan baksidan gjordes om till rum 2021 Förråd baksida 2024
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**  
Nej
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**  
Nej
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**  
Inga till bostadsdörr. Verisure lås. 1 till gångdörr i garage
- **Har någon nyckel gått förlorad?**  
Nej
- **Finns det Parkslide på fastigheten eller i dess närhet? (Parkslide är en seglivad växt med mycket stark spridningskraft och liknar bambu till utseendet.)**  
Nej



# Detaljerad fakta

---

## Fastighetsrättslig information

- Taxeringsvärde: 817 000
  - Taxeringskod: 220
  - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
  - Pantbrev: 10 st, sammanlagt 977 500 kr
- 

## Information om objektet

- Boarea: 82 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 80 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 2
  - Avlopp: Kommunalt
  - Bekvämligheter: Inglasad uterum, Fiber, Kabel-TV, Uteplats
  - Grund: Källare
  - Byggnadstyp: 1 plan med källare
  - Fasad: Tegel, Trä
  - Fönster: Treglas
  - Garantier: Energideklaration
  - Parkering: Bilplats, Garage
  - Uppvärmning: Bergvärme
  - Stomme: Tegel på gavlar, Betong, Trä
  - Tak: Tegelpannor
  - Vatten: Kommunalt
  - Övriga utrymmen: Garage, Förråd, Källare
  - Ventilation: Självdrag
-

# Hittat din bostad?

Då är det dags för budgivning! Budgivningen sker direkt via vår objektsbeskrivning.

Så här går det till:

- **Bli användare/logga in**  
Registrera dig som användare enkelt och snabbt från vår objektsbeskrivning.
- **Innan budgivning**  
På objektbeskrivningen visas om budgivning är påbörjad. Innan du kan börja måste budgivningsreglerna accepteras.
- **Påbörja budgivning**  
Lägg ditt bud och få löpande uppdateringar via mail och SMS tills budgivningen avslutas.
- **Efter avslutad budgivning**  
Meddelanden skickas ut till säljare och budgivare med budhistorik och kontaktuppgifter.

Mer information hittar du på objektbeskrivningen eller via kundtjänst på telefon 0770-81 00 38.

## Ansvarig mäklare



### Amgad Abu-Ramadan

Reg. Fastighetsmäklare  
077-081 00 38  
info@hemverket.se