

ARTILLERIGATAN 6B  
UPPSALA



*Leijonhufvud*  
FASTIGHETSBYRÅ



## Generös 3:a med gavelläge i Kåbo!

Välkommen till en ytterst trivsamt och smakfullt renoverad bostad i hjärtat av Kåbo. Här bor du strax utanför stadskärnan med tillgång till mycket grönska och natur liksom ett flertal av Uppsalas större arbetsgivare, såsom Akademiska sjukhuset, Uppsala Universitet, BMC m.fl.

Det är ett genomgående vackert ljus in bostaden, stora sociala ytor finns att samlas i och mycket goda förvaringsmöjligheter. Både kök och badrum är nyligen renoverade och hela bostaden har uppdaterade ytskikt.



### **Johan Leijonhufvud**

Fastighetsmäklare

0761011669

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

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



**Utgångspris:** 3 975.000 kr  
**Avgift** 7.328 kr/mån.  
**Boarea:** 98 m<sup>2</sup>  
**Biarea:** 0 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** 3 rok  
**Våning:** 1.5 av 3  
**Hiss:** Hiss finns ej.  
**Förening:** HSB BRF Karolinen  
**Byggnadsår:** 1945  
**Tillträde:** Efter överenskommelse.

*Föreningen har genomfört alla de större renoveringarna och ser just nu över möjligheten att igångsätta de öppna spisarna. Har du ytterligare frågor om bostaden och vill komma i kontakt med ansvarig fastighetsmäklare? Ni når Johan Leijonhufvud på mail och telefon: [johan@leijonhufvuds.se](mailto:johan@leijonhufvuds.se) eller 076-101 16 69.*



# - 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 Batteriparken. Bostaden har under perioden 2021-2023 kontinuerligt renoverats. Nytt kök och badrum har satts in och ytskikten har förbättrats. En mellanvägg mellan matrum och vardagsrum gör fyran komplett.

## Hall

Funktionell hall med avhängning till vänster. Trägolv och stänktapet på väggarna.

## Kök

Nytt kök från 2023 i retrostil. Köksö med fiffig förvaring och diskho. Integrerad diskmaskin från Miele, induktionshäll och ugn från Electrolux. Gott om arbetsyta och förvaring, kallskafferier finns. Färgerna i golvet rutmönster tas fint upp i tapeten på väggarna. Valet av kakel, beslag och bänkskivor samstämmer i stil.

## Badrum

Nytt helkaklat badrum från 2022 i exklusiva kakel- och klinkermaterial, även i badrumsporslin och övrig inredning. Klinkergolvet har orientaliskt mönster och golvvärme. Kommod och spegelskåp (med eluttag). Rymlig förvaring i lådor och badrumsskåp. Duschhörna med duschvägg och vädringsfönster. Tvättmaskin från Electrolux.

## Vardagsrum

Vardagsrum med öppen spis och utgång till balkong i sydvästläge. Ekparkett i original. Väggarna är målade i "Beckers Ängsull". Idag är det öppet mellan kök och matplats, vilket ger en rymlig och luftig känsla. Utgång till en härligt grönskande balkong med eftermiddagssol.

## Matrum

Rejält matrum med plats för 6-8 personer. Ekparkett i original, väggarna är målade i "Beckers Ängsull". Rummet har utsikt mot innergården. Intill matrummet finns en serveringsgång med en avlastningsyta och möjlighet till förvaring.

## Sovrum

Master bedroom där man bekvämt får plats med en dubbelsäng. Fönster mot Batteriparken och trägolv i original. Sovrummet är tapetserat med en mild grön tapet. Sovrummet har direkt ingång till badrummet. Garderoben från Norrgavel passar visserligen väldigt fint in i sammanhanget men medföljer inte detta bostadsrättsköp.

Ett normalstort sovrum med trägolv i original, fönster mot entrén och tapetserat med en diskret, ljus tapet.

## Sovrum



# - BOSTADSBEKRIVNING -

## Avgift

7.328 kr/mån. I avgiften ingår värme & vatten

## Storlek

Boarea 98 m<sup>2</sup>. 3 rum varav 2 - 3 sovrum. Föreningens information.  
Enligt lägenhetsregistret.

## Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 605  
För folkbokföring: 1101

## Adress

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

## Våningsplan/Hiss

Våning 1.5 av 3  
Hiss finns ej.  
Ej hiss

## Byggnadsår

1945

## Uppvärmning

Fjärrvärme

## Driftskostnad

Driftskostnad är 701 kr/mån; , hemförsäkring 301 kr och hushållsström 400 kr.  
Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 1 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

## Andelstal

Andel i föreningen är 5.203835 % och andel av årsavgiften är 4.9858 %.  
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 1.107.984 kr.  
Föreningens räntebärande skulder:  
- räntebärande tillgångar  
- likvida medel  
\* andelstalet för årsavgift (i decimalform) =  
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning. (Årsredovisningen för 2023.)

## Ekonomi

Bostadsrätten är inte pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade ().  
Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.433 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 573 kr.

## Uteplats/Balkong

Balkong:Ja

Uteplats:Nej

Parkeringsplats:Nej

## 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 fasadenovering. Föreningen har en sammanlagd belåning på 25 milj. eller motsvarande 12000 kr/m<sup>2</sup>. En stor andel av föreningens lån ligger bundna på en längre löptid.

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 högre avgift än genomsnittet, just nu även en högre belåning men å andra sidan ett stort reservkapital (i form av tre hyresrätter som ombildas i takt med att hyresgästerna avflyttar). Föreningen har också gjort allaa de större renoveringsinsatserna.

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

## Gårdsplats/Innergård

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

## Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, tork - och mangelrum i källaren, Artillerigatan 8.  
Två förråd i källaren och ett på vinden

## Bilplats

På föreningens fastighet finns 19 st. parkeringsplatser varav 17 uthyres till föreningens medlemmar och hyresgäster. Kostnad för parkeringsplats är 500 kr/mån. Just nu ingen kö till parkering, däremot är alla nuvarande platser bokade, kontrollerat (2024-05-05).

Det finns möjlighet att parkera gratis på gatorna i området.

## TV/Internet

Bredband från Tele 2  
Föreningen har ett gemensamt bredbandsavtal med Tele 2.

## Tillträde











*"Rogivande och vackert"*



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



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 mäklarfirmen 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