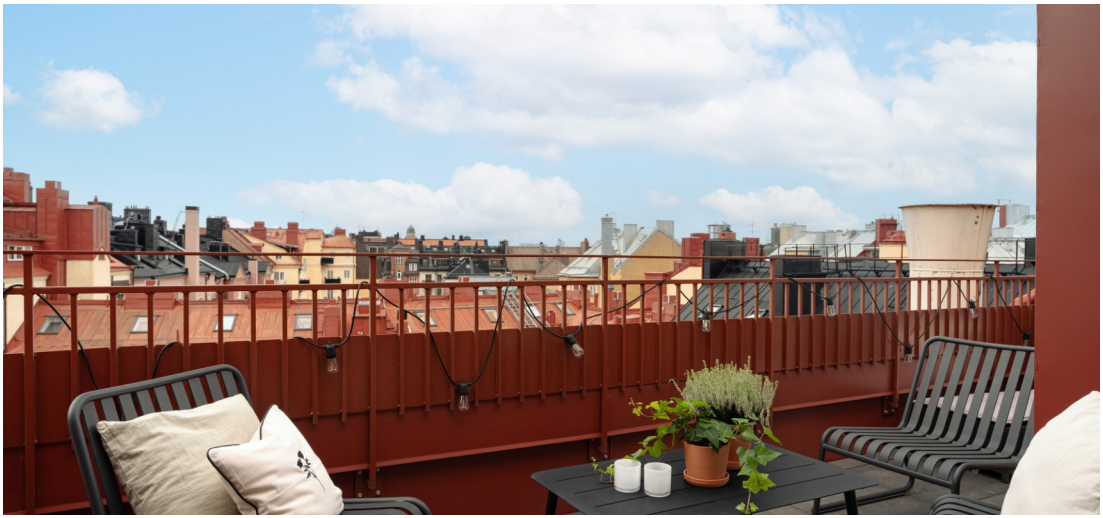
RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



VASASTAN

Tomtebogatan 3A

Synnerligen attraktiv etagevåning med takterrass i söderläge, panoramavy över Vasastans takåsar, öppen spis och upp till fem meter till nock. Vattenburen golvvärme Två badrum och låg avgift i skuldfri förening.

• 3 RUM • 98 KVM BOAREA • 8 KVM BIAREA
• PRIS: KONTAKTA MÄKLARE

Etagevåning med takterrass i söderläge – skuldfri förening

Högklassig etagevåning med takterrass i söderläge, upp till fem meter till nock och öppen spis. Fördelad över två våningsplan och belägen i en skuldfri förening erbjuder denna bostad en boendemiljö med enastående rymd och en stark kontakt mellan inne och ute. Terrassen löper längs hela det nedre planet och nås genom tre stora skjutpartier i glas som sträcker sig från golv till tak. Tillsammans med bostadens totalt fem takfönster ger glaspartierna ett vackert ljusinsläpp, medan den fria panoramavyn breder ut sig över Vasastans takåsar. Med sol från morgon till kväll blir terrassen en självklar plats för sammankomster och avkoppling. Kök, matplats och vardagsrum förenas i en öppen sällskapsdel där den generösa takhöjden och öppna spisen skapar ett hem med tydlig karaktär. Köket från Siematic har bänkskiva i komposit, vitvaror från Miele, goda arbetsytor och en flyttbar köksö som ger flexibilitet efter behov. På det nedre planet finns även två sovrum med platsbyggd förvaring samt ett helkaklat badrum med dubbla duschar. Det övre planet erbjuder en flexibel yta som kan disponeras som sovrum, gästrum eller arbetsrum. God takhöjd och rikligt med förvaring gör ytan både luftig och funktionell. Planet kompletteras av bostadens andra helkaklade badrum med badkar. Vattenburen golvvärme i hela bostaden, Sonos i samtliga rum samt tvättmaskin och torktumlare från Miele bidrar till hög komfort. Vindsvåningen uppfördes 2017 och är attraktivt belägen i Birkastan.












