



VERKSTADSGATAN 7F | UMEÅ

**AHLM & DAHL**  
FASTIGHETS FÖRME DLING



## Teg » Nybyggd 3:a högt upp i huset!

Fantastiskt fin 3:a belägen i hus från 2023 vilket innebär genomgående högkvalitativa materialval samt modern design och utformning av planlösningen. Invändigt är det inga väggar som skymmer eller stör - den öppna planlösningen maximerar ljusinsläppet och, kanske viktigast av allt, öppnar den upp för umgänge där man helst samlas. Hemmets hjärta stavas kök i öppen planlösning med vardagsrum och sommartid förlängs denna redan väl tilltagna yta med ytterligare ca 13 kvm i form av balkong med ypperligt västerläge! I övrigt kan ni förvänta er ett spatiöst, helkaklat badrum med golvvärme och egen tvättavdelning som är inklusive både tvättmaskin och torktumlare.

Här bor ni nära Tegs centrum samt Söderslätts handelsområde med Ikea och Avion. Direkt närhet till matbutiker, bensinstation, restauranger, ishallen och ett stenkast från älven med dess fina strandpromenad och möjlighet till fiske och bad. Ni har dessutom gång- och cykelavstånd till citykärnan samt goda bussförbindelser till Umeå Universitet och NUS.



**Camilla Dahl**

Fastighetsmäklare

070-963 72 30

[camilla@ahlm Dahl.se](mailto:camilla@ahlm Dahl.se)

[www.ahlm Dahl.se](http://www.ahlm Dahl.se)



**Utgångspris:** 3.695.000 kr  
**Avgift** 4.753 kr/mån.  
**Boarea:** 86.5 m<sup>2</sup>  
**Biarea:** 0 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** 3 rok  
**Våning:** 4 av 5  
**Hiss:** Hiss finns.  
**Förening:** Brf Verkstan 1  
**Byggnadsår:** 2023  
**Tillträde:** Efter överenskommelse.

» **BO HÖGT UPP I HUS MED  
HISS!**

» **2,50 M I TAKHÖJD, FÖNSTER I  
TVÅ VÄDERSTRECK!**

» **STADSNÄRA BOENDE!**

*Föreningen har en elbil och el-lådcyklar som medlemmarna får låna samt härliga gemensamma utrymmen.*



# - INTERIÖR -

## Rumsbeskrivning

För er som har svårt att hålla koll på nycklar kan ni dra en lättnadens suck - lägenhetsdörren har ett digitalt lås (Yale Doorman). På andra sidan lägenhetsdörren får ni ett varmt välkomnande av en rymlig likväl som praktisk hall. Avhängning av ytterkläder och skor sker direkt till vänster om entrén i stor skjutdörrsgarderob med spegeldörrar.

Till höger om hallen ligger badrummet placerat. Kakel och klinker med underliggande golvvärme är både lyxigt och komfortabelt. Badrummet är försett med wc, handfat med kommod, spegel med inbyggd belysning, handdukstork och dusch med vikbara glasörrar. Vidare finns här separat tvättavdelning med tvättmaskin, torktumlare, bänkskiva och badrumsskåp.

Rakt fram från hallen integrerar kök, matplats och vardagsrum i en modern, öppen planlösning. Köket är signerat Marbodal, format i vinkel och försett med praktisk köksö (tillval). Den maskinella utrustningen består av kyl och frys i rostfritt, inbyggd ugn och mikro, integrerad diskmaskin, induktionshäll och fläktkåpa. Matplatsen placeras naturligt i direkt anslutning till köket, intill fint fönsterparti.

Från köket nås den stora balkongen med bästa västerläge!

Vardagsrummet är ljust och luftigt, tack vare flertalet fönster och den öppna planlösningen. Här rymmer ni soffa, favoritfåtöljen och tv-bänk utan att rummet känns övermöblerat.

Lägenheten har två rofyllda sovrum. Det första och största ligger till vänster om hallen, har fönster i två väderstreck och ger plats för dubbelsäng med nattduksbord på vardera sida. Huvudsovrummet har en egen klädkammare. Det andra sovrummet nås från vardagsrummet, är något nättare i storlek och försett med två garderober.

» Varmförråd i källaren, dit tar ni er smidigt med husets hiss.



# - BOSTADSBESKRIVNING -

## Avgift

4.753 kr/mån. I avgiften ingår värme, tv och bredband

## Storlek

Boarea 86.5 m<sup>2</sup>. 3 rum varav 2 sovrum. Föreningens information.

## Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 3-1301

För folkbokföring: 1301

## Adress

Verkstadsgatan 7F, 90430 Umeå. Belägen i Umeå kommun, församling. Skattesats 34,427.

## Våningsplan/Hiss

Våning 3 av 5

Hiss finns.

## Byggnadsår

2023

## Uppvärmning

Fjärrvärme

## Driftskostnad

Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

## Andelstal

Andel i föreningen är 0.66888 % och andel av årsavgiften är 0.71879 %.

Bostadrättens indirekta nettoskuldsättning är 1.258.409 kr

## Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt.

Inre reparationsfond finns ej.

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.433 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 573 kr.

## Uteplats/Balkong

Stor balkong, läge väster

## Bostadsrättsförening

Brf Verkstan 1. Föreningen är en Bostadsratt. I föreningen finns 160 st lgh varav 0 st hyresrätter och 1 st lokaler.

Primärenergital: 65 kWh/m<sup>2</sup> per år.

## Gårdsplats/Innergård

På innergård finns gemensamhetsytor samt en gemensamhetslokal med takterrass med växthus på. På gården återfinns grönytor bestående av gräsmattor och planteringar. På gården återfinns även cykelförråd, sittplatser och lektyta.

## Gemensamma utrymmen

Det kommer totalt att finnas tre miljörum i kvarteret.

Gemensamhetsutrymmen summerat:

- Uthyrningslägenhet
- Relax med bastu, dusch och en härlig terrass med vacker kvällssol
- Det finns ytterligare en stor gemensam takterrass.
- Orangeri med odlingslådor på dess tak samt ett växthus
- Utegyms
- Grillplats
- Boulebana
- Lekplats
- Cykelförråd

## Bilplats

Föreningen har tillgång till 118 parkeringsplatser i underjordiskt garage varav fem är HKP parkeringsplatser och 31 platser av dessa är utrustade för att ladda elbilar. Garaget nås med hiss.

Garageplats: 1100 kr/mån.

Laddplats: 1300 kr/mån (exklusive el)

MC-plats: 500 kr/mån.

Separat kö tillämpas.

## TV/Internet

Lägenheterna utrustas med datanät för TV, telefon och datakommunikation.

## Tillträde

Efter överenskommelse.







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

# - VIKTIG INFO TILL KÖPARE -

## Fastighetsmäklaren

Din fastighetsmäklare är med genom hela affären som en opartisk mellanman och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare. Så tveka inte att ställa dina frågor.

## Intresserad av detta objekt?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank och ev. värdering av din nuvarande bostad.

## Objektsbeskrivning

Mäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning som beskriver bostaden. Uppgifterna kommer från säljaren, föreningen och myndighetsregister, och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

## Budgivning

Om det finns flera intressenter tillämpas normalt budgivning. Då kan slutpriset avvika från utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc.

Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

## Undersökningsplikt

Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Säljaren uppmanar därför att noga undersöka bostaden före köpet, gärna med hjälp av en sakkunnig. Glöm inte att även ta med föreningen i din undersökning (t.ex. genom att gå igenom årsredovisning och stadgar), då dess ekonomi berör dig som köpare.

## Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Tänk på att anbud eller muntliga avtal inte är bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt överlåtelseavtal har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parterns intresse att skriva avtal så snart som möjligt.

## Handpenning

Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då det finns s.k. svävarvillkor.

## Tillträde

På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren där slutbetalning görs. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår vad som betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

## Personuppgifter

Som visningskund och ev. budgivare eller köpare så hanterar mäklarfirmen dina personuppgifter (t.ex. namn och telefonnummer) för att kunna ge dig service, men även för att uppfylla andra regler, t.ex. budförteckning mm. enl. fastighetsmäklarlagen. Uppgifterna hanteras i enlighet med aktuell lagstiftning (GDPR). För vidare information avseende hur dina personuppgifter behandlas kontakta din fastighetsmäklare.



## Välkommen till Ahlm & Dahl Fastighetsförmedling

Med ett sinne för relationer och affärer, god lokalkännedom och ett driv utöver det vanliga erbjuder vi en mäklartjänst som är bättre än bara bra. Efter många år i branschen vet vi att ingen försäljning är den andra lik men att alla försäljningar kan nå ett lyckat resultat. Vi är engagerade, kommunikativa och finns alltid tillgängliga för dig.

**Ahlm & Dahl Fastighetsförmedling**

Storgatan 41

903 25 Umeå

090-340 30 40

[info@ahlmdahl.se](mailto:info@ahlmdahl.se)

[www.ahlmdahl.se](http://www.ahlmdahl.se)



# AHLM & DAHL

FASTIGHETSFÖRMEDLING

090-340 30 40 | [WWW.AHLMDAHL.SE](http://WWW.AHLMDAHL.SE) | STORGATAN 41 UMEÅ