

COHEN

MÄKLARBYRÅ

NORRA LUTHAGEN  
Fyrisvällsgatan 12A

# Mycket fin och smart designad 2:a med södervänd balkong i lugnt läge – norra Luthagen



**Catrine Edwardsson**

Reg. fastighetsmäklare

070-748 82 78

catrine@cohenmaklarbyra.se

Välkommen till denna väldesignade bostad med en mycket snygg och smart planlösning som dessutom erbjuder utomordentligt goda förvaringsutrymmen. Här finns t o m ett platsbyggt skrivbord/arbetsyta. Brf Solitär erbjuder ett designboende där lägenhetens alla material valts med stor känsla för detaljer; från den fina hallen med det lindade lädret i hallens klädstång – till det kvalitativa ljusa ekgolvet. De stora fönsterpartierna med skjutdörrar till balkongen, både från vardagsrum och sovrum, ger ett fantastiskt ljus och karaktär till lägenheten. Planlösningen är öppen och social med kombinerat kök och vardagsrum i ett. Här ryms både soffa och matgrupp. Vackra pardörrar leder till ett rymligt sovrum med plats för dubbelsäng. Platsbyggd garderobsförvaring som går vägg till vägg och hela vägen upp till taket. Samtliga kulörer för väggar, snickerier och kök har genomgående en lugn ton. Köket är fullt utrustat med integrerad kyl/frys och diskmaskin, spishäll (induktion), rostfri diskbänk, fläkt. Helkaklat påkostad badrum med många fina detaljer, värmeslingor i golvet, takdusch, plats och uttag för egen tvättmaskin.

Till lägenheten finns ett källarförråd om ca 5 kvm.

Området, norra Luthagen, är under utveckling och erbjuder ett strategiskt läge med promenad- och cykelavstånd till Uppsala centrum och till flera av universitetets institutioner. I huset ligger ett trevligt fik och vid Mimmi Ekholms plats finns mataffär, café, apotek, restauranger, frisör och gym. Rekreation med vackra promenad och joggingstråk finner du längs med Fyrisån och även i Stabby backe där det finns elljusspår. Man kan också ta en fin promenad till gamla Uppsala högar. Det tar ca 20-25 min att gå dit. Generellt ett fint friluftsområde både sommar och vinter! Vid Fyrishov erbjuds med bad och ett stort utbud av sportaktiviteter. Förutom fina cykelvägar är det goda bussförbindelser till city. För dig som pendlar med bil så tar du dig snabbt ut på Bärbyleden för vidare transport mot E4:an.

Fastigheten är uppförd 2022 vilket innebär att inget behov av större renoveringar föreligger.

Att arkitekten Andreas Martin-Löf står bakom designen är en stark kvalitetsstämpel. Han är känd för sin förmåga att kombinera estetik med funktionell minimalism, vilket ofta innebär smart förvaring och vackra ljusinsläpp. Stort fokus ligger också på det sociala livet med faciliteter som yogadäck, grillplatser och en gemensam lounge som gör det enkelt att umgås. Högst upp i huset finns en härlig takterrass i direkt anslutning till "work loungen" som fungerar för både jobb och plugg och svarar mot det moderna behovet av att kunna arbeta hemifrån men i en inspirerande miljö. Det "innovativa garaget" med laddningsmöjligheter och ytor för cykelfix visar att man även tänkt på framtidens mobilitet och hållbarhet.



