

ARTILLERIGATAN 6A  
UPPSALA



*Leijonhufvud*  
FASTIGHETSBYRÅ



Vilken gaveltvåa i Kåbo!



**Johan Leijonhufvud**  
Fastighetsmäklare  
0761011669  
johan@leijonhufvuds.se  
www.leijonhufvuds.se



**Utgångspris:** 2.350.000 kr  
**Avgift** 4.429 kr/mån.  
**Boarea:** 60 m<sup>2</sup>  
**Biarea:** 0 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** 2 rok  
**Våning:** 1 av 3  
**Hiss:** Hiss finns ej.  
**Förening:** HSB BRF Karolinen  
**Byggnadsår:** 1945  
**Tillträde:** Efter överenskommelse.

*Kan enkelt göras om till 3:a //  
Gavelläge // Bevarade  
originaldetaljer // 2,7 m i takhöjd //  
Bra planlösning // Naturnära //  
Badrum och kök från 2021 //  
Öppen spis // Solig balkong i  
sydvästläge // Strategiskt läge i  
förhållande till flertalet större  
arbetsgivare och campus //*

*Välkommen till en varm, vänlig och  
varsamt renoverad gaveltvåa som*



# - INTERIÖR -

Bostaden ligger just utanför den absoluta stadskärnan i Kåbos "solfjäder" med direkt närhet till Ackis, BMC, Ångströmlaboratoriet och är även strategiskt belägen i förhållande till Blåsenhus, Carolina Rediviva, Ekonomikum, Juridikum med flera utbildningsinstanser. Bostaden har en generös takhöjd om 2,7 meter, djupa fönsternischer med fina brädor av sten, originaldörrar samt fina parkett- och trägolv i hela bostaden. Utsikt mot en lugn innergård. Bostaden totalrenoverades 2021. Nytt kök och badrum sattes in och alla rum och snickerier målades. Vill också slå ett slag för flödet i lägenheten - just att man kan gå runt mellan kök, vardagsrum och hall och inte kommer till "återvändsgränder" är väldigt trevligt.

## **Hall**

Funktionell hall. Ekparkett samt förvaringsskåp i original. Väggarna målade beige.

## **Kök**

Nytt Electrolux-kök från 2021 i retrostil. Plats för stort matbord (minst 6 personer). Diskmaskin från Electrolux, kvalitetshäll från Husqvarna och ugn från Smeg. Gott om arbetsyta och förvaring, kallskafferier finns. Bevarat platsbyggt originalskåp som smälter in i resten av inredningen. Ekparkett. Väggar målade i ljusgrått.

## **Badrum**

Nytt helkaklat badrum från 2021 i exklusiva material. Fönster på kortsidan. Grått kakel samt golvvärme. Kommod och spegelskåp (med eluttag) i ljuspigmenterad ek från Haven. Duschhörna med vikbara duschväggar och vattenfallsdusch från INR.

## **Vardagsrum**

Vardagsrum med öppen spis och utgång till balkong i sydvästläge. Ekparkett i original. Väggarna målade i varm terrakottanyans och taket målat i kompletterande grågrön färg.

## **Sovrum**

Stort sovrum där man bekvämt får plats med en 180 dubbelsäng. Fönster mot innergården, trägolv i original och två fasta garderober. Sovrummet är målat i en harmonisk grön färg.



# - BOSTADSBESKRIVNING -

## Avgift

4.429 kr/mån. I avgiften ingår värme & vatten

## Storlek

Boarea 60 m<sup>2</sup>. 2 rum varav 1 - 2 sovrum. Föreningens information.

Enligt lägenhetsregistret.

## Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 604

För folkbokföring: 1002

## Adress

Artillerigatan 6A, 75237 UPPSALA. Belägen i Uppsala kommun, församling. Skattesats 33,127.

## Våningsplan/Hiss

Våning 1 av 3

Hiss finns ej.

Ej hiss

## Byggnadsår

1945

## Uppvärmning

Fjärrvärme

## Driftskostnad

Driftskostnad är 944 kr/mån; , hemförsäkring 195 kr, hushållsström 600 kr och övrigt 149 kr.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 3 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

## Andelstal

Andel i föreningen är 2.84 % och andel av årsavgiften är 2.84 %.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 503.355 kr.

Föreningens räntebärande skulder

- räntebärande tillgångar

- likvida medel

\* andelstalet för årsavgift (i decimalform) =

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning. (Årsredovisningen för 2022).

## Ekonomi

Bostadsrätten är inte pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade ().

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.312 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 525 kr.

## Uteplats/Balkong

## Bostadsrättsförening

HSB BRF Karolinen. Föreningen är en Bostadsrätt. I föreningen finns 30 st lgh varav 3 st hyresrätter och 0 st lokaler.

Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: Fastigheten har under de senare åren genomgått en genomgripande renovering. Under 2021 stamrenoverades alla lägenheter och under 2023 utförs en fasadrenovering. Föreningen har en sammanlagd belåning på 19,7 milj. eller motsvarande 11073 kr/m<sup>2</sup>. Den genomsnittliga framförhandlade räntan enligt 2022 års årsredovisning på 1,24 %. Värt att poängtera är att 17,7 miljoner av de totalt 19,7 miljoner föreningen har i lån ligger som en långfristig skuld.

