

COHEN
MÄKLARBYRÅ

FÅLHAGEN
S:t Göransgatan 26B

Fantastisk våning med ett härligt ljusinsläpp!



Rashin Cohen
Reg. fastighetsmäklare

073-526 63 00
rashin@cohenmaklarbyra.se

Välkommen till denna fantastiska våning om 133 kvm belägen centralt i Uppsala mellan stadsliv och Fålhagens idylliska villor i grön natur. Exklusivt boende med garageplats och där känslan av lyx speglas i hela byggnaden allt ifrån arkitektur, påkostade materialval till hiss, gym, trapphus och bostaden. Här njuter ni av stora sällskapsytor med fönster i två väderstreck som skänker ett härligt ljus i bostaden. Planlösningen erbjuder en hall med praktisk avhängning, ett stort ljust och inbjudande kök med matplats i öppen planlösning till vardagsrummet och härifrån når ni den härliga balkongen med förmiddagssol. Vidare finns 3 sovrum med garderober i vardera rum, 2 rymliga helkaklade badrum varav ena med badkar, WC, handfat med kommod, handdukstork samt ett högschåp. Det andra badrummet har dusch med glasvägg, WC, handfat med kommod, tvättmaskin och torktumlare samt en arbetsbänk ovan, här finns även ett väggskåp för extra förvaring.

Genomgående fina trägolv samt golvvärme i hela bostaden, där ni kan styra rumstemperaturen i de olika rummen. Tillhörande förråd i källaren.

Som boende på S:t Göransgatan 26B bor du med ett ypperligt pendlarläge såväl via tåg som via bil norr- eller söderut. I huset finns en Coop-butik med generösa öppettider och annan service om du inte väljer att ta några steg ned till den finns bl a vid Stationsgallerian och vid Vaksala torg. Ett par kvarter ytterligare bort väntar Uppsalas stadskärna.

Föreningen Liljegatan 1 erbjuder sina medlemmar ett mycket citynära boende i moderna byggnader. I källaren finns i dagsläget ledig garageplats för bil samt MC och du tar dig smidigt hit direkt med hissen. I källaren återfinns också föreningens fina gym som får disponeras av medlemmarna utan extra kostnad. Föreningen godkänner även juridisk person som ägare men beslut om det måste tas från fall till fall.



Bostadsrättslägenhet • 4 rum och kök

7 250 000 kr

Bostadsfakta

Område	Fålhagen	Lägenhetsnr	1204/A1204
Stad	UPPSALA	Andel i förening	2.96707%
Adress	S:t Göransgatan 26B	Andel av årsavgift	2.77707%
Pris	7 250 000 kr	Nettoskuldsättning	1 973 486 kr
Månadsavgift	6 564 kr/mån	Kommun	Uppsala
Boarea	133 kvm	Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt
Areakälla	Areauppgifter enligt förvaltarens information	Uppvärmning	Fjärrvärme
Rum	4 rum och kök		
Våning	2 av 4		
Hiss	Ja		
Balkong	Ja		
Bostadstyp	Lägenhet		
Upplåtelseform	Bostadsrätt		
Byggnadsår	2020-2021		

Planlösning



Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalenlig.

COHEN
HUS

















Fastigheten

Förening

BRF Liljegatan 1. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 48 lägenheter varav 1 lokal.

Föreningens hus byggdes mellan åren 2018 och 2020 och består av 48 lägenheter med bostadsrätt samt en lokal i bottenplan där det idag finns en Coopbutik.

Gemensamt i föreningens hus finns cykelförråd, barnvagnsrum och ett välutrustat gym som kan nyttjas av föreningens medlemmar.

Utanför föreningens hus finns trädgårdsmöbler, sandlåda för barnen och planteringar.

Planerade renoveringar

2024: Tvåårsbesiktning.

2022: Laddboxar garage

Ingen kommande renovering/underhåll då byggnaderna är nybyggd 2020-2021.

Föreningen följer en underhållsplan som uppräddes 2023 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2023. (2025-03-07).

Försäkring

Gemensamt bostadsrättstillägg ingår för alla medlemmar.

Egen hemförsäkring tecknar och står medlemmen själv för.

Parkering

Garage under huset. 36 platser med möjlighet till laddning av elbil för 1750 kr/mån.

Tillägg 112 kr/mån för elbil plus förbrukning. MC-plats 875 kr/mån.

Kötiden är svår att sja om, men under senaste halvåret har det varierat mellan ingen kö och en eller två personer i kö. (2025-03-07).

TV och internet

Fiber indraget, valfri operatör.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns cykelförråd, barnvagnsrum samt ett välutrustat gym.

Ekonomi

Inga beslutade avgiftsförändringar i dagsläget. (Kontrollerat 2025-03-07).

Föreningen tillåter juridisk person som köpare: Ja

Föreningen tillåter delat ägande: Ja

Föreningen äger marken: Ja

Överlåtelseavgift: 2 058 kr (betalas av köparen)

Pantsättningsavgift: 882 kr

Övrigt

Lägenhetsinnehavaren tecknar eget elavtal.

Nyckelhantering sköts mellan parterna.

Driftkostnader

Summa 10 560 kr/år, fördelat på el 6 000 kr, försäkring 4 560 kr. 4 personer i hushållet.

Indirekt nettoskuldsättning

1 973 486 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas med andelstalet för årsavgiften multiplicerat med föreningens totala nettoskuldsättning. Underlagen för beräkningen kommer från föreningens årsredovisning 2023.

