

FLEMINGGATAN 31C

SÖDERTULL



Erik Olsson



SÖDERTULL

Ljus och
välplanerad tvåa
med balkong i soligt
läge på attraktiva
Södertull

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Genomgående ljus och välplanerad bostad med smart förvaring
Balkong i soligt söderläge med härligt ljusinsläpp
Stilrent sovrum med platsbyggd förvaring och modern färgsättning
Helkaklat och praktiskt badrum

VÄLKOMMEN TILL FLEMINGGATAN 31C

Här erbjuds en ljus och välplanerad bostad om 55 kvm i en stabil och välskött förening med låg månadsavgift. Läget är svårslaget på populära Södertull, där stadens puls möter grönskande omgivningar precis runt hörnet. Bostaden har en genomtänkt planlösning som skapar ett trivsamt hem med balkong i soligt söderläge. Du välkomnas av en inbjudande hall med goda förvaringsmöjligheter i inbyggd garderob med skjutsdörrar i spegelglas. Vardagsrummet är generöst tilltaget och bjuder på härligt ljusinsläpp samt utgång till balkongen. Köket är smart planerat med gott om förvaring och arbetsyta samt plats för matbord. Sovrummet bjuder på smart platsbyggd förvaring som elegant ramar in sängen och skapar en stilren helhet. Den moderna färgsättningen skapar en lugn och ombonad känsla. Badrummet är helkaklat och praktiskt planerat. Brf Pillau nr 9 är en omtyckt förening med mycket god ekonomi och låg belåning. Här bor du tryggt och bekvämt med gemensam enhetsmätning för el, vilket innebär att du slipper fasta kostnader för elnätet. Som medlem har du dessutom fri tillgång till föreningens gym och bastu med relaxavdelning.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Benjamin Falk

070-553 23 58
benjamin.falk@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Fleminggatan 31C, 80255 Gävle
STORLEK:	55 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 569 kr/mån Månadsavgiften avser värme, vatten, digital-TV och bredband. Elen debiteras via enhetsmätning, vilket innebär en lägre kostnad eftersom du slipper den fasta abonnemangsavgiften.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 700 kr/år (el: 1 200 kr/år, försäkring: 1 500 kr/år) Angiven driftkostnad enligt schablon. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt. Elen debiteras via enhetsmätning, vilket innebär en lägre kostnad eftersom du slipper den fasta abonnemangsavgiften.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	106
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,75 %, andel av årsavgift 0,75 %
BOSTADENS INDIREKTA	20 027 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Pillau Nr 9
NUVARANDE ÄGARE:	Dödsboet efter Görel Hedell
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



















HALL

Linoleummatta och ljusgrå väggar. Plats för avhängning samt förvaring i garderob med skjutdörrar i spegelglas.

KÖK

Linoleummatta och ljusgrå väggar. Den maskinella utrustningen består av induktionshäll, inbyggd ugn, inbyggd diskmaskin samt kyl och frys. Matplats.

VARDAGRUM

Parkettgolv och ljusgrå väggar. Här finns plats för soffa med tillhörande möblemang. Från vardagsrummet nås bostaden balkong.

SOVRUM

Parkettgolv och ljusa väggar med platsbyggd förvaring bakom säng. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang.

BADRUM

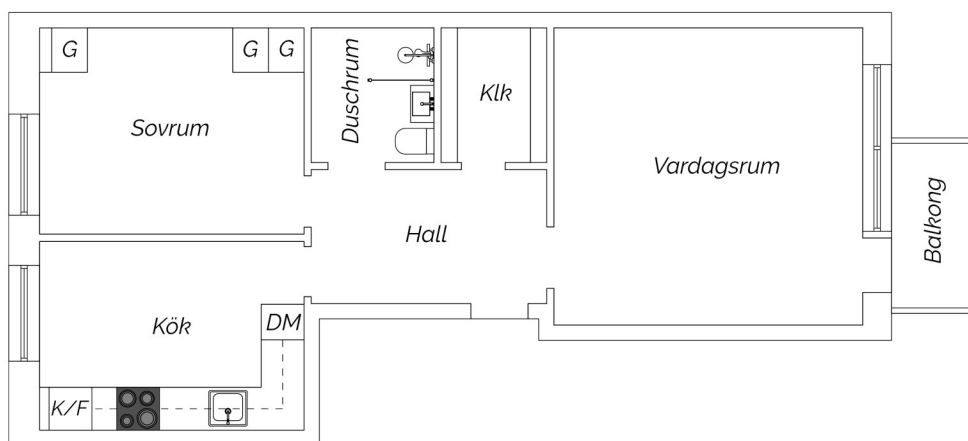
Klinkergolv och helkaklade väggar. Badrummet är utrusat med wc, handfat med kommod, vägghängd spegel samt dusch.

ÖVRIGT

Till lägenheten hör ett källarförråd.



PLANRITNING



Erik Olsson

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

FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Pillau Nr 9
BYGGÅR:	1962
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	123
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-01-03
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	143 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Pillau nr 9 är en äkta bostadsrättsförening i Gävle. Föreningen bildades år 1960 och består av 123 st lägenheter samt 5 lokaler. Katarinasalen används som föreningslokal, de andra fyra är hyreslokaler (frisör, hälsobutik, förening och en outhyrd). Föreningen tillämpar enhetsmätning av elen som debiteras kvartalsvis. De boende slipper därmed den fasta abonnemangskostnaden till Gävle Energi och betalar enbart för sin förbrukning. 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 2025-09-03.
RENOVERINGAR:	Utförda renoveringar: 2025 - Besiktning av skyddsrum 2024 - Hissbesiktning har gjorts inne på 29:an. 2024 - Bytt ut stuprör 2022 - Renovering av källare 2022 - Renovering motionsrum 2022 - Renovering av gym 2020 - Låsbyte har gjorts samt montering av brytskydd på dörrar. Låsbyte 2021 med porttelefoner samt bokningstavlor tvättstuga. 2020 - Hissbesiktning har gjorts inne på 29:an. 2019 - Byt av balkongräcken. 2018 -Besiktning av tak ommålning av taket. 2017 -Fönsterrenovering 2017 - Mindre underhåll av plåttak 2017 - Byte till kodlås på Fleminggatan 27 2017 - Justering av stuprör 2016 - Nya balkonger. 2009 - Byte av frånluftsfläktar. Byte av termostat i garage, cykelrum och entréer. Nya tvättmaskiner till tvättstugorna.

PARKERING:

2008 - Renovering av alla tak.

2003/04 - Byte av lägenhetsdörrar och postboxar i entrén.

1999 - Stamrenovering och byte av elledningar.

Inga kommande renoveringar är planerade. Avstämt med styrelsen 2025-09-03.

56 garageplatser (runt 200 kr/mån, beroende på storlek) och 25 parkeringsplatser med motorvärmare (130kr/mån). Kötid ungefär 2 år enligt ordf på p-plats. garage ytterligare några år.

(2025-09-03)



Erik Olsson

Anlita en lokal
expert när du
ska sälja din
bostad



Erik Olsson

Vi ger dig bäst
betalt i en trygg
bostadsaffär

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 (äкта) 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 frågar 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 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.

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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 bindings- 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



Södra Kungsgatan 9 80251 Gävle mail@erikolsson.se