COHEN

MÄKLARBYRÅ

ÖSTRA SALABACKE

Fyrislundsgatan 23B

Stilren 1:a med sovalkov och solig balkong med lugnt gårdsläge - östra Salabacke

Catrine Edwardsson
Reg. fastighetsmäklare

070-748 82 78
catrine@cohenmaklarbyra.se

Högt belägen och mysig lägenhet med modern öppen planlösning mellan kök och rum med sovalkov, fina materialval. Stora fönster och utgång balkong belägen mot lugn gård i väster med utsikt mot staden. Här kan du njuta av solen från lunchtid till kväll. Helkaklat rymligt badrum med dusch och kombimaskin tvätt och tork. Genomgående ljust målade väggar och parkettgolv. Gott om garderober och förvaringsmöjligheter i hallen! Till lägenheten finns även ett bra källarförråd.

Här bor du synnerligen bekvämt med cykelavstånd till den centrala staden. Vid närbelägna Gränbystaden finns all tänkbar service i form av matbutiker, shopping, frisörer, biograf och gym. Du finner också ett stort serviceutbud vid Årsta centrum och många trevliga restauranger på Fyrislundsgatan och runt Brantingstorg, där det även finns matbutik, apotek och omtyckt bageri. Källparken är ett närbeläget vackert och trivsamt grönområde där det finns plats för avkoppling, promenader och föreställningar i amfiteatern.

Uppsala är verkligen en bra cykelstad, men det finns också goda bussförbindelser som på 10 min tar dig till centrum och Resecentrum.

Brf Mandelpilen är en förening med flera gemensamma utrymmen som föreningens medlemmar kan nyttja. Förutom cykelförråd och ett bra miljörum finns ett välutrustat gym som de boende kan träna i för endast 100 kr per år. Bredband ingår i avgiften.

Varmt välkommen att meddela intresse och boka visning!

Bostadsrättslägenhet • 1 rum och kök

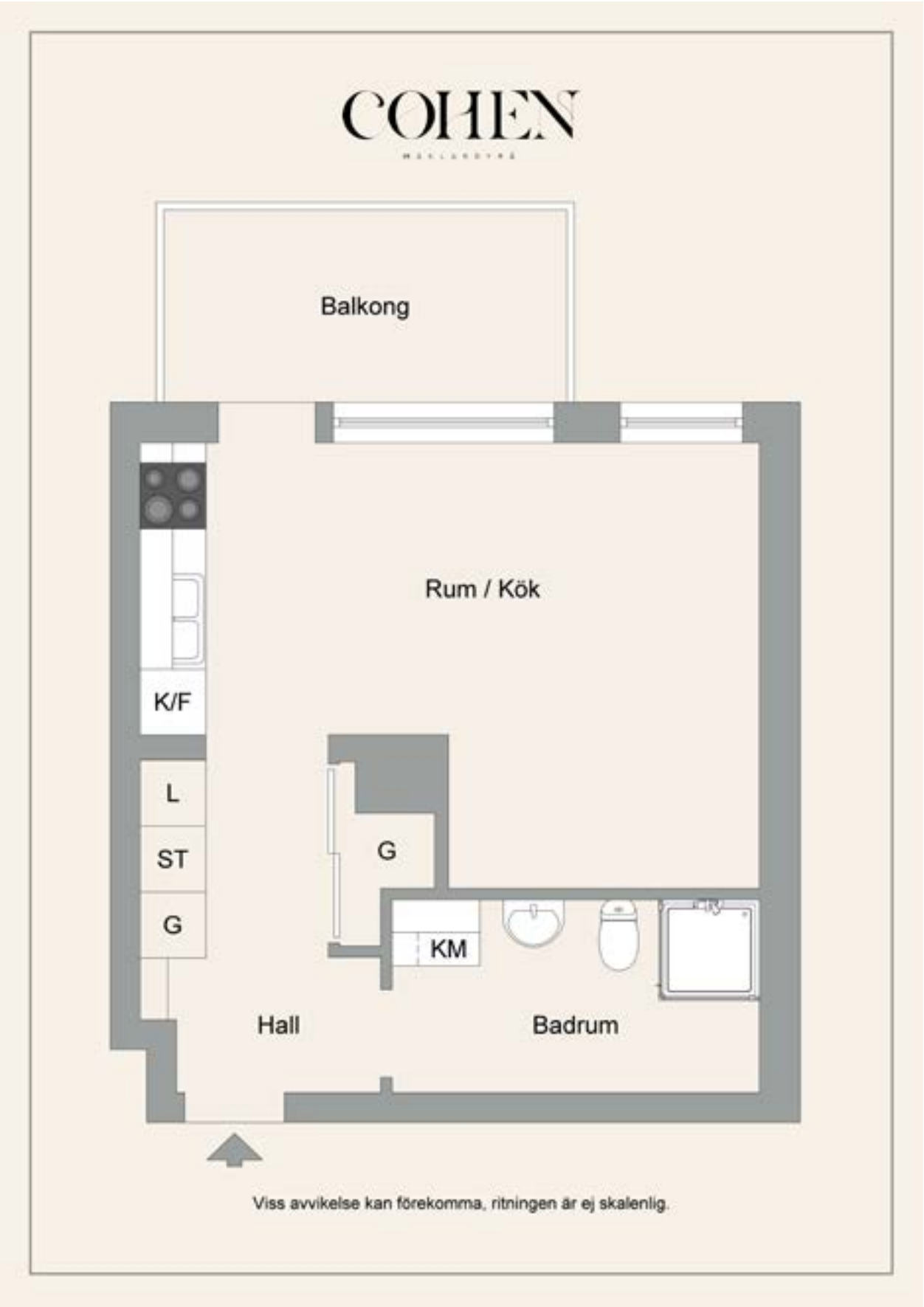
1 395 000 kr

utgångspris

Bostadsfakta

Område	Östra salabacke
Stad	Uppsala
Adress	Fyrislundsgatan 23B
Pris	1 395 000 kr
Månadsavgift	3 369 kr/mån
Ingår	I månadsavgiften ingår värme, kallvatten, bostadsrättstillägg, Tele2 bredband 100/100 samt TV baspaket. Varmvatten debiteras i efterhand genom individuell mätning (IMD) och betalas i samband med hyran/avgiften till föreningen. El ingår inte i avgiften. Varje hushåll ansvarar för att teckna ett individuellt avtal för el. avgiften höjs från 1 maj och den nya avgiften blir då 3470 kr/mån
Boarea	34 kvm
Areakälla	Föreningens information. Mäklarbild
Rum	1 rum och kök
Våning	4 av 5
Hiss	Ja
Balkong	Ja
Bostadstyp	Lägenhet
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Byggnadsår	2018
Lägenhetsnr	1303/12133 (12-1303 enligt ek plan)
Andel i förening	0.63517%
Andel av årsavgift	0.63626%
Nettoskuldsättning	533 662 kr
Kommun	Uppsala
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt
Uppvärmning	Fjärrvärme

Planlösning



SIEMENS
12:00
MOCCAMASTER

Rumsbeskrivning

Hall
Hall med utmärkta förvaringsutrymmen. Hatthylla, städskåp och garderober samt en djup garderob/förråd med skjutdörrar. Parkettgolv och ljust målade väggar.

