

COHEN  
MÄKLARBYRÅ

RICKOMBERGA

Gösta Wahlströms väg 2A

# Välplanerad 2:a i populära Rickomberga



## Catrine Edwardsson

Reg. fastighetsmäklare

070-748 82 78

catrine@cohenmaklarbyra.se

Välplanerad lägenhet med ypperligt läge intill vacker grönska och fina promenadstråk. Denna ljusa bostad erbjuder en social och modern planlösning med ett kombinerat kök och vardagsrum med utgång till solig balkong. Sovrum med garderober och plats för dubbelsäng. Ytterligare fast förvaring med skjutdörrar finns i hallen. Stort helkaklat badrum med duschhörna, handfat med kommod, kombimaskin tvätt och tork.

Fastigheten är ansluten till Telia triple play via fiber. Obligatorisk avgift för Telia Triple Play på 220 kr/mån tillkommer. Värme och kallvatten ingår i avgiften. El och varmvatten debiteras efter förbrukning.

Till lägenheten hör ett förråd beläget i källaren.

Brf Rickomberga 3 ligger i ett populärt, lugnt och trivsamt område som erbjuder gröna omgivningar för rekreation. Vid Stabby finns elljusspår med en belyst slinga. Området ligger smidigt till för pendling, oavsett om det sker med cykel, buss eller bil. Närmsta busshållplats finns på Luthagesplanaden. I närområdet finns flera förskolor, skolor och lekplatser. Service med livsmedelsbutik, vårdcentral och restauranger finner ni i Luthagen, Mimmi Ekholms plats, Flogsta och Ekeby.

Byggnaderna som är uppförda 2022 är Svanenmärkta för optimal isolering, energieffektivitet, och låg bullernivå.

Föreningens utmärkta faciliteter inkluderar tillgång till parkeringsgarage via hiss, egna källarförråd, samt utrymmen för cyklar och barnvagnar. Den gemensamma innergården är en lugn oas med sittplatser och vackra planteringar, idealisk för både avkoppling och sociala tillställningar. Takmonterade solceller bidrar till att minska energikostnaderna i de allmänna utrymmena.

Kommande försäljning. Välkommen att kontakta ansvarig mäklare för mer information och visning!



## Bostadsrättslägenhet • 2 rum och kök

2 170 000 kr/bud

### Bostadsfakta

|                       |                                                                                                                                                                                    |                           |                           |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Område</b>         | Rickomberga                                                                                                                                                                        | <b>Lägenhetsnr</b>        | 1304/Uppsala Rickomberga  |
| <b>Stad</b>           | Uppsala                                                                                                                                                                            |                           | 21:9-421304               |
| <b>Adress</b>         | Gösta Wahlströms väg 2A                                                                                                                                                            | <b>Andel i förening</b>   | 0.6838%                   |
| <b>Månadsavgift</b>   | 3 514 kr/mån                                                                                                                                                                       | <b>Andel av årsavgift</b> | 0.68381%                  |
| <b>Ingår</b>          | inkl värme och kallvatten. Exkl varmvatten och hushållsel enligt individuell mätning och debitering kvartalsvis efter uppmätt förbrukning.Tillägg 220 kr/mån avseende Triple play. | <b>Nettoskuldsättning</b> | 728 157 kr                |
| <b>Boarea</b>         | 44 kvm                                                                                                                                                                             | <b>Kommun</b>             | Uppsala                   |
| <b>Areakälla</b>      | Areauppgifter enligt föreningens information. Mäklarbild                                                                                                                           | <b>Pantsättning</b>       | Bostadsrätten är pantsatt |
| <b>Rum</b>            | 2 rum och kök                                                                                                                                                                      | <b>Uppvärmning</b>        | Fjärrvärme                |
| <b>Våning</b>         | 3 av 5                                                                                                                                                                             |                           |                           |
| <b>Hiss</b>           | Ja                                                                                                                                                                                 |                           |                           |
| <b>Balkong</b>        | Ja                                                                                                                                                                                 |                           |                           |
| <b>Bostadstyp</b>     | Lägenhet                                                                                                                                                                           |                           |                           |
| <b>Upplåtelseform</b> | Bostadsrätt                                                                                                                                                                        |                           |                           |
| <b>Byggnadsår</b>     | 2022                                                                                                                                                                               |                           |                           |

COHEN  
HALLMARK®

Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalentlig.