Energideklaration

96 kWh/m² och år. Energiklass D

Området

Fålhagen







Våra samarbetspartners inom homestyling, flyttstäd, flytthjälp och besiktning



HOMESTYLING



HOMESTYLING

stylebychirowski

HOMESTYLING



HOMESTYLING



FLYTTHJÄLP & STÄD

OBM-GRUPPEN

BESIKTNING



Cohen Mäklarbyrå stöder
Akademiska Sjukhusets Barnfond

Vad händer sen?

När du står inför valet att köpa ny bostad så är oftast frågor och funderingar många. Vi på Cohen Mäklarbyrå tycker att det ska vara enkelt.

Mäklaren kontaktar dig

Meddela gärna om du är intresserad av bostaden redan på visningen och lämna ditt namn och dina kontaktuppgifter till mäklaren. Du kan även skicka ett mejl eller sms till mäklaren.

Mäklaren kommer kontakta alla som lämnat sina uppgifter.

Har du frågor?

Läs igenom bostadsbeskrivningen i lugn och ro. Ta upp eventuella frågor med mäklaren när denne kontaktar dig.

Undersökningsplikt och betydelsen av att bostaden säljs i befintligt skick

Som köpare av en bostad har du en s.k. undersökningsplikt. Det innebär att du skall undersöka bostaden noggrant före köpet. Du kan inte i efterhand ställa krav på säljaren för fel och brister som du borde ha upptäckt vid en noggrann genomgång. Säljaren ansvarar inte för fel och brister som köparen borde ha räknat med eller förväntat sig, med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. Vid köp av en bostadsrätt så är det inte bara lägenhetens skick som bör undersökas, utan även föreningens ekonomi och framtidsplaner.

br_När bostaden säljs i befintligt skick krävs dessutom att ett påstått fel i efterhand måste innebära att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen mot bakgrund av omständigheterna ovan hade fog att förvänta sig. Detta 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 säljs i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren 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 säljaren känner till eller misstänker. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar.

Uppgiften om bostadsyta kan variera beroende på uppmättningsmetod, när uppmätningen gjordes mm. Om exakt bostadsyta är viktig för dig som köpare så uppmanar vi dig att göra en egen uppmätning.

Finansiering

Det är viktigt att du har finansieringen ordnad innan du lägger ett bud på bostaden. Du behöver ett lånelöfte från en bank på det belopp du vill låna. Vi har som målsättning att hjälpa dig att få så bra finansieringsalternativ som möjligt och som en del av vår service kan du därför komma att bli uppringd av en lånehandläggare hos någon av våra samarbetspartner.

Värdering av bostad

Äger du en bostad som ska säljas i samband med köpet? Då är det viktigt att veta vad bostaden har för marknadsvärde. Dels brukar banken vilja ha en värdeuppgift när du ansöker om lånelöfte, dels blir det enklare för dig att ta beslut om hur mycket du vill och kan erbjuda i en eventuell budgivning. Vi kommer gärna hem till dig och gör en kostnadsfri muntlig värdering. Prata med mäklaren så kan ni komma överens om en tid som passar.

Om det blir budgivning

Om två eller flera spekulanter är intresserade av att köpa bostaden avgörs köpet vanligtvis med en budgivning, som du kan följa på cohenmaklarbyra.se. När budgivningen är klar beslutar säljaren när och till vem han/hon vill sälja. Det är inte alltid så att säljaren väljer den som har det högsta budet, utan kan ta hänsyn till andra faktorer som t ex tillträdesdatum. Lagen kräver ett skriftligt avtal för att köpet ska vara gällande, dvs köpet är inte bindande förrän både köpare och säljare har skrivit under ett köpeavtal. Om ett nytt bud kommer in efter en muntlig överenskommelse om köp, men innan avtalet skrivits under, måste mäklaren framföra det nya budet till säljaren. Säljaren tar ställning till om hon/han vill ta emot det eller inte. I samband med tillträdet delar vi ut en lista över samtliga bud och budgivare till köpare och säljare.

Handpenning

Efter kontraktskrivningen ska köparen erlagga en handpenning. Handpenningens storlek är vanligtvis 10 % av köpeskillingen och betalas in inom en vecka från kontraktsdagen, om inte annat avtalats. Handpenningen betalas ut till säljaren så snart alla villkor i kontraktet är uppfyllda.

Om mäklaruppdraget

Mäklaren ska tillvarata både köparens och säljarens intressen. Det är dock säljaren som anlitar mäklaren för att hantera förmedlingen av bostaden, och det är också säljaren som betalar arvudet till mäklaren. Du som köpare behöver inte betala något för mäklarens arbete.

Enligt 14 § Fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare redovisa skriftligen för säljare, köpare och spekulanter om mäklaren eller mäklarfirman har några intäkter från vad som kallas "sidoverksamhet" i anslutning till uppdraget att förmedla någons bostad. Därför vill vi på Cohen Mäklarbyrå berätta att Hemmet tar ut en obligatorisk avgift av säljaren för annonsering på hemmet.se, och att Hemmet ersätter Cohen Mäklarbyrå med en mindre andel av kostnaden för en bostadsannons per annonserad bostad för den administration som tillkommer för oss. Ersättningen ges inte direkt till den enskilda mäklaren, utan går till mäklarfirman.

Dataskyddspolicy

Om du som spekulant vill bli kontaktad av mäklaren kommer vi att behandla ditt namn och dina kontaktuppgifter i våra system.

