

LUTHAGENS TRÄDGÅRD

Projektet

Vad innebär det att huset ombildas?	Huset, som tidigare haft hyreslägenheter, totalrenoveras och lägenheterna blir bostadsrätter. När du köper en bostad blir du medlem i föreningen som äger och ansvarar för huset.
Hur många bostäder finns det?	Huset har 52 lägenheter om 1–5 rum och kök, från 20 till 163 kvm, på Sturegatan 19A–D och Tegnérgatan 7.
Vem förmedlar bostäderna?	Riksmäklaren i Uppsala. Mäklaren svarar på frågor, ordnar visning och går igenom avtalen med dig.

Köpprocessen

Hur går köpet till?	Tidplanen är preliminär. Bokningsavtal – från 30 september 2026. Upplåtelseavtal – från december 2026. Tillträde och inflytt – från januari 2027 och framåt. Mer om respektive steg nedan.
Vad innebär bokningsavtalet?	När du har hittat den bostad du vill köpa är första steget att teckna ett bokningsavtal. I samband med bokningen betalas en bokningsavgift om 25 000 kr. Bokningsavtalet är inte juridiskt bindande. Om du väljer att inte gå vidare med köpet och teckna upplåtelseavtal återbetalas 15 000 kr av bokningsavgiften.
Vad händer vid upplåtelseavtalet?	Nästa steg är att teckna upplåtelseavtal, vilket ska ske inom 14 dagar från anmodan. Upplåtelseavtalet är juridiskt bindande och innebär att du förbinder dig att köpa bostaden. I samband med tecknandet betalas en handpenning om 10 % av köpeskillingen. Den tidigare inbetalda bokningsavgiften om 25 000 kr avräknas.
När betalar jag resten av köpeskillingen?	I samband med tillträdet, från januari 2027 och framåt, slutbetalar du din lägenhet. Du får en faktura på slutlikviden, som ska vara inbetald före tillträdet.
Behöver jag ett lånelöfte?	Ja, om du ska ta lån för bostadsköpet behöver du visa ett giltigt lånelöfte för att teckna upplåtelseavtal.
Får en juridisk person köpa en lägenhet?	Nej. Föreningen upplåter bostadsrätter endast till fysiska personer.
Godkänner föreningen delat ägande?	Ja, men den som bor i lägenheten ska äga minst 10 %.
När kan jag flytta in?	Från januari 2027. Tillträdesdag bestäms tillsammans med mäklaren.
Är månadsavgiften fastställd?	Avgiften är preliminär och fastställs i den ekonomiska planen. Planen beräknas vara intygsgiven i början av december 2026 när ombyggnaden är klar.

Huset och ombyggnaden

Vad har gjorts i huset?	Huset byggs om i grunden under 2025–2026. Samtliga lägenheter totalrenoveras med nya kök, badrum och ytskikt. Även installationerna i lägenheterna är nya: nya vatten- och avloppsledningar och nydragen el med egen lägenhetscentral. I huset byts stammarna och ny el dras med nya centraler och huvudledningar. Utvändigt får huset nya 3-glasfönster och renoverad fasad, och taket rustas upp med tvätt och kompletterande målning. Takterrasserna får nya tätskikt, trätrall och glasträcken, och innergården ett nytt tätskikt, finplanering, belysning och pergola. Hissarna är nya, samtliga lägenheter får nya säkerhetsdörrar och portiken ett nytt entréparti. Trapphusen renoveras. Garaget rustas upp med platser förberedda för elbilsladdning, liksom tvättstuga, förråd och källare. Energiåtgärder med värmeåtervinning minskar husets energibehov.
När är renoveringen klar?	Renoveringen av fastigheten, innergården och de gemensamma utrymmena beräknas vara klar i december 2026, före tillträdet.
Vad betyder det för föreningens ekonomi?	Underhållsbehovet de kommande åren är litet och större åtgärder ligger många år fram i tiden.
Vem utför ombyggnaden?	Ombyggnaden utförs som en totalentreprenad av Salu Byggnads AB.
Hur har renoveringen besiktigats?	Besiktningar och kontroller genomförs löpande under entreprenaden. De omfattar alla delar av byggnaden och installationerna, och dokumentation samt besiktningsprotokoll överlämnas till föreningen.
Vilka garantier finns efter renoveringen?	Entreprenadarbetena omfattas av garanti via totalentreprenören Salu Byggnads AB. Garantitiden är fem (5) år från godkänd entreprenad och omfattar entreprenadarbetena enligt gällande entreprenadavtal.
Hur gör jag en felanmälan?	Felanmälan görs till Salu Byggnads AB. Kontaktuppgifter och instruktioner lämnas inför inflyttning.
Hur är husets energiprestanda?	Energiklass C enligt energideklaration från 2026. Huset värms med fjärrvärme och frånluften har värmeåtervinning.

