RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



Vidargatan

Representativ hörnvåning med rymliga sällskapsytor och genomgående smakfulla materialval. Tre stora rum i fil, två till tre möjliga sovrum, flera badrum, kakelugnar och en vädrings balkong.

• 5 RUM • 161 KVM BOAREA •
PRIS: KONTAKTA MÄKLAREN

Elegant hörnvåning i skuldfri förening

Representativ hörnvåning med rymliga sällskapsytor och genomgående smakfulla och påkostade materialval. Bostaden erbjuder tre stora rum i fil, två till tre möjliga sovrum. Kök med gott om förvaring samt en fransk balkong. Två badrum och en gäst-wc. Vackra kakelugnar och en trevlig vädrings balkong.

Separat entré för barnflicka eller om man vill hyra ut en del av bostaden.

Mycket välskött skuldfri förening.

Öppen och ljus planlösning med tre rum i fil










ESCAPE
HELMUT NEWTON


TICKET TO RIDE

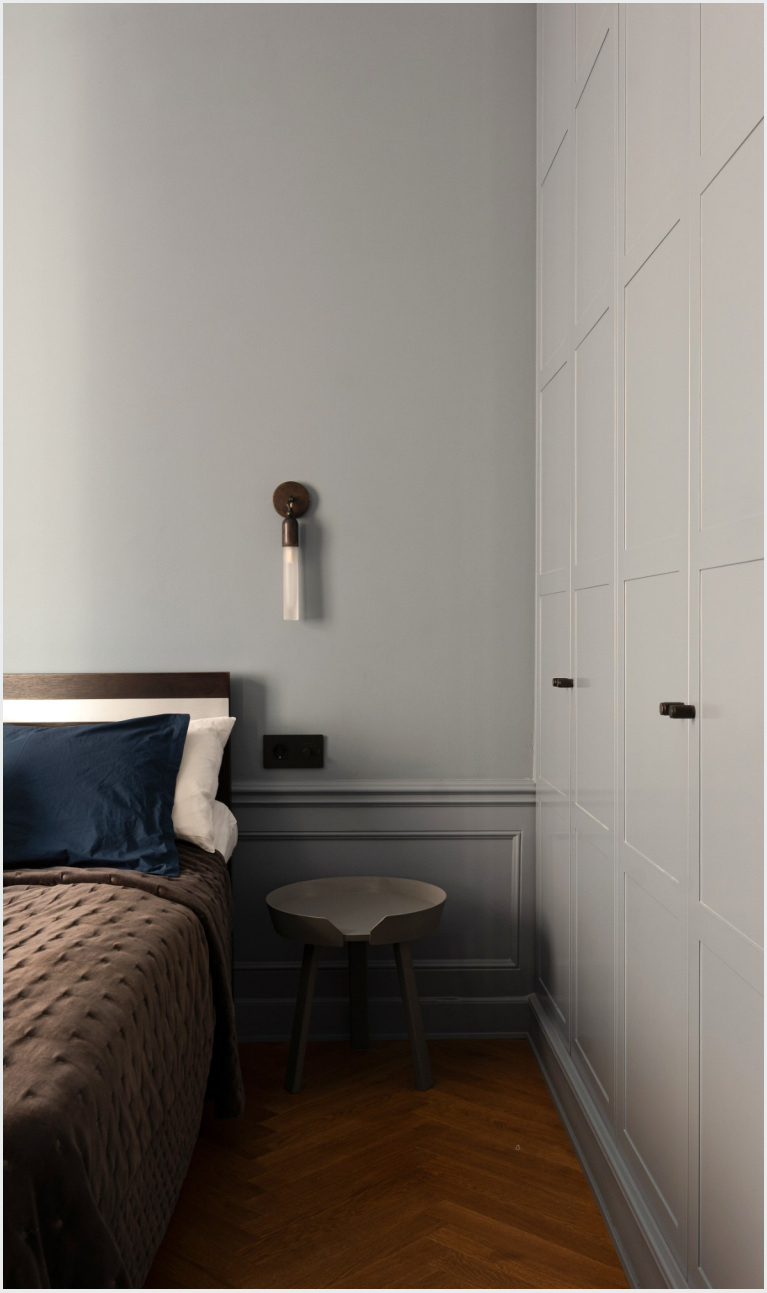

VIENNA 1900
OPERA
CONNOISSEUR


















Aesop










HELMUT NEWTON



Vidargatan

ADRESS:	Vidargatan, 113 27 Stockholm
STORLEK:	Boarea 161 kvm (faktisk uppmätn norm SS 21054:2009) Bostadens yta uppges enligt bostadsrättsföreningens register till 157 kvm.
ANTAL RUM:	5 rum
MÅNADSAVGIFT:	5 744 kr/mån. I månadsavgiften ingår kostnader för värme, vatten bredband och kabel-tv. Det finns ingen inplanerad avgiftshöjning (kontrollerat med ordf 2026-10-23)
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 880 kr/år (el: 3 780 kr/år, försäkring: 4 100 kr/år) Driftkostnaderna är ungefärliga och beror på hur många som bor i hushållet och vad man har för avtal.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1022
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 7,46948 %, andel av årsavgift 5,08316 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Skuldfri förening
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt
VÅNINGSPLAN:	2 av 4
HISS:	Ja
FÖRRÅD:	Ett vindsförråd om ca 5 kvm samt ett källarförråd om ca 5 kvm. Källarförrådet är inrett med hyllsystem från golv till tak. Det finns en del hyllor i vindsförrådet också.