Bostadsrättslägenhet • 2 rum och kök

**2 295 000 kr**

utgångspris

## Bostadsfakta

|                       |  |                           |                           |
|-----------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Område</b>         | Norra Luthagen   | <b>Byggnadsår</b>         | 2022                      |
| <b>Stad</b>           | Uppsala  | <b>Lägenhetsnr</b>        | 1313/1308                 |
| <b>Adress</b>         | Fyrsvallsgatan 12A   | <b>Andel av årsavgift</b> | 1.29096%                  |
| <b>Pris</b>           | 2 295 000 kr   | <b>Nettoskuldsättning</b> | 482 360 kr                |
| <b>Månadsavgift</b>   | 3 485 kr/mån   | <b>Kommun</b>             | Uppsala                   |
| <b>Ingår</b>          | Kommentar till avgift: Tillkommer obligatorisk kostnad om 260 kr + 91 kr + 182 kr per månad för bredband & TV samt fasta tillägg för el- och vatten. Boende debiteras därtöver för den faktiskt förbrukning kvartalsvis. | <b>Pantsättning</b>       | Bostadsrätten är pantsatt |
| <b>Boarea</b>         | 43 kvm   | <b>Uppvärmning</b>        | Fjärrvärme                |
| <b>Areakälla</b>      | Areauppgifter enligt föreningens information/mäklarbild  |                           |                           |
| <b>Rum</b>            | 2 rum och kök  |                           |                           |
| <b>Våning</b>         | 4 av 5   |                           |                           |
| <b>Hiss</b>           | Ja   |                           |                           |
| <b>Balkong</b>        | Ja   |                           |                           |
| <b>Bostadstyp</b>     | Lägenhet   |                           |                           |
| <b>Upplåtelseform</b> | Bostadsrätt  |                           |                           |

# Rumsbeskrivning

## Hall

Välkomnande hall med hatthylla och platsbyggda garderober. Stilig klädstång med ljust lindat läder. Ekplankgolv och ljust målade väggar.

## Badrum

Påkostat fint badrum med helkaklade väggar, klinkergolv med värmeslingor, praktiskt infällt förvaringskåp, vägghängd wc, handfat, duschväggar i glas, spotlights i taket. Uttag för tvättmaskin finns.

## Vardagsrum

Ljust vardagsrum med plats för både soffa och matgrupp. Ekplankgolv och ljust målade väggar.

## Kök

Kök med gott om förvaringsutrymmen, bra bänkyta, rostfri bänk, integrerad kyl och frys samt diskmaskin, spishäll/induction, fläkt.

## Sovrum

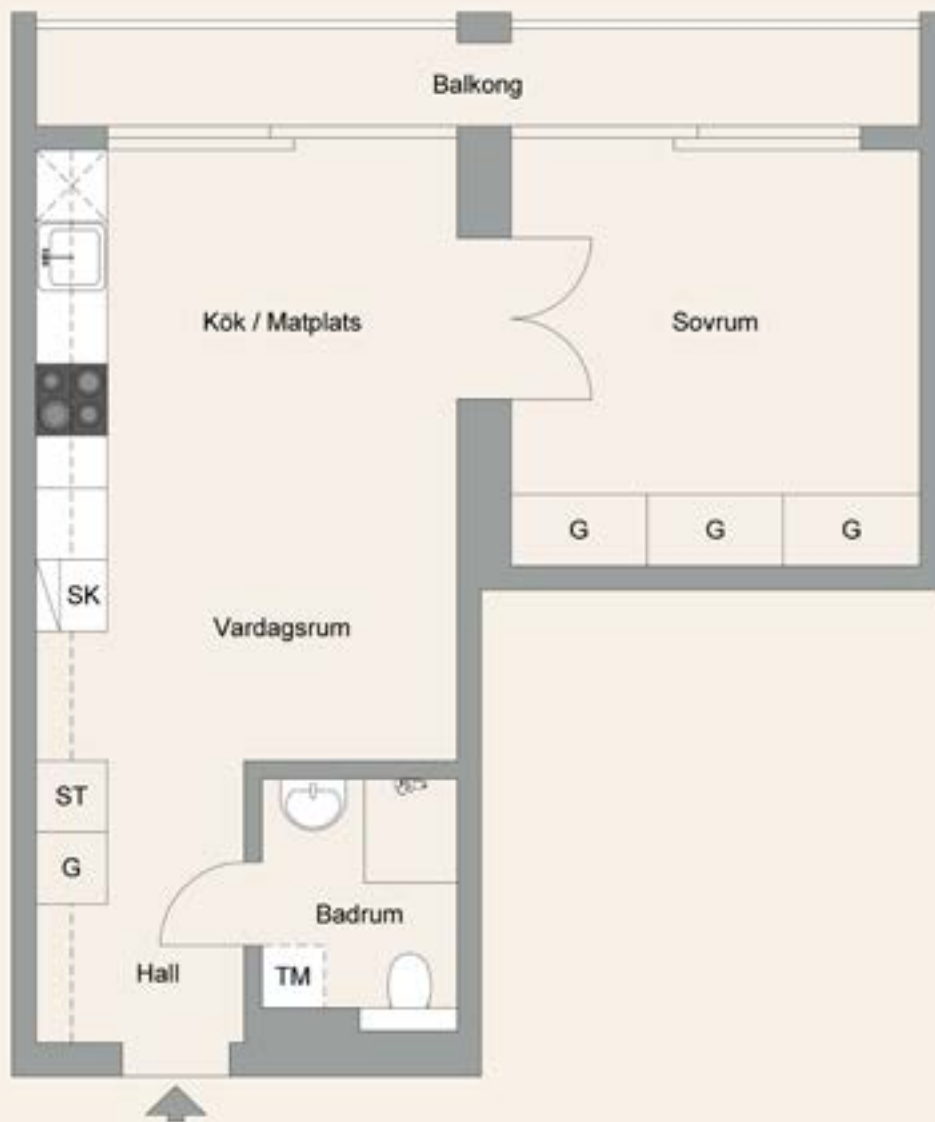
Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng. Hel garderobsvägg. Ljust målade väggar och ekplankgolv. Stora fönster med skjutdörr mot balkongen.

