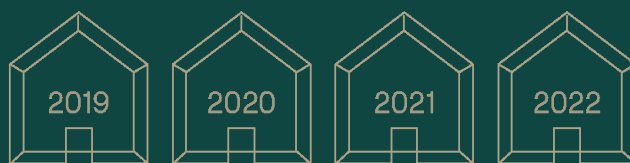


# notar

Ditt livs bästa affär



Vinnare av Årets Mäklarkedja

*Guldhemmet, ett initiativ från Hemnet*

## Vädurens gata 220

|                      |  |
|----------------------|--|
| Pris:                | 1 895 000 kr   |
| Rum:                 | 3 rum + kök  |
| Boarea:              | 83 kvm. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.                 |
| Avgift:              | 5 940 kr I månadsavgiften ingår värme, vatten och Tv (basutbud).<br>Obligatoriskt tillägg på 39 kr/mån för bredband. |
| Byggår/Ombyggnadsår: | 1969-1972  |
| Ansvarig mäklare:    | Andreas Stensåsen, Reg. Fastighetsmäklare<br>telefon , mobil 0708-99 04 56<br>andreas.stensasen@notar.se             |

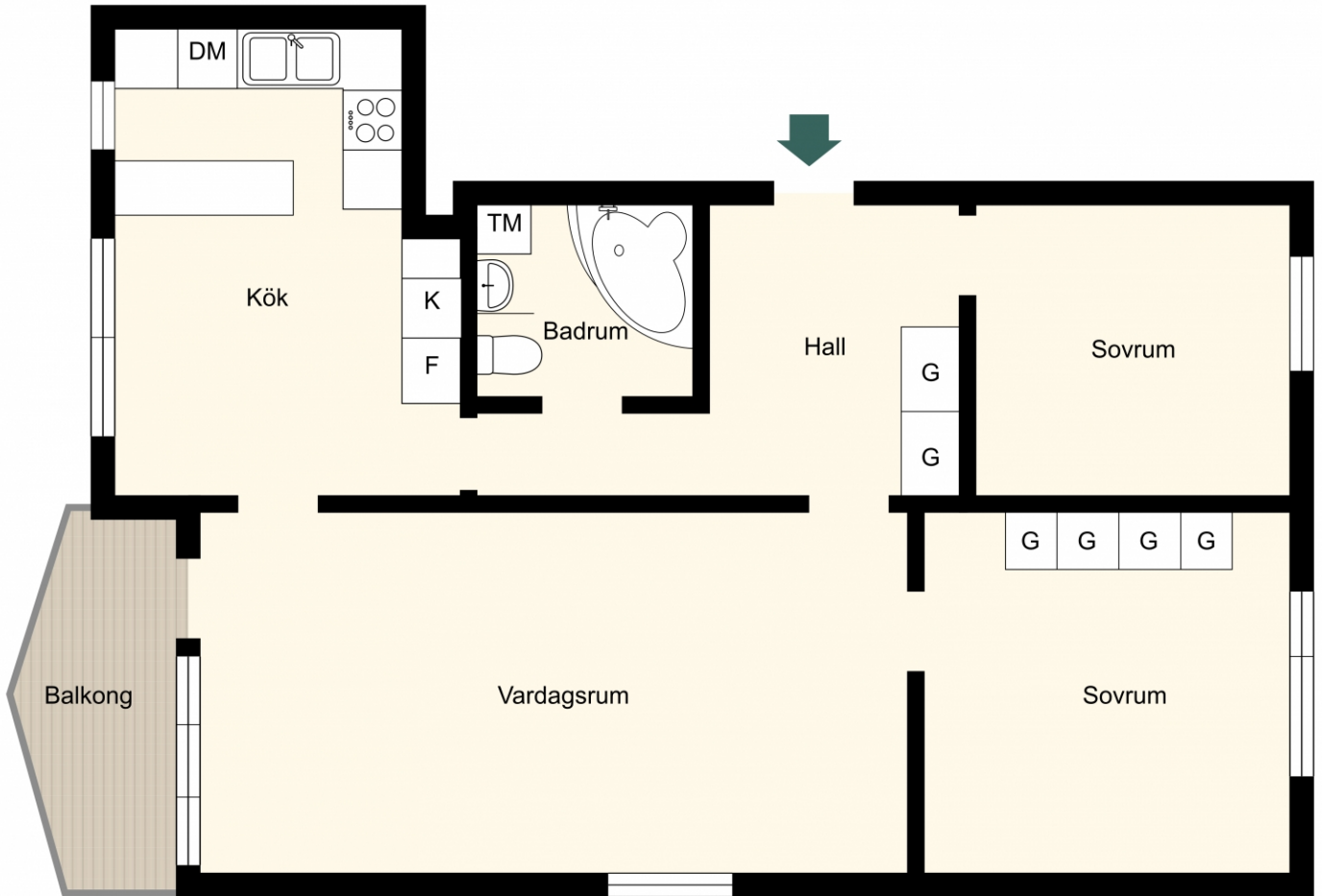














## Beskrivning

Topprenoverad och ljus bostad med alla rätt!

- Renoverat och mycket praktiskt kök
- Renoverat badrum med jacuzzi och tvättmaskin
- Genomgående parkettgolv
- Målade väggar, skrapade från all tapet
- Insynsskyddat läge
- Solig balkong
- Två bra sovrum med gott om förvaring
- Nära till skola, förskola och kommunikation

Med ett högt och ljust läge ligger denna härliga 3:a i topprenoverat utförande. Genomgående planlösning med fönster i två väderstreck och balkong på bästa solläge. Mycket funktionellt och praktiskt kök med bland annat goda förvaringsmöjligheter, arbetsytor, köksö och plats för matbod till hela familjen. Generöst vardagsrum med gott om plats för mediemöbler soffgrupp och mer om så önskas. Utgång till balkongen från vardagsrummet. Renoverat och lyxigt badrum med jacuzzi och tvättmaskin. Två rymliga sovrum i lugnt läge där det större sovrummet har stora garderober och gott om extra plats.

Stabil förening med god ekonomi!

HSB Brf Väduren är en av Sveriges största bostadsrättsföreningar med över 900 lägenheter och en mycket låg skuldsättning. Föreningen erbjuder sina medlemmar en rad faciliteter och gemensamma utrymmen som exempelvis övernattningsrum och festlokal. Med regelbundna aktiviteter och evenemang blir det lätt att knyta sociala band och känna sig som en del av gemenskapen.