# Rumsbeskrivning

## Hall

Hall med fasta garderober med skjutdörrar. Parkettgolv och ljust målade väggar.

## Badrum

Helkaklat badrum med klinkergolv, handfat med kommod, duschhörna, väggfasta skåp, funktionell bänk ovan kombimaskin tvätt och tork. Infällda spotlights i taket.

## Vardagsrum

Ljust vardagsrum med plats för både soffa och matgrupp. Parkettgolv och ljust målade väggar. Från vardagsrummet finns utgång till den stora balkongen.

## Kök

Kök med vit skåpinredning, gott om förvaringsutrymme och arbetsbänk. Spishäll induktion, inbyggd ugn och micro, fläkt, integrerad diskmaskin, integrerad kyl/frys.

## Sovrum

Rymligt sovrum med fasta garderober med skjutdörrar. Parkettgolv och målade väggar.

## Balkong

Stor balkong med eftermiddags- och kvällssol.



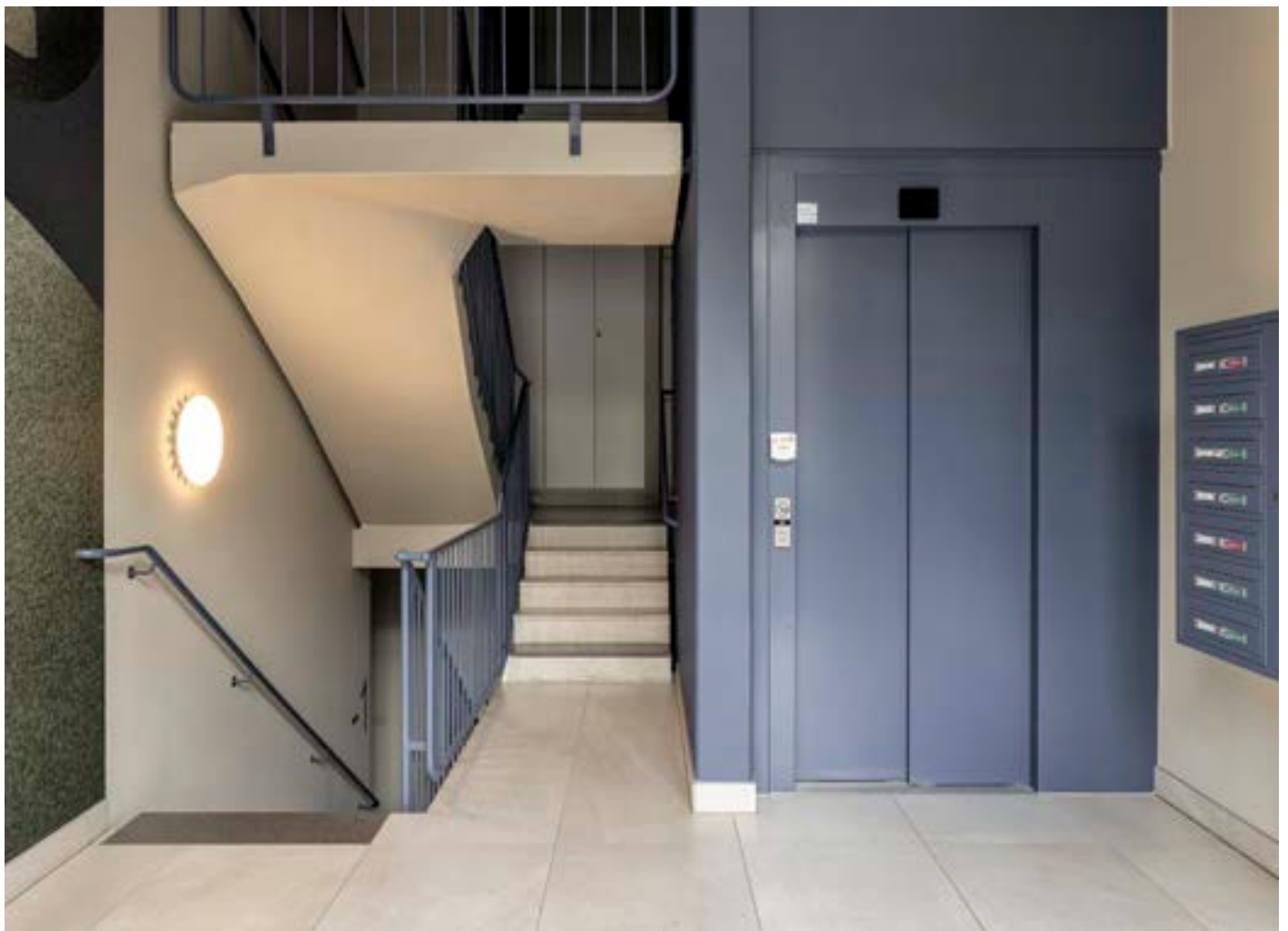
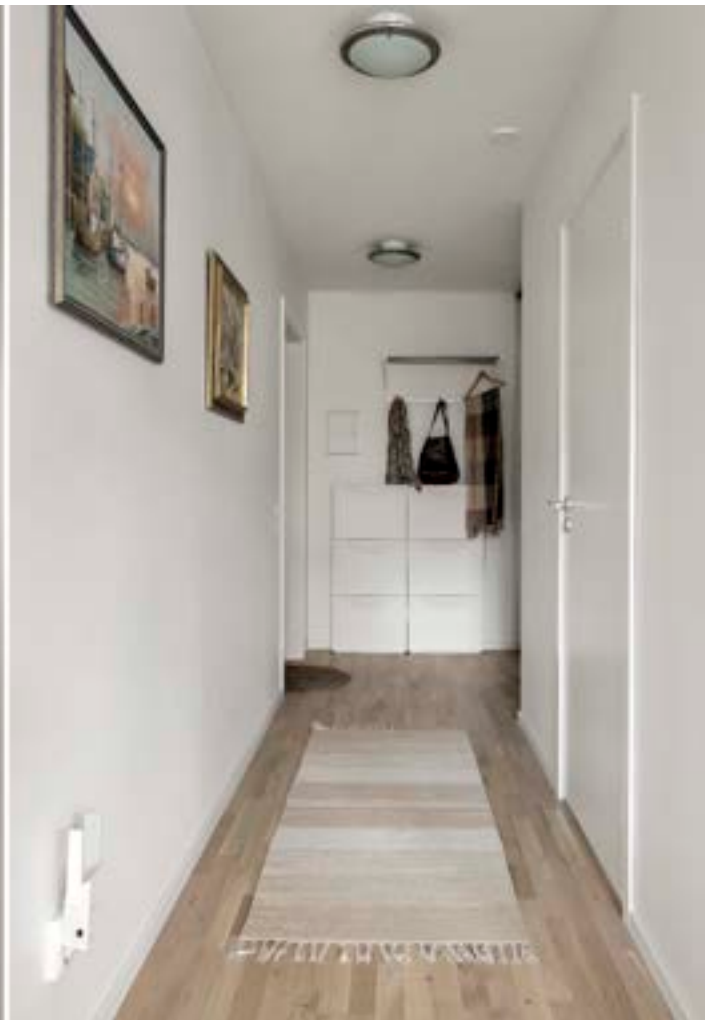














# Fastigheten

## Förening

Rickomberga Backe 3. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 108 lägenheter

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus vilket omfattar 2 flerbostadshus med totalt 108 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7 430 kvm och biarea ca 21 kvm.

