

COHEN
MÄKLARBYRÅ

FÅLHAGEN

Falhagsleden 5C

Ljus gavellägenhet med lugnt läge mot grönskande parkområde i Fålhagen!



Rashin Cohen
Reg. fastighetsmäklare

073-526 63 00
rashin@cohenmaklarbyra.se

Välkommen till denna charmiga 30-tals lägenhet med ett härligt gavelläge i populära Fålhagen och ett lugnt fridfullt läge trots att det är Centralt. Här bor du 2 trappor upp med ett perfekt pendlarläge bara några minuters promenad från Uppsala resecentrum. Lägenheten har fina tidstypiska detaljer såsom vackra trägolv, högt i tak och djupa fönsternischer i sten. Fönster i tre väderstreck ger ett fint ljusinsläpp i hela lägenheten och en trivsamt karaktär. Balkong i lugnt läge med trevlig utsikt mot Bergsbrunnsparken med eftermiddag- och kvällssol.

Rymlig och funktionell planlösning som erbjuder en välkomnande hall, renoverat kök samt ett helkaklat badrum med dusch. Vidare finns rymligt sovrum, möblerbart halvrum med utgång till balkongen samt ett stort vardagsrum med fönster i två väderstreck. Lägenheten har tack vare planlösningen funktion som en mini-trea då halvrummet mycket väl kan fungera som vardagsrum, vilket då ger möjlighet till två separata sovrum. Till lägenheten finns två stora förråd, ett i källaren (ca 7 kvm) och ett på vinden (ca 9 kvm). Föreningen har vackra lummiga gårdar med utemöbler och grillmöjligheter.

Gemensamma utrymmen såsom: två tvättstugor, övernattningsrum, cykelförråd, hobbyrum och samlingslokal. Föreningen hyr ut 48 parkeringsplatser där man i början av året installerat 16 laddboxar. Föreningen har även fyra gästplatser på parkeringen.

Här bor du med ett centralt läge endast ett stenkast från resecentrum vilket ger en perfekt pendlarmöjlighet både via buss, tåg eller bil då du även snabbt tar dig ut på E4:an för vidare transport. Tvärs över gatan åter finns Coop-butik med generösa öppettider och i närområdet finns också affärshuset Kvarnen med bl.a. mataffär, apotek och restauranger.

Du har även närhet till Vaksala torg med sin genuina torgmiljö med handel och marknader samt Uppsala konsert och kongress. Till fots tar du dig också med lätthet vidare till allt annat city har att erbjuda. Missa inte denna lägenhet!



