

COHEN
MÄKLARBYRÅ



FUNBO

Funbo Vargspåret 21A

Parhus med vacker utsikt och carport – Funbo Vargspåret



Catrine Edwardsson

Reg. fastighetsmäklare

070-748 82 78

catrine@cohenmaklarbyra.se

Välkommen till Funbo och brf Vargspåret, en riktig idyll med bullerbykänsla. Här bor ni lugnt och fridfullt med naturen inpå knuten men ändå med närhet till staden, kommunikationer och allmän service. Detta genomtänkta parhus om 125 kvm är ytterst välplanerat och erbjuder trivsamma sociala ytor på entréplanet och tre sovrum samt allrum på övre plan. Den som önskar ett fjärde sovrum kan med enkelhet skapa det. På originalritningen har man ritat in möjligheterna att dela av vardagsrummet eller allrummet på övre plan. Två helkaklade badrum, ett per plan. Ett av badrummen har även en praktisk klädvårdsavdelning med tvättmaskin och torktumlare med praktisk arbetsbänk ovanför. Förrådsutrymme både inne och ute.

Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum. Från det rymliga vardagsrummet finns utgång till altan och trädgård med fint läge mot skogsparti. Kök med full maskinell utrustning och vit skåpinredning från Ballingslöv. Köket avgränsas, med en bardisk mot vardagsrummet. En yta som är perfekt att inta en snabb frukost vid eller för läsläsning samtidigt som kvällsmiddagen färdigställs. Stor matplats intill fönster med fri utsikt mot öppen ängsmark.

En trappa upp finns den privata avdelningen med sovrum och allrum. Här finns också ett rymligt helkaklat badrum med dusch och möjlighet / plats att även installera ett badkar.

Tomten är finplanerad med altan, gräsmatta, asfalterad uppfart och häck mot granne. Mycket fin utsikt både på entrésida och trädgårdssida!

Till huset finns parkeringsplats för 1 bil i carport samt plats för ytterligare 2 bilar på den asfalterade uppfarten.

Fiberanslutning finns. De boende tecknar egna avtal för bredband/tv.

Brf Vargspåret med 12 parhus ligger i ett barnvänligt område, precis intill villaområdet Broby Hage. Här finns flertalet förskolor och skola inom kort avstånd. I Funbo erbjuds det aktiviteter för den naturintresserade på både sommaren och vintern. I Fjällnora kan ni exempelvis bada, paddla och åka längdskidor samt långfärdsskridskor, eller varför inte prova Näsuddsbadet vid Funbosjön, badholmen i Marielund eller Lännabadet.

Buskommunikation till Uppsala City finns från Bärby Station och sommartid kan ni även ta Lännakatten. Med bil når ni centrum på ca 15 minuter, handelsplatsen Boländerna på ca 10 minuter och endast 5 minuter till E4:ans södra infart, perfekt för dig som pendlar!

Varmt välkommen att anmäla ditt intresse och boka in visning



Bostadsrättslägenhet • 5 rum och kök

3 395 000 kr

utgångspris

Bostadsfakta

Område	Funbo	Nettoskuldsättning	1 047 800 kr
Stad	Uppsala	Kommun	Uppsala
Adress	Funbo Vargspåret 41A	Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt
Pris	3 395 000 kr	Uppvärmning	Värmepump-frånluft/luft (el)
Månadsavgift	6 496 kr/mån		
Ingår	Inkl kallvatten, snöröjning och underhåll av väg.		
	Exkl värme, varmvatten, bredband/tv och sophämtning.		
Boarea	125 kvm		
Areakälla	Föreningens information. Mäklarbild		
Rum	5 rum och kök		
Hiss	Nej		
Bostadstyp	Lägenhet		
Upplåtelseform	Bostadsrätt		
Byggnadsår	2018		
Lägenhetsnr	7		
Andel i förening	8.3333%		
Andel av årsavgift	8.33332%		

COHEN

Entréväning



Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalenlig.

COHEN

Överväning



Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalenlig.

Rumsbeskrivning

Entré och hall

Entré under tak. Här kan du njuta av solen till morgonkaffet. Välkomnande hall med fönster, klinkergolv och vitmålade väggar.

Kök

Trevligt kök med ekparkett och vitmålade väggar, vit skåpinredning, kakel ovanför bänkskivor i laminat, spishäll, inbyggd ugn, diskmaskin, fullstor kyl och frys.

Bad/tvätt

Kaklat duschrum kombinerat med tvättstuga, klinkergolv med värmeslingor (vattenburen), duschhörna med duschväggar i glas, wc, handfat, väggfast skåp. Tvättmaskin och torktumlare med praktisk arbetsbänk ovanför. Fönster.

Förråd

Praktiskt förrådsutrymme under trappan.

Vardagsrum

Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum. Härifrån finns utgång till altanen som är belägen mot härligt skogsparti. Den insynsskyddade altanen erbjuder eftermiddagssol.

Övre plan

Trappa till övre plan.

Allrum

Mysigt allrum med plats för soffa och tv-hörna. Här finns möjlighet att skapa ett fjärde sovrum. Ekparkett och vitmålade väggar, två fönster.

Sovrum

Stort sovrum med platsbyggda garderober med skjutdörrar. Ekparkett och vitmålade väggar. Fönster och fransk balkong med utsikt mot skogen.

Sovrum

Sovrum med plats för säng och skrivbord. Ekparkett och vitmålade väggar.

Sovrum

Sovrum med plats för säng och skrivbord. Ekparkett och vitmålade väggar.

Badrum

Helkaklat rymligt badrum med klinkergolv, både dusch och plats för badkar, handfat med kommod, wc. Värmeslingor i golvet (el).





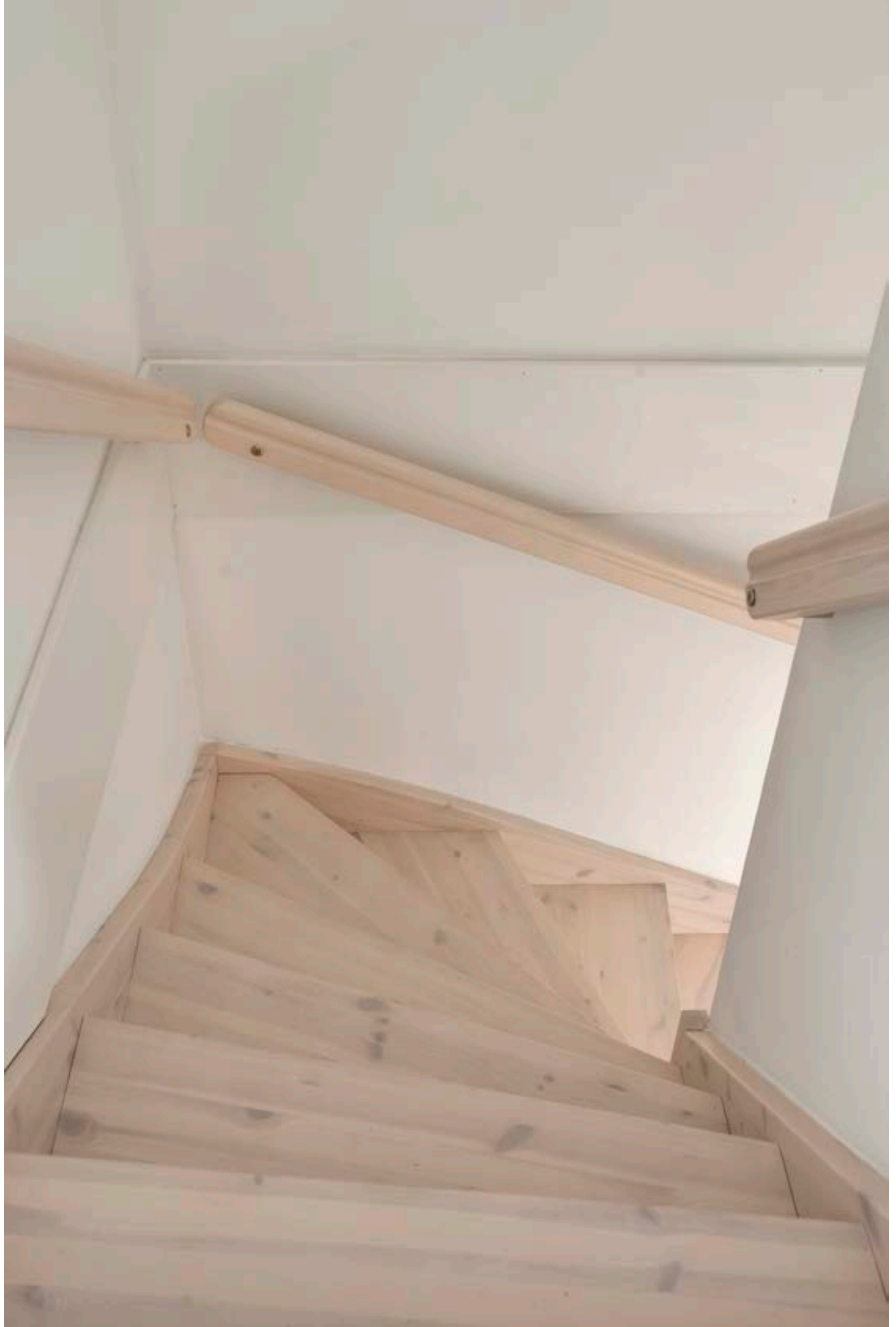














Fastigheten

Förening

Brf Vargspåret. Föreningen är en äkta bostadsförening. I föreningen finns 12 lägenheter. Fastigheten består av 6 parhus i två våningar som uppförts 2018-2019.

Renovering och underhåll

- Asfaltering uppfart 2019.
- Isolerad förrådsbyggnad 2019.

Planerade renoveringar

2024: Spolat spillvattenledningar samt åtgärdat vattenskador från kyl och frys i några lägenheter.

2023 5-års besiktning är gjord och åtgärderna har genomförts.

Kommande underhåll: Takbesiktning planeras.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

(Kontrollerat med föreningen 2026-03-19).

Försäkring

Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Det åligger varje hushåll att teckna en egen hemförsäkring.

Parkering

1-2 egna parkeringar per lägenhet/bostad.

TV och internet

Bredband och TV via fiber, hushållen får själva teckna avtal med valfri leverantör.

Gemensamma utrymmen

Ett förråd finns invändigt under trappan.

Många medlemmar har valt att bygga till ett utomhusförråd, som föreningen därmed ej ansvarar för.

Ekonomi

Inga beslutade avgiftshöjningar dagsläget. (Kontrollerat med föreningen 2026-03-19).

Föreningen tillåter juridisk person som köpare: Ja

Föreningen tillåter delat ägande: Ja

Föreningen äger marken: Ja

Överlåtelseavgift: 1 480 kr (betalas av köparen)

Pantsättningsavgift: 592 kr

Övrigt

*Juridisk person tillåts som köpare men kräver att alla styrelseledamöter godkänner detta.

*Medlemmen tecknar eget elavtal.

*El ingår inte i avgiften. Varje hushåll ansvarar för att teckna ett individuellt avtal.

*Nyckelhantering sker mellan säljare och köpare vid överlåtelse.

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 23 028 kr/år, fördelat på el 19 200 kr, renhållning 1 956 kr, försäkring 1 872 kr. 1 person i hushållet.

Avgift till vägförening samt kostnad för vatten och avlopp ingår i föreningens månadsavgift. Avgift för sophantering faktureras på månadsavgift till BRF men inkluderas ej i månadsavgiften. Kostnaden för detta, 163 kr per månad, har tagits upp under posten renhållning. Uppvärmningen samt kostnad för att värma vatten ingår i den totala angivna kostnaden för el.

Indirekt nettoskuldsättning

1 047 800 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.

Övrigt

Vattenburen golvvärme på hela entréplanet. Radiatorer på övre plan.

Energideklaration

51 kWh/m² och år. Energiklass B

Området

Funbo

Funbo är beläget ca 10 km öster om Uppsala. I Funbo finns skola, åk F-3 och Funbo förskola. I Gunsta finns Sjumilaskogens förskola, Funbo Plantskola och Stiernhielms på landet - en krog och livs i ett. Området är lugnt och naturnära med flera badsjöar i närheten. Museijärnvägen Lennakatten har en station i närbelägna sommar- och vinteroasen Marielund där du även finner badplats och båtbyggor.

Kommunikation

Kommunikationerna är goda med busslinje 809 som erbjuder täta avgångar, dessutom finns cykelvägar som går hela vägen in till centrala Uppsala. Härifrån tar du dig snabbt till påfarten till E4:an vilket gör läget utmärkt även för pendling till Arlanda och Stockholm.

Närservice

Vid Boländerna i anslutning till infarten till Uppsala finns också all tänkbar service.





















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 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, 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.

