LILLA ESSINGEN

ESSINGE BROGATA 20



Erik Olsson



LILLA ESSINGEN

Fantastisk tvårummare med öppen planlösning, högt upp i huset!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Högt upp i huset
Underbart ljusflöde
Stora fönsterpartier i fil
Öppen planlösning

VÄLKOMMEN TILL ESSINGE BROGATA 20

Snart finns chansen att förvärva denna fantastiska tvårummare, belägen högt upp i huset med stora fönsterpartier i fil. Bostaden har en välplanerad och öppen planlösning med härlig rymd som bjuder in till umgänge. En perfekt bostad med allt du behöver!
Bo på en populär adress i en stabil förening med god ekonomi. Charmiga Lilla Essingen med bara några meter till vatten och närmsta matbutik. Området erbjuder närhet till all tänkbar service, flertalet restauranger och caféer, mysiga promenadstråk, badplatser och kommunikationer.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Frida Selling

073-305 29 51
frida.selling@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Essinge Brogata 20, 112 61 STOCKHOLM
STORLEK:	47 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	3 108 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och Fiber via gruppanslutning (1000/1000 Mbit via A3). Det tillkommer en obligatorisk kostnad för bredband om 145 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:	20504
LÄGENHETSNR SKV:	1404
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,64034 %, andel av årsavgift 1,6936 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	157 133 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 2025-07-02. 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:	4 av 6
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Primusbacken




LEMON
VERDE
SCENTED CANDLE




CIRCUIT DE SPA-FRANCORCHAMPS






JUST
BE
NICE


VAN GOGH







RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnade hall med mörkt klinker på golv och ljust målade väggar. Gott om plats för förvaring i garderober.

VARDAGSRUM
Stort och härligt vardagsrum med underbart ljudflöde från fönsterpartier i fil. Plats för soffgrupp med tillhörande möblemang och matplats. Ljusa golv och målade väggar i en vacker beige kulör.

KÖK
Smakfullt kök med goda förvaringsmöjligheter bakom gröna skåpluckor. Öppet mot vardagsrum med köksö och fantastiskt ljudflöde från stora fönsterpartier. Utrustat med varmluftsugn, spishäll, kyl/frys och diskmaskin i rostfritt. Ljusa golv och målade väggar.

SOVRUM
Harmoniskt sovrum med gott om plats för både dubbelsäng och extra förvaring. Underbart ljusflöde från stort fönsterparti med nisch i sten. Ljusa golv och målade väggar i en behaglig grön färg.

BADRUM
Helkaklat badrum med mörkt klinker på golv och vita kaklade väggar. Utrustat med WC, bubbelbadkar, handfat med kommod och spegelskåp samt handdukstork.

ÖVRIGT
Enligt föreningen är lägenheten 1 rok. Säljaren disponerar lägenheten som 2 rok.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett vindsförråd.

FÖRENING OCH HUS

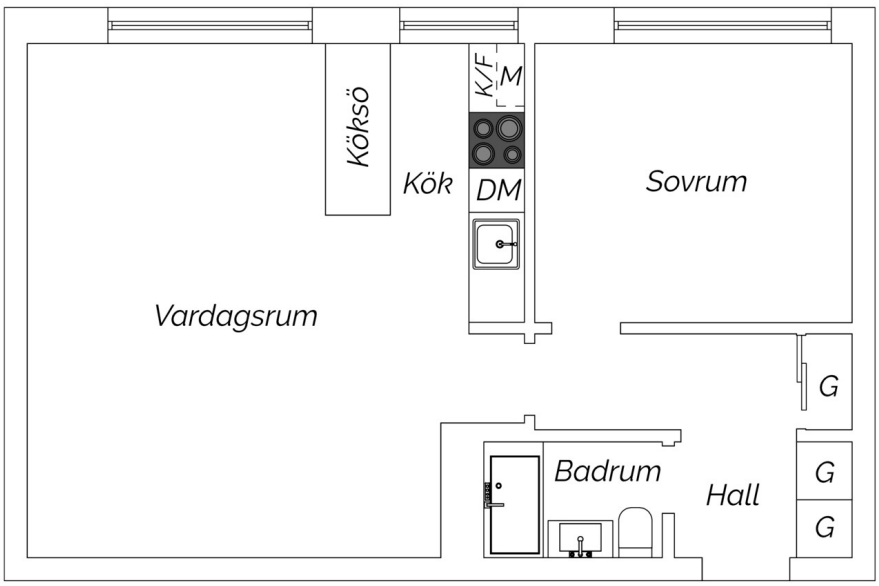
FÖRENING:	Brf Primusbacken
BYGGÅR:	1939
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F
ANTAL LÄGENHETER:	63
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-09-27
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	113 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Primusbacken köpte fastigheten 2003. Till föreningen hör Essinge brogata 18-20. Byggnaderna byggdes 1939 och föreningen har 62 bostader upplåtna med bostadsrätt samt 1 lägenhet upplåten med hyresrätt. I föreningen finns två tvättstugor, en i vardera uppgång som är belägna i källaren. Utrustad med två tvättmaskiner, tvåtorktumlare, ett torkskåp och en mangel. Det finns även cykel- och barnvagnsrum i anslutning till portarna. FÖRENINGENS EKONOMI Föreningen har inga planerade avgiftsförändringar i dagsläget. (2025-09-23).
RENOVERINGAR:	1993 en ombyggnation inkl stambyte gjordes. 2007 postboxar installerades. 2008 säkerhetsdörrar installerades. 2009 trapphusen målades om. 2009 vattenbesparingsåtgärder installerades. 2010 stammarna spolades. 2011 nya entréportar i ek sattes upp. 2012 sopsnurror byttes ut mot kärl, och soprummet i nr 18 stängdes. 2012 höghastighetsbredband från AllTele installerades. 2012 energideklaration och sammanfattning utförd av Habistat. 2013 ny fastighetsskötare tillsattes, Åkerlunds Fastighetsservice AB. 2014 obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes. 2015 hissen i hus 20 renoverades och moderniserades. 2015 stammarna spolades. 2015 radonmätning utfördes. 2015 en underhållsplan togs fram för de kommande 10 åren. 2015 renovering och målning av fastighetens fönster och balkongdörrar.

2017 elektroniskt bokningssystem för tvättstugorna + porttelefoni.
2017 renovering och modernisering av rökluckor i båda husen.
2018 nya entrémattor i hus 18 och 20.
2020 elektroniska entrétavlor. Underhållsmålning i tvättstugor och källare. Fasadtvätt.
2020 - 2021 Stamspolning Hus nr 18 och 20
2021 hissen i hus 18 renoveras och moderniseras.
2023 renovering av portarna i nr 18 & 20.
2023 nya cykelställ och ramp i cykelrummet mot Essinge Brogata.
2023 rördragning bottenplatta port 18.
2024 funktions-/driftkontroll av undercentral.
2024 fräscha upp soprummet, täta sprickor och måla.
Planerade renoveringar/underhåll:
Relining av bottenplattans stammar, delvis klart i port 18 återstår stammarna i port 20. Påbörjas under hösten 2025.
Målning & blästring balkonger tidigast 2026.

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

TV OCH BREDBAND: Kabel-TV levereras av Tele2.
Fastigheten har höghastighetsbredband sen 2012, leverantör är Bredband2. Det är en gruppanslutning som debiteras lägenhetsinnehavaren via månadsavgiften

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.

Erik Olsson

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