

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



VASASTAN-SIBIRIEN

Tulegatan 42

Välkommen till denna optimalt välplanerade, ljusa och moderna tvåa om ca 62 kvm, belägen högt upp i fastigheten i attraktiva Vasastan – Sibirien, med underbar utsikt över vanadislundens grönska.

2 RUM, VARAV 1 SOVRUM • CA 62 KVM BOAREA •
PRIS: KONTAKTA MÄKLARE

Ljus och väldisponerad 2:a , högt upp i huset med garage

Välkommen till denna optimalt välplanerade och moderna tvåa om ca 62 kvm, belägen högt upp i fastigheten i attraktiva Vasastan – Sibirien, med en underbar utsikt över vanadislunden och med ett generöst ljusinsläpp i hela lägenheten. Bostaden präglas av en genomtänkt planlösning där varje kvadratmeter har tagits till vara på i minsta detalj.

Lägenheten är utrustad med trägolv i vardagsrum och sovrum med undantag för köket som har laminatgolv. I hallen möts du av klinker och entredörren är en säkerhetsdörr. Förvaringsmöjligheterna är goda med garderober i såväl hall som i passagen mot badrum och sovrum. Det rymliga vardagsrummet erbjuder plats för både en större soffgrupp och matplats, vilket skapar en social och flexibel yta. Köket är funktionellt utformat med induktionshäll, ugn, mikrovågsugn samt kyl och frys. Arbetsbänken i trä ger en varm karaktär och kompletteras av antracitfärgat kakel mellan bänk och överskåp. Här finns även utrymme för en mindre matplats, fönstret vetter mot Vanadislunden vilket ger ett trevligt ljus och utsikt.

Sovrummet rymmer bekvämt en dubbelsäng med tillhörande möblemang och erbjuder bra förvaring.

Badrummet är utrustat med dusch, handdukstork, wc, handfat med kommod samt en kombinerad tvättmaskin och torktumlare, även golvvärme finns här.

Attraktivt läge med utsikt över grönskande park





En välplanerad bostad i attraktivt läge med utsikt över parkens grönska. Här bor du i en välskött äkta förening som äger marken med direkt närhet till Vanadislundens, en grön oas för härliga promenader och träning. Mitt i parken ligger Vanadisbadet, ett klassiskt utomhusbad som är särskilt populärt under sommaren. Här kan du ta ett svalkande dopp varma dagar eller bara slå dig ner och njuta av solen. Inom kort avstånd ligger vackra Hagaparken med Brunnsviken, där du kan bada, paddla kanot eller spela tennis.

I Vasastan - Sibirien bor du med stadens puls runt hörnet. Området erbjuder flera omtyckta restauranger och caféer som Meno Male, Balzac, Mahalo och Pom & Flora, för att nämna några favoriter. Här finns också gott om välsorterade matbutiker, träningsmöjligheter på SATS, samt både apotek och Systembolag allt runt hörnet för en bekväm vardag.

Läget erbjuder utmärkta kommunikationer. Odenplan nås snabbt och ger tillgång till tunnelbana, pendeltåg och flera busslinjer som smidigt tar dig runt i hela innerstan. Dessutom finns tunnelbanan vid Rådmansgatan inom bekvämt räckhåll. Här bor du i en levande och eftertraktad stadsdel med allt du behöver nära till hands.





















**DIJON
MUSTARD**

IDEAL FOR SANDWICHES, BARRADES AND DRESSINGS.
NET WT 9.52 OZ (270g)

Nicolas Vahé

**OLIVE OIL
WHITE TRUFFLE**

PERFECT FOR SALADS, ROASTED PASTA,
ON TOAST, OR A BAKED POTATO TOPPED
WITH GRILLED ON A FRIED STEAK OR RICE.

Nicolas Vahé











Tulegatan 42

ADRESS:

Tulegatan 42

113 53 Stockholm

STORLEK:

Boarea 61,5 kvm (föreningens information)

ANTAL RUM:

2 rum, varav 1 sovrum

UPPLÅTELSEFORM:

Bostadsrätt

MÅNADSAVGIFT:

3 324 kr/mån

I angiven avgift ingår värme.....