Föreningen äger för närvarande 3 hyresrätter. I takt med att hyresgästerna flyttar säljer föreningen lägenheterna. Föreningen har alltså ett stort reservkapital i de hyresrätter man ännu äger. Genom att multiplicera storleken på de kvarvarande bostäderna med ett genomsnittligt kvadratmeterpris för området erhålls summan 8,7 miljoner kronor. Det är en grov uppskattning av det reservkapital föreningen förfogar över.

Sammantaget har föreningen en medelhög avgift, just nu en högre belåning men å andra sidan ett stort reservkapital samtidigt som den genomsnittliga räntan för nuvarande lån ligger på låga 1,24 %.

Energideklaration: 113 kWh/m<sup>2</sup> per år.

## Gårdsplats/Innergård

Sandlåda, gemensamma sopkärl, grusade parkeringsplatser och grönyta mellan gårdarna.

## Gemensamma utrymmen

Tvättstuga i källaren, Artillerigatan 8. Det är 3 st. tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och ett torkrum. Generösa tvättider erbjuds.

Två förråd i källaren och ett på vinden

## Bilplats

På föreningens fastighet finns 20 st. parkeringsplatser varav 17 uthyres till föreningens medlemmar och hyresgäster. Kostnad för parkeringsplats är 500 kr/mån. Just nu ingen kö till parkering, kontrollerat (2024-04-25). Säljaren lämnar en ledig plats vid flytt.

Det finns möjlighet att parkera gratis på gatorna i området.

## TV/Internet

Gemensamt bredband 500/500 och TV är upphandlat. Avgift 149 kr/mån.

## Tillträde

Efter överenskommelse.









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



*Vackert!*





## ÖVRIGT



# - VIKTIG INFO TILL KÖPARE -

## Fastighetsmäklaren

Din fastighetsmäklare är med genom hela affären som en opartisk mellanman och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare. Så tveka inte att ställa dina frågor.

## Intresserad av detta objekt?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank och ev. värdering av din nuvarande bostad.

## Objektsbeskrivning

Mäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning som beskriver bostaden. Uppgifterna kommer från säljaren, föreningen och myndighetsregister, och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

## Budgivning

Om det finns flera intressenter tillämpas normalt budgivning. Då kan slutpriset avvika från utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc.

Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

## Undersökningsplikt

Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Säljaren uppmanar därför att noga undersöka bostaden före köpet, gärna med hjälp av en sakkunnig. Glöm inte att även ta med föreningen i din undersökning (t.ex. genom att gå igenom årsredovisning och stadgar), då dess ekonomi berör dig som köpare.

## Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Tänk på att anbud eller muntliga avtal inte är bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt överlåtelseavtal har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parterers intresse att skriva avtal så snart som möjligt.

## Handpenning

Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då det finns s.k. svävarvillkor.

## Tillträde

På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren där slutbetalning görs. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår vad som betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

## Personuppgifter

Som visningskund och ev. budgivare eller köpare så hanterar mäklarföretaget dina personuppgifter (t.ex. namn och telefonnummer) för att kunna ge dig service, men även för att uppfylla andra regler, t.ex. budförteckning mm. enl. fastighetsmäklarlagen. Uppgifterna hanteras i enlighet med aktuell lagstiftning (GDPR). För vidare information avseende hur dina personuppgifter behandlas kontakta din fastighetsmäklare.



## Välkommen till Leijonhufvud Fastighetsbyrå

Att arbeta med oss innebär att bostadsaffären utformas utifrån dina önskemål. Med ett kunnigt bemötande vill vi skapa trygghet i affären. Vid varje försäljning erbjuds en övergripande redovisning av bostadsrättsföreningens ekonomi där de viktiga nyckeltalen presenteras och förklaras på ett pedagogiskt sätt.

Leijonhufvud fastighetsbyrå har lång erfarenhet av förmedla bostäder i Uppsala med omnejd. Samarbete sker med professionell fotograf, en väletablerad stylist och städ- och flyttfirmor i branschen. Målet är att du som köpare eller säljare känner dig trygg - kunskap bygger förtroende.

Vi berättar gärna mer om hur vi jobbar. Kontaktuppgifter och formulär för att boka in ett kostnadsfritt möte hittar du nedan.

### **Leijonhufvud Fastighetsbyrå**

Artillerigatan 12

752 37 Uppsala

076-101 16 69

[johan@leijonhufvuds.se](mailto:johan@leijonhufvuds.se)

[www.leijonhufvuds.se](http://www.leijonhufvuds.se)



*Leijonhufvud*  
FASTIGHETSBYRÅ

076-101 16 69 | [WWW.LEIJONHUFVUDS.SE](http://WWW.LEIJONHUFVUDS.SE) | ARTILLERIGATAN 12 UPPSALA