## Balkong

Balkong under tak i soligt söderläge. Balkongen sträcker sig längs med hela bostaden och nås från båda rummen. Här finns plats mindre sittgrupp, bänk och varför inte lite odling i krukor.

# Planlösning

**COHEN**  
HÄLLÅRBYRÅ



Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalenlig.



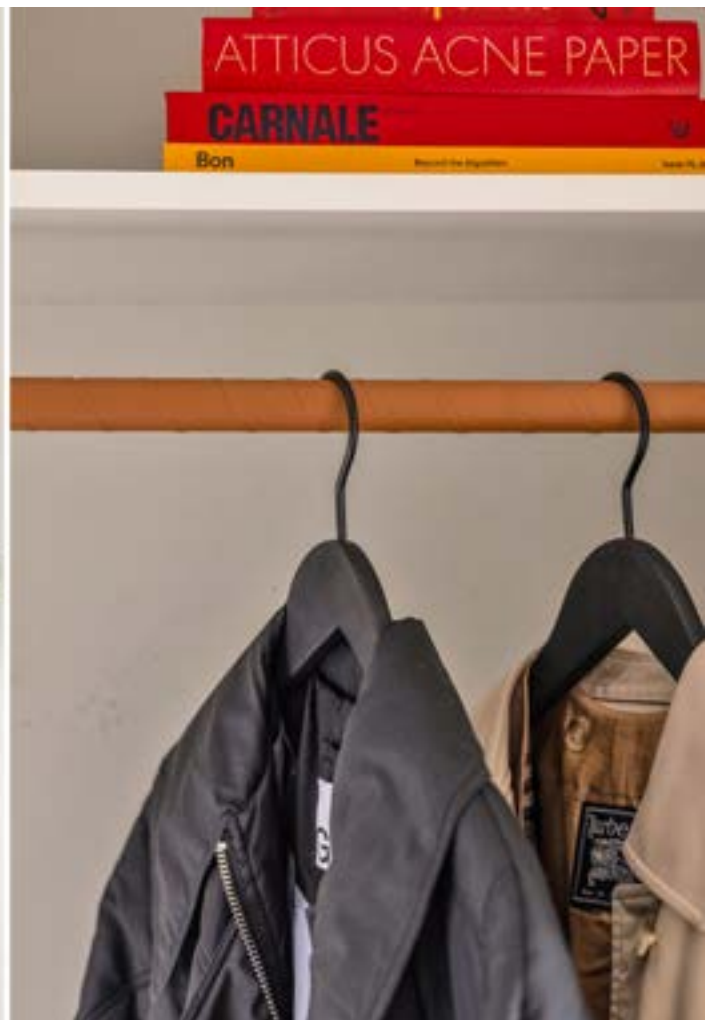




















# Fastigheten

## Förening

BRF Solitär. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 107 lägenheter varav 3 lokaler.

Bostadsrättsföreningen Solitär består av ett flerfamiljshus med totalt 107 lägenheter och tre lokaler med hyresrätt med adress Fyrisvallsgatan 10-12.