SPRESSO
BUONGIORNO








Miele
Miele
COMMONSENSE
















































NORRMALMS ELEKTRISKA
NORRMALMS
Tomteb
Vänd-plats



Tomtebogatan 3A

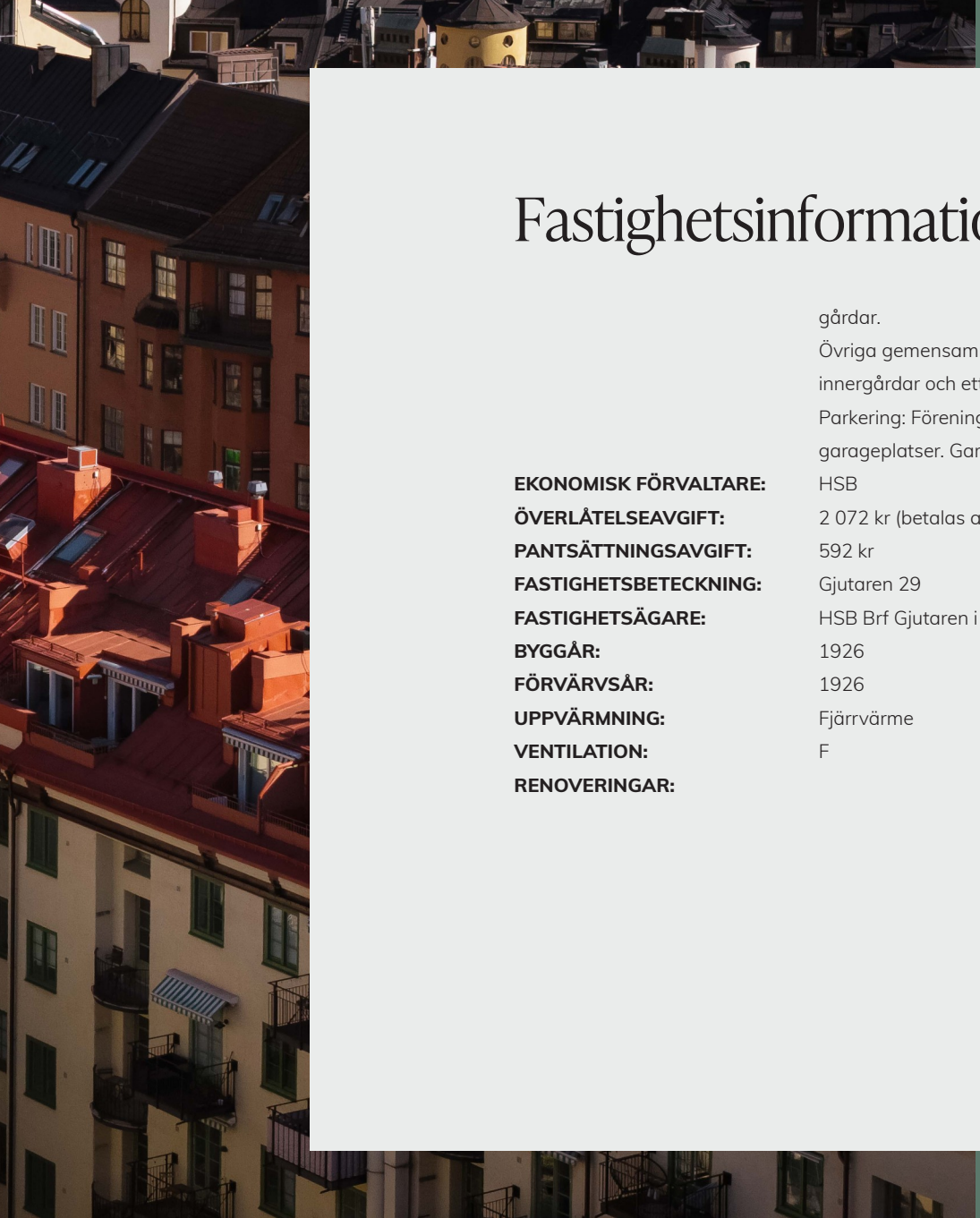
ADRESS:	Tomtebogatan 3A 113 39 Stockholm
STORLEK:	Boarea 98 kvm, biarea 8 kvm (Faktisk uppmätning Lägenheten är registrerad som 98 kvm i föreningens lägenhetsförteckning)
ANTAL RUM:	3 rum
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
PRIS/BUD:	På förfrågan
MÅNADSAVGIFT:	2 891 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, grundutbud för kabel-TV. Obligatorisk avgift för gemensam internetanslutning om 50 kr/mån tillkommer.
DRIFTSKOSTNADER:	7500 kr/år. Obs. Driftskostnaderna är uppskattade och kan variera beroende på avtal, antal personer i hushållet samt individuell förbrukning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	179
LÄGENHETSNR SKV:	1602
ANDELSTAL:	1,1562%
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	0 kr
PANTSÄTTNING:	Eventuell pant löses på tillträdesdagen
SÄKERHET:	Säkerhetsdörr
VÅNINGSPLAN:	6 av 6
HISS:	Ja

Fastighetsinformation

FÖRRÅD:	Lägenheten disponerar ett källarförråd
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	HSB BRF Gjutaren i Stockholm
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja, marken innehas med äganderätt
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	177
ANTAL LOKALER:	10
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Nej
ANDRAHANDSUTHYRNING:	Kräver styrelsens skriftliga samtycke och beviljas för begränsad tid. Föreningen tar ut en årlig avgift motsvarande 10 % av prisbasbeloppet.
DELAT ÄGANDE:	Ja, minst 10% (se föreningens stadgar §6)
PARKERING:	Föreningen har ett garage som är uthyrt till Aimo Park på Tomtebogatan 1. Se länk för mer information: https://www.aimopark.se/sv-se/cities/stockholm/tomtebogatan-1,-garage/
TV OCH BREDBAND:	Kabel-TV: Tele2 Bredband: Kollektiv internetanslutning 1000/1000 från Bahnhof (obligatorisk avgift om 50 kr/mån) Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för all kabeldragning i lägenheten samt inköp av ev. router.
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Tvättstuga: Gemensam tvättstuga på Sankt Eriksgatan 85 med fyra bokningsbara stationer. Varje station har två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. Cykelförvaring: Cykelparkering finns på föreningens







Fastighetsinformation

	gårdar. Övriga gemensamma utrymmen: Föreningen har två innergårdar och ett gemensamt soprum. Parkering: Föreningen tillhandahåller inga garageplatser. Garaget är uthyrt till Aimo Park.
EKONOMISK FÖRVALTARE:	HSB
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	592 kr
FASTIGHETSBETECKNING:	Gjutaren 29
FASTIGHETSÄGARE:	HSB Brf Gjutaren i Stockholm
BYGGÅR:	1926
FÖRVÄRVSÅR:	1926
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F
RENOVERINGAR:	

Renoveringar

Urval av genomförda renoveringar. För mer information se årsredovisning.
2025 - Ombyggnad av soprum samt uppdatering av taksäkerheten
2023 - Relining av en köksstam, upprustning av värmesystemet samt fasadmålning
2022 - Stamspolning samt byte av avloppsrör, avloppsstammar och styrsystem i undercentralen
2018 - Renovering av trapphus
2017 - Nya säkerhetsdörrar, hissinstallationer
2016 - Takomläggning
2015 - Renovering av källarplan, nya lägenhetsförråd, gårdshus, porttelefon och kodlåssystem
2014 - Ny tvättstuga, ventilationsåtgärder och stamspolning
2013 - Fönsterbyte
1998 - Fasadrenovering
1984 - Byte av stammar

Urval av planerade renoveringar:
2026 Vädringsbalkonger - renovering inkl målning.
2026 Takfläktar - byte
2027 Undercentral - byte delar som inte bytts 2023
2027 Nya maskiner tvättstuga
2028 Puts fasad - målning
2028 Byte värmeväxlare vindslägenheter
2029 Stamspolning

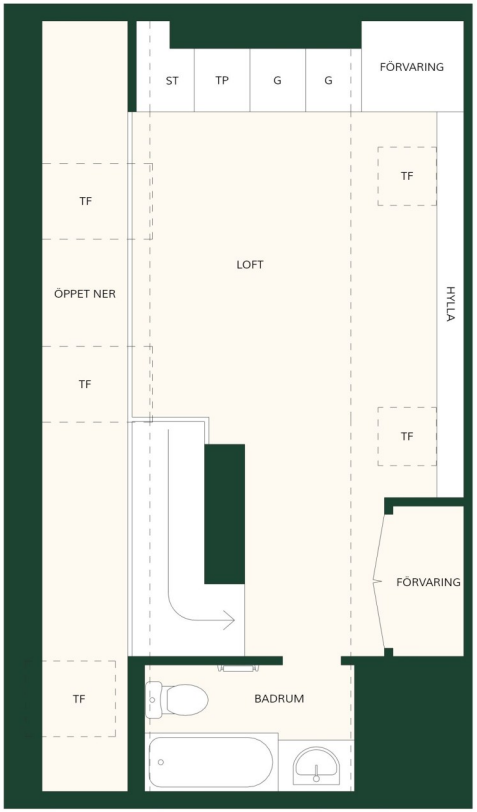




ENTRÉPLAN

Planritning

Med reservation för avvikelser



ÖVRE PLAN

Planritning

Med reservation för avvikelser



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. Avvikelser 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 (äkta) eller ett oäkta 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 äkta (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 överlåts 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.


Hem för dig som
förväntar dig mer
RESIDENCE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE