SÖDERMALM

DRAKENBERGSGATAN 3





SÖDERMALM

4:a med bevarad charm & balkong. Bevarade 60-talsdetaljer.

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Inglasad balkong
Soligt sydväst läge
Stor potential
60-tals charm

VÄLKOMMEN TILL DRAKENBERGSGATAN 3

I en populär och välskött förening finns denna välplanerade 4:A. Lägenheten har många bevarade 60-talsdetaljer såsom vackert parkettgolv och fönsterpartier samt gott om förvaring. Mycket välplanerad och genomgående planlösning med vackert ljusinsläpp, kök i original med ordentlig matplats intill fönsterpartiet som skapar en "gavel känsla", gott om förvaring och stort badrum samt gäst-wc. Stort och ljust vardagsrum och en härlig inglasad balkong med soligt läge som både förlänger lägenheten och säsongen. Har du alltid drömt om att sätta din egen prägel på din bostad, då är detta bostaden för dig då badrum och ytskikt behöver lite omsorg för att ni sin fulla potential.

Mycket trevligt läge med närhet till både stadspuls, grönområden och badtrand nere vid Tanto.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Maria Rydingstam

070-723 42 63
maria.rydingstam@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Drakenbergsgatan 3, 117 41 Stockholm
STORLEK:	92 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	8 750 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 417 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bredband (fiber) samt kabelTV nät från Tele2 (Tele2:s avgifter tillkommer).
DRIFTSKOSTNADER:	Ca 8 400 kr/år (el: ca 6 360 kr/år, försäkring: 2 040 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablonuppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1021
LÄGENHETSNR SKV:	1301
ANDELSTAL:	Insatsandel 0,44124 % Andel av årsavgift 0,40886 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	144 930 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 2026-10-13. 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 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Draken 12
NUVARANDE ÄGARE:	Monica Rosenberg
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse







Härlig inglasad balkong med soligt läge som både förlänger lägenheten och säsongen.








UN
ITY


RUSSIAN FEDERATION
CHINA
INDIA
AUSTRALIA
INDONESIA
MONGOLIA
KAZAKHSTAN
Arctic Ocean
North Pacific Ocean
Indian Ocean
South Pacific Ocean





Gott om förvaring och stort badrum samt gäst-wc.



RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv, ljusa väggar och garderob, hatthylla samt ingång till klädkammare.

KÖK
Linoleum golv och ljusa väggar. Originalkök i ljus kulör med vitt kakel. Diskmaskin, spis, fläkt, kyl, frys och matplats intill fönsterpartiet.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och ljusa väggar samt fönsterparti.

SOVRUM
Matta och ljusa väggar. Garderobsvägg, fönsterparti och utgång till balkong.

INGLASAD BALKONG
Inglasad balkong med plats för utemöbler och egna planteringar.

SOVRUM
Parkettgolv och väggar i lila kulör samt fönster.

SOVRUM
Parkettgolv och väggar i lila kulör samt fönster.

BADRUM
Klinkergolv och kaklade väggar. Handfat, spegelskåp, wc, badkar och dusch samt fönster.

GÄST-WC
Matta och ljusa väggar. Handfat, spegelskåp och wc.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

