

SÖDERTULL

FLEMINGGATAN 29



*Erik Olsson*





SÖDERTULL

Stilren trea med  
balkong i kvällssol  
och toppläge på  
Södertull

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

# BOSTADENS BÄSTA



---

Balkong i nordväst med härlig eftermiddags-/kvällssol  
Modernt Kvikkök monterat 2020-2021  
Ljust vardagsrum med plats för både soffgrupp och matbord  
Två rymliga sovrum med bra förvaringsmöjligheter



# VÄLKOMMEN TILL FLEMINGGATAN 29

Här erbjuds en välplanerad bostad om 64,6 kvm i en stabil förening med mycket låg månadsavgift. Läget är oslagbart på populära Södertull, där du har både stadens puls och grönskande omgivningar precis runt hörnet. Den genomtänkta planlösningen ger ett bekvämt boende med balkong i nordvästläge som bjuder på härlig eftermiddags-/kvällssol. Brf Pillau nr 9 är en välskött och omtyckt förening med mycket god ekonomi och mycket låg belåning. Tack vare gemensam enhetsmätning för el slipper du fasta kostnader för elnätet. Som medlem har du fri tillgång till både gym och bastu med relaxavdelning, och dessutom erbjuds bekvämligheter som tvättstuga, cykelförråd och andra gemensamma utrymmen. Området kombinerar det bästa av två världar, här bor du i ett lugnt och trivsamt kvarter med vackra jugendvillor samtidigt som du har närhet till skolor, restauranger, kollektivtrafik och Söders breda utbud. På bara 15 minuter promenerar du till Centralstationen eller till Willys Hemsta för vardagshandeln. ICA Söder finner du närmare. Dessutom ligger en av Sveriges mest anrika koloniträdgårdar precis runt hörnet. Varmt välkomna att kontakta ansvarig mäklare vid intresse!



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Benjamin Falk*

---

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

*Erik Olsson*



# BOSTADEN

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ADRESS:</b>               | Fleminggatan 29, 80255 GÄVLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>STORLEK:</b>              | 64,6 kvm (föreningens information)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>ANTAL RUM:</b>            | 3 rum och kök                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>OBJEKTYP:</b>             | Lägenhet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>UPPLÅTELSEFORM:</b>       | Bostadsrätt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>UTGÅNGSPRIS:</b>          | 1 495 000 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>MÅNADSAVGIFT:</b>         | 2 943 kr/mån<br>I månadsavgiften ingår vatten, värme, bredband och kabel-TV.<br>Till avgiften tillkommer ett obligatoriskt tillägg om hushållsel.                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>      | ca 3 300 kr/år (el: 1 500 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år)<br>Angiven driftkostnad enligt säljarens uppgifter. 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.                                                            |
| <b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b> | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>LÄGENHETSNR SKV:</b>      | 1101                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>ANDELSTAL:</b>            | Andel i förening 0,87 %, andel av årsavgift 0,87 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>BOSTADENS INDIREKTA</b>   | 23 222 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>NETTOSKULDSÄTTNING:</b>   | 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. |
| <b>PANTSÄTTNING:</b>         | 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.                                                                                                                                                                                                                |
| <b>VÅNING:</b>               | 1 av 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>HISS:</b>                 | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>FÖRENING:</b>             | Bostadsrättsföreningen Pillau Nr 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>NUVARANDE ÄGARE:</b>      | Anette Hedbom, Per Hedbom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>TILLTRÄDE:</b>            | Enligt överenskommelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |







































|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FÖRENING:</b>              | Bostadsrättsföreningen Pillau Nr 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>BYGGÅR:</b>                | 1962                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ÄKTA FÖRENING:</b>         | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ÄGER MARKEN:</b>           | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>UPPVÄRMNING:</b>           | Fjärrvärme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>VENTILATION:</b>           | Mekanisk (endast frånluft)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ANTAL LÄGENHETER:</b>      | 123                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>     | ca 1 470 kr (betalas av köparen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>   | ca 588 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>ENERGIDEKLARATION:</b>     | Utförd 2020-01-03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>ENERGIKLASS:</b>           | E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>ENERGIPRESTANDA:</b>       | 143 (kWh/kvm och år)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b> | <p>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.</p> <p>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 2025-05-22.</p>                                                                                                      |
| <b>RENOVERINGAR:</b>          | <p>Utförda renoveringar:</p> <p>2024 Besiktning av hiss på 29:an</p> <p>2024 Byta ut stupröret</p> <p>2022 Renovering av källare</p> <p>2022 Renovering motionsrum</p> <p>2022 Renovering av gym</p> <p>2020 - Låsbyte har gjorts samt montering av brytskydd på dörrar. Låsbyte fortlöper in i 2021 med porttelefoner samt bokningstavlor tvättstuga.</p> <p>2020 - Hissbesiktning har gjorts inne på 29:an.</p> <p>2019 - Bytt balkongräcken.</p> <p>2018 -Besiktning av tak ommålning av taket.</p> <p>2017 -Fönsterrenovering</p> <p>2017 - Mindre underhåll av plåttak</p> <p>2017 - Byte till kodlås på Fleminggatan 27</p> <p>2017 - Justering av stuprör</p> <p>2016 - Nya balkonger.</p> <p>2009 - Byte av frånluftsfläktar. Byte av termostat i garage, cykelrum och entréer. Nya tvättmaskiner till tvättstugorna.</p> <p>2008 - Renovering av alla tak.</p> |



**PARKERING:**

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

1999 - Stamrenoverat och byte av elledningar.