Föreningen har ett gemensamt elavtal och varje bostadsrättsinnehavare debiteras kvartalsvis via föreningen för faktisk förbrukning samt en obligatorisk avgift om 91 kr/mån.

Föreningen har individuell mätning av kall- och varmvatten och varje bostadsrättsinnehavare debiteras kvartalsvis via föreningen för faktisk förbrukning samt en obligatorisk avgift om 182 kr/mån.

## Planerade renoveringar

Föreningen har bland annat låtit utföra följande renoveringar:  
2025 OVK.

Inga större renoveringar föreligger. (Uppgifter kontrollerade jan 2026.)

## Försäkring

Bostadsrättstillägget för hemförsäkringen ingår i föreningens fastighetsförsäkring. De boende ska själva teckna sedvanlig hemförsäkring.

## Gårdsplats

Bakom finns den privata trädgården, i perfekt syd-/sydvästläge. Den noga planerade trädgården erbjuder privata oaser med grillplatser” för härligt häng i kvällssolen med vänner. Här finns även ett utegym och ett yogadäck.

## Parkering

Föreningen har 23 garageplatser (hyra 1 125 kr/mån) med laddstolpe för elbil (+ elförbrukning). I dagsläget finns ledig plats att hyra. (Uppgifter kontrollerade 16 januari 2026.)

Nya regler från Skatteverket infaller 1/10 2026: uthyrning av p-platser och garage blir momspliktig med 25 %.

## TV och internet

Föreningen har ett gruppavtal med Sappa där följande ingår för en obligatorisk avgift om 260 kr/mån: TV (basutbud), bredband (500/500) och IP-telefoni (samtalstaxa tillkommer).

## Gemensamma utrymmen

I föreningen finns tvättstuga, cykel- och barnvagnsförråd och gemensamhetslokal. Det finns tvättstuga som är bokningsbar, samt maskiner som är obokningsbara i tvätt-loungen. En app styr bokningarna av tvättstugan.

Orangeriet - högst upp i huset finns den allmänna ytan Orangeriet. Här finns ett rejält kök, kapprum, wc och handikappstoalett. Perfekt för födelsedagskalaset!

## Ekonomi

Sänkning av avgifterna med 5% är godkänd från januari 2026. I dagsläget finns inga nya beslutade avgiftsförändringar.

Föreningens lån/kvm bostadsrättsyta uppgick enligt senaste årsredovisningen till 12 350 kr.

Föreningen tillåter juridisk person som köpare: Nej  
Föreningen tillåter delat ägande: Föreningen godkänner delat ägande och den som bor i lägenheten ska äga minst 10%  
Föreningen äger marken: Ja  
Överlåtelseavgift: 1 480 kr (betalas av köparen)  
Pantsättningsavgift: 592 kr

### Övrigt

Föreningens hemsida finns på [www.brfsolitär.se](http://www.brfsolitär.se)

### Driftkostnader

Summa 7 680 kr/år, fördelat på el 3 360 kr, vatten/avlopp 2 160 kr, försäkring 2 160 kr.  
1 person i hushållet.  
Uppvärmning ingår i hyran

### Indirekt nettoskuldsättning

482 360 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 2024.

### Övrigt

Lägenheten har ett tillhörande källarförråd om ca 5 kvm.

### Energideklaration

54 kWh/m<sup>2</sup> och år. Energiklass B

### Området

Norra Luthagen

Området, norra Luthagen, är under utveckling och erbjuder ett strategiskt läge med promenad- och cykelavstånd till Uppsala centrum och till flera av universitetets institutioner. I huset ligger ett trevligt fik och vid Mimmi Ekholms plats finns mataffär, café, apotek, restauranger, frisör och gym. Rekreation med vackra promenad och joggingstråk finner du längs med Fyrisån och även i Stabby backe där det finns elljusspår. Vid Fyrishov erbjuds bad och ett stort utbud av sportaktiviteter. Man kan också ta en fin promenad till gamla Uppsala högar. Det tar ca 20-25 min att gå dit. Generellt ett fint friluftsområde både sommar och vinter!

Kommunikation

Förutom fina cykelvägar är det goda bussförbindelser till city. För dig som pendlar med bil så tar du dig snabbt ut på Bärbyleden för vidare transport mot 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](http://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](http://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.



