

BIRGER JARLSGATAN 111D

VASASTAN



Erik Olsson



VASASTAN

Sekelskiftespärla med kakelugn & fönster mot lugn innergård!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Anno 1907
Kakelugn
Stilrent kök

VÄLKOMMEN TILL BIRGER JARLSGATAN 111D

Missa inte chansen att förvärva denna sekelskiftesvilla där varje detalj andas karaktär och historia. Detta hem har genomgående detaljer från byggåret 1907 såsom gedigna trägolvr, en generös takhöjd samt stora fönster som fyller hemmet med ljus och lugn från innergården. Här bor du mitt i stadens puls samtidigt som du har naturen runt hörnet med Lill-Jansskogen och Hagaparken. Redan i hallen möts du av en välkomnande atmosfär med ljusa väggar och stilrent mörkt klinkergolv. Här finns gott om plats för avhängning av ytterkläder och skor, vilket gör entrén både praktisk och inbjudande. Det moderna köket bjuder på en harmonisk kombination av ljusgrå fronter och mörk bänkskiva. Här finns bra arbetsytor, generös förvaring och full maskinell utrustning med gasspis, ugn, fläkt samt integrerade vitvaror som kyl/frys och diskmaskin. Den sociala planlösningen gör att köket även rymmer ett matbord för fyra personer ? perfekt för både vardagsmiddagar och trevliga kvällar med vänner. Vardagsrummet är bostadens hjärta. Ljusa väggar, vackert trägolv och tilltalande takhöjd möter ett fantastiskt ljusflöde från två stora fönster med djupa nischer.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Julius Sonerud

073-387 67 50
julius.sonerud@erikolsson.se

Erik Olsson



ADRESS:	Birger Jarlsgatan 111D, 11356 STOCKHOLM
STORLEK:	55 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	5 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 416 kr/mån
	I avgiften ingår värme, VA samt bredband (100 mbit/s).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 500 kr/år (el: 4 000 kr/år, försäkring: 3 500 kr/år)
	I angiven driftskostnad för två personers hushåll, ingår hushållsel 4000 kr/år och försäkring 3500 kr/år. Samtliga uppgifter är beräknade enligt schablon. Kostnaderna kan både vara högre och lägre för nya ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	35
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,25687 %, andel av årsavgift 2,27045 %
BOSTADENS INDIREKTA	200 505 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.
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Ingemar 9













HALL

Trevlig och välkomnande hall med väggar i ljus kulör och mörkt klinkergolv. Goda avhängningsmöjligheter för ytterkläder.

VARDAGSRUM

Öppet och ljust vardagsrum med ljusa väggar, trägolv, tilltalande takhöjd samt fantastiskt ljusflöde från två stora fönster med djupa fönsternischer. Här finns gott om plats för större soffa, soffbord samt mediamöbel. Här finns en vacker kakelugn.

KÖK

Modernt kök med god förvaring bakom ljusgrå fronter och mörk bänkskiva. Köket är utrustat med gasspis, ugn, fläkt samt integrerad diskmaskin och kyl/frys. Här finns gott om plats för ett matbord för 4 personer.

SOVRUM

Mysigt sovrum med väggar i ljusgrå, trägolv samt fint ljusinsläpp från stort fönster mot den lugna innergården. God förvaring i platsbyggda garderober. Plats för dubbelsäng samt sidobord.

BADRUM

Helkaklat badrum med vitt kakel på väggarna och mörkt klinkergolv. Utrustat med WC, handfat med kommod och spegelskåp ovan, dusch samt praktisk handukstork.



FÖRENING:	Brf Ingemar 9
BYGGÅR:	1907
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdag
ANTAL LÄGENHETER:	46
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-04-19
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	179 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Ingemar 9 bildades 1981 och köpte fastigheten 1982. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör Birger Jarlsgatan 111 A-D. Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt (frisör och fastighetsförvaltning). Totalyta är 2659 kvm varav 2523 kvm utgör lägenhetsyta och 136 kvm utgör lokalyta. FÖRENINGENS EKONOMI Föreningen har inga beslutade avgiftsförändringar i dagsläget. (Kontrollerat 2025-08-13) GEMENSAMMA UTRYMMEN Har föreningen utrymmen som vind, källare, lokaler som går att exploatera till bostäder? Gatuhuset har vindsvåningar redan, men gårdshuset har förråd på vinden i dagsläget. Finns två lokaler. I föreningen finns en stor och lummig innergård med två möblerade uteplatser samt tillgång till grill. Gemensam tvättstuga finns i källarplan och är utrustad med 2 tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. I föreningen finns barnvagnsrum som ligger i gången till C/D och cykelställ på gården.
RENOVERINGAR:	1999 byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum. 2001 målades trapphusen. 2004 renoverades gårdsfasaden. 2007 genomfördes OVK. 2008 installerades bredband. 2009 spolades stammarna. 2009 byttes undercentral till fjärrvärmeanläggningen. 2010 installerades hissar. 2011 slutfördes vindsexploateringen och taket totalrenoverades. 2011 efter slutförandet av vindsexploateringen målades hela trapphuset.

2011 målades tvättstugan.
2011 installerades säkerhetsdörrar.
2011 installerades postboxar för samtliga lägenheter.
2011 totalrenoverades gården.
2013 spolades stammarna.
2014 reparerades gårdstaket.
2015 renoverades fönstren i samtliga lägenheter.
2016 målades taket på gårdshuset.
2017 byttes liggande avloppsstammar ut mot gatan.
2018 OVK och radonmätning utfördes.
2019 renoverades ytterdörrarna på Birger Jarlsgatan 111A och B samt förbättrades taksäkerheten.
2020 målning av entréer.
2022 fasadrenovering av gatufasaden.
2024 stamspolning.

Föreningen följer en underhållsplan med löpande underhåll.
Föreningen har inga större kommande renoveringar planerade i dagsläget. (Kontrollerat 2025-08-13)

PARKERING:

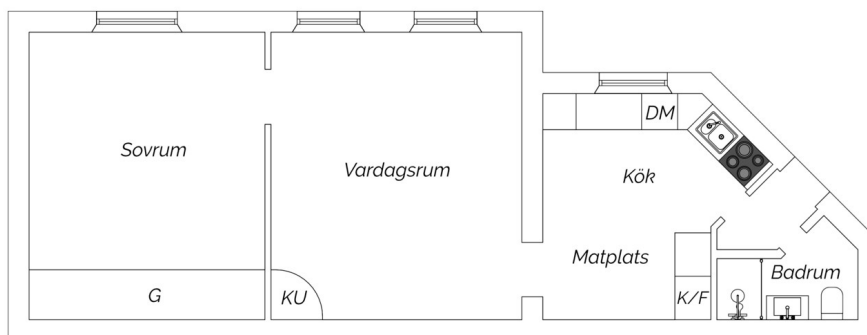
I föreningen finns 12 garageplatser som kan hyras till en kostnad om 1 750 kr/månad samt 4 st MC-platser som kan hyras till en kostnad om 875 kr/månad. F.n. är det 15 personer i kö, ca 2 års kötid. (Kontrollerat 2024-11-05)

I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information se www.stockholm.se.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och bredband 1000 Mbit via Bredband2.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 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 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- 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.

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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Sveavägen 147 11346 Stockholm mail@erikolsson.se