



Brf Bågen – Information till mäklare

2025

Bågen-husen – en kort historik

År 1951 godkände stadsfullmäktige byggandet av ett åttavåningshus invid Järnvägstorget som skulle inrymma lägenheter, kontor och butiker. Detaljplanen utarbetades av VBB, en av Sveriges då största konsultbyråer.

Byggnadsstyrelsen ansåg dock att det skulle vara olämpligt att bygga så pass högt i den då i övrigt låga trästaden Umeå. Detaljplanen godkändes därför inte förrän 1952 då man förhandlade fram en lösning; ett sexvåningshus med vindsvåning.

Arkitekter var Jan Thurfjell och Carl Grandinson.

Etapp ett, Brf *Hede*, till höger om Rådhusplanaden sett från järnvägsstationen, färdigställdes under 1954, och kallades initialt Larco-huset innan det 1955 döptes om till Spektrumhuset. Sommaren 1955 invigdes i huset restaurang Bågen i hörnet mot Rådhusplanaden, och där bedrivs ännu idag restaurangverksamhet i form av Köksbaren.

Brf. *Bågen* på torgets vänstra sida stod klart under 1961. Brf Bågen är uppdelat i två fastigheter Minnet 16 och Minnet 17 men har alltid verkar som en bostadsrättsförening. Adresserna för Brf. Bågen är Rådhusplanaden 18 A – 18 E. Till sist byggdes Brf. *Esplanaden* i fastigheten Minnet 19 på adresserna Rådhusplanaden 16 A och 16 B, längs med den vänstra delen av esplanaden.

Bågen-husen ägs och förvaltas således av tre självständiga bostadsrättsföreningar – Brf Bågen, Brf Hede och Brf Esplanaden.

Grön eld

Under 1970 uppfördes en nio meter hög glasskulptur – *Grön eld* – i mitten av Järnvägstorget. Det var HSB-chefen Sven Wallander som beställde konstverket av Vicke Lindstrand efter att ha sett Lindstrands glasskulptur Prisma i Norrköping. Grön eld var då den uppfördes världens största glasskulptur.

Fakta om Brf Bågen

Byggår	1961
Antal lägenheter	96
Antal bostadsrättslokaler	12
Medlemskap	Föreningen godkänner enbart fysiska personer som medlemmar i våra bostadsrättslägenheter.
Hur sker uppvärmningen?	Fjärrvärme samt vattenburet värmesystem
Vilken typ av ventilation?	Till- och frånluftsventilation med återvinning.
Finns energideklaration?	Ja. Energiförbrukningen är ca 106 kWh per m ² och år.
Finns rullator- och barnvagnsrum?	Ja, i entréerna 18B och 18C.
Finns cykelförråd?	Ja, i källarplan i 18 B och 18 D.
Finns hobbyrum?	Ja
Finns festlokal	Nej
Finns gästlägenhet?	Nej
Är föreningens tomt friköpt?	Ja
Är det en äkta bostadsrättsförening?	Ja
Finns gemensam tvättstuga?	Ja, i källarplan i 18 A.
Finns gemensamma lokaler i övrigt?	Föreningen har ett styrelserum benämnt 18 E.
Finns gemensam innergård	Ja, en innergård som vi delar med grannföreningarna Esplanaden och Minnet.
Finns garage eller P-plats?	Ja, det finns ett varmgarage med totalt 51 platser fördelade på: Liten parkering, 32 (550 kr/mån) Stor parkering, (740 kr/mån) MC, 3 (165 kr/mån) Sedan finns 9 utomhusparkeringar fördelade på: 5 med motorvärmare (543 kr/mån) 4 utan motorvärmare (494 kr/mån) Kötiden är cirka två till tre år. Vi rekommenderar därför nya medlemmar att inledningsvis parkera bilen i något av parkeringshusen, <i>Nanna</i> , <i>Järnvägsallén</i> eller <i>Navet</i> som ligger i närområdet.

Finns lägenhetsförråd?	Ja, varje bostadsrättslägenhet har ett källarförråd eller ett våningsförråd.
Finns det möjlighet att hyra extra förråd?	Ja, föreningen har åtta (8) extra förråd i varierande storlekar. Kostnaden för dessa är 180–730 kr/månad. Separat kö för dessa förråd finns.
Gjorda renoveringar	Stambyte (2005) Nya balkonger (2019) Nya lägenhetsdörrar (2021) Renoverade trapphus (2021–22) Reparation av terrasser (2023-24) Dränering av innergård och omläggning gator (2023-24) För mer information, se senaste årsredovisning.
Kommande renoveringar	Taköversikt och renovering/byte av hissar planeras under de närmsta åren.
Vad ingår i månadsavgiften?	I månadsavgiften ingår värme, vatten, digital TV (Telenors grundutbud). Obligatorisk avgift 125 kr/månad för bredband (Telenor 500/500).
Har föreningen gemensamt el- och vattenabonnemang?	Föreningen har gemensamt vattenabonnemang, men varje medlem tecknar sitt eget elabonnemang.
I föreningens försäkring – ingår bostadsrättstillägg för medlemmarna?	Nej, varje medlem uppmanas teckna en egen hemförsäkring <u>med</u> bostadsrättstillägg.
När var senaste avgiftshöjningen och vilken var nivån?	Den senaste avgiftshöjningen inträdde den 1 januari 2025. Avgiften för lägenheter och lokaler höjdes med 9,1 procent. Brf Bågen har generellt sett väldigt låga avgifter.
Planeras nya avgiftshöjningar?	Ja, föreningen kommer sannolikt att höja avgifterna i paritet med inflationen och rådande omvärldsläge.
TV – vem levererar och vad kostar det?	Det är <i>Telenor</i> som är TV-leverantör, och kostnaden ingår i månadsavgiften.
Bredband – vem levererar och vad kostar det?	Det är Telenor som är bredbandsleverantör, och kostnaden ingår i månadsavgiften.

Överlåtelseavgift?	Överlåtelseavgiften uppgår till 2,5 procent och pantsättningsavgiften till 1 procent av det prisbasbelopp som enligt lagen gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap, respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.
Övriga avgifter?	Eventuell balkongavgift tillkommer.
Accepterar föreningen juridiska personer som medlemmar?	Ja, fast endast i våra företags- och butikslokaler.
Accepterar föreningen delat ägande (alltså att t.ex. föräldrar köper lägenheten till sina barn)?	Ja, villkoret är att minoritetsägaren äger minst tio (10) procent av lägenheten.
Accepterar föreningen andrahandsuthyrning	Ja, om det finns godtagbara skäl. Ansökan om andrahandsuthyrning lämnas till styrelsen som bifaller eller avslår. Ansökan sker för ett (1) år i taget. En årsavgift tillkommer, 1/10 prisbasbelopp (2025 58 800kr, vilket blir 490 kr per månad).
Till vem skickas medlemsansökan vid försäljning?	Medlemsansökan sker digitalt via inloggning på HSB-portalen.
Genomför föreningen någon tillsyn vid överlåtelser?	Ja, föreningen utför tillsyn i samband med att en lägenhet byter ägare för att säkerställa att inga otillåtna ingrepp gjorts i de delar av lägenheten som föreningen ansvarar för, såsom el, avlopp och bärande väggar.
Vem har hand om föreningens ekonomiska, administrativa och tekniska förvaltning?	Ansvaret ligger på styrelsen, men HSB svarar för den praktiska förvaltningen.
Föreningens webbplats?	www.bagen-umea.se
Ytterligare information	Finns det frågor utöver de som besvaras i denna FAQ så kontakta vänligen föreningens förvaltare <i>Erik Bergström</i> , vardagar mellan kl. 08:00 och 15:00 (tel. 010-303 20 32).