

# COHEN

MÄKLARBYRÅ

CENTRUM

# Dragårbrunnsgatan 9B

# Vindsvåning i fastighet från 1800-talets mitt med centralt läge intill vackra Linnéträdgården



## **Catrine Edwardsson**

Reg. fastighetsmäklare

070-748 82 78

[catrine@cohenmaklarbyra.se](mailto:catrine@cohenmaklarbyra.se)

Vindsvåning med stor charm och funktion som en "minivå". Här bor du i fastighet från 1800-talets mitt, belägen i klassiska kvarter intill vackra Linnéträdgården. Ett synnerligen centralt läge med både Fyrisån och citypulsen precis runt hörnet.

Denna mysiga lägenhet är registrerad som en 1:a i föreningens register, men med det separata sovrummet med snedtak och takfönster, erbjuds här verkligen en bostad med både känsla och funktion som en 2:a.

Planlösningen är social med ljust och rymligt vardagsrum och kök i ett, gott om plats för både soffa och matbord. Under våren 2026 har köket renoverats med bl a nya stommar, luckor, fläkt, installation av diskmaskin och nytt kakel ovanför diskbänk. Mycket bra köksö/arbetsbänk fungerar även som rumsavdelare mot matplatsen intill fönstret. Vitmålat/laserat trägolv och ljust målade väggar. Badrum bestående av två utrymmen, ett helkaklat nyrenoverat duschrum 2026 och ett separat toaletttrum med klinkergolv, wc, handfat. Båda är belägna i anslutning till hallen.

Läget i hjärtat av staden är verkligen optimalt med all tänkbar service, butiker, gym, mysiga caféer och restauranger ligger precis runt hörnet. Promenadavstånd till Resecentrum och många av Universitetets institutioner.

Föreningens gröna innergård är en blommande grön oas med flera gemensamma uteplatser.

Välkommen att meddela intresse.



