VASASTAN / BIRKASTAN

BRÅVALLAGATAN 8



Erik Olsson



VASASTAN / BIRKASTAN

Högst upp i huset - ljus & välplanerad pärla i Birkastan!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

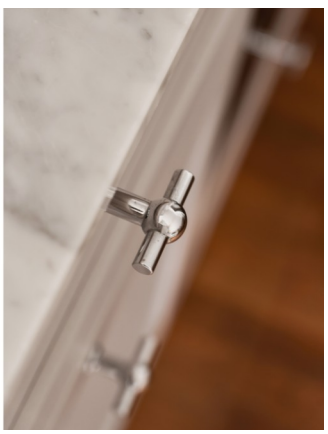
BOSTADENS BÄSTA











Generösa förvaringsmöjligheter
Sovalkov med plats för 120 cm säng
Fransk balkong i sydostläge med härlig morgonsol

VÄLKOMMEN TILL BRÅVALLAGATAN 8

På Bråvallagatan 8 ges möjlighet att förvärva denna välplanerade och ljusa bostad belägen högst upp i huset, med ett eftertraktat läge i populära Birkastan. Här erbjuds generösa förvaringsmöjligheter samt en lättmöblerad och social planlösning som inbjuder till umgänge. Kök och badrum renoverades 2022, vilket ger ett modernt och bekvämt boende för den som önskar det lilla extra. Bostaden präglas av ljusa väggar, fransk balkong, generös takhöjd och bevarade detaljer från byggåret 1928 som ger hemmet karaktär. Redan i hallen möts du av en välkomnande och rymlig entré som sätter tonen för bostaden. Ljusa väggar och vackert trägolv skapar en harmonisk känsla, och här finns gott om plats för avhängning samt två garderober som erbjuder utmärkt förvaring och gör det enkelt att hålla ordning i vardagen. Vidare öppnar bostaden upp sig i ett luftigt och välplanerat allrum där ljuset flödar in och förstärker den inbjudande atmosfären. Här finns generösa ytor som gör det enkelt att möblera med både soffgrupp och matplats, vilket skapar en naturlig samlingspunkt för såväl avkoppling som umgänge. Den tillhörande sovalkoven är smart integrerad och erbjuder plats för en 120 cm säng, vilket ger en avskild och rofylld sovdel.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Julius Sonerud

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Bråvallagatan 8, 113 36 STOCKHOLM
STORLEK:	25 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 620 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. et tillkommer en obligatorisk kostnad för bredband om 170 kr/mån samt ett balkongtillägg om 49 kr/mån.
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:	1505
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,01505 %, andel av årsavgift 2,02304 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	69 321 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, kontrollerat 2026-05-19. 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:	5 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Porslinsbruket 23
NUVARANDE ÄGARE:	Duncan Hoare, Katarina Cederström








No4


No4
HAND SOAP










FÅGLAR







RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och rymlig hall med ljusa väggar, trägolv och gott om plats för avhängning samt två garderober som ger utmärkt förvaring.

ALLRUM
Välplanerat allrum med ljusa väggar, trägolv samt generösa ytor som rymmer både soffgrupp med tillhörande möblemang och matplats. Den tillhörande sovalkoven erbjuder plats för en 120 cm säng. Från allrummet nås bostadens franska balkong i sydostläge. Planlösningen är öppen mellan kök och allrum.

KÖK
Köket renoverades 2022 och är välutrustat med spis, ugn, diskmaskin samt kyl och frys. De grå köksluckorna kombineras med en stilren bänkskiva i marmor, vilket ger ett modernt och smakfullt intryck.

