BIRGER JARLSGATAN 131A

VASASTAN



Erik Olsson



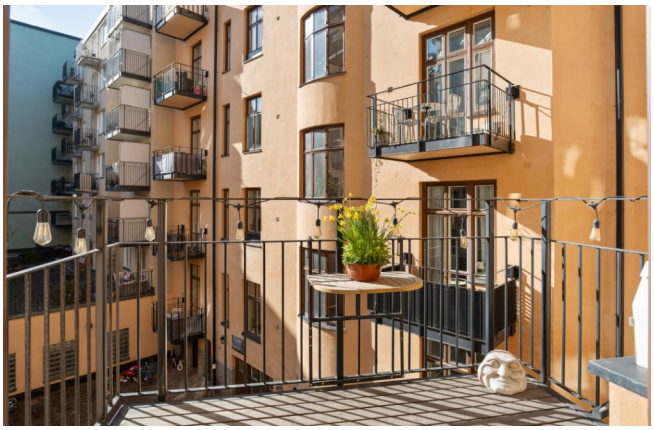
VASASTAN

Femrummare med balkong i hjärtat av Vasastan!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Balkong i härligt solläge mot gård
Hörnhuset Roslagsgatan & Birger Jarlsgatan
Bevarade sekelskiftesdetaljer från 1907
Charmiga trägolv & spatiösa fönsterpartier

VÄLKOMMEN TILL BIRGER JARLSGATAN 131A

Nu finns en sällsynt chans att förvärva denna våning om fem rum som bjuder på både rymd och karaktär, belägen i ett pampigt hörnhus vid Birger Jarlsgatan och Roslagsgatan. Bostaden präglas av en varm och inbjudande känsla med bevarade originaldetaljer såsom generös takhöjd, vackra trägolv, stora fönsterpartier och eventuell möjlighet att installera kakelugn.

Lägenhetens planlösningen är väl genomtänkt och inkluderar en balkong som vetter mot föreningens lugna och välskötta innergård. Här erbjudes generösa sociala ytor, flera rogivande sovrum samt två badrum. En del av lägenheten kan med fördel disponeras som uthyrningsdel, egen entré för tonåringen eller omvandlas till ett nytt kök - möjligheterna är många.

Läget i eftertraktade Sibirien sätter pricken över i:et, med entréer från både Birger Jarlsgatan och Roslagsgatan. Här bor du med en perfekt balans mellan stadens livfullhet och grönskande, harmoniska omgivningar, samtidigt som du har nära till förskolor, skolor och välrenommerade restauranger.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Niklas Wellmér

070-355 19 00
niklas.wellmer@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Birger Jarlsgatan 131A, 113 56 STOCKHOLM
STORLEK:	125 kvm (Enligt mätbevis) Enligt föreningens register: Lghnr 5: 46 kvm, lghnr 6: 83,5 kvm (Totalt 129,5 kvm).
ANTAL RUM:	5 rum och kök Enligt föreningens register: Lghnr 5: 46 kvm, lghnr 6: 83,5 kvm (Totalt 129,5 kvm).
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	4 792 kr/mån Lghnr 5: 2 106 kr/månaden & Lghnr 6: 2 686 kr/månaden. Utöver månadsavgiften tillkommer ett obligatoriskt tillägg för bredband om 120 kr/månaden.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 17 000 kr/år (el: 12 000 kr/år, försäkring: 5 000 kr/år) Driftkostnaden är från nuvarande ägare. Kostanden kan bli högre/lägre för ny ägare.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	5 & 6
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,94197 %, andel av årsavgift 2,7133 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	177 407 kr 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. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	2 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Staren 9
NUVARANDE ÄGARE:	David Fitzgibbon, Kirsty Fitzgibbon























RUMSBESKRIVNING

HALL
Hall med trägolv och tapetserade väggar. Här finns gott om plats för avhängning samt ingång till bostadens övriga rum.

KÖK
Kök med trägolv och ljust målade väggar. Gott om förvaring bakom släta luckor i vitt, bänkskiva i grått och kaklat stänkskydd i en grön kulör. Den maskinella utrustningen består av diskmaskin, spishäll, ugn, inbyggd micro samt kyl/frys. Här finns plats för matbord, och rummet har fint ljusinsläpp från två fönster samt balkongdörr.

BALKONG
Mycket trevlig balkong med trätrall, belägen i soligt läge mot föreningens lugna innergård.

VARDAGSRUM/MATSAL
Vardagsrum med trägolv och ljust målade väggar. Generösa ytor med plats för både soffgrupp eller matsalsmöbel. Stort fönsterparti som ger ett härligt ljusinsläpp och erbjuder utsikt mot Brunnsviken.

SOVRUM
Rymligt sovrum med trägolv och målade väggar. Här finns gott om plats för dubbelsäng samt förvarings- och kontorsmöbler. Praktisk garderob och stort fönsterparti med utsikt mot gård.

SOVRUM
Praktisk loftsäng som frigör yta för förvaring och flexibla kontorslösningar. Stort fönsterparti som ger ett fint ljusinsläpp. Rum med trägolv och målade väggar.

SOVRUM
Flexibelt utrymme med plats för säng, förvaring och kontorslösningar. Rummet kan med fördel nyttjas som sovrum, matsal eller TV-rum. Stort fönsterparti som bidrar med fint ljusinsläpp. Rum med trägolv och målade väggar.

BADRUM
Badrum med klinkergolv med golvvärme och kaklade väggar. Utrustat med duschhörna, tvättmaskin, WC, handfat samt praktiska förvaringsskåp.

UTHYRNINGSDEL, SOVRUM 4 ELLER KÖK
Rymlig loftsäng som frigör yta för både soffgrupp, kontor och förvaringslösningar. Denna del av bostaden kan enkelt göras om till ett fjärde sovrum, eller varför inte överväga att flytta köket hit. Stort fönsterparti med vacker utsikt mot Brunnsviken. Rum med trägolv och målade väggar.

BADRUM 2
Badrum med klinkergolv med golvvärme och kaklade väggar. Utrustat med duschhörna, kommod med spegelskåp ovan samt WC.

PENTRYKÖK
Kök med trägolv och målade väggar. Den maskinella utrustningen består av mikro, spishäll och kyl. Möjlighet finns att bygga ut badrum, tvättstuga eller garderob för ökad funktionalitet.

HALL 2
Trägolv och målade väggar. Plats för avhängning.

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar f.n. två källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

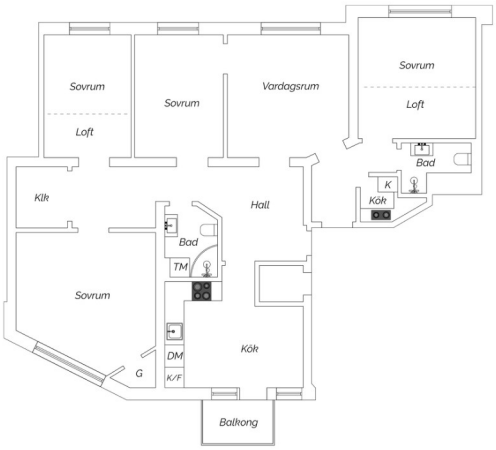
FÖRENING:	Brf Staren 9
BYGGÅR:	1907
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	46
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-12-04
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	130 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Staren 9. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 46 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 3 hyresrättslokaler och 1 bostadsrättslokal. Föreningen köpte fastigheten 1921 (äger marken). FÖRENINGEN EKONOMI Föreningen höjde avgiften med 4% från 1 april 2026. Inga fler avgiftsförändringar är beslutade i dagsläget. (Avstämt med styrelsen 2026-04-01). GEMENSAMMA UTRYMMEN Föreningen har en mycket vacker gemensam innergård med flera sittgrupper, grillar samt en sandlåda som lekplats. Föreningen har en gemensam tvättstuga som är belägen på gatuplan och nås via innergården. Den utrustas med tre tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en mangel. Från innergården nås även föreningens barnvagnsrum och ett soprum där det finns möjlighet att slänga hushållssopor, glas, papper/tidningar och matavfall. Cykelställ på gården. Fastighetsportar åt både Birger Jarlsgatan och Roslagsgatan.
RENOVERINGAR:	1996 byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum. Samma år byttes el-stigare. 1996-2006 målades fönstren, taket samt trappuppgångarna. 1996-1998 exploaterades vinden. 1997-2006 målades fasaden. 1998 byggdes tvättstugan. 2004 byggdes innergården om. 2006 utfördes förbättringsarbete med målning av tak. Samma år genomfördes en OVK-besiktning och alla anmärkningar åtgärdades. 2009 byggde vissa lägenheter balkonger. 2011 genomfördes en stamspolning av samtliga V/A-stammar i kök och badrum och större el-arbeten genomfördes i källaren. Samma år installerades

snörasskydd och värmekablar på taket, man renoverade också entrédörren på Birger Jarlsgatan 131 A. Det uppstod även ett läckage på taket, åtgärder vidtogs och berörd vindsvåning återställdes.
2012 installerades en ny torktumlare i tvättstugan och en läckande dagvattenbrunn på gårdssidan åtgärdades.
2014 avslutades renoveringen av entrédörrarna i portarna. Under året har även en uppfräschning gjorts i entréerna och trapphusen med avseende på målningsarbeten.
2015 genomfördes renovering och genomgång av takterrasser samt trapphuset i uppgång 62.
2016 byttes maskinerna i tvättstugan.
2017 modernisering av alla hissar.
2019 målades fönster.
2020 genomfördes stamspolning och radonmätning.
2023-2024 Bytt ut delar av undercentral
2024 Spolning av avlopp och stammar
2024-2025 Byte resterande delar av undercentral
2025 Portar mot gatan utbytta.
2025 Dörrar mot innergården utbytta.
2025 Postboxar är installerade.
Planerat underhåll:
2026 Lagning av skador på fasad och kungsbalkong
2026 Balkongrelaterade underhåll.
2026 Byte av belysning i källare, innergårder samt utanför portar mot gatan.
2026 Se över underhåll av fönster.
2026 Eventuellt köpa in ett passersystem.
2026 Renovera källardörrarna
2026 Måla taket

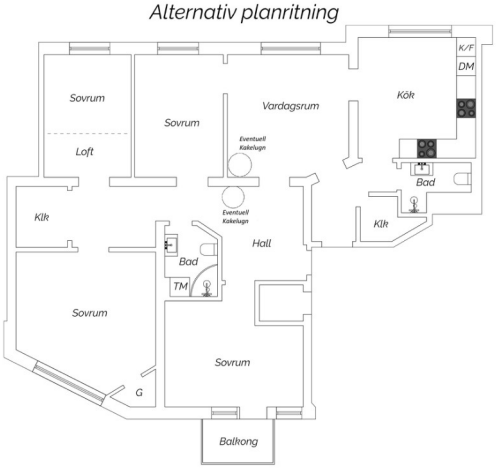
PARKERING: I området råder boendeparkering, för mer information se www.stockholm.se.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till Digital-TV och bredband via Telenor/Ownit. Digital-TV-paketet (paket Bas), bredband (1 000 Mbit) samt IP-telefoni ingår i detta. Obligatoriskt tillägg om 60 kr/mån för detta paket.

PLANRITNING



Alternativ planritning



Detta är ett förslag på en alternativ planlösning för att åskådliggöra bostadens möjligheter. Ansvarig mäklare och säljare kan inte garantera att förslaget är genomförbart tekniskt och ekonomiskt eller att det kommer att godkännas av föreningen.

Erik Olsson

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



erikolsson.se/bast-betalt

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. 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 Erik Olsson Fastighetsförmedling 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 Erik Olsson Fastighetsförmedling 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 Erik Olsson Fastighetsförmedling. 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 Erik Olsson Fastighetsförmedling 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 Erik Olsson Fastighetsförmedling 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 MED MERA

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 LÄGENHETEN 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 Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling 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

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

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 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Odengatan 22 11356 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se