

Ypperligt planerad 1,5a, trägolv och högt i tak.



BJURFORS

FÅLHAGEN

MARIELUNDSGATAN 3 A

FÅLHAGEN

UPPSALA

Marielundsgatan 3 A

	2 195 000 kr
AVGIFT	3 691 kr/mån*
ANTAL RUM	1.5
BOAREA	44 kvm
BYGGÅR	1932
VÅNINGSPLAN	3
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår: Värme, kallt och varmt vatten, grundutbud TV och bredband 1000/1000 Mbit/s.



ANSVARIG MÄKLARE

Som verksam fastighetsmäklare i Uppsala brinner Ayham för det han gör och är alltid beredd att leverera för att skapa långsiktiga relationer och för att tillsammans med sina kunder överträffa förväntningarna i varje affär. Tillgänglighet parallellt med ett personligt och engagerat samarbete är något som genomsyrar Ayhams arbete och eftersträvan. Med en stark tro på hårt arbete är målen högt uppsatta och han ser fram emot att höra från dig som har tankar på att sälja, vill ha rådgivning eller en värdering av din bostad, välkommen att kontakta

AYHAM KHALED

Fastighetsmäklare/Partner
0733-69 61 62
ayham.khaled@bjurfors.se



Välkommen

Nu ges chans att förvärva en mycket välplanerad 1,5a med stor sovalkov - belägen i ett av Uppsalas mest eftertraktade och charmiga områden. Här bor du lugnt men centralt, bara några minuters promenad från centralstationen och stadens puls. Perfekt för dig som pendlar, studerar eller helt enkelt vill bo i ett trivsamt och lummigt kvarter med närhet till allt.

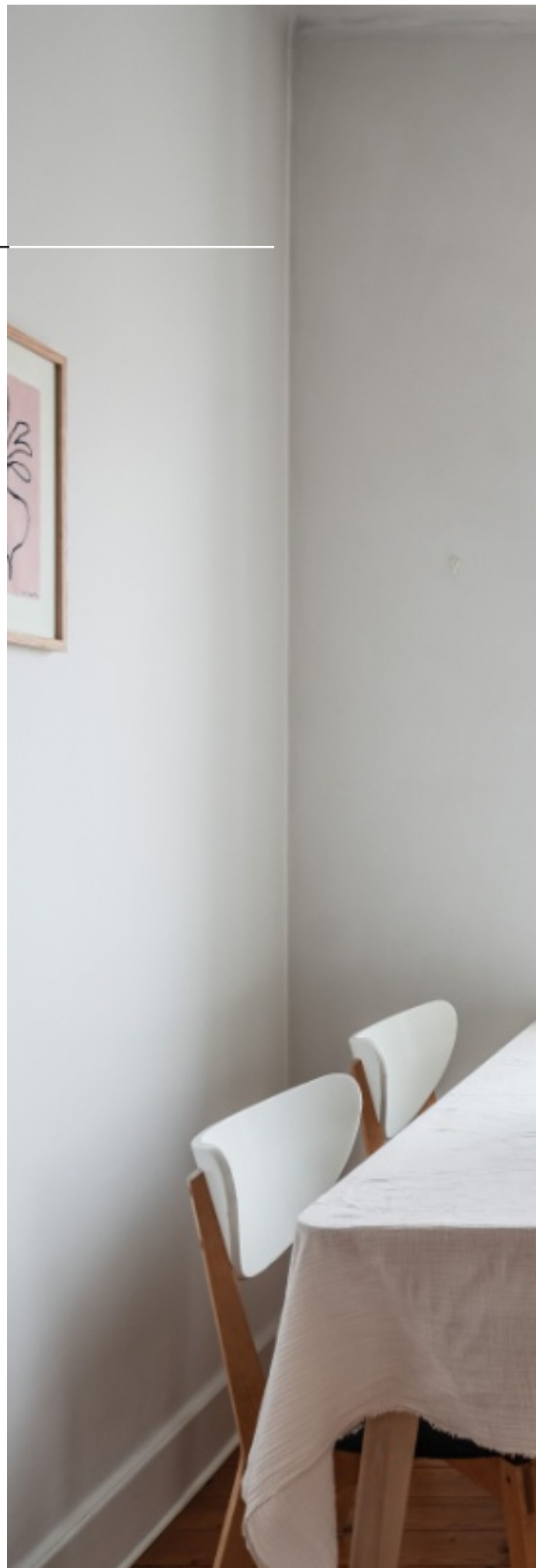
Lägenheten erbjuder en välkomnande och rymlig hall med god förvaring i garderober längre in. Intill hallen finns ett halvrum med funktion som ett sovrum med fint ljusinsläpp från fönster. Köket är välplanerat med generösa arbetsytor och gott om förvaring i överskåp. Här kombineras moderna bekvämligheter som diskmaskin och induktionshäll med bevarade, charmiga originaldetaljer. Vidare finns ett fräscht, kaklat badrum med dusch samt ett stort och lättmöblerat vardagsrum med plats för både soffgrupp, matbord och skrivbord om så önskas. Här finns även en klädkammare för smidig förvaring.

Här på Marielundsgatan 3A bor ni i centralt belägna Fålhagen med bl.a. kort gångavstånd till centralstationen och city. Kvarteren runt Marielundsgatan är mycket lugna och trivsamma. Det finns bl.a. flera fina närliggande parkområden och ett brett serviceutbud av exempelvis gym, restauranger, frisör samt livsmedelsaffärer. En kort promenad bort når ni Kvarnengallerian med ICA-butik, systembolag och apotek m.m. samt Vaksala torg med grönsaksmarknad och food trucks. Ett utmärkt geografiskt läge vare sig du är student, pendlare eller bara vill bo i ett lugnt lummigt område nära city.

Lägenheten har genomgående trägolv som ger ett varmt och inbjudande intryck tillsammans med luftigheten från takhöjden som är ca 2,70m.

Till lägenheten hör även tre förråd. Två i källaren och ett på vinden.

Välkommen att anmäl ditt intresse för att ta del av all information.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Hall

Gott om avhängningsmöjligheter på platsbyggd hatthylla. Ljust målade väggar och massivt trägolv.

Kök

Stort härligt kök med gott om förvaring och plats för matbord, 4 pers. Ljusa luckor med rostfria beslag, rostfria vitvaror och svart

stenskiva. Ovan arbetsytan sitter det vitt kakel. Det finns kyl/frys, ugn, mikro, köksfläkt och inbyggd diskmaskin.

Ljust målade väggar och massivt trägolv.

Sovrum

Direkt från hallen nås lägenhetens sovrum eller "halvrum" om man så vill. Plats för dubbelsäng eller enkelsäng och garderob om man hellre önskar det.

Ljust målade väggar och massivt trägolv.



Vardagsrum

Ljust och luftigt vardagsrum med vackert trägolv och ljust målade väggar. Förvaringsutrymme i form av en stor garderob.

Badrum

Helkaklat badrum, det finns dusch, toalett, handfat och handdukstork.





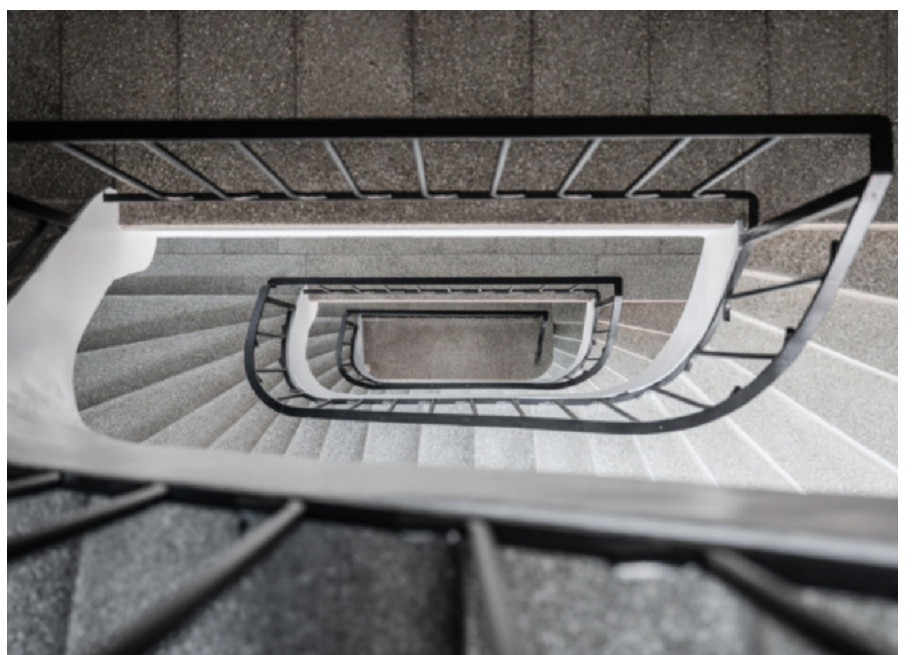


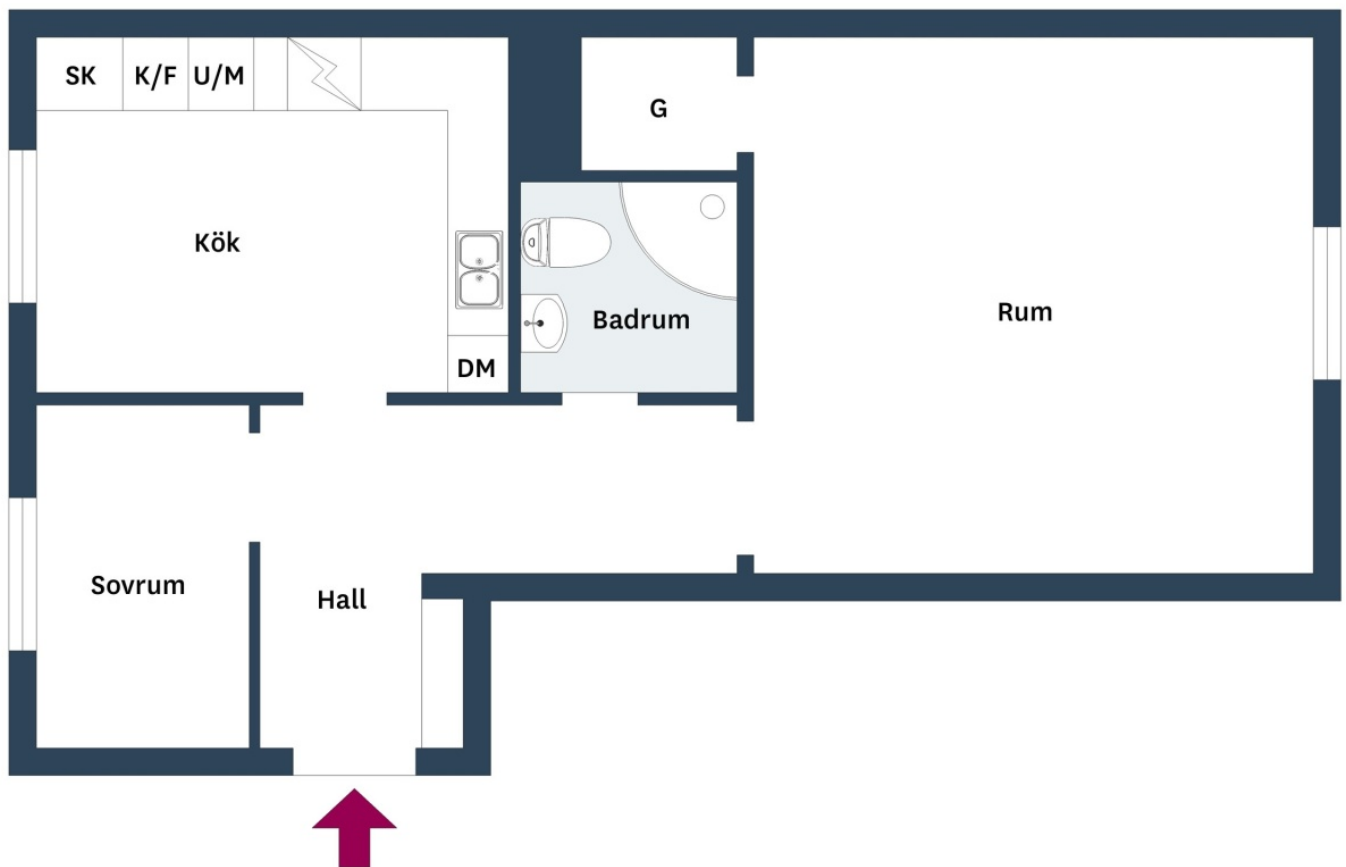












Fakta om bostaden

Marielundsgatan 3 A, Uppsala
Utgångspris: 2 195 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 9 UPPSALA KOMMUN

Skattesats 33.14 %

ADRESS

Marielundsgatan 3 A, 753 25 Uppsala

VÅNING

3 av 3.

Våningsplan 3 av 3. totalt 4 våningar i port
B-D.

ANTAL RUM

1.5 rum och kök.

BOAREA

44 kvm.

Areakälla: Information från ekonomisk
förvaltare

Denna area kan av olika skäl vara felaktig.
Den köpare som anser arean vara av
betydelse för köpet bör därför vidta en
uppmätning.

EKONOMI

Avgift 3 691 kr/månad.

I avgiften ingår: Värme, kallt och varmt
vatten, grundutbud TV och bredband
1000/1000 Mbit/s.

Andel av årsavgift: 2.02721 %
Andel i föreningen: 2.02721 %
Överlåtelseavgift: 2 058 kr
Överlåtelseavgift betalas av: köparen
Pantsättningsavgift: 882 kr
Bostadsrätten är inte pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: Saknas
Energiklass: Ej utförd
Energiprestanda: Saknas

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

168 084 kr.

Bostadsrättens indirekta
nettoskuldsättning baseras på
föreningens skulder/lån minus
föreningens räntebärande tillgångar och
likvida medel. Beräkningen är gjord via
Bopedia. För mer information kontakta
ansvarig fastighetsmäklare.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Gylfe, org.nr. 717600-0755

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 49
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter

inte juridisk person som köpare.
Tillåter delat ägande: Ja, med minsta
ägarandel 10%.

FÖRSÄKRINGAR

Ja, föreningen betalar bostadsrättstillägg
på försäkringen för alla boende.

FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningen kommer att höja avgiften med
3% från 2026-01-01. (Information från
ekonomisk förvaltare 2025-11-26)

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Under hösten 2024 har fasaden
genomgått en omfattande renovering
men för närvarande finns inga stora
renoveringar inplanerade.

2024:

- Fasadrenovering
- Installation av temperaturgivare
(effektivisering av fjärrvärmeförbrukning)
- Byte av fönsterbleck

2023:

- Spolning av stammar
- Byte av expansionskärl
- Översyn av säkerhet i källaren och



installation av nya brytskydd samt byggnation av nya förråd
 - Installation av belysning vid uteplats
 - Obligatorisk ventilationskontroll och ventilationsrengöring

2022:
 - Byte av tvättmaskin
 - Byte av portar

2021:
 - Renovering av tak

2019:
 - Målning av fönster (utsida)
 - Utbyte av tvättmaskin
 - Översyn av tak (pannor)

2018:
 - Byte av värmväxlare
 - Byte av radiatorventiler

2015:
 - Stamspolning

2010:

- Renovering av trapphus
 - Målning av utsida på fönster och i vissa fall byte av kramar

2006:
 - Installation av bredband

1992:
 - Byte av tak
 - Byte av stammar
 - Nya elledningar
 - Ny puts på fasad
 - Byte av fönster

• Är stammarna renoverade, i så fall när?
 Svar: Nya stammar 1992, därefter fortlöpande stamspolning (Se årsredovisning "Utförda historiska underhåll")

Stammarna i källaren undersöktes nyligen; Entreprenör nämnde att skicket var mycket gott och att de bör hålla flera decennier framöver. (2025-06-12)

BYGGNAD
 Byggår: 1932

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN
 Föreningen äger marken.

BILPLATS
 Föreningen har 13 p-platser. Ingen p-plats är dagsläget försedd med elbilsaddare.
 300 kr/mån

BRF har för närvarande 12 personer i kö till parkering. Den som står först i kö till att erbjudas en parkeringsplats har köat drygt 1 år i dagsläget (2025-12-01)

GEMENSAMMA UTRYMMEN
 Föreningen tillhandahåller ett vindsförråd och två källarförråd till lägenheten. I föreningen finns hobbyrum, cykelförråd, tvättstuga med nyare maskiner och tumlare samt torkrum. Relaxavdelning med bastu och dusch finns.

TV OCH INTERNET
 • Vilken leverantör har ni för bredband?
 Svar: Bredband 2. Uppkoppling 1000/1000, avgiften är inkluderad i månadsavgiften.

Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN. Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.

De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

TÄNK PÅ. Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri provningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallat dolt bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.



UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT. Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK.

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten.

Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt 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 som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET. Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna - en boendekostnadskalkyl - ta kontakt med ansvarig mäklare.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE. Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök bjurfors.se för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO.

När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på boneo.se, för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER.

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäkklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäkklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors och inte till den enskilde fastighetsmäklaren.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- HEMNET
Annonsering Bas: 600 kr
Annonsering Tilläggsprodukt: 10-30 %
- BONEO
Annonsering: 600-1 550 kr
- REBEL ELHANDEL
Ersättning 100 kr
- SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING
Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring
- SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN
Ersättning 400 kr

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarfirmor. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köpklara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

Välkommen ett steg upp.

upsala@bjurfors.se | bjurfors.se



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors