INGEMARSGATAN 3A

ÖSTERMALM / VASASTAN





ÖSTERMALM / VASASTAN

LJUS VÄLPLANERAD ETTA I VASASTAN ANNO 1913

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Sekelskiftescharm
Byggår 1913
Vackra trägolv

VÄLKOMMEN TILL INGEMARSGATAN 3A

På Ingemarsgatan 3A ligger denna välplanerade etta (möjlig 2 rok) men högt i tak och stora fönster. Här är bevarad charm från byggåret 1913 samt praktiskt med sovloft som skapar plats för annat i rummet. Köket är funktionellt med all tänkbar funktion och här kan du laga trevliga middagar i goda vänners lag. Badrum med dusch och flera garderober finns. Hjärtligt välkommen!
Här bor du i ett trevligt område med närhet till matbutiker, mysiga restauranger och caféer och med gångavstånd till goda kommunikationer och grönområden. Tunnelbanestationerna Tekniska Högskolan, Rådmansgatan och Odenplan finner du i närområdet samt flera innerstadsbussar går från Roslagsgatan och Odengatan (2:an och 4:an). Lugnet och naturen finns inom 5 minuters gångavstånd som vackra Vanadislunden, Hagaparken och Lill-Jansskogen. Även Brunnsviken ligger nära med en trevlig badplats och kajakpaddling under sommartid. Närheten till Handelshögskolan, Kungliga Tekniska Högskolan och cykelavstånd till Karolinska Institutet och Stockholms Universitet gör läget extra lämpligt för den studerande.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Elin Klockarås

076-893 12 16
elin.klockaras@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Ingemarsgatan 3A, 11354 Stockholm
STORLEK:	35 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 650 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 309 kr/mån I avgiften ingår vatten och värme. Det tillkommer en obligatorisk kostnad för TV och bredband om 128 kr/mån samt bruksel om 224 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 600 kr/år (el: 2 688 kr/år, försäkring: 3 000 kr/år, övrigt: 3 912 kr/år) I angiven driftskostnad för två personers hushåll, ingår hushållsel 2688 kr/år och försäkring 3000 kr/år. Samtliga uppgifter är beräknade enligt schablon. Kostnaderna kan både vara högre och lägre för nya ägare/boende. Övrigt avser gas.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	8942
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,85589 %, andel av årsavgift 0,9184 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	314 588 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.
VÅNING:	2 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Ingemarshov i Stockholm
NUVARANDE ÄGARE:	Ann-Louise Elling


















VERONICA
MAGGIO












SOAP

RUMSBESKRIVNING

HALL
med trägolv och ljusa väggar. Hatthylla och förvaring. Säkerhetsdörr.

RUM
med trägolv och ljusa väggar. Plats för soffa och annan möblering. Sovloft med garderob under. Fönster. Öppning mot kök.

KÖK
med trägolv och ljusa väggar. Vita skåpsluckor med bänkskiva och matchande hyllor ovan. Häll, ugn och fläkt. Integrerad diskmaskin, kyl/frys. Plats för matbord. Fönster.

BADRUM
med mosaik på golv (golvvärme) och kaklade väggar. Spotlights i tak, wc, dusch, handfat med kommod och spegel.

ÖVRIGT
Till bostaden hör ett källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