DRIFTSKOSTNADER:

ca 5 900 kr/år (el: 3 500 kr/år, försäkring: 2 400 kr/år)

LÄGENHETSNR FÖRENING:

26

LÄGENHETSNR SKV:

1501

ANDELSTAL:

Andel i förening 0,65571 %, andel av årsavgift

1,01001 %

BOSTADENS INDIREKTA

104 239 kr

NETTOSKULDSÄTTNING:

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.

PANTSÄTTNING:

Bostaden är pantsatt

VÅNINGSPÅN:

5 av 5

HISS:

Ja

Fastighetsinformation

FÖRRÅD:	Källarförråd
RENOVERINGAR:	ca 2019 Renovering av badrum.
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	Brf Vanadislunden
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	84
ANTAL HYRESRÄTTER:	0
ANTAL LOKALER:	1
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Ej angiven
ANDRAHANDSUTHYRNING:	ja, krävs godkännande från styrelsen
DELAT ÄGANDE:	Ja, minsta ägarandel är 10%
PARKERING:	ja
TV OCH BREDBAND:	Leverantör av bredband är Ownit AB. Obligatoriskt tillägg tillkommer om 59 kr/månad.
VIND:	Nej
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Cykelrum, tvättstuga, motionsrum med bordtennisbord, bastu med omklädningsrum samt dusch, barnvagnsrum, takterass
EKONOMISK FÖRVALTARE:	Nabo
TEKNISK FÖRVALTARE:	Nabo fram till Juli 2026
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1480
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	592
FASTIGHETSBETECKNING:	Brf Vanadislunden





Fastighetsinformation

BYGGÅR:	1973
FÖRVÄRVSÅR:	2009
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk frånluft

RENOVERINGAR:

Utförda Renoveringar:

2024

- Förbättringar i betong, garagegolv och pelare
- Byte garageport
- Byte av vissa brand-/säkerhetsdörrar i källarplanen
- Renovering av terrass mot bakgård

2023

- Installerades ny porttelefon och informationssystem i entréer
- Upprustning av entréer

2022

- Installation av laddstolpar i garaget
- Upprustning av motionsrum och bastu

2021/2022

- Byggnation av 11 nya balkonger mot gård
- upprustning av våningsplan, varvid samtliga lägenhetsdörrar utbyttes, utom en.

2021

- Uppdragning av hisschakt till taklägenheterna
- Renovering av Fasad och byggnation av kungsbalkonger på plan 6 i port 46

2020/2021

Fastighetsinformation

- Takbygge med byggnation av åtta nya bostadsrättslägenheter
- Byggnation av lägenhetsaltaner och ytterväggar inkl fönster i port 46, vån 6.

2020

- Renovering av tvättstugor

2019

- Stambyte-Renovering av elstigarna i huset

Ca 2015

- Renovering av trapphus och hiss

2009 Genomfördes en så kallad tredimensionell fastighetsdelning, som innebär att fastighetens lokaler med ingång från Tulegatan 42A samt Tulegatan 44 utgör numera en egen fastighet som ägs av en ekonomisk förening

Planerade:

2026

- Fönsterbyte och renovering av balkongfronter. Enligt styrelsens information är detta ett projekt i planeringsfas.

ÖVRIGT:

Föreningen har 78 garageplatser med infart från Frejgatan 18–20. Hyran för en garageplats ligger i dagsläget på cirka 1 400 kronor per månad. Det finns en kö till platserna, och väntetiden uppgår vanligtvis till ca 3 månader. (enligt ordförande)













Med reservation för avvikelser.

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Planritning

Med reservation för avvikelser

TULEGATAN 42



OMRÅDE

Vasastan-Sibirien

Vasastaden är en stadsdel i Stockholms innerstad som fick sitt namn under 1890-talet efter Vasagatan som invigdes år 1885 med Gustav Vasa som inspirationskälla. Sitt officiella namn fick Vasastaden inte förrän 1926. En av Vasastadens mest kända byggnader är Stadsbiblioteket som öppnades år 1928 och rymmer 40 000 olika böcker. En annan välkänd byggnad är Gustaf Vasa kyrka som ritades av Agi Lindegrens, som i vanliga fall ritade slott, vilket kan förklara den 60 meter höga kupolen.

Vill du veta mer
om bostaden?

Elena Ghatan

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

070-767 88 66

elena.ghatan@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 boendekostnads kalkyl 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 body of water, likely a lake, with mountains visible in the distance under a cloudy sky. The overall tone is muted and sophisticated.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

