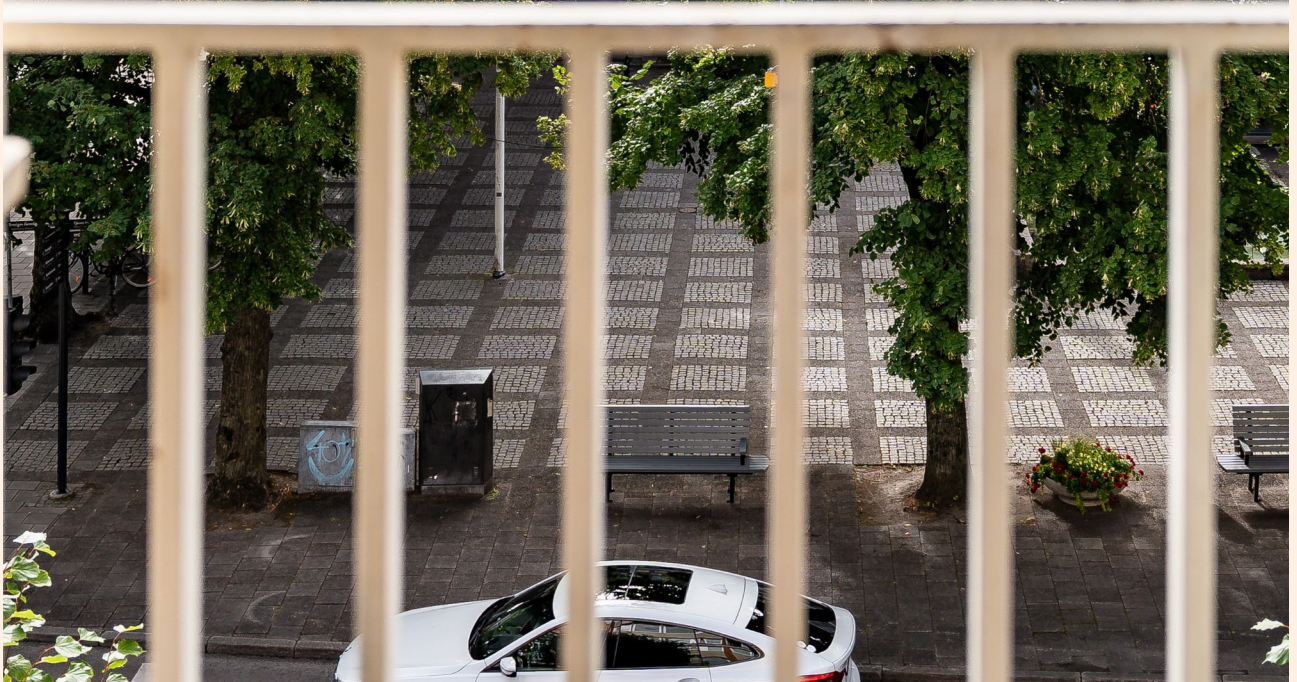


SÖDER

BRUNNSGATAN 63C



Erik Olsson



SÖDER

Trivsamt
fyrarummare med
låg avgift, hiss och
möjlighet till
garageplats!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Fantastisk utsikt över Södermalmstorg, från stora fönster och fransk balkong.
Generöst vardagsrum i öppen planlösning, skapar ljus och social känsla.
Flexibel planlösning, möjlighet till tre sovrum vid behov.
Rymliga sovrum med garderober och plats för dubbelsäng.

VÄLKOMMEN TILL BRUNNSGATAN 63C

Varmt välkommen till denna ljusa och välplanerade hörnlägenhet om fyra rum och kök, belägen mitt på Söder! På Brunnsgatan 63C, i en välskött förening med hiss och låga avgifter, finner du denna bostad med ett svårslaget läge och en trevlig utsikt över Södermalmstorg. Lägenheten ligger på tredje våningen och bjuder på generösa ytor, vackra parkettgolv och ett fantastiskt ljusinsläpp från stora fönsterpartier samt en charmig fransk balkong mot torget. Föreningen är stor och stabil med mycket god ekonomi, låga avgifter och flera mervärden för sina medlemmar. I månadsavgiften ingår både bredband och TV, och tack vare individuell mätning av hushållsel hålls driftkostnaderna nere. Föreningen har bundna lån till fördelaktiga räntor och genererar dessutom intäkter från uthyrning av lokaler. Garageplatser finns att tillgå, med reservation för förändringar i kön, övernattningsrum, gym, bastu, föreningslokal och en trivsamt innergård med utemöbler och odlingsmöjligheter. Läget kan knappast bli bättre, här bor du mitt på Söder med restauranger och matbutik i huset, busshållplats direkt utanför porten och all tänkbar service samt butiker inom kort gångavstånd.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