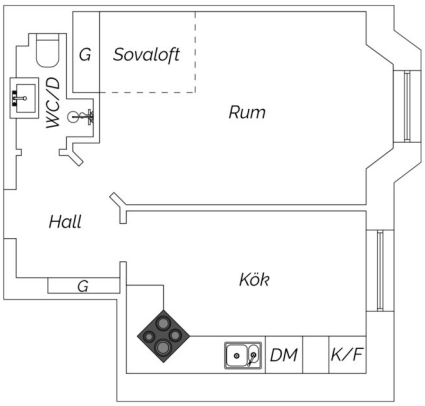
FÖRENING:	Brf Ingemarshov i Stockholm
BYGGÅR:	1913
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	88
VARAV HYRESRÄTTER:	3
ANTAL LOKALER:	6
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-03-30
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	104 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Ingemarshov i Stockholm bildades 1998 och köpte fastigheten 2004. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör Ingemarsgatan 3A-B samt Birger Jarlsgatan 115 A-B. GEMENSAMMA UTRYMME Föreningen har en trivsam innergård med blommor och grönt. Under sommartid inreds gården med två grillplatser och sittgrupper. Det finns en tvättstuga som nås från gården med 3 tvättmaskiner, 3 torktumlare, torkskåp och torkrum. Bokning av tid görs med egen blipp eller online. Låst cykelrum finns på den gemensamma gården i anslutning till soprummet. Det finns även plats för cyklar ute på gården. Utöver detta finns ett barnvagnsförråd i anslutning till soprummet. För att få tillgång till detta kan medlemmarna få en nyckel mot en deposition om ca 500 kr. I dagsläget finns inga planerade avgiftshöjningar (hänvisad till information på hemsidan 2025-10-01)
RENOVERINGAR:	1963 stambyte, byte av radiatorer och värmestammar. 2006 fönsterrenovering, fönstertätning, nya maskiner i tvättstuga, renovering ytskikt i tvättstuga, undercentral fjärrvärme, renovering soprum, gårdsrenovering. 2007 putslagning av fasad, balkongrenovering, fönstermålning, trappmålning, elstammar, dörrmålning, dörrbyte, belysningsarmaturer, rensning stuprör och underhåll av markterrasser. 2011 relining och spolning av stammar, sotning av rökkanaler, renovering stuprör, ytterportsrenovering. 2012 OVK. 2014 stor ombyggnation av hyreslokalen på hörnan. 2014 byte av samtliga stammar i källaren. 2015 renovering av gårdsbjälklag och källare.

2016 OVK.
2017 sotning.
2019 komplett byte av tak, byggnation av hissar, byggnation av vindsvåningar. Påbörjat stambyte köksstam Birger Jarlsgatan (detta projekt slutförs under 2020).
2019 åtgärder för godkännande av OVK.
2020 nytt styrsystem i undercentralen.
2020 renovering av soprum.
2020 nyinstallation av hissar i alla portar.
2021 tvättstuga renoverad, nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.
2022 bygge av cykelskjul på gården.
2024 godkänd OVK.
2024 renovering av lokal på Ingemarsgatan 3B.
2024 partiellt stambyte i badrum på Birger jarlsgatan 115A, lgh 1503, 1403, 1203
2025 inventering av badrum och kök inför underhåll på stammar
Planerade renoveringar:
Ja. Under våren 2020 utfördes ett byte av en köksstam som berörde vissa av lägenheterna på Birger Jarlsgatan då dessa var i stort behov att bytas. Utöver detta ses nu underhållet av resterande stammar över. Då dessa närmar sig slutet på sin livslängd kommer troligtvis relining eller stambyte ske i närtid. Inga beslut är tagna ännu och arbete pågår för att utreda exakt omfattning av stambytet och vilka lägenheter som berörs samt påverkan på föreningens ekonomi. Styrelsen har inte specifik information om enskilda lägenheter i dagsläget.
Hänvisar till:
https://www.ingemarshov.se

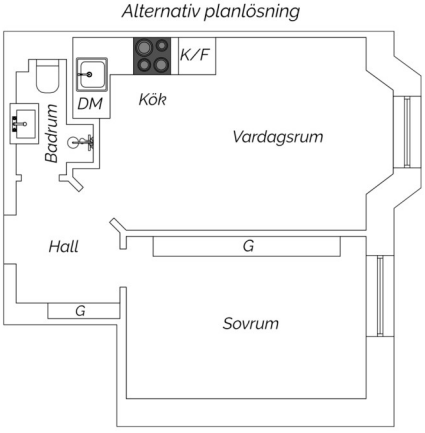
PARKERING: I området gäller boendeparkering, för mer information se www.stockholm.se.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till TV via Sappa och fiber (1000 Mbit/s) via Bredband2.

PLANRITNING



PLANRITNING



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

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 (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

Sveavägen 147 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se