Nära till allt i natursköna Brandbergen!

Brandbergen är ett område som erbjuder det bästa av två världar. Här bor du nära naturen med skog och sjöar runt hörnet, samtidigt som du har närhet till service, butiker och kommunikationer. Med bra buss- och tågförbindelser är det enkelt att ta sig till centrala Stockholm på kort tid.

## Förening

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Väduren i Haninge.  
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta).  
I föreningen finns 912 st lägenheter  
Byggnadsår: 1969-1972.

## Föreningsinformation

Allmänt om föreningen: Brf Väduren bildades den 1 december 1967 och registrerades den 19 januari 1968. Bostadsrättsföreningens fastigheter färdigställdes mellan åren 1969 - 1972. Brf Väduren är medlem i HSB vilket innebär att alla Brf Vädurens medlemmar även måste vara med i HSB.

Föreningen har inga hyresrätter utan endast bostadsrätter samt ett hundratal lokaler och bilplatser för uthyrning.

BRF Väduren består av 7 höghus (med hiss) och 22 låghus (utan hiss).

Föreningens bostäder är belägna på följande adresser:

Oxens gata 246-254, 257-266

Vädurens gata 201-226, 228-234

Fiskarnas gata 154-158, 176-180

Vattumannens gata 124-134, 148-153

Stenbockens gata 101-113, 118-121

Väduren äger och förvaltar 3 garage med 232 varmplatser och 273 kallplatser. Det finns 400 p-platser inom föreningens markområde.

Renoveringar - utförda och planerade: Planerat underhåll/renoveringar:

Fönsterrenovering

Stambyte

Takbyte höghusen

Garagerenovering av garage G4 och G5

OVK 2025

Byte av elmätare för IMD samt installation tempgivare

Tidigare genomfört underhåll/renoveringar:

2009 Energideklaration.

2009 Elektroniskt passersystem driftsatt.

2010 Luftfuktare installerade i kryppgrunder i Låghusen.

2011 Nya ventilationsaggregat på höghusen.

2012 Nya orienteringstavlor och fasadnummerskyltar.

2012 Nybyggnation av 5 st lägenheter

2013-2014 Fasadtvätt och infärgning.