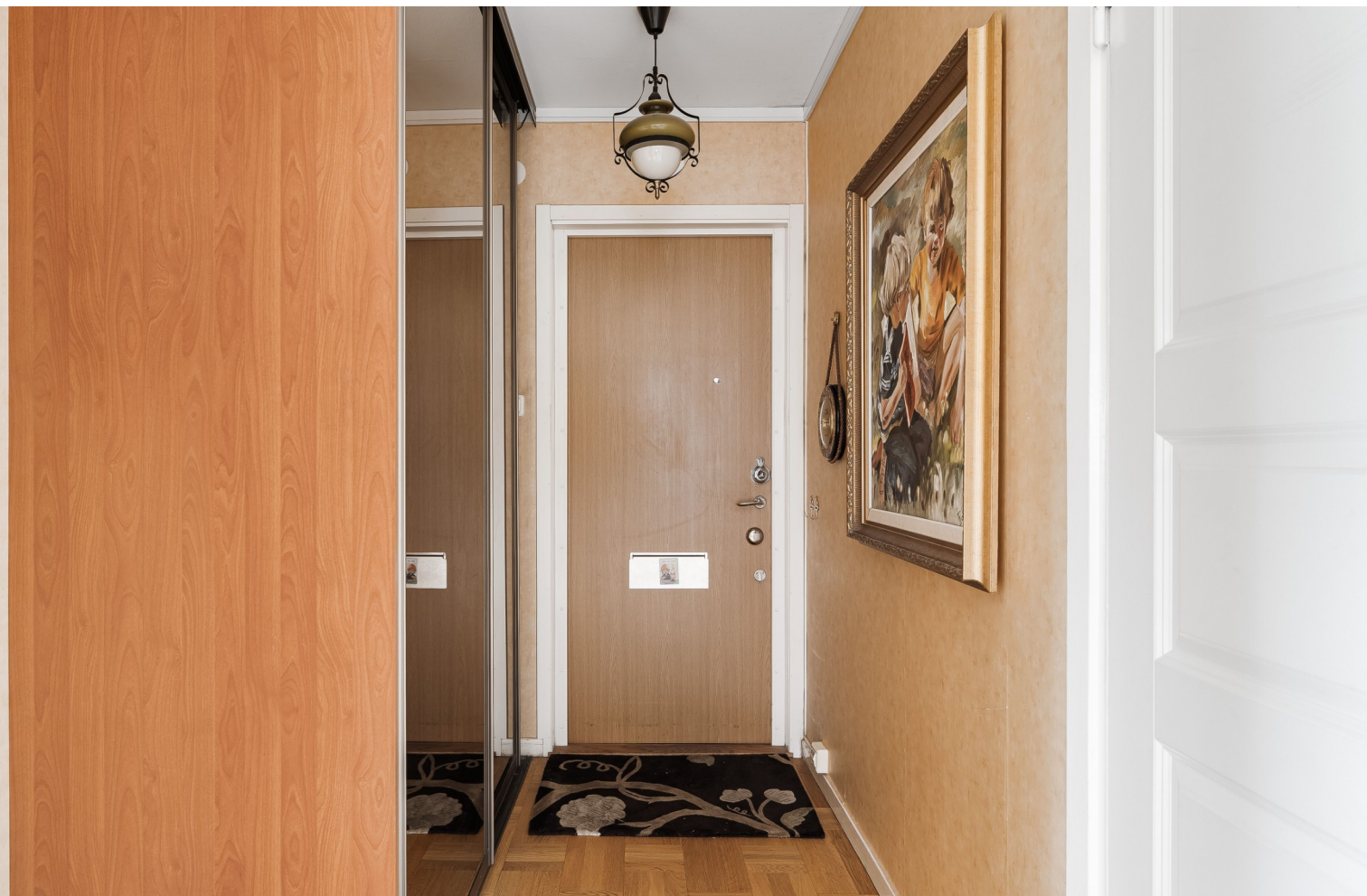
Robert Brandt

070-253 26 00
robert.brandt@erikolsson.se

Erik Olsson



ADRESS:	Brunnsgatan 63C, 80252 GÄVLE
STORLEK:	98 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 490 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 665 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband och bostadsrättstillägg. Ett tillägg för hushållsel tillkommer enligt enskild förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 080 kr/år (el: 2 040 kr/år, försäkring: 2 040 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Hushållsel mäts och debiteras via föreningen och läggs på månadsavgiften. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	56
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,1772 %, andel av årsavgift 1,1772 %
BOSTADENS INDIREKTA	213 973 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.
VÅNING:	3 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Borgmästaren i Gävle
NUVARANDE ÄGARE:	Rose Andersson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



















