

COHEN

MÄKLARBYRÅ

KÅBO
Banérgatan 12A

Gavellägenhet med möjlig uthyrningsdel – Kåbo



Catrine Edwardsson

Reg. fastighetsmäklare

070-748 82 78

catrine@cohenmaklarbyra.se

Välkommen till denna fina gavellägenhet med synnerligen lugnt och grönt gårdsläge i hjärtat av Kåbo. Här bor du i en välplanerad lägenhet som har två entréer och möjlighet till uthyrningsdel. Vardagsrum med vackert burspråk och utgång till balkong med härligt söderläge. Två sovrum och gott om bra inbyggd förvaring. Köket med bevarad charmig skåpinredning har uppdaterats med diskmaskin, nytt kakel och bänkskiva i klassisk perstorpsmodell. Separat wc med klinkergolv. Kaklat badrum med fönster, dushörna, wc, handfat och plats/uttag för tvättmaskin. Generös takhöjd, vackra fönsterbänkar i öländsk kalksten och ljusa fina ytskikt. Samtliga tak och väggar i lägenheten har målats om i enhetliga ljusa toner.

Till lägenheten hör två källarförråd och ett vindförråd. Ledig parkeringsplats finns att hyra på gården och föreningen har även tre gästparkeringsplatser att erbjuda besökare.

Brf Bomben är en välskött bostadsrättsförening med låg belåningsgrad om endast 1 397 kr/kvm. Här har flera stora renoveringar såsom stamrenovering, byte till säkerhetsdörrar, balkongrenovering samt dränering genomförts. Tillgång till gemensamma utrymmen som tvättstuga med torkrum och mangel hobbyrum, cykel- och barnvagnsrum i källaren. Mycket grön och fin uppvuxen trädgård med flera sittgrupper, äppelträd och även planteringslådor för den odlingsintresserade.

Kåbo är ett av Uppsalas mest attraktiva områden, känt för sin charmiga bebyggelse och sitt lugna läge strax utanför stadskärnan. Här bor du synnerligen bekvämt intill gröna Stadsskogen, nära stadens service, universitetet och Akademiska sjukhuset, allt inom bekvämt promenad- eller cykelavstånd. Härifrån är det lika nära till busshållplats på Sjukhusvägen som på Dag Hammarskjölds väg. Det gör att det finns gott om buslinjer att välja mellan och som stannar inom några 100 meters avstånd.

Varmt välkommen att anmäla ditt intresse och boka visning!