Lägenheterna

Vad ingår i lägenheterna?	Samtliga lägenheter är totalrenoverade med nytt kök, nytt badrum, nya golv och ytskikt samt trestavsparkett i ek. Klinker i hallen i nästan samtliga lägenheter. Nya innerdörrar och säkerhetsdörrar, garderober och fast inredning, fönsterbänkar i kalksten, nya 3-glasfönster och nydragen, infälld el.
---------------------------	--

Vilka material används?	KÖK Marbodal Arkitekt Plus, slät massiv lucka i kulören Sand. BÄNKSIVA Kompositsten: Snowy Ibiza, blankpolerad Laminat: Delaware Stone GARDEROBER Marbodal VITVAROR Integrerade vitvaror från Electrolux KAKEL OCH KLINKER Centro Kakel & Klinker, Antica White och Taupe BADRUN Inredning från Gustavsberg, INR och Vedum GOLV Kährs trestavsparkett, Ek Siena Variation, mattlack FÖNSTERBÄNKAR Kalksten, Azul Valverde VÄGGFÄRG NCS S 0502-Y, i separata sovrum NCS S 1003-Y21R. Glansgrad 5 Bänkskivor, vitvaror och annan utrustning varierar mellan lägenheterna. Se bofaktablad för respektive lägenhet.
Finns golvvärme och handdukstork?	Ja, badrummen har elektrisk golvvärme och handdukstork.
Hur många badrum finns det, och finns tvättmaskin?	1-2 rok har ett badrum med dusch och är förberedda för tvättmaskin. 3 rok och större har två badrum, med dusch och badkar, och tvättlösning installerad. Föreningen har även en gemensam tvättstuga.
Hur fungerar elen?	Elen i lägenheterna är nydragen, med egen lägenhetscentral. Varje lägenhet har egen elmätning (IMD), så du betalar för din egen förbrukning. Delar av belysningen i lägenheterna kan styras via Plejd.
Fungerar eldstäderna?	Ja. Eldstad finns i tre lägenheter. Eldstäderna är besiktigade och godkända.
Finns bredband?	Ja, det finns fiber till samtliga lägenheter.
Är lägenheterna uppmätta?	Lägenheterna har mätbevis från Areakorrekt. Våtrumsdokumentation tas fram för de nyrenoverade badrummen och ska finnas tillgänglig efter färdigställandet.
Får jag göra ändringar?	Som bostadsrättshavare ansvarar du för lägenhetens inre underhåll. Vissa förändringar kräver styrelsens tillstånd, särskilt arbeten som berör bärande delar, vatten, avlopp eller ventilation. Föreningens stadgar anger ansvarsfördelningen.
Får jag hyra ut i andra hand?	Ja, med föreningens godkännande. Sedan 1 juli 2026 är det enklare att hyra ut. Med ett giltigt skäl kan du i regel hyra ut i upp till fem år, och du och hyresgästen kommer själva överens om hyran.
Vilken försäkring behöver jag?	Föreningen fullvärdesförsäkrar fastigheten och tecknar ett gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Du behöver själv en hemförsäkring.

Gemensamt

Ingår förråd?	Ja, alla lägenheter har ett rymligt tillhörande förråd. Vilket förråd som hör till respektive bostad framgår av lägenhetslistan. Det finns även 13 extra förråd som kan hyras separat för 700–2 100 kr/mån.
Finns det plats för cyklar och barnvagnar?	Ja, det finns cykel- och barnvagnsrum på entréplan i trapphus A, B och D. I källaren finns också gott om plats för cyklar och barnvagnar samt förvaring för innergårdens möbler.

