

COHEN

MÄKLARBYRÅ

SÄVJA

Smålandsvägen 71



## **Catrine Edwardsson**

Reg. fastighetsmäklare

070-748 82 78

catrine@cohenmaklarbyra.se

Lugnt beläget radhus i ett plan med soligt läge och skogen i blickfång. Den stora altanen, med direktaccess till gräsmatta, är en riktig oas med plats för både loungemöbler, matgrupp och grill. Här erbjuds ett bekvämt boende med villakänsla.

Lägenheten är utformad som ett gavelradhus med entré i markplan och ett praktiskt förråd beläget utanför, precis intill entrén. Ytterligare ett externt förråd ingår, det är beläget en trappa upp i huset intill.

Bostaden har genomgående vitmålade väggar och ljusa golv och upplevs mycket ljus. Stora fönster och ljusinsläpp från tre håll. Planlösningen är öppen och social mellan vardagsrum och kök samt matplats. Fina pardörrar öppnar upp mot altanen som sommartid blir en förlängning av vardagsrummet.

Renoverat kök där kökets skåpinredning går i ljusa gröna toner, bänkskivor i laminat och kakel ovanför. Maskinell utrustning med fullstor kyl och frys, diskmaskin, spis och fläkt. Helkaklat badrum med klinkergolv, dusch, wc, handfat med kommod, tvättmaskin och torktumlare. Två rymliga sovrum med garderober. Klädkammare.

Välskött föreningen där flera stora renoveringar genomförts, bland annat har tak och fasader renoverats i närtid. I föreningen finns gott om parkeringsplatser. Det finns även installerat fiberlan i alla hus, vilket ger möjlighet till snabbare internetuppkoppling. De boende väljer själva vilken Internetleverantör man vill ha.

Här bor du lugnt och grönt precis intill naturreservatet Lunsen som erbjuder utmärkta möjligheter till promenader, cykling samt bär- och svamplockning. I Sävja finns, förutom närbutik och paketombud, service som vårdcentral, förskolor, skolor upp till högstadiet, fritidsgård och kulturcentrum. Goda bussförbindelser med täta avgångar tar dig till Uppsala på cirka 15–20 minuter. Vill du cykla så finns utmärkta belysta cykelvägar hela vägen in till city.

Varmt välkommen på visning!