Bostadsrättslägenhet • 3 rum och kök

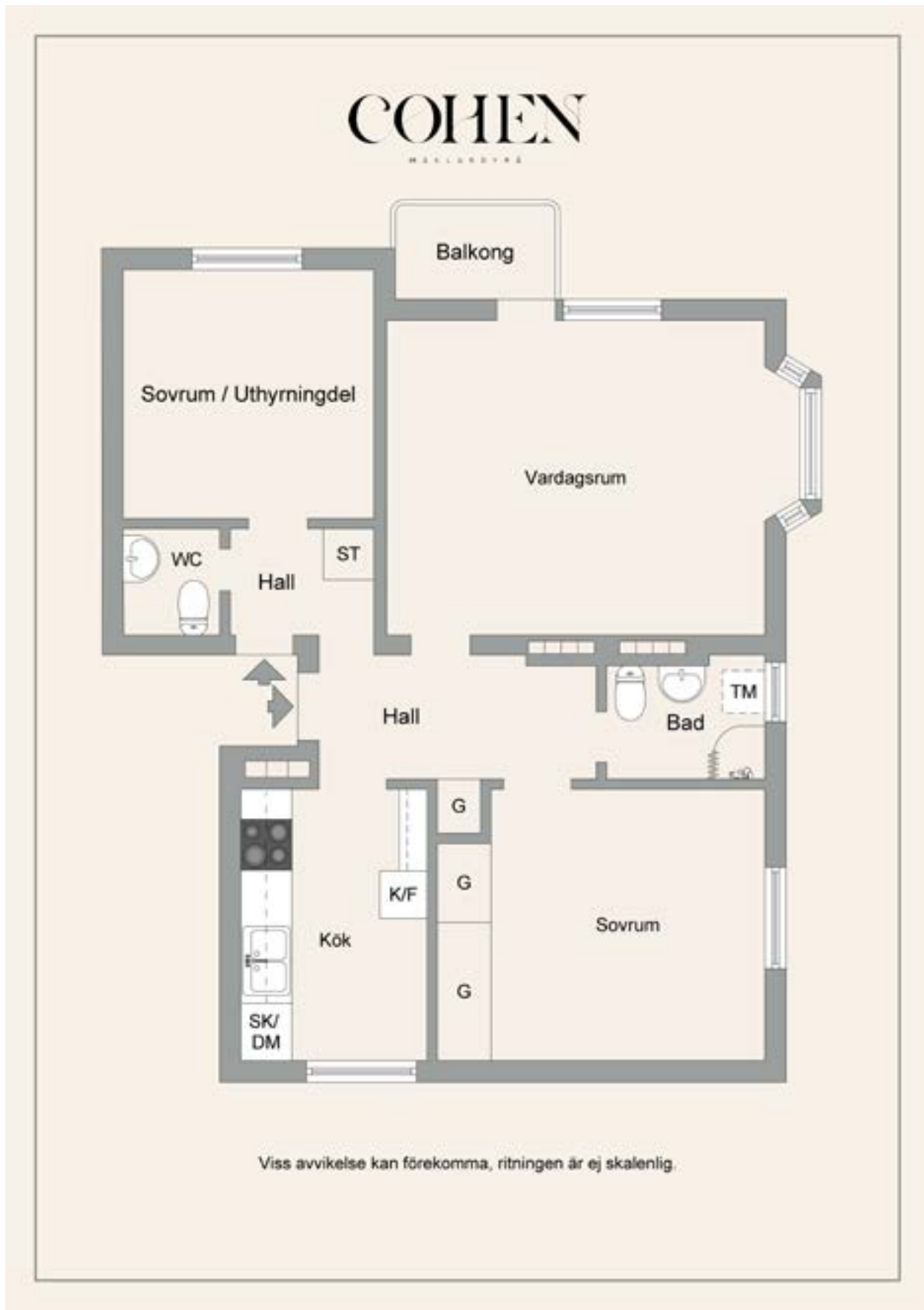
3 190 000 kr

utgångspris

Bostadsfakta

Område	Kåbo	Andel i förening	3.86313%
Stad	Uppsala	Andel av årsavgift	3.86257%
Adress	Banérgatan 12A	Nettoskuldsättning	64 423 kr
Pris	3 190 000 kr	Kommun	Uppsala
Månadsavgift	4 972 kr/mån	Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt
Ingår	I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband och bostadsrättstillägg.	Uppvärmning	Fjärrvärme
Boarea	70 kvm		
Areakälla	Areauppgifter enligt förvaltarens information		
Rum	3 rum och kök		
Våning	1 av 3		
Hiss	Nej		
Balkong	Ja		
Bostadstyp	Lägenhet		
Upplåtelseform	Bostadsrätt		
Byggnadsår	1946		
Lägenhetsnr	1002/101		

Planlösning



Rumsbeskrivning

Entré

Från trapphuset finns två entréer.

Hall

En större möblerbar hall till lägenheten, samt en mindre hall till den möjliga uthyrningsdelen. Inbyggd garderobsförvaring. Ljust målade väggar och småstavsparkett av originalmodell.

Kök

Kök med målad bevarad charmig skåpinredning och gott om förvaring, vitt kakel ovanför arbetsbänk av Perstorpsmodell Virrvarr, diskmaskin 45 cm, spis med ugn, fläkt, kyl/frys. Plats för matbord intill fönster. Linoleummatta i rutmodell, ljust målade väggar.

Vardagsrum

Vardagsrum med fint ljusinsläpp från fönster intill balkong samt vackert burspråk. Nya fina fönsterbänkar i öländsk kalksten, slipat ekparkettgolv och ljust målade väggar.

Balkong

Balkong i soligt söderläge mot lugn grönskande trädgård.

Sovrum

Rymligt sovrum med inbyggda garderober, ekparkett och ljust målade väggar.

Badrum

Helkaklat badrum med klinkergolv, fönster, uttag för tvättmaskin, wc, handfat med kommod, överskåp.

Sovrum/uthyrningsdel

Sovrum, möjlig uthyrningsdel, småstavsparkett av originalmodell och ljust målade väggar.

Wc

I direkt anslutning till den lilla hallen, utanför sovrummet, ligger ett toaletterum med handfat, wc, klinkergolv.



