Fastighetsinformation

RENOVERINGAR:	2023: Mindre renovering i kök i form av ny skåpsinredning, diskmaskin och ugn. 2023-2024: Ena badrummet totalrenoverades och det andra fick nytt kakel på väggar och golv. Samtliga väggar och snickerier målades om. Nya golv i fyra rum. Balkongen renoverades och målades om. Platsbyggda garderober i båda sovrummen, platsbyggt skåp/snickeri i serveringsgången samt platsbyggd bänk/skoskåp i hallen. Båda externa förråden inreddes med hyllor från golv till tak.
FÖRENING:	Brf Flöjtblåsaren 1
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	22
ANTAL HYRESRÄTTER:	0
ANTAL LOKALER:	3
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Nej
ANDRAHANDSUTHYRNING:	Tillstånd från styrelsen krävs
DELAT ÄGANDE:	Godkänns
PARKERING:	Finns ej
TV OCH BREDBAND:	Fiber
GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Tvättstuga, Cykelrum, Barnvagnsrum, Sällskapsrum






Baobab



Fastighetsinformation

ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	2,5 % av gällande prisbasbelopp (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	1% av gällande prisbasbelopp
BYGGÅR:	1907
FÖRVÄRVSÅR:	Värdeår: 1930
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Frånluft och Självdrag

RENOVERINGAR I FÖRENINGEN:

Utförda historiska underhåll

2001-2014: Ny undercentral och fjärrvärme, el- och stambyte, renovering av mur x 2, renovering av kungsbalkonger, övriga balkonger, målning av trapphus, väggar samt fönster. Renovering blyinfattade fönster, omvandling av lokal till bostadsrätt.

2015-2023: Fiber, nya portar, postlådor, avyttring och ombyggnad av förskola till bostadsrätter, komplettering av stambyte, gårdsrenovering, byte maskiner i tvättstuga, nytt porttelefonsystem, omdragning av gårdsdränage, balkongrenovering, trapphusutsmyckning mm.

2024: Entrétavlor ersatta, Elarmatur ersatt i källarplan, Fönstermålning/renovering mot gatan.

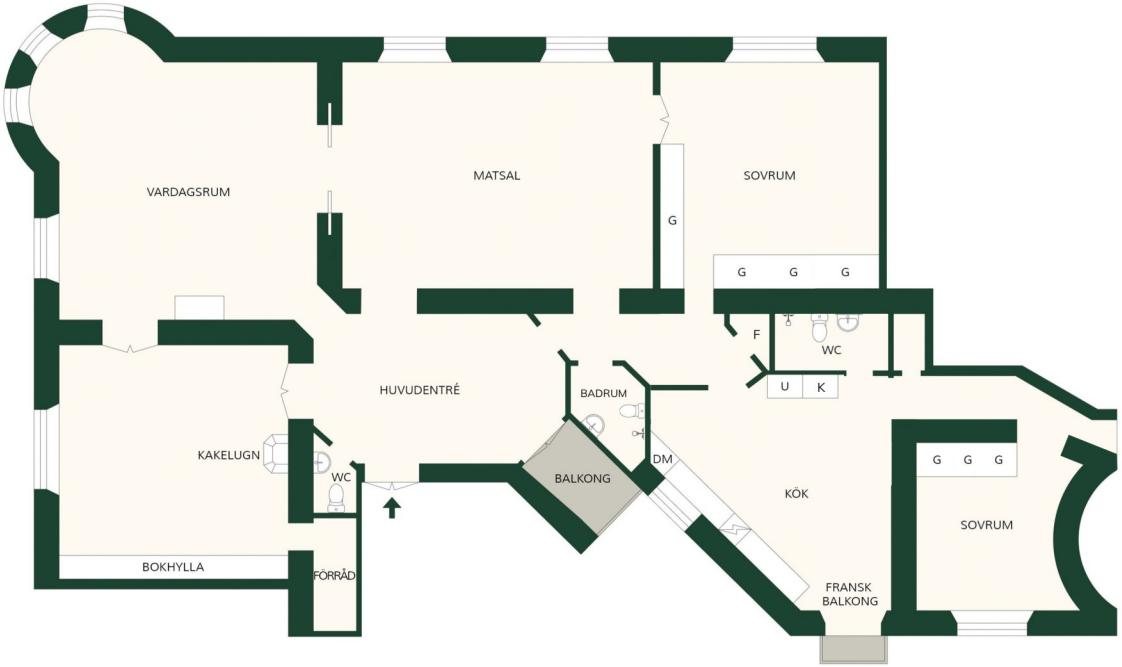
2024: Delfasadrenovering mot gården, Tvättmaskin ersatt, Taköversyn inklusive fallskydd/ gångbryggor.

2025: Takmålning, omvandling av förråd till lgh, nya värmeslingor tak/stuprör.

Planerade underhåll

2026: Förrådsbyggnad i källare, renovering av källare. Fönsterrenovering.

I övrigt finns inga större beslutade renoveringar. Stambyte planerat till 2060 (kontrollerat med ordf 2026-10-23)



Planritning

Med reservation för avvikelser

VIDARGATAN




UNE EXPOSITION DE 60 ANS
LES MULTIPLES
VISAGES DE MARIA



OMRÅDE

Vasastan

Vasastan 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?

Sara Helin

REG. FASTIGHETSMÄKLARE | DELÄGARE

070-875 01 25

sara.helin@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