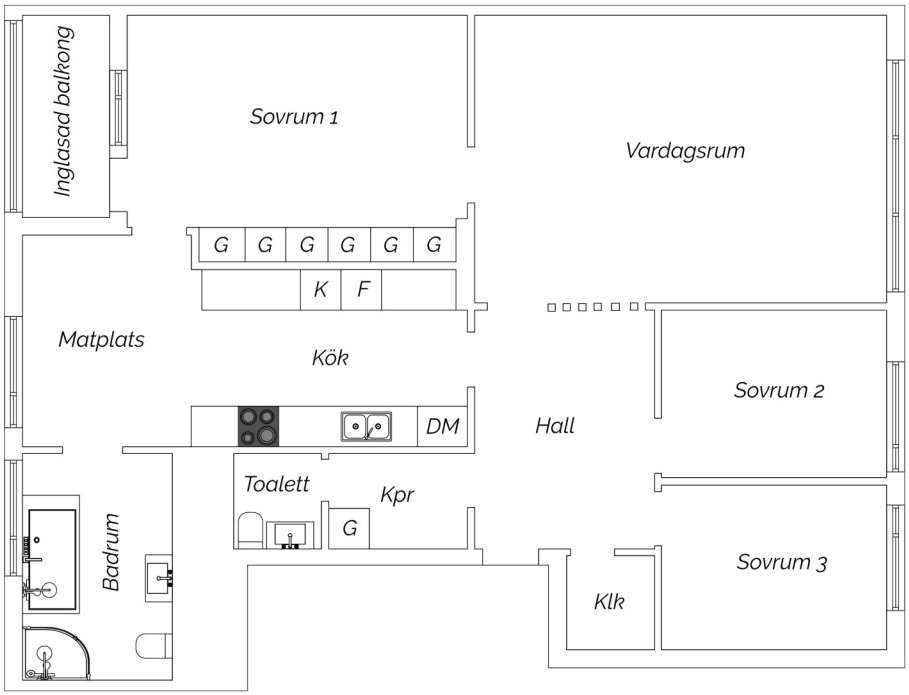
FÖRENING:	Brf Draken 12
BYGGÅR:	1967
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	300
VARAV HYRESRÄTTER:	21
ANTAL LOKALER:	11
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	Ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	Ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	68 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Draken 12. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Ny tomträttsavgäld är avtalad med Stockholms stad från 2027 till 2037. Styrelsen arbetar aktivt för att möta de ökade kostnaderna. Hur stor höjning av medlemsavgiften som kommer behöva göras och från vilken tidpunkt den ska gälla avgörs i samband med budgetarbetet för respektive år. Brf Draken har som mål att inte behöva höja medlemsavgiften så mycket, då bl a lån amorteras samt stora investeringar för energisparande har genomförts vilket medfört sänkta driftskostnader. Föreningens område och gårdar som finns mellan husen är mycket trivsamma och barnvänliga. Flera uteplatser finns med grillmöjligheter för de stora och lekplatser för de små. Det finns även plommonträd, bärbuskar och planteringar. Det finns även barnvagnsrum samt cykelrum i varje huskropp. Fyra tvättstugor, hobbylokal, cykelrum, barnvagnsrum, föreningslokal, pingisrum och tre stycken gästlägenheter.
RENOVERINGAR:	2005 Omläggning av tak. 2007-2008 Renovering av VVC och kallvattenledningar. 2008-2009 Ommålning av fasad samt renovering av balkonger. 2010 Hissbyten. 2010 Värmeväxlare och styrutrustning i fjärrvärmeundercentralerna utbytta. 2010-2011 Elektroniska lås. 2011 Ombyggnad av lokaler till lägenheter. 2011 Renovering av tak. 2012 Dagvattenledningar i gatan. 2012/2013 Alla liggande stammar har bytts ut. 2017 OVK-besiktning har skett. 2019 Stamspolning av samtliga stammar. 2021 Installation av system för återvinning av värmeenergi, renovering loftgångar, rensning ventilationskanaler.

2022 Genomförd OVK och renovering hiss.
2024 Avslutades större delen av föreningens stora delvis EU-finansierade
energieffektiviseringsprojekt som innefattar solceller på taken, frånluftsåtervinning, fönster- och balkongrenoveringar samt nytt styrsystem för värme och ventilation.
2024 Godkänd OVK
2024 Renovering hiss Hornsgatan 107
2025 Renovering och ommålning av alla entrédörrar.
2025 Stamspolning avloppsledningar/stammar. Injustering och rensning av ventilationskanaler.
2026 "Projekt Gatan" som innefattar upprustning av gatan och infrastruktur pågår.
2026 löpande underhåll med hissdörrar, Installation av nytt ventilationsaggregat i förskolelokal, OVK, renovering av föreningslokal och 0mmålning av hallgolv och väggar i källarplan. Se gärna föreningens hemsida för mer information om genomförda renoveringar.
Föreningen följer en väl utarbetad underhållsplan.
2027 -2029
Entrégångar och trapphus målas
Gästlägenheter renoveras
Polering och slipning av golv entré och viloplan trapphus
Byte av dörrar sopsugsrum
Byte av cirkulationspumpar
Projekt trädgård översyn och omplanering av gemensamma ytor
Renovering av tvättstugor

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

TV OCH BREDBAND: Ett fibernät är indraget i fastigheten och kostnaden för bredband och abonnemangskostnad för IP-telefoni ingår i avgiften, leverantör Ownit. Topphastighet 1 gigabit per sekund i båda riktningarna. Det finns även möjlighet till IP-tv via fibernätet. Tele2 finns kvar som alternativ för kabel-tv och bredband.

PLANRITNING



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.



Swedenborgsgatan 9 11848 Stockholm mail@erikolsson.se