

LILLA ESSINGEN

ESSINGE BROGATA 3



Erik Olsson



LILLA ESSINGEN

Stilsäker och välplanerad tvårummare med balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Smakfullt renoverad
Enhetlig och stilsäker
Påkostade materialval
Vacker fiskbensparkett

VÄLKOMMEN TILL ESSINGE BROGATA 3

Nu saluförs en stilsäker och ljus tvårummare med ljuvlig balkong på populära Lilla Essingen. Bostaden har en välplanerad planlösning och en underbar balkong som vetter mot lummig grönska. Det stilrena och trendiga köket i oljad valnötsfanér ger en varm och mjuk karaktär och är perfekt integrerat till den öppna planlösningen mot vardagsrummet. Här finns gott om plats för sociala tillställningar och fantastiskt ljusflöde från stora fönsterpartier. Ett påkostat och elegant boende för den kräsne! Hallen erbjuder god förvaring i flertalet garderober samt i walk in closet, vilket gör att du enkelt kan hålla ordning och reda. Här är det bara att flytta in och trivas. Utanför porten finns närhet till både matbutik och busshållplats samt ett rikt utbud av restauranger, caféer, mysiga promenadstråk och badplatser. Varmt välkomna på visning, en bostad som måste upplevas!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Frida Selling

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

Erik Olsson



ADRESS:	Essinge Brogata 3, 11261 STOCKHOLM
STORLEK:	44 kvm (föreningens information) Lägenheten disponeras som 2 rum och kök, 1 rum och kök enligt lägenhetsförteckningen
ANTAL RUM:	2 rum och kök Lägenheten disponeras som 2 rum och kök, 1 rum och kök enligt lägenhetsförteckningen
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 493 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV (basutbud).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 972 kr/år (el: 5 651 kr/år, försäkring: 2 321 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens information. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	015
LÄGENHETSNR SKV:	1205
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,9057 %, andel av årsavgift 2,6 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	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 Montebello 4 i Stockholm
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Välkomnande hall med goda förvaringsmöjligheter i flertalet garderober samt plats för hallmöblemang. Från hallen nås även bostadens rymliga walk in closet. Ekparkett på golv och ljust målade väggar.

KÖK

Stilsäkert och påkostat kök i oljad valnötsfanér med luckor från Lucks by Robo och arbetsbänk i sten. Goda förvaringsmöjligheter och avställningsytor. Utrustat med induktionshäll, kolfilterfläkt, varmluftugn, integrerad diskmaskin och kyl/frys. Gott om plats för matbord och öppen planlösning mot kök. Vacker fiskbensparkett på golv och ljust målade väggar.

VARDAGSRUM

Ljust och härligt vardagsrum med social och öppen planlösning mot kök. Här finns gott om plats för både soffa och tillhörande möblemang. Från vardagsrummet nås bostadens balkong, som förlänger sällskapsytan ytterligare. Fint ljusflöde från stort fönsterparti med nisch i sten. Vacker fiskbensparkett på golv och ljust målade väggar.

BALKONG

Balkong i lugnt och soligt länge med utsikt mot lummig grönska. Plats för önskat möblemang.

SOVRUM

Rofyllt sovrum med vacker stuckatur i tak och gott om plats för dubbelsäng. Underbart ljusflöde från två stora fönsterpartier och utsikt mot lummig grönska. Ljus och mysig heltäckningsmatta på golv och målade väggar i en harmonisk kulör.

BADRUM

Helkaklat badrum inrett med WC, kommod i valnötsfanér, spegel med belysning, handdukstork samt dusch med vikbara glasdörrar. Spotlights i tak.

ÖVRIGT

Lägenheten disponerar ett vindsförråd.

FÖRENING:	Brf Montebello 4 i Stockholm
BYGGÅR:	1938
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	34
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	171 (kWh/kvm och år)

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:

Brf Montebello 4 i Stockholm köpte fastigheten 2006. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör Essinge Brogata 3, Essinge Brogata 1 och Montebello logatan 7. I föreningen finns gemensam tvättstuga utrustad med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp och 1 mangel. Både tvättstuga och barnvagnsrum är placerade på entréplan och på gården finns cykel förråd. Trevlig innergård med utemöbler och grillmöjligheter. Föreningen har inga beslutade avgiftsförändringar. (Avstämt med styrelsen 2025-10-12).

RENOVERINGAR:

1990 genomfördes en omfattande renovering och samtliga V/A-stammar byttes i kök och badrum.
2005 installerades nya maskiner i tvättstugan.
2008 genomfördes stamspolning.
2009 renoverades trapphuset och säkerhetsdörrar installerades.
2011 renoverades fasaden och delar av plåttaket målades om.
2012 genomfördes stamspolning.
2017 renoverades tvättstuga, barnvagnsrum och soprum.
2019 genomfördes OVK.
2020 genomfördes renovering, ombyggnad av två hyresrätter samt försäljning av dessa, upprustning av bakgård samt ombyggnad av cykelförråd.
2023 infört sortering för matavfall.
2023 översyn av fönster.
2023 genomfördes OVK.
2023 bytt elledningar till lägenheterna på Essinge Brogata 1.
2023 installerat matavfallsskär.
2023 åtgärdat vattenskada i en lägenhet samt boendet på Essinge Brogata 3.

2024 bytt samtliga el stammar.

2024 OVK-besiktning.

2025 Bytt ut sista gamla elapparaten i el rummet

Kommande renoveringar/underhåll:

2025 slutföra takarbete.

2025 åtgärder av ventilationen.

Föreningen följer en uppsatt underhållsplan framtagna 2017 som sträcker sig till 2030.

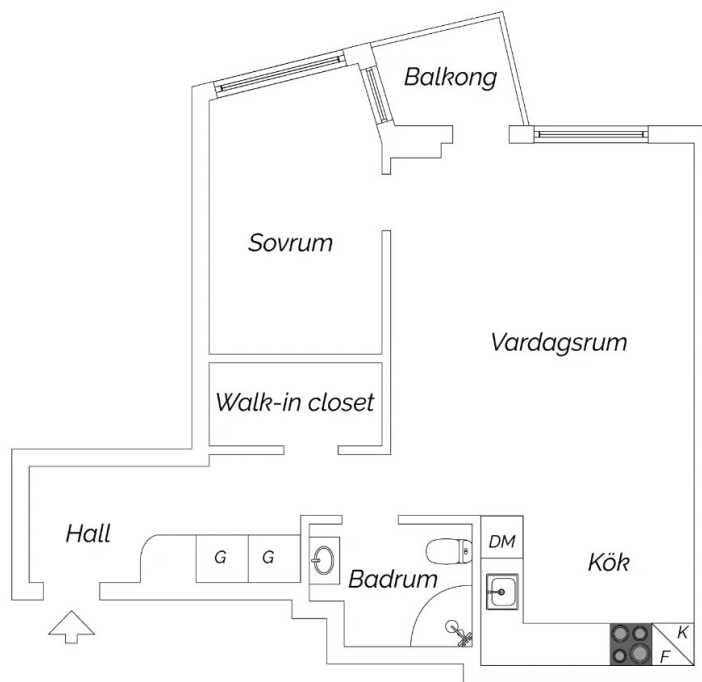
PARKERING:

I området råder boendeparkering, för mer information se www.stockholm.se.

TV OCH BREDBAND:

Fastigheten är ansluten till basutbud-TV från Tele2 samt fiber (100 Mbit/s) via Bredband2.

PLANRITNING



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

Erik Olsson

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 skalendig. 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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 överläts 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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 bindings- 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 08-555 513 00 mail@erikolsson.se