



**Imran Kararic**  
Ansvarig mäklare

070 - 144 10 97

[Imran.Kararic@edwardpartners.se](mailto:Imran.Kararic@edwardpartners.se)

PERNBYS  
MÄKLARBYRÅ  
[www.pernbys.se](http://www.pernbys.se)

## REGERINGSGATAN 80

44 KVM - 1 ROK - 3 995 000 KR



AVGIFT	0 KR/MÅN VÄRME, VA, BREDBAND & KABEL-TV
LÄGENHETSNR	13803/1102
VÄNINGSPLAN	1 AV 6
ANDELSTAL/ANDEL AV ÅRSVIGT	1,25686 %
BYGGÅR	1900
DRIFTSKOSTNADER	FÖRSÄKRING - CIRKA 1200 KR/ÅR EL - CIRKA 3400 KR/ÅR

En synnerligen vacker 1:a belägen i en fantastisk fastighet med 0 kr i avgift! En historisk byggnad som har stått sedan början av 1900-talet och byggdes av samma person som ansvarade för Danieliuska huset på Stureplan och den Kungliga Operan. Ett genomgående och tilltalande hem som präglas av påkostade och levande ytskikt. Här bor du i ett fantastiskt område på en av Stockholms mest centrala adresser med nära till allt du kan tänka dig. Det stora fönsterpartiet och balkongen i denna lägenhet låter bostaden präglas av underbart ljus och härlig rymd.

### INTERIÖR

Inspirerat av fastighetens egna trapphus kommer du till en elegant hall med högt i tak och ett vitt krispigt golv. Goda avhängningsmöjligheter och dörrar ut till balkong ger ett härligt ljus insläpp som bidrar till en välkomnande känsla.

#### Balkong

Ett läckert och unikt golv med utrymme för en mindre sittgrupp för de varma sommarkvällarna med familj och vänner

#### Walk-in Closet

En av bostadens många härligheter är denna Walk-in Closet med oerhört goda förvaringsmöjligheter som nyttjar bostadens höga takhöjd.

#### Allrum

Bostadens kärna är klädd i vackra vita ytskikt som samspelar med levande trämaterial och skapar en harmonisk stämning. Det stora fönsterpartiet skapar ett fantastiskt ljusflöde som tillsammans med takhöjden skapar en luftig känsla. Det generösa rummet är utrustat med garderober för extra förvaring med utrymme för en större säng och soffgrupp.

#### Kök

Ett kök som smälter in i rummet med dess vita luckor och skåp som går hand i hand med stänkskyddet i trä. Köksbänken är en smart lösning som ger utrymme för härliga middagar med nära och kära. Utrustat med tvättmaskin, köksfläkt, diskhäll, diskmaskin, ugn, frys och kyl har du allt ett kök har att erbjuda, och lite till.

#### Badrum

Vita, krispiga och påkostade ytskikt som samspråkar med de genomtänkta inredningsdetaljer som den stilren kommod och detaljer i guld. Utöver det har vi handdukstork, vägghängd wc, hörndusch, spotlights och en stor spegel som blir pricken över i,et i detta fantastiska badrum.