Finns det parkeringsplatser?	Ja, det finns 40 parkeringsplatser som tillhör bostadsrättsföreningen. De 26 lägenheterna med 3–5 rum garanteras möjlighet att hyra en parkeringsplats om köparen önskar. För lägenheter med 1–2 rum finns möjlighet att hyra plats i mån av tillgång. Då gäller först till kvarn. En plats kostar 1 500 kr/mån. Samtliga platser är förberedda för elbilsladdning och installation av laddbox kan väljas mot kostnad.
Vad händer med min garageplats om jag säljer min lägenhet?	Garageplatsen hyrs genom ett separat avtal och följer inte automatiskt med lägenheten vid försäljning. Vad som händer med platsen regleras i avtalet för parkeringsplatsen och hanteras i samråd med föreningens styrelse.
Finns det takterrasser?	Ja, det finns fyra takterrasser, en i vart och ett av trapphusen Sturegatan 19 A–D.
Hur stora är takterrasserna?	Takterrasserna på Sturegatan 19 A, B, C och D är ca 15 kvm vardera.
Hur bokar man takterrasserna?	Via bokningstavla i respektive trapphus.
Finns det en innergård?	Ja. Innergården byggs om med ett nytt tätskikt, belysning och pergola. Den är gemensam och behöver normalt inte bokas. Skötseln av gården ingår i föreningens löpande drift.
Finns hiss?	Ja, i samtliga trapphus. Hissarna är nya.
Hur fungerar sophantering?	Föreningens kärthus finns intill entrén på Tegnérgatan 7. Det är förberett för sortering enligt den fastighetsnära insamlingen av förpackningar som införs 2027.

Föreningen

Hur ser föreningens finansiering och avgifter ut?	Beräknade lån, årsavgifter, driftkostnader och andra ekonomiska antaganden framgår av föreningens kostnadskalkyl och därefter av den registrerade ekonomiska planen. Mäklaren kan lämna den aktuella ekonomiska informationen för den bostad du är intresserad av.
Hur kan jag läsa om föreningens ekonomi innan jag får den fullständiga ekonomiska planen?	Du kan ta del av en sammanfattad ekonomisk kalkyl för föreningen. Där framgår bland annat föreningens beräknade lån, årsavgifter, intäkter och kostnader. Den fullständiga ekonomiska planen lämnas när den är färdig och intygsgiven, inför tecknandet av upplåtelseavtal.
Hur mycket lån har föreningen?	Föreningens lån beräknas till 11 473 kr per kvm boarea. Lånen tas upp hos Handelsbanken i Uppsala.
Vad ingår i månadsavgiften?	I avgiften ingår bland annat värme, varmvatten, vatten och avlopp, fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg, förvaltning, trappstädning, sophämtning och skötsel av gården. Hushållsel, bredband och hemförsäkring betalar du själv.
Finns det en långsiktig underhållsplan?	Ja. Föreningen har en 50-årig underhållsplan som ligger till grund för den långsiktiga planeringen av fastighetens underhåll. Planen delges inför upplåtelseavtalet.
Är föreningen en äkta bostadsrättsförening?	Ja, föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening.
Vem sitter i styrelsen?	Under den första tiden har föreningen en byggande styrelse. När bostadsrättshavarna har tillträtt kan medlemmarna välja en egen styrelse.
Ingår lokalerna i föreningen?	Nej. Lokalerna har genom 3D-fastighetsbildning skilts från bostadsfastigheten och ingår därför inte i bostadsrättsföreningen.
Vad händer om alla bostäder inte säljs?	Utvecklaren ansvarar för kostnaderna för eventuellt osålda bostäder, så att föreningens övriga medlemmar inte belastas ekonomiskt av dessa.

Uppgifterna i detta dokument är preliminära och kan komma att justeras. Slutliga uppgifter framgår av den registrerade ekonomiska planen samt av den information som tillhandahålls inför tecknande av upplåtelseavtal.