2013-2014 Nya tak och ventilation på låghusen.

2013-2014 Byte till LED-belysning i trapphus och källare.

2014 Byte till LED-belysning i entréer samt ytterbelysning.

2014 Stamspolning avloppsstammar

2015 Byte belysning på gårdar och parkering

2015-2017 Förstudie för installation av bergvärme,

upphandling och införande av värmepumpsanläggning.

2016 Markåtgärder

2017 Ventilationsunderhåll

2017 Fönsterrenovering

2017 Radonmätning & Asbestsanering

2017 Inventering och statusbedömning av avlopp i föreningens hus

2018 Modernisering av hissar

2018/2021 Bergvärme

2018 Underhåll av lekplats

2020 Spolning och filmning av föreningens avlopps- och dagvatten stammar

2021 OVK i låg/höghus

2021 Fortsatt spolning och filmning av föreningens avlopps- och dagvatten stammar

2021 Byte av bokningstavlor i tvättstugor

2021 Undercentraler färdigställda

2022 Ombyggnation av lokaler till nya lägenheter

2022 Renovering av garage på Vädurens gata

2022 OVK utfördes

2023 Renovering av garage G3

2023 Sopsugen stängs och moloker installeras för hushållssopor

2023 Ventilationsjustering

Ägande i föreningen: Föreningen accepterar delat ägande. Juridisk person accepteras ej.

Föreningens ekonomi: Föreningens höjde avgiften med 6% från 2023-01-01.

Övrigt: Föreningen har en hemsida:

<http://www.vaduren.se/>

Lägenhetsförråd finns i källaren (höghus) eller i trapphuset (låghus).

Ett fåtal mindre lägenheter saknar förråd.

Föreningen handlar upp el till hela föreningen och fördelar ut kostnaden till medlemmarna efter förbrukning. Det fasta nätet ägs av Vattenfall. Elmätaren sitter i varje lägenhet och avläses automatiskt. Elförbrukningen kommer som en debitering från föreningen på avgiftsavin. Föreningen fakturerar faktiskt förbrukning i efterskott, vilket gör att man betalar sin elförbrukning 3 månader bakåt i tiden.

## Bostadstyp

Bostadsrättslägenhet

Lgh nr. 409/1503 i HSB Brf Väduren i Haninge.

Belägen i Haninge kommun.

Skattesats 32.01.

## Byggnad

Hiss: Ja

## Boarea/Biarea

Boarea 83 kvm

Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

## Äger föreningen marken

Ja

## Avgift

5 940 kr I månadsavgiften ingår värme, vatten och Tv (basutbud). Obligatoriskt tillägg på 39 kr/mån för bredband.

## Ekonomi

Andel i föreningen: uppgiften har ej gått att få fram. Andel av årsavgiften är 0.1311%

Pantsättningsavgift: 525 kr

Överlåtelseavgift: 1 313 kr som betalas av säljaren.

## Driftkostnad

Om en personlig boendekostnadskalkyl önskas - vänligen kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

## Pantsättning

Bostaden är ej pantsatt.

## Anslutning TV & Bredband

Internet: Föreningens TV-leverantör är: Tele2/ComHem. Föreningen har gruppavtal HSB - TV small med ComHem. Medlemmarna behöver en digitalbox eller ett programkort från ComHem för att kunna ta emot de kanaler som ingår.

Föreningens bredbands-leverantör är: OWNIT, hastighet 1000 mb. Föreningen har en gruppanslutning till bredbandet, vilket innebär att samtliga lägenheter har tillgång till bredband för 59 kronor per månad och lägenhet. Denna kostnad läggs på avierna för månadskostnaden.

## Parkering

BRF Väduren har 400 p-platser inom förningens markområde som går att hyra för 200 kr/mån. Föreningen har även tillgång till garageplatse. 232 st varmplatser och 273 st kallplatser. Dessa finns på Vädurens gata, Fiskarnas gata samt Vattumannens gata. I anslutning till dessa finns även parkeringar, dessutom finns det parkeringar på Oxens

samt Stenbockens gata. Föreningen tillämpar en digital kö i Mitt HSB.