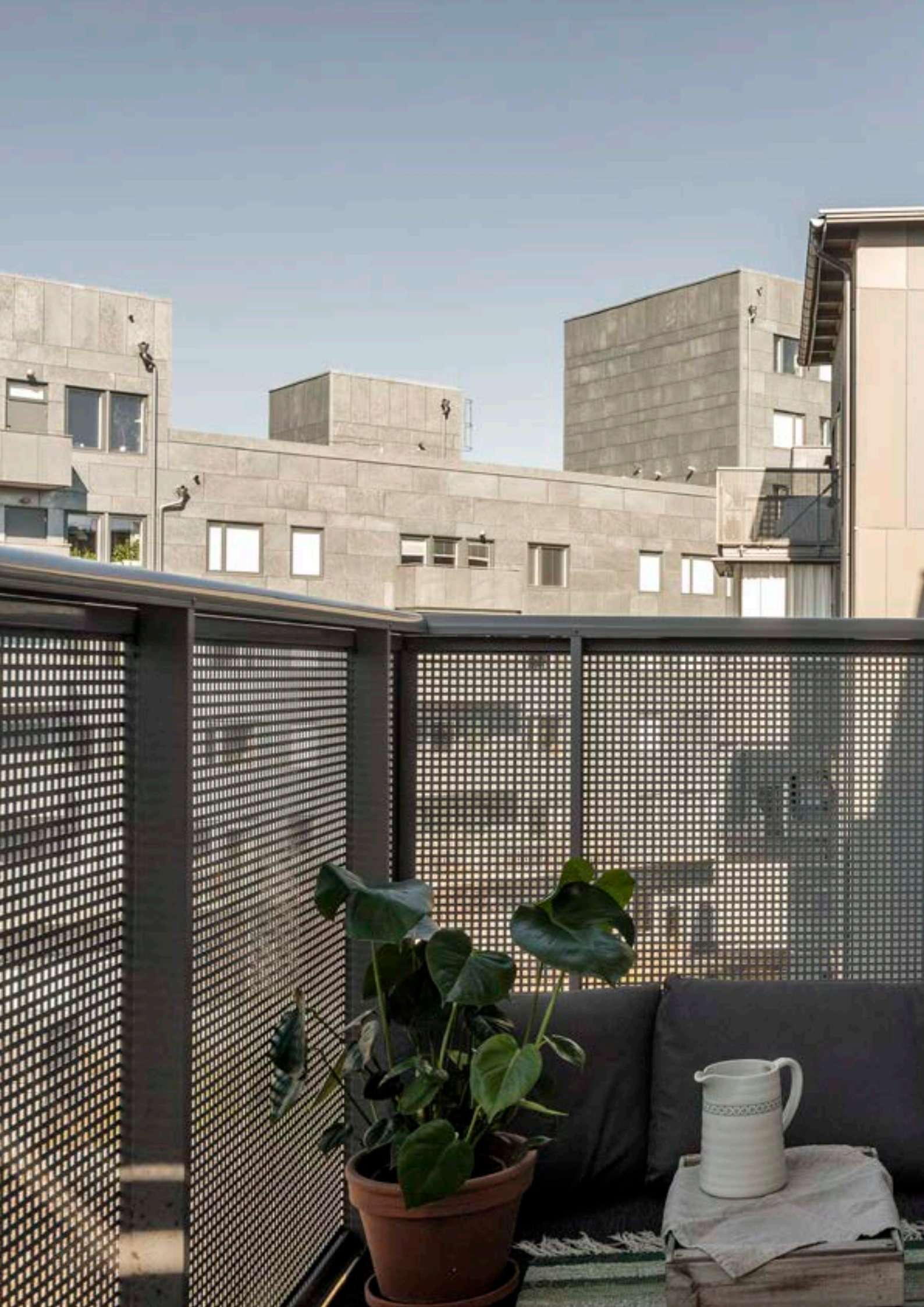
Rum med sovalkov
Ljust rum med stora fönster och utgång till balkongen. Parkettgolv och målade väggar, skena i taket och möjlighet att dela av sovalkoven med draperi.

Kök
Kök med grå skåpinredning, kyl/frys, spishäll, ugn och micro, kakel ovanför bänkskiva i laminat.

Balkong
Stor möblerbar balkong med härlig västersol och lugnt läge mot gården.

Bad/tvätt
Mycket rymligt helkaklat badrum med klinkergolv, duschhörna, handfat med kommod, spegel ovanför handfat, kombimaskin tvätt/tork med bänk och ett väggfast skåp ovanför.

L'ART BOTANIQUE
Château d'Ampuis



Fastigheten

Förening
BRF Mandelpilen. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 111 lägenheter varav 1 lokal.
Föreningen består av 111 st. lägenheter samt en lokal. Fastigheten består av 3 flerbostadshus. Fastighetsbeteckning: Sala Backe 44:3.
Föreningens adresser är Fyrislundsgatan 23A-C, Fyrislundsgatan 25, Svärdsliljegatan 2-4, Johannesbäcksgatan 93.

På hemsidan hittar du det mesta som rör boende i Brf Mandelpilen: https://mandelpilen.smartbrf.se/

Planerade renoveringar
2025: Byte av filter i ventilation.
2024: OVK-besiktning & rengöring.
2022: Oljning av trätrallar.
2019: Upprättande av energideklaration.

Kommande underhåll enligt underhållsplan:
2026: Oljning av trätrallar.
2028: Stamspolning & radonmätning av inomhusluft.
2029: Upprättande av energideklaration.
2030: Ommålning av trapphus, oljning av trätrall, OVK-besiktning & rengöring, injustering ventilation, rensning ventilationskanaler.
För mer information, se underhållsplan.

Föreningen har inte genomfört några större renoveringar då fastigheterna färdigställdes under 2018, endast sedvanligt underhåll enligt plan.

Försäkring
Föreningen har tecknat en gemensam tilläggsförsäkring, ett s.k. bostadsrättstillägg. Observera att en gemensam tilläggsförsäkring inte ersätter behovet av en egen hemförsäkring.

Parkering
I föreningen finns totalt 49 st varmgarage-platser, varav 2 av dessa är laddplatser för elbil
samt 3 st HK-platser. P-platserna administreras av Parkando: kundservice@parkando.se

P-plats: Kostnad 1000 kr/månad.
Laddplats: 1500 kr/mån, varav 500 kr av dom är ett laddtillägg (Att man har rätt till att ladda) + faktisk elförbrukning.
HK-plats: 100 kr/mån

Det står 29 st i kö för en vanlig p-plats & 10 st i kö för en laddplats.
(Uppgift kontrollerat med Parkando 2026-03-26).

Enligt Skatteverket kommer 25 % moms att läggas på hyra för parkeringsplatser och garage som hyrs separat från bostaden, från 1 oktober 2026.

TV och internet
TV (basutbud) och bredband (100/100) via Tele2. Ingår i avgiften.

Gemensamma utrymmen
Cykelförråd, barnvagnsförråd, miljörum och ett gym (avgift 100kr per år).
Föreningen har 2st soprum som är belägna på Fyrislundsgatan 23 samt Svärdsliljegatan

2, varav det sistnämnda erbjuder källsortering.

Det finns ingen gemensam tvättstuga i föreningen. Alla lägenheter är utrustade med antingen en kombinerad tvättmaskin och torktumlare eller en av vardera.

Tillhörande förråd finns till samtliga lägenheter i källaren.

Ekonomi
Avgifterna kommer att höjas med 3% fr.o.m. 2026-05-01.
(Uppgift kontrollerad 2026-03-26).
Föreningen tillåter juridisk person som köpare: Nej
Föreningen tillåter delat ägande: Föreningen accepterar delat ägande. Detta innebär att t.ex. en förälder kan gå in som delägare utan att bo där. Den boende måste äga minst 10 %.
Föreningen äger marken: Ja
Överlåtelseavgift: 2 072 kr (betalas av köparen)
Pantsättningsavgift: 888 kr

Övrigt
*Föreningen har inget gemensamt elavtal, den boende tecknar detta på egen hand. Vattenfall äger nätet i fastigheterna.
*Nyckelhanteringen i föreningen sker via Certego. Detta innebär att man behöver åka till deras kontor (Fyrislundsg 68) för inlämning och utkvittering av nycklar i samband med överlåtelse.
*Föreningen har tecknat gemensamt bostadsrättstillägg.
*Varmvatten debiteras i efterhand genom individuell mätning (IMD) och betalas i samband med hyran/avgiften till föreningen.

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 8 096 kr/år, fördelat på el 4 200 kr, vatten/avlopp 2 000 kr, försäkring 1 896 kr.
1 person i hushållet.
Uppdateras till säljarens uppgifter

Indirekt nettoskuldsättning
533 662 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
71 kWh/m² och år. Energiklass C

Området
Östra salabacke

Salabacke är ett grönt område ca 2 km från citykärnan. Här bor du lugnt med flera stora parker och lekplatser i närområdet. På promenad- och cykelavstånd når man Källparken, Årstaparken och Årsta 4H-Gård. Löpturen tar du med fördel till fina Vedyxaskogen.

Flertalet förskolor och skolor finns i närheten såsom Johannesbäcksskolan, Årstaskolan och Almtunaskolan, nya Brantingsskolan för årskurs 4-9.

Kommunikation
Goda busskommunikationer till centrum.
Bekvämt cykelavstånd till såväl den centrala staden, Resecentrum och flera stora arbetsplatser.

Närservice
Vid Brantingstorget finns livsmedelsbutik, blomaffär, apotek, bageri mm. Det finns också gott om kvartersrestauranger och pizzerior, t ex ligger Restaurang Ragusa inom kort gångavstånd. Populära Leijon Stenugnsbageri och konditori ligger även det inom gångavstånd.

Vårdcentral finns intill Årsta centrum.

Närmsta handelsplatser är Gränby Centrum med sitt rika utbud av både service och nöjen. Vid Årsta centrum och vid Brantings torg, finns bland annat apotek och välsorterade matbutiker. Allt inom gångavstånd!

Våra samarbetspartners inom homestyling, flyttstäd, flytthjälp och besiktning

MARWIG interior&design

HOMESTYLING

colored home

HOMESTYLING

stylebychirowski

HOMESTYLING

LOVISUALISERA

HOMESTYLING

instad

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 uppmätningsmetod, 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 erlägga 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 hemnet.se, och att Hemnet 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.

VÄLKOMMEN TILL DITT HEM • COHEN MÄKLARBYRÅ •

Cohen Mäklarbyrå AB • 018109410 • info@cohenmaklarbyra.se • Kungsgatan 66P, Uppsala