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

56 garageplatser (234 kr/mån) och 25 parkeringsplatser med motorvärmare (130kr/mån). Kötid ungefär 2 år enligt ordf på p-plats. garage ytterligare några år. (2025-02-24)



**HALL**

Parkettgolv och ljusa väggar. Plats för avhängning samt förvaring i inbyggda garderober.

**KÖK**

Parkettgolv och ljusa väggar. Köket är ett kvik-kök, ovanför bänkskivan i kompositsten (Fusion Taupe, 20 mm) finns väggkaker i granitkeramik, Terratinta Brooklyn Perla (60x60 cm). Den maskinella utrustningen består av induktionshäll, inbyggd ugn, spisfläkt, inbyggd mikro samt kyl och frys. Matplats. Renoverat 2020-2021.

**VARDAGRUM**

Parkettgolv och ljusa väggar. Här finns plats för soffa med tillhörande möblemang samt matbord. Från vardagsrummet nås bostadens rymliga balkong.

**SOVRUM**

Laminatgolv och ljusa väggar. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang. Förvaring i en inbyggd garderober.

**SOVRUM**

Laminatgolv med ljusa väggar och mönstrad fondvägg. Här finns plats för säng med tillhörande möblemang. Förvaring i tre stycken inbyggda garderober.

**BADRUM**

Klinkergolv och helkaklade väggar. Badrummet är utrustat med wc, handfat med kommod, vägghängt spegelskåp med inbyggd belysning samt dusch.

**ÖVRIGT**

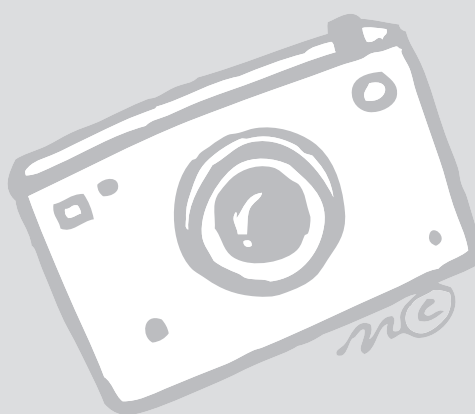
Till lägenheten hör ett källarförråd.





# PLANRITNING

---



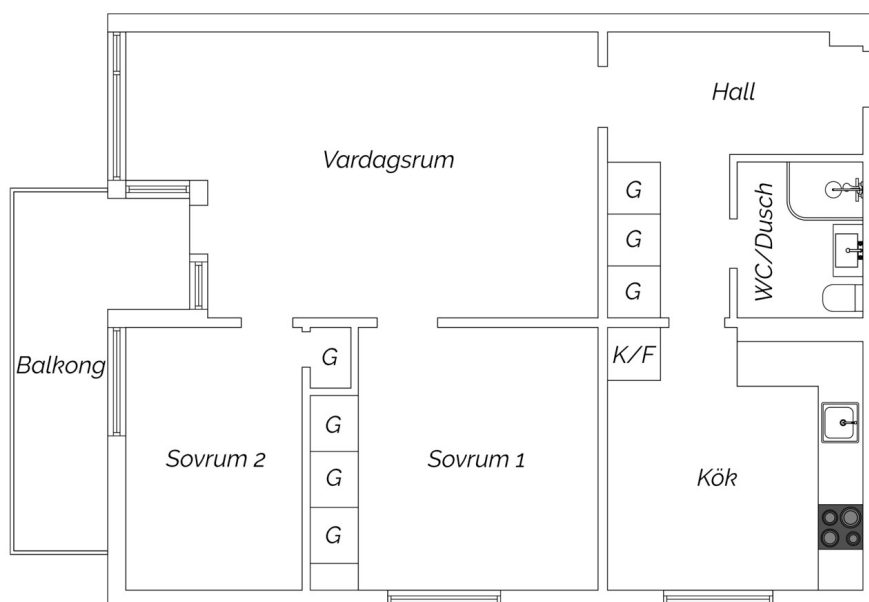
*Erik Olsson*

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



# 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



## 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 skalendig. 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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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](http://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](http://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 mäklar-företag 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