- P-plats 200 kr
- HK plats / bred plats 300 kr
- Kallgarage 400 kr (plats i gruppbur eller utan bur)
- Varmgarage 500 kr (plats i gruppbur eller utan bur)
- Varmgarage 700 kr (stor ensambur)
- MC-garage 250 kr (delas med andra hyresgäster)
- MC-garage med bur 350 kr (ensambur)

(Uppgifter från brf hemsida 21/8-23)

## Gemensamma utrymmen

Tvättstugor:

Tvättstugorna finns på Vädurens gata 207, Vädurens gata 228, Vattumannens gata 134, Stenbockens gata 104 samt Stenbockens gata 118. Grovtvätt finns på Oxens gata 248, Oxens gata 257 och Stenbockens gata 110. Bokning sker på bokningstavlan vid tvättstugan eller via hemsidan, inloggningsuppgifter till hemsidans tvättstugebokning finns längst upp till vänster på avgiftsavin.

Förråd:

Lägenhetsförråd finns i källaren (höghus) eller i trapphuset (låghus). Ett fåtal mindre lägenheter saknar förråd.

Festlokal:

På Vädurens gata 224 har föreningen en lokal för uthyrning till medlemmarna. Där finns bord och stolar till 32 personer, soffa samt musikanläggning. Köket är utrustat med spis, diskmaskin, kyl och frys. Där finns även tallrikar, bestick, glas, kaffekoppar m.m. till 40 personer. Kostnaden för att hyra festlokalen är 500 kr och den kan endast hyras under lördagar och söndagar

Övernattningsrum:

Medlemmar kan hyra ett övernattningsrum på Vädurens gata 229. Ett bra komplement om medlemmen får många gäster. Där finns en 160 cm bred säng, bäddsoffa, dusch samt toalett. Rummet kostar 250 kr/natt och kan hyras maximalt 3 dygn i rad.

## Övriga upplysningar

Ovanstående uppgifter är grundade på av säljaren och av berörd förening lämnad information. Köpare/spekulant uppmanas att kontrollera dessa uppgifter med föreningen rörande lediga p-platser, kommande renoveringar och eventuella avgiftsförändringar. Köpare/spekulant är medvetna om att bostaden köpes i befintligt skick och uppmanas att undersöka bostaden ordentligt. Nedtagning av väggar och/eller väsentliga

förändringar, ingrepp i bärande konstruktioner och ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten av en lägenhet är alltid en fråga för föreningens styrelse att ta ställning till i varje enskilt fall. Detta gäller även om förändringen inte medför risker för byggnadens konstruktion. Genom parternas signaturer nedan vidimerar säljaren att uppgifterna är korrekta så långt säljaren känner till och att köparen har tagit del av innehållet.

## Undersökningsplikt

### 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

Köparens undersökning av bostadsrätten 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 anlita 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 överläts 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 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 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, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.

## Jämförelsepris

Som en service till våra kunder visar vi såltpriser och information om Notars förmedlade bostäder på Internet, [www.notar.se](http://www.notar.se) samt andra bostadssajter, i utskick och som statistik i media. Det kommer också att gälla för den här bostaden. Besök gärna vår hemsida [www.notar.se](http://www.notar.se) för att se exempel.

## Pris\*

I Notars bostadsannonser i dagspress och på Internet anger vi prisnivån pris, vilket uppdragsgivaren har accepterat som ett tänkbart försäljningspris. Om flera bud finns kan dock budgivning förekomma och priset bli högre. Det råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Notar tillämpar budgivning enligt de krav som anges i §20 i fastighetsmäklarlagen. Endast lagda bud som godkänns av säljaren anges på [www.notar.se](http://www.notar.se) samt andra aktuella hemsidor.

# Bra att veta

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av dem bägge. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

## Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

## Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

## Budgivning

Vänligen notera att bud som återges på [www.notar.se](http://www.notar.se) inte nödvändigtvis är samtliga lagda bud utan kan även vara enbart de bud som säljaren har godkänt för redovisning. Den slutliga köparen erhåller dock alltid en fullständig redovisning av samtliga lagda bud enligt de krav som anges i kap.3 §18 fastighetsmäklarlagen.

## Säljarens rättigheter

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den. Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning. Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

## Mäklarens skyldigheter

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud. Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts.

Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort, det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud. Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om detta.

## Spekulantens rättigheter under budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt.

Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp. Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.

En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen. En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.

## Personuppgiftspolicy

Personuppgifter som lämnas till oss kommer att behandlas enligt Notars personuppgiftspolicy. En personuppgift är varje upplysning som direkt eller indirekt kan knytas till en fysisk levande person. Exempel på personuppgifter är namn, adress, person- eller annat identifikationsnummer, telefonnummer, e-postadress och IP-nummer. De personuppgifter vi samlar in är i första hand personuppgifter som du själv lämnar när du använder våra digitala tjänster, köper och säljer med oss, anmäler dig på en visning, är delaktig i en budgivning eller har fått hjälp med en värdering via oss.

Dina personuppgifter lagras inte längre än det är nödvändigt för att kunna uppfylla ändamålen med behandlingen såsom de beskrivs nedan. Dina personuppgifter gallras eller raderas när de inte längre är relevanta för de ändamål som de har samlats in. Det innebär att olika personuppgifter kommer att sparas olika länge. Vissa personuppgifter måste vi spara under längre tid för att uppfylla våra rättsliga förpliktelser.

Notars personuppgiftspolicy finns att läsa på [www.notar.se/information/sekretess-villkor](http://www.notar.se/information/sekretess-villkor). Har du frågor kan du kontakta oss via [info@notar.se](mailto:info@notar.se) alt. Tel 0200-275 275

## Information om s k sidoverksamhet

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen ska mäklare som i anslutning till sin förmedlingsverksamhet, ägnar sig åt annan verksamhet, s k sidoverksamhet, redovisa detta skriftligen till säljaren och köpare. Av informationen ska framgå vad verksamheten avser och, i de fall fråga är om förmedling av en tjänst som annan utför, vem som är uppdragsgivare eller samarbetspartner. Av informationen ska även framgå vilken ersättning som utgår, eller kan komma att utgå och om ersättning lämnas till mäklaren direkt eller indirekt. Med hänvisning till ovanstående lämnas härmed följande information om sidoverksamhet.

Verksamhet: Annonadministration  
Uppdragsgivare: Hemnet Service HNS AB  
Ersättning direkt/indirekt: Indirekt  
Fast ersättning: Ja, 30% av annonskostnaden exkl. moms.

Verksamhet: Tilläggsprodukter  
Uppdragsgivare: Hemnet Service HNS AB  
Ersättning direkt/indirekt: Indirekt  
Fast ersättning: Ja, 20-40% per såld produkt exkl. moms. Förnya annons (30-50 procent under 2021).

Uppdragsgivare: Söderberg & Partners Bolån  
Verksamhet: Bostadslån  
Fast administrationsersättning: 280 kr/utbetalt lån  
Direkt/Indirekt: Indirekt

Uppdragsgivare: Rebel Elhandel  
Verksamhet: El  
Fast administrationsersättning: 70 kr/tecknat avtal  
Direkt/Indirekt: Indirekt

Uppdragsgivare: Flyttmart  
Verksamhet: Flyttjänster  
Fast administrationsersättning: 25% av det totala värdet  
Direkt/Indirekt: Indirekt

Räntefritt  
handpenningslån!



Söderberg  
& Partners

Bolån

I Notars unika samarbete med Söderberg & Partners Bolån tar du del av flera förmåner.

- **Räntefritt handpenningslån!**  
- ett unikt erbjudande endast för Notars kunder.
- **Snabba besked!**  
Ambition att kunna lämna svar på låneansökan redan samma dag.
- Budklara spekulanter inför visning.
- Enkel & trygg process.
- Flexibilitet & anpassade lån för varje unik spekulant.
- Personlig service från lånelöfte till köp av bostad & därefter genom hela bostadsägandet.

*För mer information kontakta din fastighetsmäklare.*



Andreas Stensåsen  
Reg. Fastighetsmäklare  
0708-99 04 56  
[andreas.stensasen@notar.se](mailto:andreas.stensasen@notar.se)