Fastigheten

Förening

Brf Bomben. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 24 lägenheter
Föreningens fastighet, Kåbo 50:1, bebyggdes 1946 med två hus med totalt 24 st lägenheter.

Lägenheterna är fördelade på 18 st 3 rum och kök. och 6 st 5 rum och kök.

Föreningen bildades 1986 och fastigheten köptes av Uppsala Universitet 1987.

Planerade renoveringar

Utförda renoveringar är t ex.

2025 - Renovering av portar/entréerna, mindre takreparation.

2024 - OVK-besiktning.

2022 - Stamspolning.

2021 - Målning av takfot och fönsterbleck. Radonmätning med godkänt resultat.

2020 - Nytt låssystem. Renovering av ventilationssystem. Nya sopskåp

2019 - Nya parkeringsytor.

2018 - Ommurning av skorsten.

2017 - Stamspolning

2016 - Upprustning sopskåp.

2014/2015 - Balkongrenovering.

2011 - Dränering och tilläggsisolering av grund samt ombyggnad pannrum.

2010 - Byte till säkerhetsdörrar.

1995 - Stamrenovering.

1990 - Fasadrenovering.

Kommande/planerade renoveringar:

I dagsläget undersöks en ev målning av källaren. Inga beslut är tagna ännu. En takrenovering kommer att behöva göras inom en snar framtid. Föreningen följer takets kondition och genomför renoveringar när de påkallas. Stambyte är i dagsläget inte aktuellt. Föreningen följer stammarnas skick och agerar när så behövs.

(Kontroll 2026-01-27)

Försäkring

Bostadsrättstillägg ingår i avgiften

Gårdsplats

Grön fin gård med gräsmatta och gemensamma uteplatser. Föreningen har även ett antal odlingslådor, säg till om du också vill få tillgång till en!

Parkering

Föreningen har totalt 15 st parkeringsplatser varav 4 st har laddstolpar. En planerad höjning av avgifterna för dessa sker i början av 2026. Kostnaden blir då 250 kr/månad för en vanlig plats med motorvärmare och 800 kr/mån för elbil. Troligen görs ytterligare en justering av avgifterna senare under året. Föreningen har även 4 st gästparkeringsplatser.

I dagsläget finns ledig parkeringsplats att hyra. (Kontroll 2026-01-27)

TV och internet

Föreningen har avtal med Tele2 som levererar IP-telefoni och bredband 250/50. Detta är inkluderat i månadsavgiften. (Kontroll 2026-01-27)

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, torkrum, mangelrum, hobbyrum och cykelförråd.

Ekonomi

Månadsavgifterna höjs 4 % i början av 2026. (Kontroll 2026-01-27).

Föreningen anger att avgifterna höjs regelbundet för att följa inflationen och säkerställa att föreningen sparar för kommande investeringar.

Föreningen tillåter juridisk person som köpare: Nej

Föreningen tillåter delat ägande: Delat ägande är ok. Minst andel ägande är 10%.

Föreningen äger marken: Ja

Överlåtelseavgift: 1 480 kr (betalas av köparen)

Pantsättningsavgift: 592 kr

Övrigt

Föreningen har avtal om nyckelhantering med Certego. Vid överlåtelse lämnas och hämtas nycklar ut på plats hos Certego.

Driftkostnader

Summa 6 358 kr/år, fördelat på el 4 450 kr, försäkring 1 908 kr. 1 person i hushållet. Säljarens uppgifter.

Indirekt nettoskultsättning

64 423 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskultsättning 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 nettoskultsättning. Underlagen för beräkningen kommer från föreningens årsredovisning 2024.

Energideklaration

126 kWh/m² och år. Energiklass E

Området

Kåbo

Kåbo är ett mycket grönt och populärt område med blandad bebyggelse, företrädesvis villor och bostadsrätter. Stadsskogen, Botaniska trädgården och Stadsparken är alla lättillgängliga gröna oaser för promenader, lek och rekreation.

Kommunikation

Närhet till busshållplats på Dag Hammarskiölds väg. Härifrån är det lika nära till busshållplats på Sjukhusvägen som på Dag Hammarskjölds väg. Det gör att det finns gott om busslinjer att välja mellan och som stannar inom några 100 meters avstånd.

Närservice

Gångavstånd till matbutik på Artillerigatan. Cykel- och promenadavstånd till centrum och service. Café och flera restauranger finns även i närbelägna Rosendal.

Parkering

Betalparkering 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.



