VASASTAN/BIRKASTAN

DREJARGATAN 8





VASASTAN/BIRKASTAN

Rymlig och charmig bostad med flexibel planlösning

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Generösa ytor
Möjlig 3 rok
Fiskbensparkett
Djupa fönsternischer

VÄLKOMMEN TILL DREJARGATAN 8

Snart finns chansen att förvärva denna fina och välplanerade tvåa om 64 kvm på populära Drejargatan 8. Här erbjuds ett trivsamt hem med generösa ytor, bra planlösning och en härlig känsla av rymd med möjlighet att skapa en 3 rok. Bostaden präglas av tidlös karaktär med fiskbensparkett och djupa fönsternischer, samtidigt som det moderna badrummet ger en stilren och bekväm känsla. De generösa rummen skapar gott om plats för både socialt umgänge och avkoppling. Här finns dessutom gott om förvaring samt den extra bekvämligheten av egen tvättmaskin. En bostad med härlig potential, fina detaljer och flexibla ytor, perfekt för dig som söker ett hem att trivas i och utveckla efter egna behov.
Drejargatan erbjuder ett attraktivt läge precis intill Rörstrandsgatan med närhet till kommunikationer, service, restauranger och stadens puls, samtidigt som området ger en lugn och trivsam boendemiljö.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Niklas Wellmér

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Drejargatan 8, 113 42 Stockholm
STORLEK:	64 kvm (Enligt mätbevis) 62 m2 enligt förening
ANTAL RUM:	2 rum och kök 62 m2 enligt förening
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	7 695 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 673 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och basutbud kabel-TV.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 000 kr/år (el: 3 500 kr/år, försäkring: 2 500 kr/år) Driftkostnaden är från schablon. Kostnaden kan bli högre/lägre för ny ägare.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	28
LÄGENHETSNR SKV:	1302
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,82168 %, andel av årsavgift 2,82195 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	112 735 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:	3 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Terrakottan 8
NUVARANDE ÄGARE:	Adam Pataky, Sophia Östlund




Elsa























RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och ljus hall med ljusa väggar och vackert trägolv som direkt ger ett trivsamt första intryck. Härifrån nås bostadens kök.

INRE HALL
Fiskbensparkett och ljusa väggar. Den inre hallen fungerar som en naturlig förbindelse till hemmets övriga rum.

KÖK
Trägolv och ljusa väggar gott om förvaring bakom vita skåpsluckor, diskbänk i rostfrittstål och kakel som stänkskydd. Den maskinella utrustningen består av ugn med spishäll, diskmaskin samt kyl/frys.

BADRUM
Badrummet renoverades 2026 och är helkaklat, modernt och stilrent med en ljus och harmonisk känsla. Här finns en inbyggd tvättmaskin med praktisk bänkskiva ovanför som skapar en generös avlastningsyta och bidrar till ett välutnyttjat utrymme. Det rundade handfatet blir en mjuk och elegant detalj tillsammans med den stora spegel. Utrustat med vägghängd WC samt dusch med praktiska vikväggar. Förvaringen är väl genomtänkt med ett vägghängt skåp som erbjuder plats för badrummets alla tillhörigheter. Ett modernt och funktionellt badrum där varje kvadratmeter är omsorgsfullt tillvaratagen.

VARDAGSRUM
Vardagsrummet är bostadens naturliga samlingspunkt och bjuder på en härlig känsla av rymd och ljus. Den vackra fiskbensparketten ger rummet en tidlös och elegant karaktär, medan ljusinsläppet från två fönster i fil skapar en luftig och trivsam atmosfär. Den generösa takhöjden tillsammans med de ljusa väggarna förstärker rummets rymliga känsla och ger fina möjligheter att möblera med både soffgrupp och matplats. I anslutning till vardagsrummet finns dessutom en praktisk klädkammare som erbjuder gott om förvaring och bidrar till en välorganiserad vardag.

SOVRUM
Sovrummet är rymligt och rofyllt med gott om plats för en större säng och tillhörande möblemang. Den vackra fiskbensparketten tillsammans med de ljusa väggarna skapar en harmonisk och tidlös känsla. Förvaringen är väl tilltagen med en garderobsvägg samt en platsbyggd garderob med praktiska hyllor, vilket ger gott om utrymme för kläder, skor och övriga tillhörigheter. Ett trivsamt sovrum där funktion och klassisk charm möts på ett fint sätt.

