

TEG

SKEPPARGATAN 5



*Erik Olsson*



TEG

Södervänd trea  
med inglasad  
balkong och  
älvnära läge på Teg!

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

# BOSTADENS BÄSTA



- 
- Närhet till älven med gång- och cykelvägar precis bakom huset
    - Inglasad balkong med eftermiddagssol
  - Låg månadsavgift och stark förening med god ekonomi
    - Hiss från markplan

# VÄLKOMMEN TILL SKEPPARGATAN 5

Här bor du bekvämt på andra våningen i ett välplanerat hem med hiss, inglasad balkong och låg månadsavgift. Lägenheten har ett genomgående söderläge som ger ett fantastiskt ljusinsläpp från morgon till kväll. Fina golv, ljusa ytskikt och en genomtänkt plantösning gör det här till ett hem att trivas i länge.

Bakom huset flyter Umeälven, med gång- och cykelvägar längs vattnet som inbjuder till både promenader och träning. Samtidigt har du gångavstånd till centrum, skolor, service och kommunikationer.

Köket är trivsamt och välplanerat med gott om skåp och arbetsyta. I direkt anslutning ligger vardagsrummet och matplatsen som tillsammans bildar ett rymligt sällskapsrum. Från matplatsen nås den södervända, inglasade balkongen.

Det större sovrummet ligger i anslutning till vardagsrummet och har utsikt mot balkongen, medan det andra sovrummet ligger mer avskilt bortanför badrummet. Det helkaklade badrummet är utrustat med dusch och tvättmaskin, och i hallen finns gott om förvaring i garderober och klädkammare.



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Robin Stegeby*

072-966 18 55  
robin.stegeby@erikolsson.se

*Erik Olsson*



# BOSTADEN

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ADRESS:</b>               | Skeppargatan 5, 90431 UMEÅ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>STORLEK:</b>              | 78 kvm (föreningens information)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ANTAL RUM:</b>            | 3 rum och kök                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>OBJEKTTYP:</b>            | Lägenhet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>UPPLÅTELSEFORM:</b>       | Bostadsrätt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>FÖRESLAGEN BUDSTART:</b>  | 2 995 000 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>MÅNADSAVGIFT:</b>         | 4 585 kr/mån                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b> | D032                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>LÄGENHETSNR SKV:</b>      | 1201                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>ANDELSTAL:</b>            | Andel i förening 2,0231 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>BOSTADENS INDIREKTA</b>   | 343 410 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>NETTOSKULDSÄTTNING:</b>   | Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen. |
| <b>VÅNING:</b>               | 2 av 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>HISS:</b>                 | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>FÖRENING:</b>             | Brf Bryggaren 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>NUVARANDE ÄGARE:</b>      | Ulla Birgitta Johansson                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |















**HALL**

Välkomnande entré med plats för ytterkläder och skor. Gott om förvaring i garderober samt tillgång till praktisk klädkammare. Ljust golv och väggar i neutral ton.

**KÖK**

Praktiskt och stilrent kök med klassiska luckor, goda arbetsytor och mycket förvaring. Plats för mindre matbord eller frukosthörna. Utrustat med kyl, frys, spis, fläkt och diskmaskin.

**VARDAGSRUM OCH MATPLATS**

Ett ljust och inbjudande sällskapsrum med fönster mot söder. Här ryms både soffa och större matbord, och från matplatsen nås den inglasade balkongen. Den öppna känslan mellan rummen gör detta till en självklar samlingsplats.

**SOVRUM 1**

Rymligt sovrum i anslutning till vardagsrummet med utsikt mot balkongen. Plats för dubbelsäng, sängbord och garderober.

**SOVRUM 2**

Ligger mer avskilt bortanför badrummet ? perfekt som barnrum, gästrum eller kontor. Lugnt och insynsskyddat läge.

**BADRUM**

Helkaklat badrum med dusch, wc, handfat med kommod, spegelskåp och tvättmaskin.

**BALKONG**

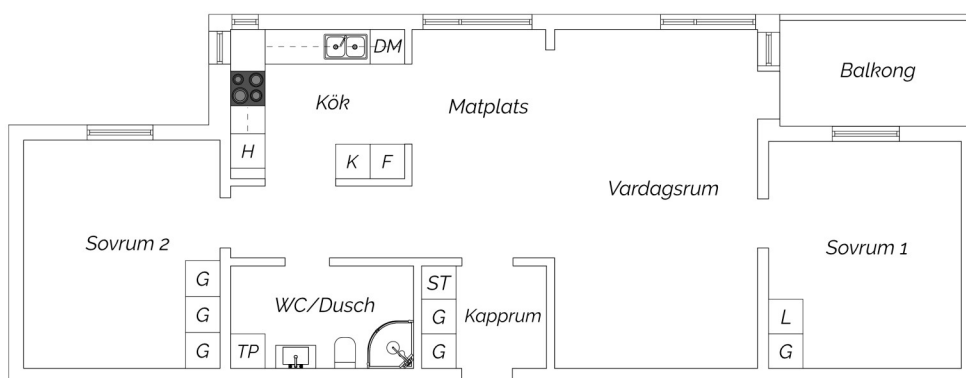
Inglasad och södervänd balkong med plats för sittgrupp och växter. Sol större delen av dagen och en skön plats att njuta av från tidig vår till sen höst.



|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FÖRENING:</b>              | Brf Bryggaren 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>BYGGÅR:</b>                | 2002                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ÄKTA FÖRENING:</b>         | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ÄGER MARKEN:</b>           | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>UPPVÄRMNING:</b>           | Fjärrvärme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>ANTAL LÄGENHETER:</b>      | 41                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ENERGIDEKLARATION:</b>     | Utförd 2020-02-10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ENERGIKLASS:</b>           | D                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ENERGIPRESTANDA:</b>       | 90 (kWh/kvm och år)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b> | Bostadsrättsföreningen Bryggaren 2 består av två flerbostadshus med totalt 41 lägenheter. Fastigheten uppfördes 2003 och föreningen bildades året därpå. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och all förvaltning sköts av den egna styrelsen. Här bor man i ett lugnt och trivsamt område med närhet till älven och gångavstånd till både centrum och service. |
| <b>RENOVERINGAR:</b>          | Föreningen arbetar löpande med underhåll av fastigheterna. Under senare år har hissarna renoverats och fasaden på Skeppargatan 5 setts över. Även ytterdörrarna till soprum och cykelförråd har målats om. Några större renoveringar är inte planerade i dagsläget, men en ny underhållsplan håller på att tas fram och väntas bli klar inom kort.                    |
| <b>PARKERING:</b>             | Det finns totalt 42 parkeringsplatser i föreningen ? 21 garageplatser och 21 markplatser. Kostnaden är 400 kr/mån för plats på mark och 650 kr/mån för garageplats. För närvarande finns lediga platser på markparkeringen, medan det råder kö till garaget. Föreningen försöker i största möjliga mån tillgodose alla medlemmars parkeringsbehov.                    |
| <b>TV OCH BREDBAND:</b>       | TV-leverans sker via Tele2 med digitalt basutbud som ingår i avgiften. För mer information om kanalutbud hänvisas till Tele2:s hemsida.                                                                                                                                                                                                                               |

# PLANRITNING

---



*Erik Olsson*

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



\*Källa: UC Bostad

## VIKTIG INFORMATION

---

### MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

### BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

### PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

### BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

### FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äкта) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).

### BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren

och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

### ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

### FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden 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 bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen 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

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. 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 anläta en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. 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.

## VIKTIG INFORMATION

---

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 LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överläts i befintligt skick 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 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.

### BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på [www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy](http://www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy). Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

### VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

#### Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

#### Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklar-företaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

#### Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklar-företaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

#### Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

#### Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

*Erik Olsson*



Thulegatan 1 90326 Umeå mail@erikolsson.se