FÖRENING:	HSB Brf Borgmästaren i Gävle
BYGGÅR:	1961
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft), Till- och frånluft med värmeåtervinning (FTX)
ANTAL LÄGENHETER:	83
ANTAL LOKALER:	10
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-02-11
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	92 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Borgmästaren i Gävle köpte fastigheten 1954. I föreningen finns övernattningsrum, gym, föreningslokal, bastu, tre tvättstugor och två cykelrum. Det finns även en gemensam innergård. Föreningen hyr ut flera lokaler till externa hyresgäster. Till föreningen hör adresserna: Brunnsgatan 61, 63A, 63C och 65, Södra Kansligatan 13-17, Södra Kungsgatan 18A-B och 20-28 samt Timmermansgatan 24. Förvärvaren skall vara medlem i HSB innan den kan godkännas ett medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det tillkommer en medlemsavgift till HSB om 825 kronor för köparen. År det två köpare så betalar den ena 825 kronor och den andra 525 kronor. Andelsavgiften i HSB är 500 kr/person och återbetalas vid utträde. 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 2025-08-25
RENOVERINGAR:	2024 - Relining av dagvatten och avloppsledningar. 2024 - Byte/renovering av ventilationsaggregaten. 2022 - OVK och energideklaration. Nytt låssystem. Relining dagvattenledningar i höghuset. 2021 - Upprustning av motionsrum och föreningslokal. Kameror installerades i garaget. Förstärkning av plåttak på höghuset. 2020 - Delvis renovering av tak. 2019 - Delvis renovering av tak. Renovering bastu. 2014 - Delvis fönsterbyte. 2013 - Renovering av hissar. 2005 - Delvis fönsterbyte. 2001 - Stambyte. Nya elcentraler och jordad el. 1980 - Tilläggsisolering av fasad samt plåtbeklädnad.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2025 Fortsatt renovering och relining av samtliga avluftsledningar. Måla om taket på ventilationshusen. Byte av en fettavskiljare för affärsverksamhet. Översyn av balkongräcken. Målningsarbeten. Översyn av äldre elinstallationer och lysarmaturer.

2026 Ny golvbeläggning i garaget. Åtgärda utvändig sockel. Översyn av fasad runt huset. Tvätta fasaden.

Målningsarbeten. Översyn av äldre elinstallationer och lysarmaturer.

2027 Målningsarbeten. Översyn av äldre elinstallationer och lysarmaturer. Obligatorisk ventilationskontroll och rensning av ventilationskanaler för affärslokalerna.

2028 OVK lägenheterna. Målningsarbeten. Översyn av äldre elinstallationer och lysarmaturer.

2029 Målningsarbeten. Översyn av äldre elinstallationer och lysarmaturer.

PARKERING:

I föreningen finns 86 garageplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 700kr/månad. I dagsläget är det ingen kö till garageplatserna och ny medlem bör kunna få en plats vid/strax efter inflyttning, det är dock ingenting som föreningen kan garantera. (2025-08-26)

TV OCH BREDBAND:

Föreningen har ett gruppavtal med Tele2. Varje lägenhetsinnehavare får, på föreningens bekostnad, tillgång till TV, ett bredband (100-100Mbit/s) IP-telefoni och en trådlös router. För att aktivera tjänsten ringer du Tele 2 på tel. 0775-171720.

HALL

Parkettgolv och väggar i en orange nyans.
Förvaring i garderob med skjutdörrar i spegelglas.

KÖK

Parkettgolv och ljusa väggar. Den maskinella utrustningen består av spis med ugn, spisfläkt, inbyggd mikro samt kyl och frys. Matplats.

VARDAGRUM

Parkettgolv och och väggar i en orange nyans. Här finns plats för soffa med tillhörande möblemang samt matbord.

SOVRUM

Laminatgolv och ljusa väggar. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang samt skrivbordshörna. Förvaring i garderobsvägg.

SOVRUM

Laminatgolv och ljusgröna väggar. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang samt skrivbordshörna. Förvaring i inbyggd garderob.

DUSCHRUM

Klinkergolv och helkaklade väggar. Duschrummet är utrustat med wc, handfat med kommod samt dusch.

ÖVRIGT

Till bostaden finns två förråd belägna på källarplan.



PLANRITNING



Erik Olsson

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



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 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 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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

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. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

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.

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

Erik Olsson



Södra Kungsgatan 9 80251 Gävle mail@erikolsson.se