Bostadsrättslägenhet • 3 rum och kök

**2 075 000 kr**

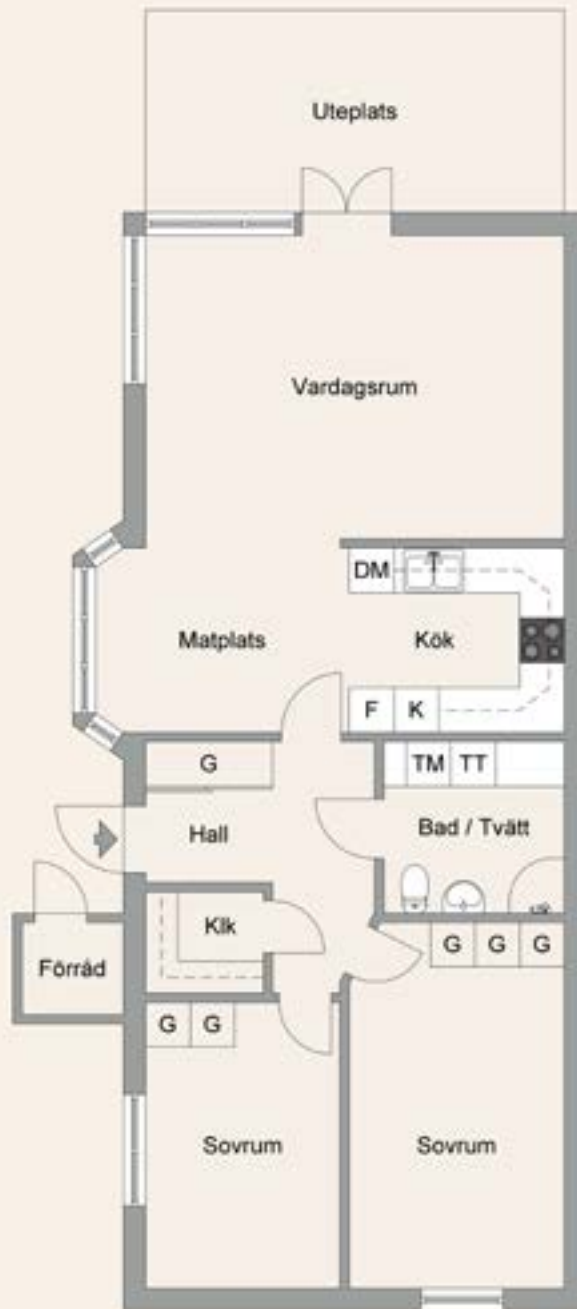
utgångspris

## Bostadsfakta

<b>Område</b>	Sävja	<b>Kommun</b>	Uppsala
<b>Stad</b>	Uppsala	<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är pantsatt
<b>Adress</b>	Smålandsvägen 71	<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Pris</b>	2 075 000 kr		
<b>Månadsavgift</b>	6 882 kr/mån		
<b>Ingår</b>	inkl värme och vatten.		
<b>Boarea</b>	68.9 kvm		
<b>Areakälla</b>	Föreningens information. mäklarbild		
<b>Rum</b>	3 rum och kök		
<b>Våning</b>	1 av 1		
<b>Hiss</b>	Nej		
<b>Bostadstyp</b>	Lägenhet		
<b>Upplåtelseform</b>	Bostadsrätt		
<b>Byggnadsår</b>	1994		
<b>Lägenhetsnr</b>	51		
<b>Andel i förening</b>	2.1164%		
<b>Andel av årsavgift</b>	2.11641%		
<b>Nettoskuldsättning</b>	639 107 kr		

# Planlösning

**COHEN**  
HÄLLARBYRÅ



Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalenlig.

# Rumsbeskrivning

## Entré & hall

Egen entré i markplan med praktiskt förråd beläget precis intill. Hall med bra förvaring i garderober med skjutdörrar. Vitmålade väggar och ljust golv.

## Klädkammare

Intill hallen ligger en rymligt klädkammare.

## Bad/tvätt

Rymligt badrum med duschhörna, handfat med snygg kommod, spegelskåp, wc, tvättmaskin och torktumlare med praktisk bänk ovanför. Kaklade väggar och våtrumsmatta på golvet.

## Sovrum

Sovrum med plats för dubbelsäng. Garderobsförvaring. Ljust golv och vitmålade väggar.

## Sovrum

Sovrum med plats för säng och skrivbord. Garderobsförvaring. Ljust golv och vitmålade väggar.

## Kök & matplats

Fint kök med skåpinredning i grågröna toner, fullstor kyl och frys, diskmaskin, spis med ugn, fläkt. Rostfri diskbänk. Vitt kakel ovanför arbetsbänkarna. Trevlig matplats intill fönster vid burspråk. Vitmålade väggar och ljust golv.

## Vardagsrum

Vardagsrum och matplats utgör en mycket trevlig öppen social yta med ett fantastiskt ljusinsläpp från de stora fönsterpartierna mot altanen. Vitmålade väggar och ljust golv.

## Altan

Den stora altanen rymmer både matgrupp och loungemöbel. Här kan du njuta av härlig sol och vacker utsikt mot skogen.























# Fastigheten

## Förening

BRF Lunsen Nr 3. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 47 lägenheter  
Fastigheten byggdes 1993 och består av 47 lägenheter med bostadsrätt.

## Planerade renoveringar

Utförda renoveringar i föreningen:

2024: Stamspolning, målning av fasader, garage takrensning samt sotning.

2022-2023: Målning av fasader (två huskroppar).

2021: Byte av undercentral.

2020: Takbyte.

2018: Byte av lås till garagen. Installation av elektriskt låssystem (tagg) till gemensamma utrymmen. Målning av vindskydd. Målning av parkeringslinjer.

2017: Målning av entrédörrar och förrådsdörrar, samt entréer till cykelförråd och lägenhetsförråd.

2015: Installation av vattenreningsutrustning, Byte av utearmatur.

2014: Spolning av avloppsledningar samt ventilationsjusteringar,

2013: Målning av garage, Målning av burspråksplåtar.

2012: Målat fönster.

