SÖDRA KOPPARSLAGARGATAN 13C

SÖDER





SÖDER

Trivsam tvårummare med uteplats i omtyckt förening!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Uteplats mot lugn innergård
Öppen och social planlösning
Smarta förvaringslösningar
Trivsam innergård med grillplats och boulebana

VÄLKOMMEN TILL SÖDRA KOPPARSLAGARGATAN 13C

Välkommen till denna välplanerade tvårummare med uteplats och ett attraktivt läge! Här erbjuds ett hem där den öppna planlösningen skapar en luftig och social känsla, samtidigt som köket och vardagsrummet har en naturlig uppdelning. Genomtänkta lösningar, god förvaring och en harmonisk atmosfär gör detta till ett hem som är lika praktiskt som trivsamt. Från vardagsrummet kliver du ut på den härliga uteplatsen som vetter mot den lugna innergården. Det skyddade läget gör att uteplatsen kan nyttjas även under årets varmaste dagar, samtidigt som den grönskande gården precis utanför erbjuder gott om plats för den som vill njuta av solen. Köket är välplanerat med smarta förvaringslösningar och generösa arbetsytor som utnyttjar varje centimeter på bästa sätt. Sovrummet är rofyllt med bra förvaring och badrummet erbjuder en praktisk och funktionell utformning för en smidig vardag. Föreningen är omtyckt och välskött med många uppskattade mervärden. Den gröna innergården erbjuder grillplats, boulebana, lekplats och flera gemensamma sittgrupper som blir en naturlig samlingsplats under sommarhalvåret.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sofie Dahlqvist

070-635 72 89
sofie.dahlqvist@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Södra Kopparslagargatan 13C, 802 51 Gävle
STORLEK:	60,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 890 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 950 kr/mån I avgiften ingår värme, kallvatten, digital-TV och BR-tillägg. Till avgiften tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 100 kr som avser 250 Mbit/s bredband (redovisas under driftkostnader).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 1 363 kr/år (försäkring: 163 kr/år, övrigt: 1 200 kr/år) Angiven driftkostnad enligt säljares uppgifter. Observera att faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt. Med "övrigt" avses ett obligatoriskt tillägg om 100:-/mån för 250 mbit/s bredband.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1001-85
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,4995 %, andel av årsavgift 0,4995 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	70 421 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.
VÅNING:	1 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Bostadsrättsförening Pyndaren I Gävle
NUVARANDE ÄGARE:	Annica Norberg






PLOCKA I


Lättbakat
Maud Onnermark




























A+

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Bostadsrättsförening Pyndaren I Gävle
BYGGÅR:	1978
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	135
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-11-19
ENERGIKLASS:	C
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen består av 135 lägenheter och erbjuder ett bekvämt och välutrustat boende. Digital-tv och bredband (250 Mbit/s) via Tele2 ingår i månadsavgiften, med ett obligatoriskt tillägg på 100 kr/mån. El och varmvatten debiteras enligt enhetsmätning, vilket innebär att den faktiska förbrukningen av dessa faktorer tas upp på hyresavin för nästa månad. Kallvatten ingår däremot i månadsavgiften. Förvaring finns i form av förråd och barnvagnsrum på entréplan, samt ett cykelrum på gården. Föreningen erbjuder även sopsorteringsmöjligheter i miljöhus på Brunnsgatan 76 och Nedre Arbetshusvägen 75, samt sopnedkast utanför lägenhetsdörrarna för både brännbart och komposterbart. Nedre Arbetshusgatan 77 finns tre gemensamma tvättstugor, festlokal, snickarrum och ett uthyrningsrum. Där hittar du även en stor, gemensam innergård med lekplats, lusthus och grillmöjligheter – en perfekt plats för avkoppling eller sociala sammanhang. Föreningen har ett utmärkt läge på Söder, med bara 5–10 minuters gångavstånd till Stortorget och Resecentrum, där du har lätt tillgång till kollektivtrafik. En liten närbutik ligger precis runt hörnet för snabbare ärenden. För mer information kan du besöka föreningens hemsida: www.brfpyndaren.se 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 2026-04-13.
RENOVERINGAR:	Utförda renoveringar i föreningen: 2024 Installera laddstolpar Renovera balkongsidor Asfaltering av vissa områden enligt UH-plan 2023: All allmänbelysning (trapphus-källargångar-innegård-cykelrum) utbytt mot energieffektiv LED-belysning. 2022: OVK.

