

COHEN
MÄKLARBYRÅ

SVARTBÄCKEN
Egilsgatan 13A

Gavellägenhet med stor härlig balkong i bästa solläge på mysiga Egilsgatan i populära



Catrine Edwardsson
Reg. fastighetsmäklare

070-748 82 78
catrine@cohenmaklarbyra.se

Gavellägenhet med stor härlig balkong i fint solläge på mysiga Egilsgatan i Svartbäcken. Lägenheten är belägen en halv trappa upp i välskött äldre bostadsrättsförening med låg belåningsgrad. Ingång från den gröna fina gården med flera gemensamma uteplatser och grillplats under det vackra Kastanjeträdet.

Välkomnande hall med fasta garderober och hatthylla. Genomgående enhetligt ljusa vitlaserade trä- och parkettgolv i bostaden. Kök med vit skåpinredning och intilliggande rymligt matrum med plats för större matgrupp. Både kök och matrum har fönster mot den gröna trädgården. Rymligt vardagsrum med ett stort hörnfönster som ger både mycket ljus och karaktär till rummet. Från vardagsrummet finns också utgång till den stora möblerbara balkongen med trätrall.

Sovrum med två fristående garderober, vitlaserat parkettgolv och ljust målade väggar. Kaklat badrum med klinkergolv och dusch, wc, handfat med spegelskåp ovanför. I den lilla hallen utanför sovrums och badrum finns två platsbyggda garderober.

Till lägenheten hör två förrådsutrymmen som är belägna i källaren. Föreningen har tecknat gemensamt avtal för bredband och kabel-tv med Tele2 som de boende betalar 175 kr i månaden för. Gemensamma utrymmen i föreningen är tvättstuga, ett mindre gym och en bastu. Den som önskar kan ställa sig i kö till parkeringsplats på gården. Fn är det kort kö. Gästerna parkerar, mot avgift, på kringliggande gator.

I Svartbäcken erbjuds verkligen ett lugnt och trivsamt boende nära naturen. Goda kommunikationer med buss och bra cykelväg till citykärnan. Närservice och mysiga bageri Kroasang finns inom promenadavstånd.

Varmt välkommen att höra av er med frågor och för att anmäla ert intresse eller boka privat visning!

Beskrivning interiör:

Hall - Hall med vitlaserat parkettgolv och ljust målade väggar, hatthylla och två platsbyggda garderober med överskåp.

Vardagsrum - Ljust och fint vardagsrum där ljuset flödar in från det stora hörnfönstret. Vitlaserat parkettgolv, ljust målade väggar samt en vit panelvägg. Utgång till balkong.

Balkong - Fantastisk stor och härlig balkong med soligt läge i sydväst mot Egilsgatan, trätrall.

Kök - Kök med vit skåpinredning och grått kakel ovanför arbetsbänkarna i ljus laminat med vit keramisk ho, spis med ugn, fläkt, diskmaskin, kyl/frys. Fönster mot trädgården. Vitlaserat trägolv.

Matplats - Trevligt matrum med gott om plats för en större matgrupp. Vitlaserat parkettgolv och en fondtapet i mörkare ton. Fönster mot trädgården.

Sovrum - Sovrum med plats för dubbelsäng, fristående dubbelgarderob med skjutdörrar, vitlaserat parkettgolv och ljust målade väggar, varav en fondvägg där betongen tagit fram och målats vit. Fönster mot trädgård.

Badrum - Badrum med dusch, kaklade väggar och klinker på golvet, wc, handfat. Badrummet är renoverat i föreningens regi i samband med stamreningen 1994.

Beskrivning uteplats:

Stor balkong i sydväst



Bostadsrättslägenhet • 2 rum och kök

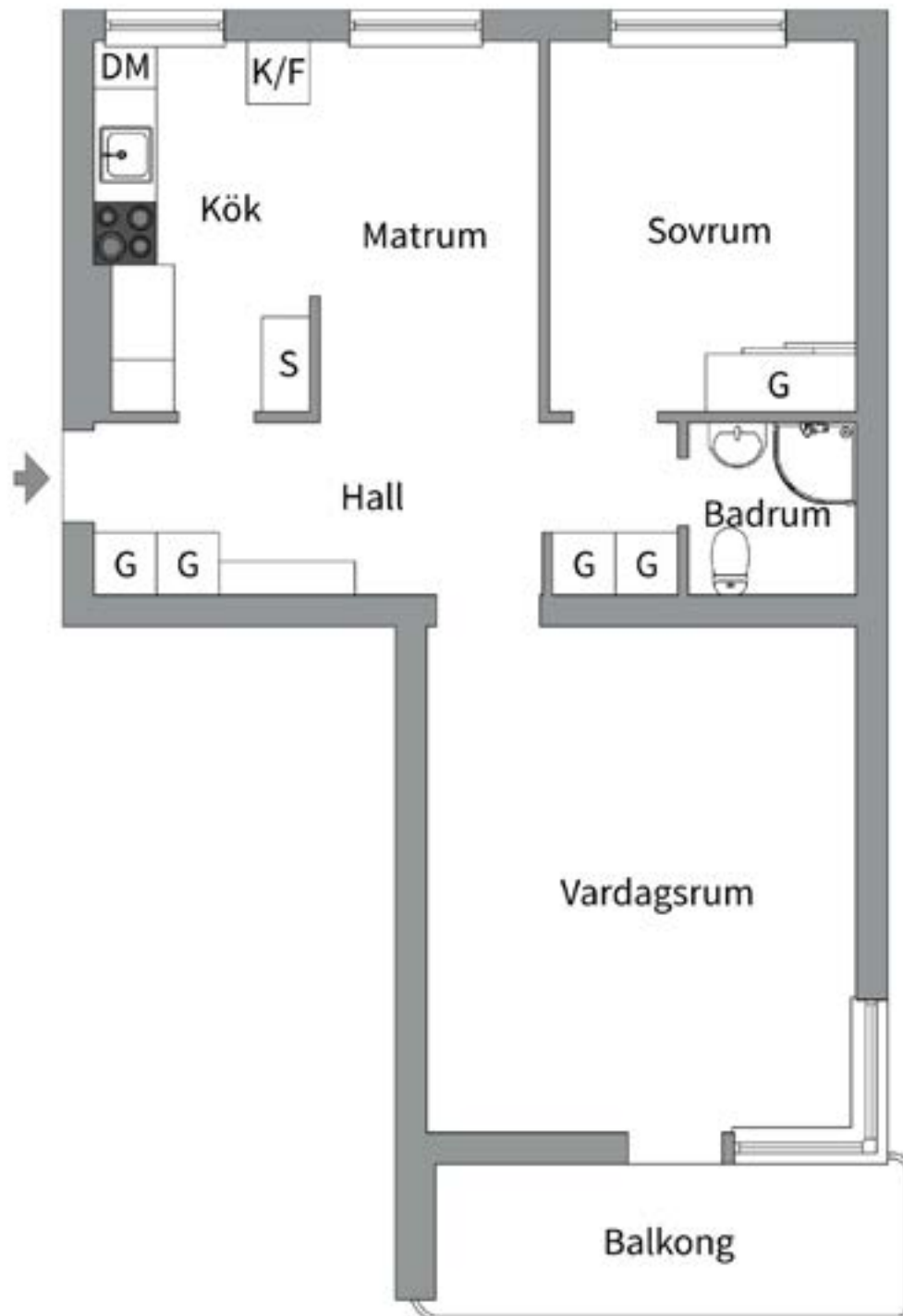
2 190 000 kr

pris enligt ö k

Bostadsfakta

Område	Svartbäcken	Nettoskuldsättning	30 651 kr
Stad	UPPSALA	Kommun	Uppsala
Adress	Egilsgatan 13A	Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt
Pris	2 190 000 kr	Uppvärmning	Fjärrvärme
Månadsavgift	3 829 kr/mån		
Boarea	56 kvm		
Areakälla	Areauppgifter enligt föreningens information		
Rum	2 rum och kök		
Våning	1 av 3		
Hiss	Nej		
Balkong	Ja		
Bostadstyp	Lägenhet		
Upplåtelseform	Bostadsrätt		
Byggnadsår	1944		
Lägenhetsnr	1001/6		
Andel i förening	3.36947%		
Andel av årsavgift	3.36953%		

Planlösning



0 1 2 3 4 5m

Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalenlig.

COHEN

















Fastigheten

Förening

Brf Huglek 22:5. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 36 lägenheter varav 1 hyresrätter och 1 lokal.

Total tomtarea 3 181 m²

Bostäder bostadsrätt 1 662 m²

Bostäder hyresrätt 48 m²

Total bostadsarea 1 710 m²

Total lokalarea 19 m²

Planerade renoveringar

Takrenovering 1994

Fasadputsning/målning balkongbyten 2009-2010

Installation tvättstugeutrustning 2014

Ventilationsrengöring 2014

Installation stolparmaturer 2015

Tak 2017

Markytor 2017

Installation kodlås 2018

Asfaltering parkering 2018

Stamspolning 2019

Markytor 2019

Garage och p-platser 2019

Byte avstängningsventiler 2020

Ventilationsåtgärder 2020

Fönsterrenovering/målning 2021

Utemiljö 2022

Fasadrenovering (del av hus) 2023.

Vid extra stämma 2023-12-05 beslutades enhälligt om kollektivt bredband.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2024 och visar, enligt senaste årsredovisningen, på ett underhållsbehov på 688 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfond på 30 års sikt är 398 kr per kvadratmeter och år.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher (tidigare Proinova). Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Gårdsplats

Härlig grönskande trädgård med flera gemensamma uteplatser samt grill.

Parkering

16 p-platser utomhus på gården, 13 st med motorvärmare och 3 st utan. Hyra 250 kr/mån respektive 200 kr/mån. Vid kontroll 2025-06-17 står 1 person i kö.

TV och internet

Tele 2. Kollektivt bredband. Ett obligatoriskt tillägg om 175 kr för kabel-tv och bredband debiteras de boende.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns tvättstuga med torkrum, cykelförråd, samlingslokal, hobbyrum, bastu och motionsrum/ träningslokal.

Ekonomi

Föreningens resultat exklusive avskrivningar är positivt.

Den fasadrenovering som utfördes på del av byggnaden 2023 uppgick till en total kostnad om 2 219 500 kr. För att täcka kostnadsökningen upptogs ett lån på 1 500 000 kr.

Föreningens lån per kvadratmeter uppgick enligt årsredovisningen 2024 till 737 kr.

Värt att notera är också att det i föreningen finns en hyresrätt om 48 kvm vilket är en betydande tillgång.

Föreningen ändrade årsavgiften 2024-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 8% från och med 2025-04-01.

Föreningen tillåter juridisk person som köpare: Nej

Föreningen tillåter delat ägande: Ja, minst 10%

Föreningen äger marken: Ja

Överlåtelseavgift: 1 470 kr (betalas av köparen)

Pantsättningsavgift: 588 kr

Övrigt

Överlåtelseavgift utgår om 1470 kr och betalas av köpare.

Pantsättningsavgift utgår om 588 kr per pant.

Driftkostnader

Summa 5 200 kr/år, fördelat på el 4 200 kr, försäkring 1 000 kr. 1 person i hushållet.

Enligt säljarens uppgifter

Indirekt nettoskuldsättning

30 651 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 ekonomiska plan som ännu inte är klar.

Energideklaration

156 kWh/m² och år. Energiklass F

Området

Svartbäcken

I populära Svartbäcken bor du lugnt och bekvämt med cykelavstånd till city och mycket goda buskommunikationer. Idrottsarenorna Fyrishov och Fyrisfjädern ligger inom bekvämt gångavstånd och fina promenad- och joggingstråk finns runt hörnet. Området är grönt och trivsamt med blandad bebyggelse bestående av villor, radhus och lägre flerbostadshus.

Kommunikation

Cykelväg till centrala staden. Busshållplats på närbelägna Svartbäcksgatan.

Närservice

Närservicebutik beräknas öppnas inom kort vid Torbjörns torg. Där finns även blomsteraffär. Konditori och ett antal restauranger är belägna längs med

Svartbäcksgatan och i kvarteret intill bostaden ligger även det mycket populära bageriet Kroasang.

Parkering

Parkering mot avgift längs med kringliggande gator.













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.