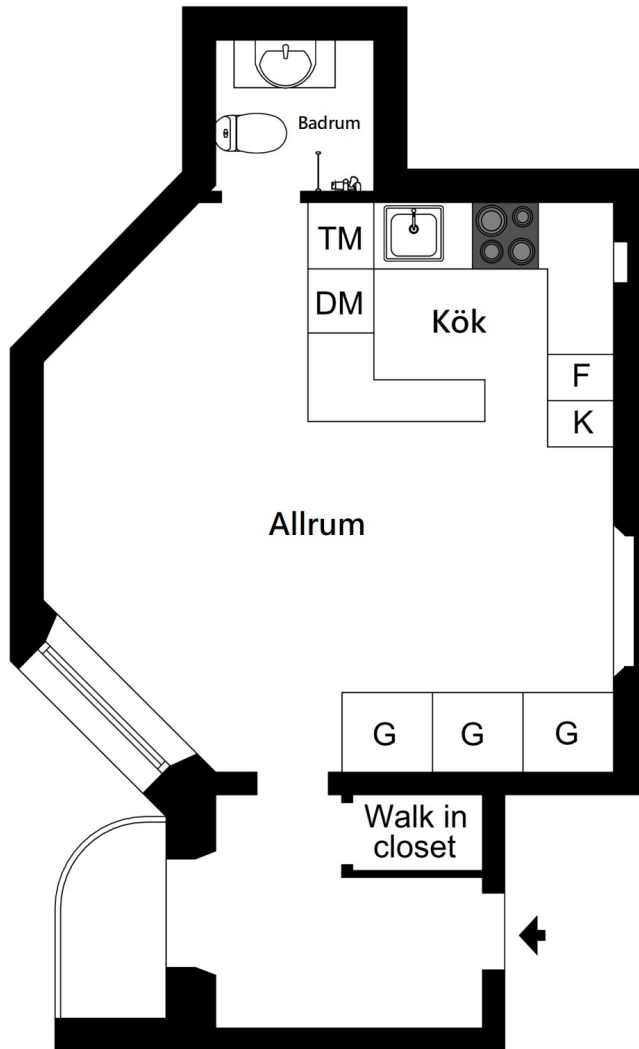
### ÖVRIGT

Till lägenheten medföljer ett källarförråd.

Föreningens Hemsida: <http://brfvatan22.se/>

### OMRÅDE

En av Stockholms mest centrala men fortfarande stillsamma gator med Humlegården, Stureplan och Nordiska Kompaniet en kort promenad bort. Ett steg utanför entrédörren och du befinner dig i Stockholms pulserande stadskärna. Du når Stockholms alla stadsdelar med en kortare promenad som Östermalm, Vasastan och Kungsholmen. Kommunikationen är god med T-centralen i närheten och tunnelbanan vid Hötorget. Grönskan finns här i form av Humlegården som erbjuder allt från härliga picknick stunder till mysiga höst promenader.



Principritning med reservation för avvikelser

















## FÖRENINGEN

Brf Vätan 22 är en äkta bostadsrättsförening som består av 27 bostadsrättslägenheter och 3 bostadsrättslokaler. Därutöver äger föreningen tre affärslokaler mot Regeringsgatan och en lokal under gården med ingång från Snickarbacken. Föreningen äger marken till fastigheten Vätan 22. Fastigheten bebyggdes 1900 och föreningen bildades 2001.

## GEMENSAMMA UTRYMMEN

- Innergård
- Cykelförråd
- Barnvagnsrum
- Soprum

## GENOMFÖRDA RENOVERINGAR

2016 Kabelsanering och ytskikt av trapphusen spacklades och målades om  
2016 Installation av ny belysning i trapphus  
2016 Nya anslagstavlor i trapphus  
2016 Bricksystem för portar  
2015 Inoljning av gårdstrallen  
2014 Bredband installerat av Bredbandsbolaget  
2013 Nya värmeväxlare, tryckstegspump och pump installerats i undercentral  
2012 Renovering av balkonger  
2011 Montering av snörasskydd  
2010 Målning av tak

2009 – 2001

Stambyte av avlopp och vatten  
Installation av treglasfönster, bullerdämpande mot Regeringsgatan  
Målning av trapphus - Snickarbacken 7  
Renovering av skorstenpipor/ventilation till samtliga kök och badrum  
Trädäck har byggts på gården samt plantering av blommor och växter.  
Inredning av källarkontor till samtliga lägenheter  
Ommålning av samtliga fönster i fastigheten  
Ommålning av trapphusen - Regeringsgatan samt gårdstrapphus  
Byte av stora delar av plåttak mot gården

## EKONOMI.

7 600 kr/kvm  
0 kr avgift/kvm  
130 000 kr amortering per år är planerat.