Bostadsrättslägenhet • 1.5 rum och kök

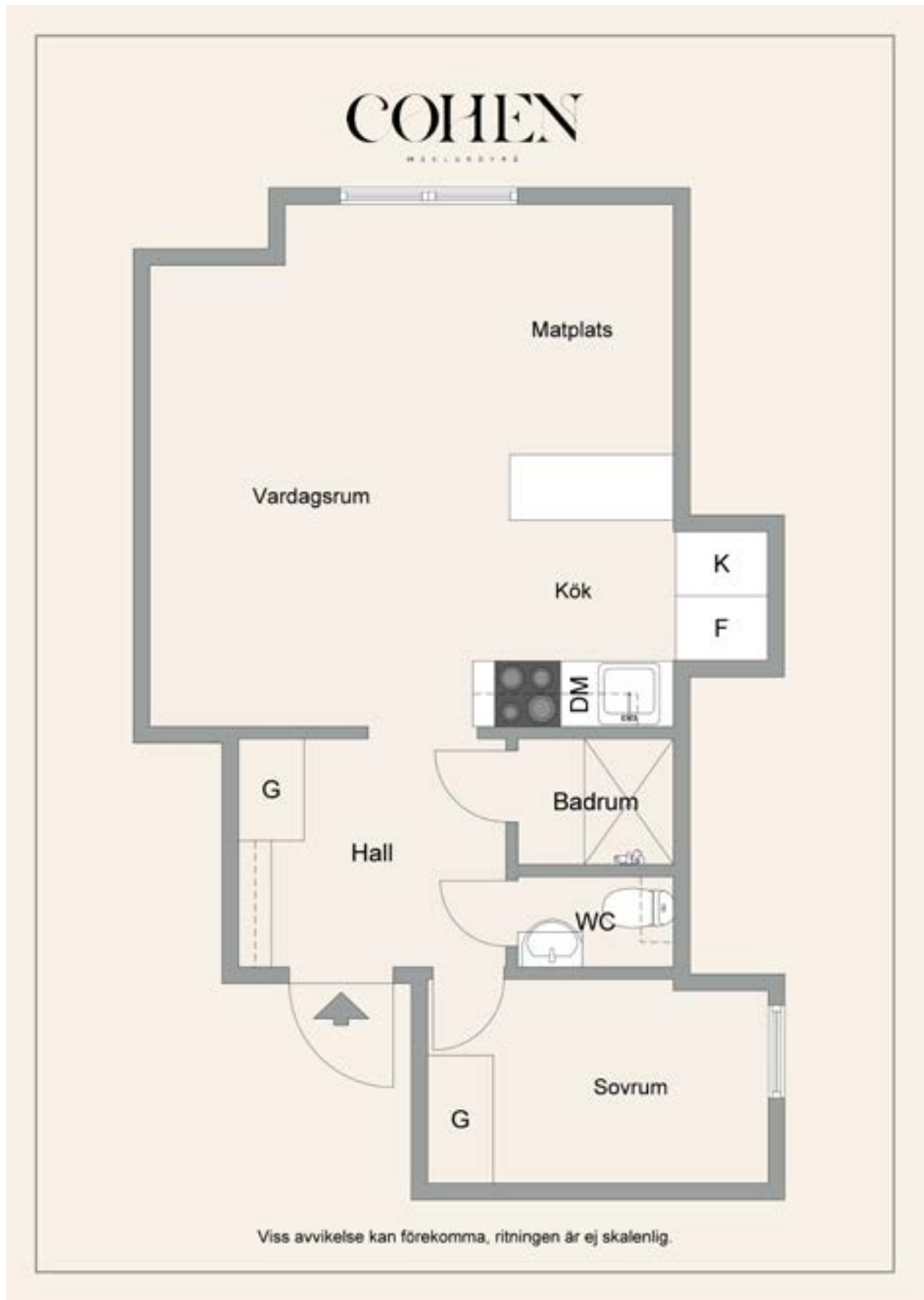
**1 975 000 kr**

utgångspris

## Bostadsfakta

<b>Område</b>	Centrum	<b>Andel i förening</b>	4.844%
<b>Stad</b>	Uppsala	<b>Andel av årsavgift</b>	4.837%
<b>Adress</b>	Dragarbrunnsgatan 9B	<b>Nettoskuldsättning</b>	70 346 kr
<b>Pris</b>	1 975 000 kr	<b>Kommun</b>	Uppsala
<b>Månadsavgift</b>	3 299 kr/mån	<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Ingår</b>	inkl värme, vatten, tillgång till tvättstuga och kabeltv		
<b>Boarea</b>	35.7 kvm		
<b>Areakälla</b>	Föreningens information. Uppgift om boa härrör från brf info. Köparen uppmanas att, om de önskar, kontrollera boa.		
<b>Rum</b>	1.5 rum och kök		
<b>Våning</b>	3 av 3		
<b>Hiss</b>	Nej		
<b>Bostadstyp</b>	Lägenhet		
<b>Upplåtelseform</b>	Bostadsrätt		
<b>Byggnadsår</b>	1852		
<b>Lägenhetsnr</b>	1201/16		

# Planlösning



Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalening.



# Rumsbeskrivning

## Entré

Entré från den lummiga innergården. Lägenheten är lugnt belägen högst upp på vindsplan.

## Hall

Välkommen in! Hall med klinkergolv, väggarna är målade i en blå ton. Här finns gott om plats för förvaring i fasta garderober och klädhängare.

## Vardagsrum

Ljust fint vardagsrum och kök i öppen social planlösning med plats för både soffgrupp och matbord. Vitmålat/laserat trägolv och ljust målade väggar, snedtak mot yttervägg,

## Kök

Nyrenoverat kök med vit skåpinredning, inbyggd/integrerad kyl och frys, ny diskmaskin 2026, nytt kakel ovanför diskbänk 2026, spis, ny fläkt 2026. Köksö med utmärkt arbetsbänk och bra förvaring under.

## Sovrum

Mysigt, lite mindre sovrum, med fint ljusflöde från takfönster, plats för säng ca 120-140 cm och två garderober eller byrå. Trägolv och ljust målade väggar.

## Duschrum

Mycket fräscht och nyligen renoverat duschrum med vitt kakel och grått klinkergolv, duschrummet renoverades 2026.

## Wc

Separat toaletterum med wc och handfat. Grått klinkergolv och ljust målade väggar.

## GAMLA BRANDSTATION

DETTA HUS AR DET FÖRSTA I UPPSALA SOM BYGGDES  
SÄRSKILT FÖR ARBETARE. DET UPPFÖRDES 1852 AV "BOLAGET  
FÖR BEREDANDE AV BOSTÄDER ÅT DEN ARBETANDE KLASSEN."