## Planerade renoveringar

Ingen större renovering/underhåll är planerat för i dagsläget. (Kontrollerat 2026-06-24).

## Försäkring

Boende tecknar eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

## Parkering

58 parkeringsplatser i garage, 34 av dem är utrustade med laddstolpe. (6 bilplatser) 1 MC-plats. (Totalt 65 st). Kösystem tillämpas.

Vanlig plats i garage (1350 kr/mån)

Laddplats i garage (1650 kr/mån) + el som debiteras kvartalsvis 4 ggr/år.

MC-plats i garage (900 kr/mån).

6 st p-platser är utomhus (700 kr/mån).

Alla p-platser, utom MC-platsen är uthyrda i dagsläget. Det är 17 st i kö till vanliga garageplatser, 4 st i kö till laddplatser och 13 st i kö till bilplatserna utomhus.

Flera medlemmar står dock i flera av köerna och vissa hyr en typ av parkering i dag, men står i kö för att hyra en annan typ. Detta gör att köerna kan sägas vara kortare i praktiken och det är då svårt att ge en prognos över förväntad kötid. (Kontrollerat med föreningen 2026-06-24).

## TV och internet

Lägenheten utrustas med Telia triple play (hemtelefoni via mobilnätet, bredband och tv).

I månadsavgiften ingår ca 20 tv-kanaler, internet (500/500 mbit/s) samt hemtelefoni via mobilnätet.

Obligatorisk avgift tillkommer om 220 kr/mån

## Gemensamma utrymmen

Cykelrum, barnvagns -och rullstolsförråd. Utrymme för källsortering av sopor.

Det tillhör ett källarförråd till varje lägenhet.

## Ekonomi

Inget beslut om avgiftshöjning i dagsläget. (Kontrollerat med föreningen 2026-06-24).

Föreningen skriver själva i årsredovisningen

"Inför året har styrelsen granskat budgetförslag för 2026 och kan konstatera att föreningens ekonomi är god. Styrelsen har kontinuerligt arbetat med att hitta mer ekonomiska lösningar, med bibehållen och ibland bättre kvalitet, vid upphandlingar av nya leverantörer. Föreningens klientmedelskonto har flyttats över från Jm@home till Handelsbanken med en ränta som genererar en inkomst. Inför 2026 har styrelsen inlett ett arbete med att se över våra lån, där ett kommer att omförhandlas i början av mars. Vi har goda förhoppningar om att det kommer att ske med en lägre ränta än tidigare, vilket kommer att ge en betydande

kostnadssänkning.

Allt detta sammantaget gör att styrelsen bedömer att vi för tredje året i rad kan ligga kvar på rådande hyresavgifter. Hyran kommer alltså inte att höjas under 2026 om ingen oförutsedd stor kostnad drabbar föreningen."

Föreningen tillåter juridisk person som köpare: Nej

Föreningen tillåter delat ägande: Ja, minst 10 % för den som bor.

Föreningen äger marken: Ja

Överlåtelseavgift: 1 480 kr (betalas av köparen)

Pantsättningsavgift: 592 kr

### **Övrigt**

\* Bostadsrättstillägg tecknas själv av medlem.

\* Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

\* Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

\* Nyckelhantering sker mellan parterna själva. Ej rätt antal överlämnade nycklar innebär ett låsbyte och nya nycklar som säljare står för kostnaden.

\* Ingen avräkning sker mellan innehavare vid IMD från förvaltarens sida. Parterna får själva göra upp kostnaden när avier kommer.

### **Driftkostnader**

Summa 7 000 kr/år, fördelat på el 4 000 kr, vatten/avlopp 1 200 kr, försäkring 1 800 kr. 1 person i hushållet.

Schablonberäkning. Säljarnas uppgifter uppdateras

### **Indirekt nettoskuldsättning**

728 157 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**

57 kWh/m<sup>2</sup> och år. Energiklass C

### **Området**

Rickomberga









# 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 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](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.