## PLANERADE RENOVERINGAR

Kontakta föreningen för ytterligare information. Kontaktuppgifter finns på föreningens hemsida <http://brfvatan22.se> eller fråga ansvarige mäklare för dessa.

## PARKERING

Föreningen disponerar inte några garage- eller parkeringsplatser. För eventuell boendeparkering får man ansöka om tillstånd hos Trafikkontoret tel: 08-508 263 00 eller på [www.stockholm.se/parkering](http://www.stockholm.se/parkering)

## TV & BREDBAND

Bredbandsbolaget står för både TV och Bredband.

## ÖVRIGT

Föreningen godkänner inte juridisk person som medlem.  
Föreningen godkänner delat ägande.  
I dagslägt finns ingen avgiftsförändring planerad.

# UNDERSÖKNINGSPLIKT OCH FELANSVAR VID KÖP AV BOSTADSRÄTT

## VAD INNEBÄR DET ATT KÖPA EN BOSTADSRÄTT?

När du köper en bostadsrätt, innebär det att du köper en ideell andel i en ekonomisk förening. Med andelen följer rätten att nyttja en specifik bostad eller lokal som ägs av föreningen. Du blir tillsammans med övriga medlemmar ägare av föreningens tillgångar (t.ex. byggnader och mark) och skulder, i förhållande till bostadsrättens andelstal (ägarandel). Ibland finns ytterligare ett andelstal som anger andelen av föreningens kostnader.

## VILKA BESTÄMMELSER GÄLLER?

Inom juridiken skiljer man mellan fast och lös egendom. Fast egendom är mark indelad i fastigheter. Till fastighet hör fastighetstillbehör som byggnad etc. Felreglerna för fastighet finns i Jordabalken. Allt annat än fast egendom är att betrakta som lös egendom. Således är en bostadsrätt lös egendom. Felansvaret vid köp av lös egendom regleras i köplagens §§ 17- 20, som i första hand tar sikte på varor och tjänster och ger dålig vägledning vid köp av bostadsrätt. Bostadsrättslagen reglerar främst bostadsrättsföreningens och bostadsrättsinnehavarens skyldigheter och rättigheter. Vid tvister används ofta branschpraxis samt Jordabalkens 4 kap. som ledning för hur köplagens felregler bör tolkas. Till angivna lagar kommer även bostadsrättsföreningens stadgar som fastighetsmäklaren lämnar till dig

## KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Utgångsläget är att du köper bostadsrätten "i befintligt skick" med den inredning och det slitage som finns. Det innebär att du efter köpet inte kan klaga på att en dörr är trasig eller att en äldre spisfläkt inte fungerar. Detta om inte säljaren har lämnat en särskild utfästelse - att han garanterar till exempel att spis med ugn fungerar perfekt - även på tillträdesdagen.

## UPPMANING ATT UNDERSÖKA

Du uppmanas av säljaren att noggrant undersöka bostadsrättens lägenhet. Du får som köpare inte åberopa fel som du antas ha känt till vid köpet eller vad som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning. Detta även om någon undersökning inte genomförts! Det är inte bara själva lägenheten som din undersökningsplikt omfattar! Läs bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning, som din mäklare lämnar. Där får du en bra redovisning av föreningens ekonomi. Det brukar finnas med en övergripande information om föreningens planerade reparations- och ombyggnadsåtgärder. Kontrollera även direkt med föreningen om eventuella kommande större reparationer, omläggning av lån etc. som väsentligt kan påverka bostadsrättens framtida årsavgift.

## BOAREA ELLER BRUKSAREA

Du uppmanas att kontrollmät! Särskilt i äldre byggnader kan den angivna arean avvika, på grund av gamla mätnormer i förhållande till dagens norm som anges i standarden SS21054:2009. Läs mer i mäklarens info "Så här mäter du bostaden".