FASTIGHETEN ÖVERTOGS 1878 AV UPPSALA STADS BRANDKÄR,  
SOM DÅR INRÄTTADE STADENS BRANDSTATION. FRÅN DEN  
TIDEN HÄRSTAMMAR ATELJÉBYGGNADEN PÅ GÅRDEN.  
URSPRUNGLIGEN UPPFÖRD SOM STALL OCH SPRUTHUS.

BRANDKÄREN FLYTTADE FRÅN GÅRDEN 1915. MEN NAMNET  
GAMLA BRANDSTATION HAR LEVT KVAR.  
SAMTLIGA HUS OMBYGGDA OCH RENOVERADE 1974.









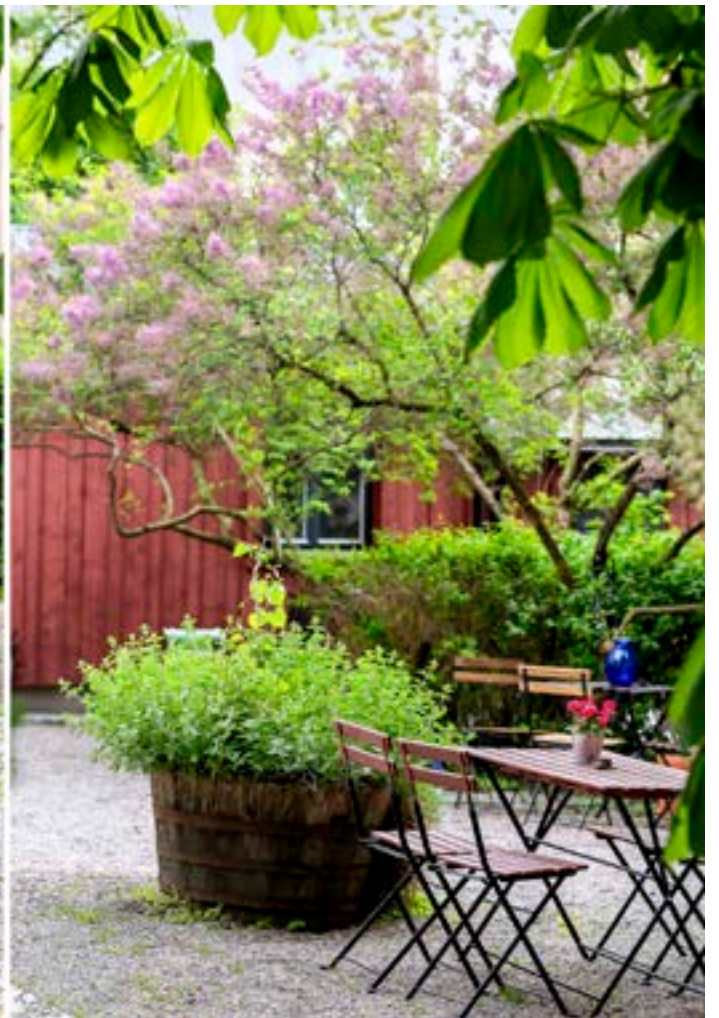














# Fastigheten

## Förening

Gamla Brandstation. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 11 lägenheter varav 5 lokaler.

föreningen finns 11 st lägenheterna och 5 st lokaler. Byggnadsår: 1852. Ombyggnadsår 1973-74.

Föreningen består av fyra stycken byggnader. Två bostadshus med totalt 11 lägenheter, ett hus med 5 lokaler som hyrs ut samt en gårdslänga med gemensamma utrymmen.

## Planerade renoveringar

1973-1974 Omfattande renoveringar, vatten- och avloppsstammar.

1988 Föreningen ombildas till bostadsrättsförening.

2001 Renovering av tvättstuga.

2003 Renovering av vattenledningsrör.

2006 Målning av trapphus.

2009 Tak, tvättstuga, energideklaration.

2010 Fönster.

2011 Ca hälften av fönstren på tegelhuset (D) byttes.

2012 Fasadrenovering mot Dragarbrunnsgatan och båda södra gavlarna.

2015 Installation av portlås, service av undercentral, rengöring av ventilationskanaler, stamspolning och ny ytterbelysning.