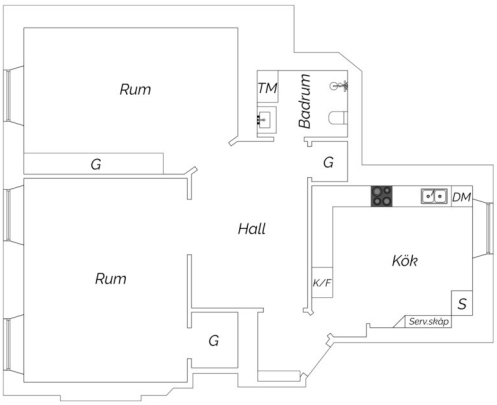
FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar f.n. ett källarförråd och ett vindsförråd.

FÖRENING OCH HUS

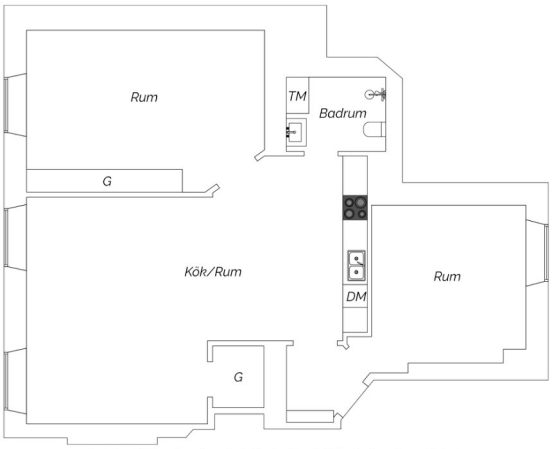
FÖRENING:	Brf Terrakottan 8
BYGGÅR:	1928
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	30
ANTAL LOKALER:	6
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-06-08
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	176 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen är en äkta bostadsförening. I föreningen finns 30 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 5 hyresrättslokaler. Föreningen köpte fastigheten 1981 (äger marken). FÖRENINGENS EKONOMI Föreningen har inga beslutade avgiftsförändringar i dagsläget. (Avstämt med styrelsen 2026-09-02). GEMENSAMMA UTRYMMEN Föreningen har en innergård med utemöbler och grillmöjligheter samt bastu och cykelförråd. Tvättstugan i källaren har två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp samt en mangel.
RENOVERINGAR:	1982 byttes el-stigare och samtliga V/A-stammar i kök och badrum. Samma år renoverades fasaden och taket lades om. 2004/2005 målades taket, fönster, tvättstugan och balkongdörrar mot gården. 2007 installerades värmeslingor på taket och hisschaktet målades. 2010 spolades stammarna. 2014 renoverades fasaden, vädringsbalkongerna samt byttes undercentralen till fjärrvärmen. 2015 OVK-besiktning. Fasaden mot gården putsades om och vädringsbalkongerna totalrenoverades. 2016 säkerhetsdörrar installerades och stamspolning utfördes. 2017-2018 upprusning av gården. 2019 nya tvättmaskiner i tvättstugan. Nytt låssystem installerades och översyn av sänkning av värmekostnader. 2022 Invändig renovering av hissarna 2023 Fönsterrenovering av samtliga fönster i fastigheten 2023 Ny belysning i entréer och trapphus. 2024 Avloppsstammar spolades Rörstrandsgatan 2025 Ny torktumlare till tvättstugan 2025 Uppfräschning och renovering av en av lokalerna 2026 Målning av trapphus (pågående)

	Kommande renoveringar: -Fönster i trapphus och målning av balkonger inom 5 år - Föreningen har gjort en filmning och fått ett utlåtande av rör i källaren. Inga beslut är tagna men troligtvis är en relining tillräckligt. (Gäller bara rör i källaren), inom 3år - Målning av tak (Utlåtande efter besiktning) - Soprum och dess förändringar kring lagregler på punkten. Finansiering sker delvis med egna upparbetade medel och med framtida lån. Föreningen har inte tagit in några offerter.
PARKERING:	I området råder boendeparkering. För mer information se www.stockholm.se
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till digital-TV via Tele2. Möjlighet till bredband från Tele2 och Telenor.

PLANRITNING



Alternativ planlösning



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.

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

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