2022: Markarbeten, bl.a. ny asfaltsbeläggning vid entréer.
2022: Byte av hissar på S. Centralgatan 14C och Nedre Arbetshusgatan 75-79.
2021: Byte av 4 st hissar, på Brunnsgatan 78, 80, samt på på Södra Centralgatan.
2021: Installation av nya dörröppnare och nya porttelefoner.
2020: Byte av 4 st hissar på S. Kopparslagargatan och Brunnsgatan 76.
2020: Byte av 137 st elmätare.
2020: Solceller har satts upp på samtliga fastigheter.
2019: Byte av hissar i Lill pyndaren.
2019: Gjort om stensättning på innergård.
2019: Vävstugan gjordes om till minigym.
2019: Installation av solceller på S. Centralgatan.
2018: Markarbete och ny asfaltsläggning på innergården.
2018: Renovering av köket i samlingslokalen.
2017: Solceller monterade på Nedre Arbetshusgatan.
2017: Slipning och polering av samtliga stengolv i trappuppgångar.
2017: OVK och kolfilterbyte i ventilationssystem.
2016: Renovering av samlingslokal.
2016: Spolning av samtliga stammar.
2016: Upprustning av cykelförråd.
2015: Tre nya huvudmätare för vatten.
2015: Byte av samtliga låscylindrar.
2015: Upprustning av ett trapphus.
2014: Obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter.
Planerat underhåll:

- Mindre målningsarbeten är planerade under året 2026

PARKERING:

Föreningen har tillgång till 62 st p-platser varav 29 st är med motorvärmare, dessa är belägna efter Muréngatan från Maxim och upp emot Kaserngatan. 500 kr/mån för motorvärmarplats och 405 kr/månad utan motorvärmare. Platserna fördelas enligt kösystem ca 6 personer i kö nu. Intresseanmälan görs till vicevärden. (2026-04-14)
Det finns även en extern parkeringsplats vid Maxim där det brukar finnas lediga platser att hyra.
Föreningen har även fyra laddstolpar på gården för elbilar, endast laddning ej parkering. Det finns även 4 laddplatser som får nyttjas under laddning, dvs du betalar för laddning, sedan skall bilen flyttas. Kostnad 5 kr/kwh.

TV OCH BREDBAND:

Digital-tv och bredband (250 Mbit/s) via Tele2 ingår i månadsavgiften, med ett obligatoriskt tillägg på 100 kr/mån.

RUMSBESKRIVNING

HALL
Här finns plats för avhängning.

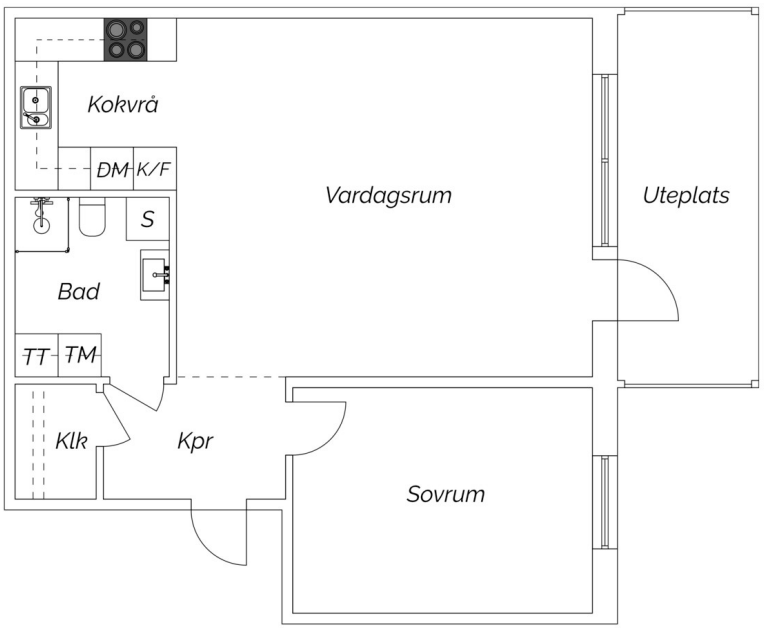
KÖK
Utrusningen består av induktionshäll, inbyggd ugn, fläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn samt kyl/frys.

VARDAGSRUM
Här finns plats för soffa med tillhörande möblemang. Från vardagsrummet nås bostadens härliga uteplats med sol från morgon fram till lunchtid.

SOVRUM
Här finns plats för säng med tillhörande möblemang.

BADRUM
Klinkergolv och helkaklade väggar. Här finns wc, handfat med en kommod, vägghängt spegelskåp, dusch med glasväggar samt förvaringsskåp. Här finns dessutom tvättmaskin, torktumlare, avlastningsyta samt vägghängt förvaringsskåp.

PLANRITNING



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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn



KÄLLA UC BOSTAD

Bevisat bäst betalt *18 år i rad*

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år 18 år i rad. Och det som ligger bakom den fina traditionen är Erik Olsson-metoden – vårt arbetssätt som är noggrant genomarbetat för att få fler att vilja köpa din bostad. Undersökningsresultaten från UC Bostad är bevis på att metoden fungerar väldigt bra. 2025 fick de som sålde sin bostad med oss, 6,2% mer betalt än om de sålt med en genomsnittsmäklare.

Vill du också sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.

0771-551 000

erikolsson.se/bast-betalt

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

Södra Kungsgatan 9 80251 Gävle mail@erikolsson.se