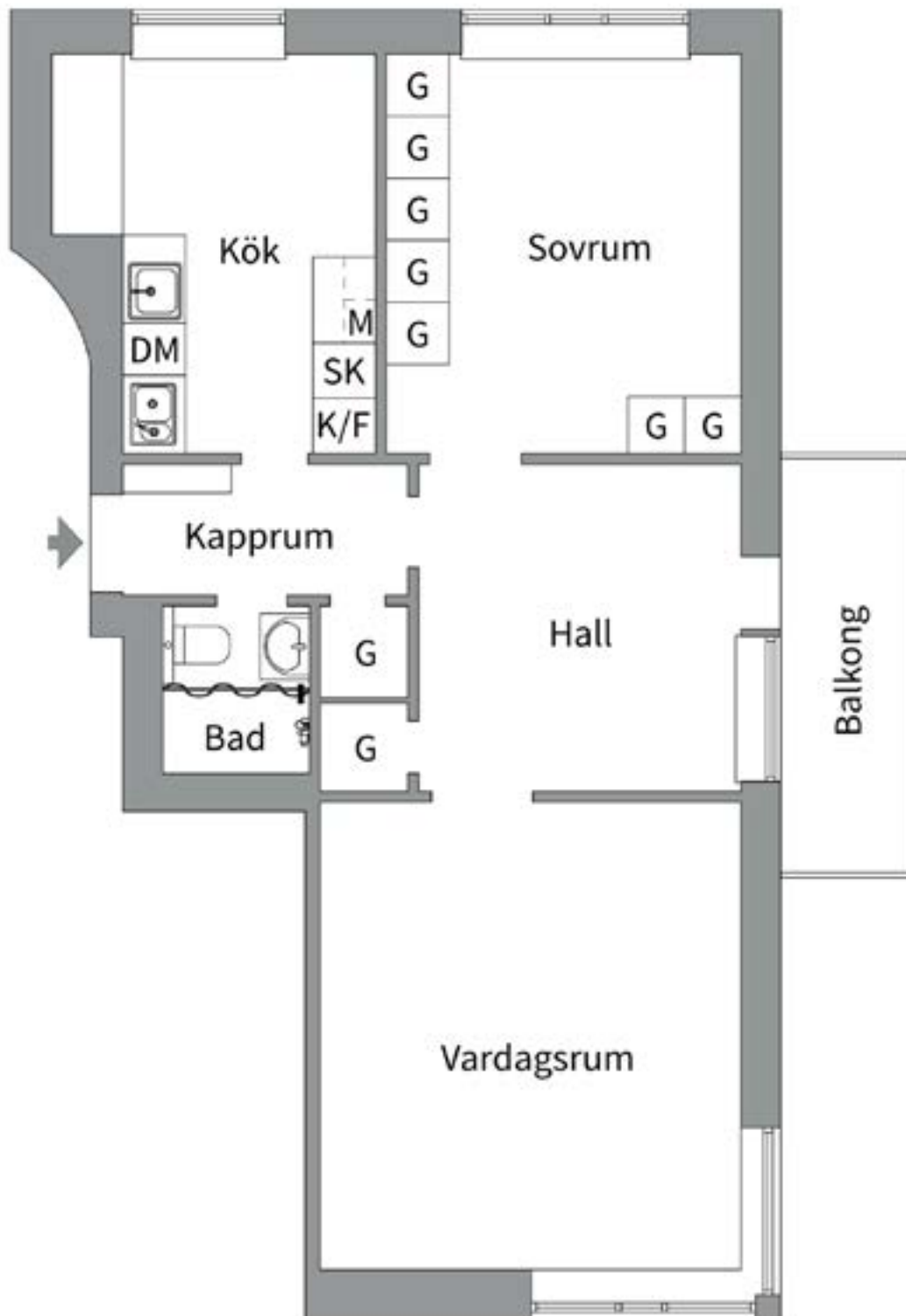
Bostadsrättslägenhet • 2.5 rum och kök

2 750 000 kr

Bostadsfakta

Område	Fålhagen	Nettoskuldsättning	134 738 kr
Stad	UPPSALA	Kommun	Uppsala
Adress	Fålhagsleden 5C	Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt
Pris	2 750 000 kr	Reparationsfond	2088 kr
Månadsavgift	4 619 kr/mån	Uppvärmning	Fjärrvärme
Boarea	60 kvm		
Areakälla	Areauppgifter enligt förvaltarens information. I lägenhets förteckningen är bostaden registrerad som en 2a		
Rum	2.5 rum och kök		
Våning	2 av 3		
Hiss	Nej		
Balkong	Ja		
Bostadstyp	Lägenhet		
Upplåtelseform	Bostadsrätt		
Byggnadsår	1936		
Lägenhetsnr	1101/101		
Andel av årsavgift	1.0957%		

Planlösning



Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalenlig.

COHEN
HUS













Fastigheten

Förening

Hsb:s BRF Trean I Uppsala. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 107 lägenheter varav 4 lokaler.

Bostadsrättsföreningen HSB 3:an består av tre hus som är belägna i kvarteret Grotte, vid Fålhagsleden 1 till 5, en kort promenad från centrum i Uppsala.

Husen, som uppfördes 1936-37 innehåller 107 lägenheter med en total yta på ca 4800 kvm. Lägenheterna är alltså relativt små, 47 ettor och 60 tvåor. Några av lägenheterna har slagits ihop till treor eller fyror.

I föreningen ingår även fyra lokaler som hyser näringsverksamhet av varierande slag.

