

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



VASASTAN

Tomtebogatan 29

Exklusiv vindsvåning belägen i attraktiva Birkastan, med två unika tornrum och terrass om ca 15 kvm i soligt söderläge. Walk-in-closet, öppen spis, jacuzzi, exklusiva materialval, golvvärme och generös tvättstuga.

4 RUM, 168 KVM BOAREA, 14 KVM EJ MÄTVÄRT UTRYMME
PRIS: KONTAKTA MÄKLARE

Exklusiv vindsvåning med två tornrum & terrass i söderläge

Ljus vindsvåning med två unika tornrum i ett attraktivt läge i Birkastan. Bostaden har öppen spis, synliga takbjälkar och en terrass om cirka 15 kvm i soligt söderläge med utsikt över stadens takåsar. Genomgående exklusiva materialval i smakfulla toner ger våningen ett stilrent och enhetligt uttryck. Våningen renoverades 2019 och är genomgående i gott skick. Stora fönster, takfönster och skjutbara glaspardier ger ett generöst ljusinsläpp från flera håll samtidigt som det höga läget är insynsskyddat och ger en privat känsla. Bostaden präglas av stora, öppna sällskapsytor, generös rymd och goda förvaringsmöjligheter. Köket är ett Komprexkök från Vicco med gott om arbetsyta och förvaring, maskinell utrustning från Gaggenau samt vinkyl. Idag disponerar lägenheten två sovrum och en stor walk-in closet, med möjlighet att skapa upp till tre sovrum. Garderoberna är från Molteni. För den som vill disponera om bostaden finns ett färdigt förslag från arkitekt med tillhörande ritningar och renderingar. Vidare finns en separat tvättstuga med tvättmaskin från Miele samt ett helkaklat badrum med jacuzzi och dusch. Våningen har genomgående vattenburen golvvärme, med elektrisk golvvärme i badrummet. Därtill finns tre AC-enheter från Fujitsu, indragen fiber och säkerhetsdörr.



















Matplats och kök i anslutning till
terrassen





Komprexkök från Vicco med maskinell
utrustning från Gaggenau samt vinkyl



























Tomtebogatan 29

ADRESS:	Tomtebogatan 29 113 38 Stockholm
STORLEK:	Boarea 168 kvm (Faktisk uppmätning Anges som 145 kvm enligt ekonomiska planen. Enligt uppmätning 168 kvm + ej mätvärt utrymme 14 kvm)
ANTAL RUM:	4 rum
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
PRIS/BUD:	25 900 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	12 274 kr - Obligatoriskt tillägg för bredband om 436 kr tillkommer. Därutöver tillkommer kostnad för värme och varmvatten baserad på egen förbrukning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	00025
LÄGENHETSNR SKV:	1601
ANDELSTAL:	9,5129%
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 112 058 kr. Underlag hämtad från årsredovisning för 2025.
PANTSÄTTNING:	Lägenheten är inte pantsatt
SÄKERHET:	Säkerhetsdörr
VÅNINGSPLAN:	6 av 6
HISS:	Ja
FÖRRÅD:	Lägenheten disponerar ett källarförråd
RENOVERINGAR:	Totalrenovering 2019
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	Brf Volontären 13

Fastighetsinformation

ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja, marken innehas med äganderätt
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	22
ANTAL LOKALER:	2
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Accepteras inte
TV OCH BREDBAND:	TV via ComHem/Tele2 och Fiber via Ownit
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Barnvagnsrum, cykelrum och hobbyrum
EKONOMISK FÖRVALTARE:	Delagott Fövaltning AB
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1470 kr
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	525 kr
FASTIGHETSBETECKNING:	Volontären 13
FASTIGHETSÄGARE:	Brf Volontären 13
BYGGÅR:	1907
FÖRVARVSÅR:	1972
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme (Observera att energideklarationen anger direktverkande el, detta har uppdaterats till fjärrvärme sedan energideklarationen upprättades)
VENTILATION:	Självdrag

RENOVERINGAR:

Urval av genomförda renoveringar:

2026 - Ommålning av samtliga fönster

2025 - Förstärkt brandskydd

2024 – OVK

2022 – Ommålning av balkongdörrar



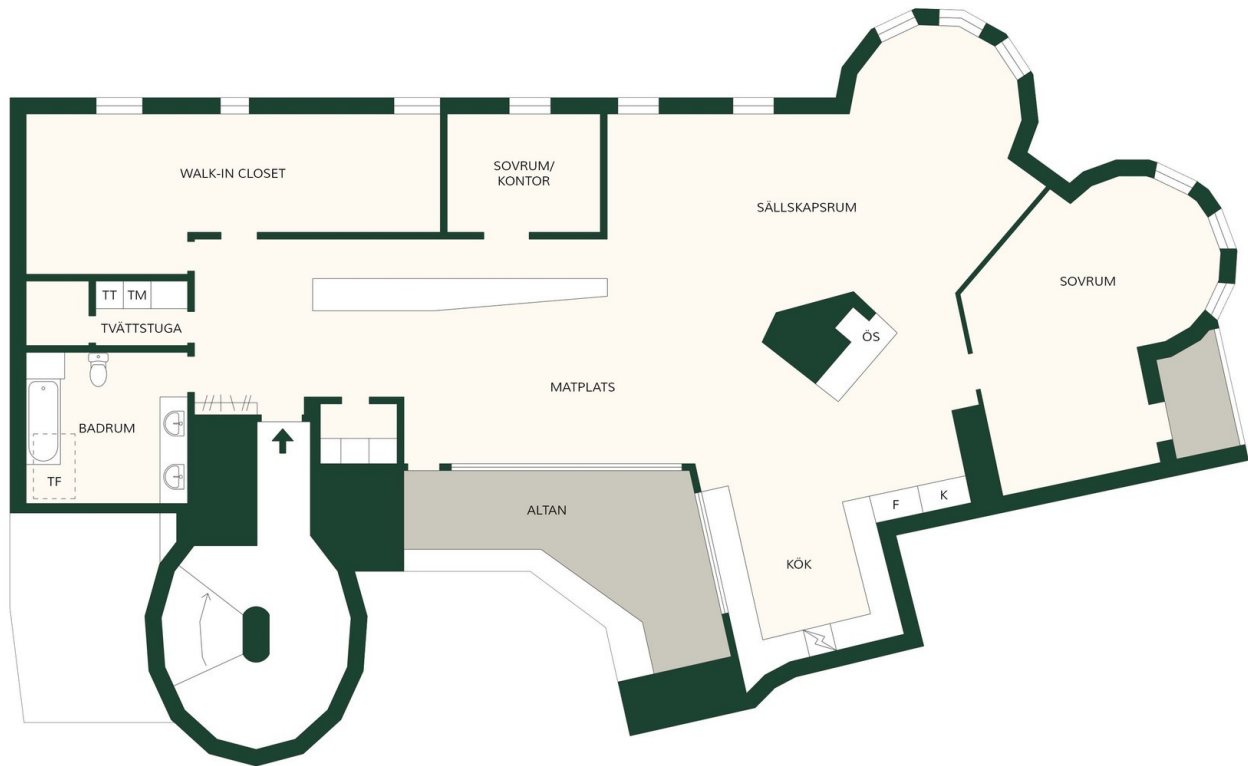




Fastighetsinformation

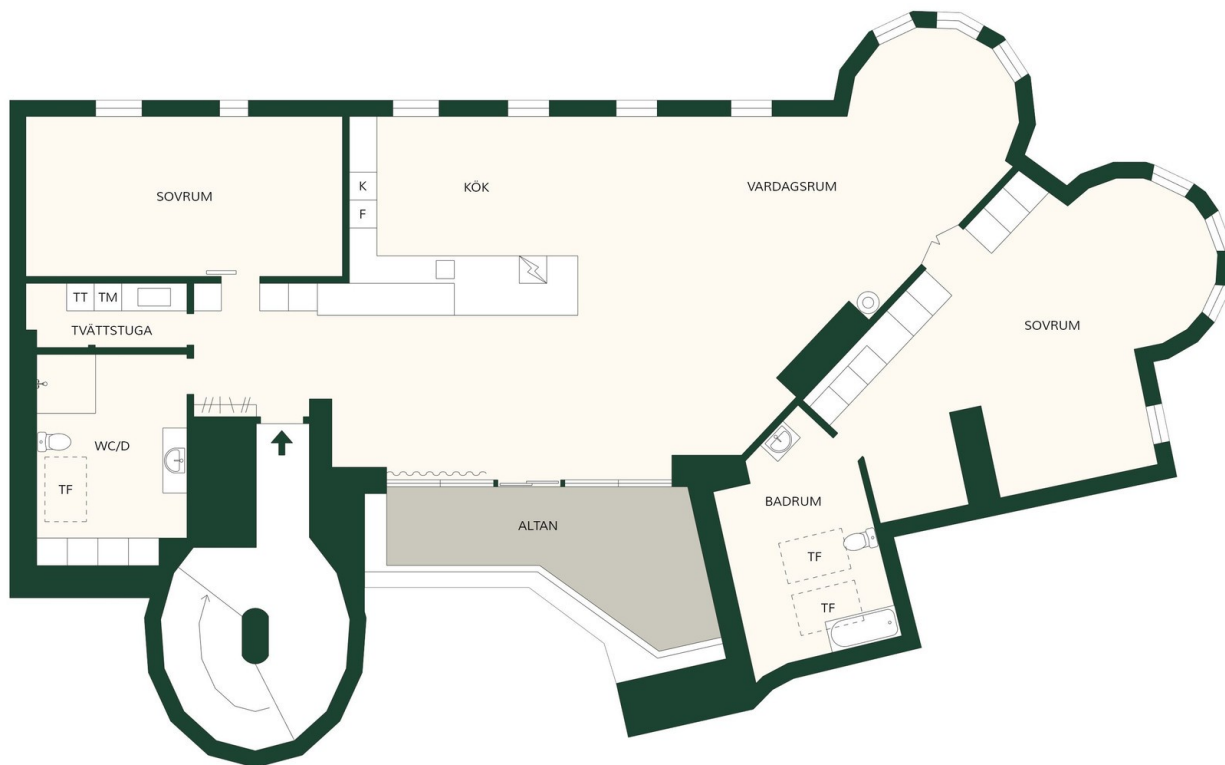
- 2021 – Uppdatering av brandskyddsplan
- 2020 – Centralvärme/Fjärrvärme
- 2019 – Trapphusrenovering och uppgradering av elsystem
- 2019 – Säkerhetsdörrar
- 2017 – Stamspolning
- 2017 – Fibernät
- 2013 – Ny avloppsstam på Tomtebogatan
- 2013 – Nya entréportar
- 2013 – Stamspolning
- 2012 – Renovering av fasadsockel
- 2011 – Radonmätning
- 2011 – Brandskyddskontroll
- 2009 – Gårdsrenovering
- 2005 – Balkonger
- 2004 – Ny hiss på Tomtebogatan
- 2003 – Tätning av rökkanaler
- 2001 – Nytt tak
- 1996 – Målning av trapphus
- 1980 – Källare

Inga planerade avgiftshöjningar eller planer på att ta upp nya lån då inga större renoveringar är aktuella under 2027. Kontrollerat med styrelsen 2026-08-14.



Planritning

Med reservation för avvikelser



Alternativ planritning

Med reservation för avvikelser





OMRÅDE

Vasastan

Birkastan är ett av Vasastans mest eftertraktade områden och uppskattas för sin vackra sekelskiftesbebyggelse samt närhet till både grönområden och stadspuls.

Längs Rörstrandsgatan samsas välrenommerade restauranger, caféer och specialbutiker med ett aktivt kvartersliv som gjort området till en självklar destination för såväl boende som besökare. Under de kommande åren kommer Rörstrandsgatan dessutom att utvecklas till permanent gågata, vilket ytterligare förstärker områdets attraktionskraft. Med Vasaparken, Karlbergskanalen och Odenplan inom gångavstånd kombineras grönska och lugna kvarter med stadspuls.

Vill du veta mer
om bostaden?

Mona Rammahi

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

076-183 44 31

mona.rammahi@rc.se



Allmän och viktig information

Residence Christie's Real Estate förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

MÄKLARENS UPPDRAG

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 Residence Christie's Real Estate 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 Residence Christie's Real Estate 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. Avvikelse 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 (äkt) eller ett oäkt 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 äkt (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.

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 Residence Christie's Real Estate. 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 Residence Christie's Real Estate 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 Residence Christie's Real Estate 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 M.M.

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 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. 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 BOSTADEN 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 Residence Christie's Real Estates personuppgiftspolicy. Läs mer på <https://www.rc.se/integritetspolicy/> Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's Real Estate 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

Residence Christie's Real Estate erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

HEMNET AB

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

The background image shows a modern architectural terrace with a large rectangular pool. The terrace has a flat roof with exposed structural elements. The pool is surrounded by a green lawn. In the background, there is a calm body of water, likely a lake, with mountains visible on the horizon under a clear sky. The overall scene is peaceful and scenic.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