2022 Takrenovering och ommålning.

2023 Radonmätning, ny tvättmaskin, rengöring ventilationskanaler.

2024 Byte undercentral fjärrvärme.

2026 Lagning tak i 9:an

Pågående/Kommande: Föreningen ansöker om bidrag för att fortsätta renoveringen av fasaden (på innergården på AB-huset, liksom långsidorna på C-huset).

## Försäkring

De boende ska teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg

## Gårdsplats

Fin grön innergård med gemensamma uteplatser

## Parkering

5 st parkeringsplatser på gården. En är det långa kö.

Det finns dock goda parkeringsmöjligheter i närområdet. Här finns ett antal parkeringshus och även möjlighet att mot avgift parkera på gator.

## TV och internet

Ansluten till kabelnät via Tele2 eller Telenor. Medlemmar tecknar eget avtal.

## Gemensamma utrymmen

På innergården finns gemensamma utrymmen som tvättstuga i fristående hus, trädgårdsförråd och cykelförråd, även dessa belägna på innergården.

## Ekonomi

Information från föreningen om avgiften och eventuella ändringar:

Planerad avgiftshöjning med 10 % från 1/7 2026. Höjningen sker som ett led i ökat kostnadsnivå och för avsättning till fond för renovering.

Föreningens lån per kvadratmeter uppgår, enligt årsredovisningen 2024, till 1752 kr/kvm.

Föreningen tillåter juridisk person som köpare: Nej  
Föreningen tillåter delat ägande: Ja, minst 10%.  
Föreningen äger marken: Ja  
Överlåtelseavgift: 1 200 kr (betalas av köparen)  
Pantsättningsavgift: 592 kr

### Övrigt

Medlemmarna tecknar egna elavtal.

### Driftkostnader

Summa 5 100 kr/år, fördelat på el 3 500 kr, försäkring 1 600 kr. 1 person i hushållet.  
Obs uppdatering pågår till säljarens uppgifter

### Indirekt nettoskuldsättning

70 346 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

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

### Området

Centrum

Uppsala är Sveriges fjärde största stad, men stadskärnan är ovanligt kompakt. På bara tio minuter går du från universitetsmiljöerna vid Carolina Rediviva till Resecentrum. Sedan millennieskiftet har city vaknat till liv med ett myllrande utbud av restauranger och uteserveringar i nästan varje kvarter. Här blandas historiska 1800-talshus med moderna nyproduktioner. Det centrala läget är högt eftertraktat, inte minst för de smidiga pendlingsmöjligheterna – Arlanda nås på ca 20 minuter och Stockholm på ca 40 minuter.

Kommunikation

Uppsala resecentrum är centralt beläget med kommunikationer mot Stockholm och Arlanda men även norr- och söderöver. Härifrån utgår även alla regionbussar som trafikerar hela Uppsala län.

Stadshuset, Stora torget samt resecentrum är också stora knytpunkter för Uppsalas stadsbussar.

Närservice

i centrum finns flera vårdcentraler, apotek och tandläkare samt så finns även stadsbiblioteket som ligger centralt på gågatan.

Parkering

Flera stora parkeringshus.

I centrum finner man flera parkeringsgarage men även större parkeringar utomhus som t.ex vid Domkyrkan samt även i Centralgaraget och Svava.

Övrigt

Vid Vaksala Torg ligger Uppsala konsert och kongress med deras utbud av konserter och evenemang. Även Uppsala stadsteater ligger centralt på Kungsgatan. Flera biografier finns i centrum, den största precis vid Fyrisån.

Flertalet gym och träningsanläggningar finns i centrum. Längs med Fyrisån finns uppströms fina bryggor och grönområden nedströms vid hamnen ligger Stadsparken och Svandammen. Uppsalas centrala delar erbjuder en hel del små parker. Tex. Frodeparken, Höganäsparken, Vasaparken, Sankt Göransparken m.fl. Flertalet har fina lekplatser.

Förskola, skolor och gymnasieskolor finns i eller i nära anslutning till Uppsalas centrala delar. Uppsala Universitets olika institutioner ligger både centralt placerade, vid Pollacksbacken och i Ultuna.



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.