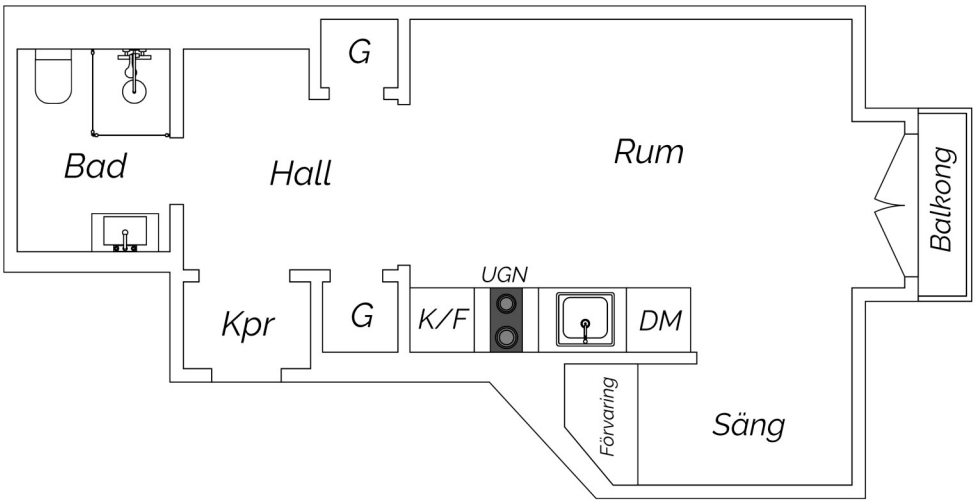
BADRUM
Helkaklat badrum med golv och väggar i marmorimitation samt vitmålade ytor som ger ett stilrent uttryck. Badrummet renoverades 2022 och är utrustat med WC, handfat med kommod, spegel samt dusch.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Porslinsbruket 23
BYGGÅR:	1928
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	47
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-11-13
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	115 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Porlinsbruket 23. Bostadsrättsföreningen är en äkta förening. I föreningen finns 47 lägenheter, samtliga upplåtes med bostadsrätt. Godkänner delat ägande, förutsatt att minst en av delägarna måste bo i lägenheten, minsta ägarandel 10%. Accepterar inte juridiska personer som medlemmar. Föreningen köpte fastigheten 1970 (äger marken). FÖRENINGENS EKONOMI Januari 2026 höjdes avgifterna med 17%. (Kontrollerat med föreningen 2025-12-18) GEMENSAMMA UTRYMMEN På föreningens gemensamma innergård finns planteringar, utemöbler, grillplats och cykelställ. Tvättstugan är belägen i källaren och är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp samt en mangel. TV OCH BREDBAND Föreningen är ansluten till digital-TV via Tele2 och bredband via Bredband2, IP Only. Telia Fiber är framdraget i varje lägenhet.
RENOVERINGAR:	1986 renoverades trapphusen. 1988 VA-stammar i badrum är delvis bytta. ca 1993 renoverades tvättstugan. 2003 renoverades rökgångarna. 2007 ny undercentral och fjärrvärme installerad. 2008 energideklaration upprättades. 2009 påbörjades ett stort ombyggnadsprojekt med att färdigställa två vindsvåningar med tillhörande balkonger. Det installerades nya hissar, lägenhetsdörrarna ljud- och brandklassades, nya stigarledningar installerades i trapphusen, den gamla elservicen byttes ut mot ny och uppgraderades, ventilationen i tvättstugan förbättrades med en ny fläktanordning och rökgasventilationen i trapphusen uppgraderades till brandförsvarets norm. En köksstam byttes. 2010 har följande arbeten genomförts: Fem köksstammar har bytts och därmed är samtliga köksstammar bytta. Ny

undercentral till de båda vindsvåningarna är byggd. Ny belysning har satts upp i passagen till gården. Säkerhetsanordningar för tak är monterade och besiktigade. Ny låskista samt slutbläck på entréport har bytts. Rökgångarna har kontrollerats och godkänts. Källarförråden har förbättrats med lysrör och sensorer.
2010/2011 fönstermålning utvändigt utförd.
2011 rustades gården upp, elektroniska låssystem installerades på entrédörrarna. Samma år gjordes ett partiellt stambyte av en badrumsstam.
2012 genomfördes en OVK-besiktning av ventilationen.
2014 byggdes balkonger.
2015 installerades kamerabevakning.
2017 renoverades entrédörren och tvättstugan målades.
2018 installerades ny fiber och rensning av spillvattenstammar och stickledningar utfördes.
2019 uppdaterades säkerhetsanordningen på taket och OVK genomfördes.
2020 genomfördes takrenovering och sotning samt brandskyddskontroll.
2021 Upprustning av innergård
2022 Grind i portik
2023 genomfördes vissa mindre reparationer av yttertaket på föreningens fastighet samt komplett ommålning. Totalrenoveringen av innergården avslutades också under sommaren.
2024 Fönsterrenovering
2025 Fasadrenovering
2025 Spolning och filmning av stammarna. Det är inte aktuellt med stambyte men det finns några äldre rör i källaren som behöver åtgärdas.
PLANERADE RENOVERINGAR
- Föreningen har för avsikt att renovera trapphuset, troligtvis under 2026.

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



Erik Olsson

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

UNDERHAND



Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

erikolsson.se/underhand

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 11346 Stockholm mail@erikolsson.se