## VAD INGÅR I LÄGENHETENS UTRUSTNING?

Före köpet kan säljaren plocka bort micron i köket. Därför är det viktigt att din mäklare preciserat i Objektbeskrivningen vad som ingår i köpet - och speciellt vad som inte ingår.

## PRAKTISKA TIPS

I princip svarar bostadsrättsinnehavaren för allt i lägenheten som omsluts av golv, vägg och tak i lägenheten. Från ytterdörr till insida fönster. De flesta fel i

Under kyl, frys och diskmaskin finns risk för golvsador, kontrollera anslutning och eventuella läckage under diskbänk. Besiktning av badrum är svårt. I moderna badrum ska en speciell fuktisolering finnas bakom kaklet. Skaffa dig information om när badrummet är byggt och av vem! Finns fakturer, våtrum-sintyg etc.? Med en stålcula kollar du enkelt eventuellt bakfall mot golvbrunn. Viktigt att undersöka tätning av rörgenomföringar i våtrumsvägg och golv. Spricka i handfat eller toalettstol? Lätt att lyfta på locket och titta. Fukttrosor i parkettgolv under fönsterbänkar är ganska vanliga. Lyft på mattor och kolla! En titt utvändigt och i husets allmänna utrymmen, tvättstuga, cykelförråd m.m. brukar ge en bra känsla av hur föreningen sköter sitt hus.

## SÄLJARENS FELANSVAR OCH UPPLYSNINGSPLIKT

Säljaren ansvarar inte för fel och brister som du borde ha upptäckt eller misstänkt vid en noggrann undersökning. Säljarens ansvar ska gälla "dolda fel" som fanns vid köptillfället men som upptäcktes efter köpet. Säljarens upplysningsplikt? En svår definition beroende av om säljaren haft faktisk kännedom om felet eller om säljaren förstod eller borde ha förstått att köparen inte känt till omständigheten, samt om säljaren borde ha förstått att denna uppgift var viktig för köparens beslut att köpa bostadsrätten. Om felet varit dolt vid köpet och inte är att förvänta med hänsyn till ålder, pris och skick, svarar säljaren för konsekvenserna. Om felet varit upptäckbart får köparen stå för det själv. Säljarens vetskap har i princip ingen självständig betydelse för felansvaret. Även om säljaren inte måste tala om vad han vet om bostadsrätten är mäklaren skyldig att verka för att säljaren lämnar väsentliga upplysningar, som kan lämnas i en separat frågelista eller skrivs in i Objektbeskrivningen.

## MÄKLARENS ANSVAR

Mäklaren har inget ansvar för lägenhetens skick. Mäklarens roll är att förmedla säljarens och föreningens information och ska enligt lag verka som opartisk mellanman, ge parterna råd och upplysningar, verka för att säljaren lämnar köparen uppgifter av betydelse samt verka för att köparen före köpet undersöker bostadsrätten. Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten, eventuell pantsättning och andra rättigheter som kan belasta den och ge köparen, utöver erbjudande om skriftlig boende-kostnadskalkyl, en objektbeskrivning med nämnda uppgifter inklusive lägenhetsbeteckning, andelstal och boarea. Mäklaren lämnar även köparen bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning och stadgar. Har inget annat avtalats, ska fastighetsmäklaren hjälpa till med att upprätta köpehandlingar.

## PÅFÖLJDER

Är bostadsrätten felaktig och felet inte beror på köparen, får du kräva avhjälpande, vilket innebär att säljaren ska erbjudas möjlighet att själv eller genom hantverkare åtgärda felet med rimligt åldersavdrag, eller så har du som köpare rätt till prisavdrag, skadestånd eller till och med häva köpet om bostadsrätten väsentligt avviker från vad säljaren utfäst eller om säljaren varit försumlig.

## REKLAMATION OCH PRESKRIPTION

Det är viktigt att du som köpare reklamerar inom skälig tid från det att du upptäckt eller förväntas ha märkt av felet. Absolut senast inom två år räknat från tillträdesdagen.