Föreningen har en egen hemsida: <https://hsb.se/uppsala/brf/trean/>

För att bostadsrättsföreningen ska kunna bevilja dig/er medlemskap krävs enligt dess stadgar att du/ni är medlemmar i HSB Uppsala. Medlemsinsatsen i HSB Uppsala är 500 kronor per person. Insatsen betalas tillbaka vid utträde. Som medlem betalar du/ni också en årsavgift på 300 eller 150 kr beroende på om du/ni blir medlem före den 1 Juli. Medlem blir man genom att få in på blimedlem.hsb.se

Renovering och underhåll

2023: Grundförstärkning hus 3 och 5 mot parken - Geobear.

2023: Installation av 16 laddboxar för laddning av elbilar samt radonundersökning.

2022: OVK besiktning och energideklaration.

2021: Stampolning, takbyte, dränering i källaren Fålhagsleden 1 samt ny armatur vid parkeringen.

2017: Byte till Led armatur i alla trapphus.

2016: Byte till ledlampor belysning i källare, installering av kodlås.

2016: Renovering av alla portar.

2015: Byte a styrutrustning mm i undercentralen.

2012: Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.

2011: Renovering av tvättstugorna med nya maskiner, nytt bokningssystem och ytskikt.

2009: Laggning av gångplattor framför husen och till entréerna.

2008: Renovering av gårdarna.

2005: Utbyggnad av parkeringen.

2001: Ny puts och målning av husfasaderna.

2000: Montering av ett extra isolerglas i samtliga fönster i lägenheterna och plåtbeklädnad på utsidan.

1995: Utbyte av samtliga takplåtar.

1993: El- o VVS-stammar samt grundisolering.

1985: Byte av yttertak ,och plåtar på balkongerna.

Kommande underhåll/renoveringar:

Föreningen följer underhållsplanen. Föreningen planerar byte av termostater samt byta fönster. Det är ej planerat i dagsläget om när detta blir. (Uppgift kontrollerat 6/11 - 2024).

Planerade renoveringar

2024: Installering av 16 st laddboxar.

2023: Grundförstärkning hus 3 och 5 mot parken - Geobear.

2023: Installation av 16 laddboxar för laddning av elbilar samt radonundersökning.

2022: OVK besiktning och energideklaration.

2021: Stampolning, takbyte, dränering i källaren Fålhagsleden 1 samt ny armatur vid parkeringen.

2017: Byte till Led armatur i alla trapphus.

2016: Byte till ledlampor belysning i källare, installering av kodlås.

2016: Renovering av alla portar.

2015: Byte a styrutrustning mm i undercentralen.

2012: Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.

2011: Renovering av tvättstugorna med nya maskiner, nytt bokningssystem och ytskikt.

2009: Läggnig av gångplattor framför husen och till entrèerna.
2008: Renovering av gårdarna.
2005: Utbyggnad av parkeringen.
2001: Ny puts och målning av husfasaderna.
2000: Montering av ett extra isolerglas i samtliga fönster i lägenheterna och plåtbeklädnad på utsidan.
1995: Utbyte av samtliga takplåtar.
1993: EL- o VVS-stammar samt grundisolering.
1985: Byte av yttertak ,och plåtar på balkongerna.
Kommande underhåll/renoveringar:
Föreningen följer underhållsplanen. Föreningen planerar byte av termostater samt byta fönster. Det är ej planerat i dagsläget om när detta blir. (Uppgift kontrollerat 6/11 - 2024).

Försäkring

Bostadsrättstillägg tecknas tillsammans med den egen hemförsäkringen.

Parkering

Föreningen erbjuder följande parkeringsalternativ:

Föreningen har 48 parkeringsplatser.16 st platser för elbilar med laddbox. (De finns på plats 2–16 och plats nr 49). och 32 för vanliga bilar.

För närvarande är kostnaden 500 kr/månad. Kostnad för el-laddning tillkommer.

Samtliga platser är försedda med motorvärmarrutttag. Dessa skall så småningom tas bort.