2011: Målning av fasad nr 29-111, Radonmätning; samtliga värden under rekommenderade riktvärden.

2010: Målning av fasad nr 19-27.

2008: Uppsättning skiljeväggar.

2006: Värmeanläggning, undercentral, reglerutrustning.

2004: Läggnig av kantsten.

2001: Målning av fasader.

Kommande renoveringar/underhåll i föreningen:

2026 - ommålning garage.

## Försäkring

Egen hemförsäkring samt bostadsrättstillägg tecknas individuellt av bostadsinnehavaren.

## Parkering

Föreningen har drygt 40 parkeringar, inklusive garage. Av dessa är 13 platser med laddstolpar för elbilar. Garage hyra 450 kr/månad (500 kr med laddstolpe), utomhusparkering 300 kr/månad (350 kr med laddstolpe).

Just nu är det ingen kö till utomhusparkering men däremot till garage. Kontroll brf 2026-03-24)

Som boende kan du hyra en bilparkering och/eller ett garage, i mån av plats. För att hyra parkering eller garage kontaktar du nuvarande parkeringsansvarig i styrelsen som sköter förvaltningen av parkeringsplatserna. Dennes kontaktuppgifter hittar du på kontaktlistan bredvid övre soprummet.

Som besökare kan du använda besöksparkeringen som finns nere vid basketplanen och längre upp mot Lunsen 2. Du kan även köra in på gården med din bil om du behöver lasta i eller ur tunga saker.

Men bilen får inte parkeras inne på området under en längre stund. Tänk också på att det finns många lekande barn i området, så kör försiktigt!

## TV och internet

Via det öppna fibernätet väljer och kombinerar du fritt leverantörer för bredband, tv och

telefoni.

Alla hus i föreningen var ursprungligen s.k. Com Hem-hus. Det finns fortfarande sådana uttag i väggen. Det finns även installerat fiberlan i alla hus, vilket ger möjlighet till snabbare internetuppkoppling. Det var Telia som från början gjorde detta, men nu kan man själva välj vilken Internetleverantör man vill ha

### **Gemensamma utrymmen**

Föreningen har en gemensamhetslokal på Smålandsvägen 17 som de delar med BRF Lunsen 2 och 3 som kan hyras halva eller hela dygn - max två veckor. Där finns ett kök, med bord och stolar, fyra enkla fåtöljer, och en toalett med dusch.

Vidare finns även en enkel snickerilokal man kan boka. Den är gratis att använda. Ett varmförråd och cykelförråd finns.

Det finns ett kallförråd anslutning till boendet.

### **Ekonomi**

Föreningen höjde avgiften från 2026-01-01 med 3 %.

Ingen planerad eller beslutad avgiftsförändring i dagsläget (kontrollerat 2026-03-24).

Föreningen tillåter juridisk person som köpare: Nej

Föreningen tillåter delat ägande: Ja

Föreningen äger marken: Ja

Överlåtelseavgift: 1 480 kr (betalas av köparen)

Pantsättningsavgift: 592 kr

### **Driftkostnader**

Summa 7 280 kr/år, fördelat på el 1 280 kr, försäkring 6 000 kr. 3 personer i hushållet. Vatten och uppvärmning ingår i hyran.

### **Indirekt nettoskuldsättning**

639 107 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.

### **Energideklaration**

185 kWh/m<sup>2</sup> och år. Energiklass F

### **Området**

Sävja

För den naturintresserade finns skog och naturreservatet Lunsen precis i närheten, med utmärkta möjligheter till promenader samt bär- och svampplockning. Området erbjuder även vårdcentral, närservice, förskolor, skolor upp till högstadiet, fritidsgård och kulturcentrum. Goda bussförbindelser med täta avgångar tar dig till Uppsala på cirka 15–20 minuter, och för den som föredrar cykel finns cykelväg hela vägen in till city.

Kommunikation

Goda bussförbindelser med täta avgångar tar dig till Uppsala på cirka 15–20 minuter, och för den som föredrar cykel finns cykelväg hela vägen in till city.

Närservice

ICA Supermarket i närbelägna Vilan. Närlivs och paketombud i Sävja.

Parkering

Gästparkering finns i området, betalning erläggs med app







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 arvodet 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.