Det är ej tillåtet att ladda elbil mm i motorvärmarrutttagen, då de inte är gjorda för det.

Automatiskt kösystem tillämpas.

8 lediga platser finns i dagsläget och ingen kö. (Uppgift kontrollerat med ek.förvaltaren 6/11 - 2024).

För att få en plats ska man ha en bil registrerad på sig eller en förmånsbil. Man får inte skaffa sig en plats endast för gäster.

Det finns fyra st gästparkeringar.

TV och internet

I alla lägenheter finns det uttag för bredbandsuppkoppling.

Gruppavtal genom Telenor. Hastighet 500/500 Mbit/s. Även IP-telefoni ingår om man så önskar, en obligatorisk avgift per lägenhet på (125 kr/mån) tas ut av föreningen och ligger som en separat post från månadsavgiften.

Ni kan låna en router från telenor eller köpa en själva. Lånar ni en från telenor så glöm inte att skicka tillbaka den vid flytt, även att säga upp bredbandet.

Kabel-TV genom Tele2 där digitalt grundutbud ingår i avgiften.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns två st tvättstugor med två tvättmaskiner, torkskåp samt torktumlare, varav I den ena även finns en grovtvättmaskin samt en kallmangel.

I 5:ans källare bredvid tvättsgugan finns en föreningslokal att hyra för den som vill ha fest eller ordna andra aktiviteter. Att hyra lokalen kostar 300 kr/tillfälle. I lokalen finns 4 uppfällningsbara bord och ca 30 stolar, och ett kök med servis.

I samma hus finns också ett övernattningsrum för besökande gäster. Detta kan hyras för 100 kr/natt.

Övernattningsrummet renoverades 2015 och har tre bäddar.

I föreningen finns också en hobbylokal med möjlighet för att snickra mm. Denna finns belägen i källaren under 3D.

Cykelförråd (finns i varje hus).

Till lägenheten finns det ett källarförråd om ca 7 kvm och ett vindsförråd om ca 9 kvm.

Ekonomi

En avgiftshöjning med 8,5 % från 2025-01-01 pga ökade kostnader. (Kontrollerat 2024-12-02).

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

Lägenhetsinnehavaren tecknar eget el-avtal.

Nycklar hanteras av Certego via föreningens förvaltare.

Bostadsrättstillägg tecknas tillsammans med den egen hemförsäkringen.

Vi på Cohen Mäklarbyrå vill göra dig uppmärksam på att vi bara förmedlar information från föreningen; vi ansvarar inte för att uppgifterna stämmer. Eventuella förändringar så som exempel avgiftshöjningar som gjorts efter senaste uppdateringen av föreningsinformationen avsäger vi oss ansvaret för.

Vi jobbar hårt för att ha korrekt och uppdaterad information. Om du ändå tycker att något saknas eller verkar oklart, och det är avgörande för ditt beslut, uppmanar vi dig att kontakta föreningen för att undersöka saken närmare.

Driftkostnader

Summa 3 708 kr/år, fördelat på el 2 400 kr, försäkring 1 308 kr. 1 person i hushållet.

Indirekt nettoskuldsättning

134 738 kr. Baserat på årsredovisning 2024.

Energideklaration

100 kWh/m² och år. Energiklass D

Området

Fålhagen

I Fålhagen bor ni i ett av Uppsalas mest populära områden med närhet till det mesta. På några minuters promenad når ni Uppsalas stadskärna med all dess bekvämligheter. Ett stenkast från bostaden finner ni även resecentrum och stationsgallerian som erbjuder restauranger, matbutik och apotek mm. Runt om bostaden finns även ett antal mindre restauranger samt att Coop Nära nås på bara ett par minuter.

Inom promenadavstånd finns det även ett uppskattat och öppet löpspår. I närområdet finner ni även Frode- och Bergsbrunnsparken för den som uppskattar att koppla av i det gröna.

Kommunikation

Området utgör ett utmärkt pendlarläge med Resecentrum bara ett stenkast från bostaden. Med bil tar ni er även smidigt via Tycho Hydéns väg ut till E4:an.

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.

