

Objektsbeskrivning

Lilla Essingen - Essinge Brogata 22



Pris	3 450 000 kr utgångspris
Månadsavgift	3 474 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	45 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Boarea	45 m ²
Arealkälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för

EA00600

Sida 1 av 6

	köparen.
HALL	Ljus och välkomnande hall med målade ytskikt och ljust parkettgolv. Förvaringsmöjligheter i en mindre inbyggd garderob med överskåp i anslutning. Här finns även plats för ytterligare möblering efter behov, såsom sittpall eller sideboard.
VARDAGSRUM	Socialt allrum med ljusa ytskikt och ljust golv samt en vacker öppen spis. Rummet erbjuder plats för både soffgrupp och matgrupp samt övrig möblering efter behov.
SOVALKOV	Mysig sovalkov med anslutning till lägenhetens balkong.
BALKONG	Till bostaden hör en balkong med plats för mindre möblemang, perfekt för de varmare månaderna.
KÖK	Fint kök med ljusa skåpsluckor och bänkskiva i trä. God förvaring i både över- och underskåp. Köket är maskinellt utrustat med kyl/frys, diskmaskin, spishäll och ugn.
SOVRUM	Mindre sovrum alternativt arbetsrum med plats för säng samt önskad möbel eller garderob vid behov. Väggar målade i en mörkare kulör och fint ljusinsläpp från fönster.
BADRUM	Helkaklat badrum med ljusa väggar och mörkt golv. Inrett med WC, handfat med kommod samt tvättmaskin och handdukstork. Duschhörna med glasväggar och takdusch.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	<p>Välkomna till ett charmigt och välplanerat hem om 45 kvm med balkong och öppen spis på attraktiva Lilla Essingen.</p> <p>Lägenheten har en genomgående planlösning med fönster i två väderstreck som fyller bostaden med ett härligt ljus under hela dagen. Här möts ni av ett hem med välplanerade kvadrat och en trivsamt atmosfär, där den öppna spisen skapar extra karaktär och mysfaktor.</p> <p>Bostaden erbjuder ett rymligt vardagsrum med plats för både soffgrupp och matbord samt utgång till den uppskattade balkongen – en perfekt plats för morgonkaffet eller avkoppling under sommarkvällar. Köket är separat och funktionellt planerat med goda arbetsytor och förvaring.</p> <p>Det rofyllda sovrummet rymmer säng och förvaring. Bostaden disponeras idag som en 2,5 rok, där det mindre rummet lämpar sig utmärkt som barnrum eller arbetsrum. Den genomtänkta planlösningen gör hemmet både praktiskt och lätt att trivas i.</p> <p>Här bor ni i en mycket välkött och stabil förening som äger marken, har låg belåningsgrad samt flera intäktskällor, vilket ger en trygg ekonomi och goda framtidsutsikter för de boende.</p> <p>Läget på Lilla Essingen är svårslaget – med närhet till både stadspuls och vatten. Endast cirka 200 meter till närmaste busshållplats som tar er snabbt till Fridhemsplan och vidare in till City. I närområdet finns ett brett utbud av restauranger, matbutiker och grönområden såsom Luxparken, vackra promenadstråk och badbryggor.</p>
--------------------	--



Varmt välkomna på visning!

Adress	Essinge Brogata 22, 112 61 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	1219
Lägenhetsnummer adressregister	1201
Våning	2 av 5
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	3 474 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg om 300 kr/mån för bredband via Bahnhof.
Andel i förening	3,37%
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	273 236 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	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Primusköket 11 (org.nr 769607-3613)
Adress	Essinge Brogata 22, 11261 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	<p>Brf Primusköket 11 är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 46 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt.</p> <p>Föreningen bildades 2001 (äger marken).</p> <p>En överlåtelseavgift tas ut om 2,5% av gällande prisbasbelopp på ca 1 480kr som betalas av köpare/säljare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1% av gällande prisbasbelopp på ca 592 kr. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2026.</p>
Adresser i föreningen	Essinge Brogata 22, 112 61 Stockholm
Fastighetsbeteckning	Primusköket 11
Antal lägenheter	46 st



Parkering	I området råder boendeparkering.
Tv & bredband	Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband via Bahnhof.
Gemensamma utrymmen	I källaren finns en tvättstuga som är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en mangel. Utrymme för cyklar i källaren.
Renoveringar	<p>I slutet av 1990-talet renoverades samtliga V/A-stammar i kök och badrum med metoden relining. 2003 renoverades fasaden, balkonger och tvättstugan. 2005 genomfördes en OVK-besiktning av ventilationen. 2006 byttes el-stigare. 2008 installerades fjärrvärme. 2010 installerades nya 3-glas fönster. 2011 spolades avloppsstammarna. 2012 renoverades hissen och entréporten byttes ut. 2013 renoverades taket. 2015-2016 genomfördes en förnyad relining av samtliga V/A-stammar i kök och bad. 2018 renoverades taket och hissen moderniserades 2018 Takrenovering 2019 Renovering av piskbalkong 2019 Isolering av rör 2022-2023 Målning trapphus 2023 Byte av värmepump 2023 OVK 2023-2024 Källarrenovering 2023-2024 Tvättstuga 2025 Byte av armaturer i trapphus</p> <p>Planerade renoveringar Föreningen har inga större renoveringar planerade (kontrollerat 2026-02-10).</p>
Ekonomi	<p>Från och med kvartal 2 planerar föreningen att höja avgiften med 5% (kontrollerat med föreningen 2026-02-10)</p> <p>Enligt årsredovisning 2024 Skuldsättning/kvm bostadsrätt: 6 651 kr</p>
Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår värme och vatten Obligatoriskt tillägg om 300 kr/mån för bredband via Bahnhof.
Försäkring	Fastigheten är försäkrad till fullvärde via Trygg-Hansa.
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja, minst 10%.
Äger föreningen marken?	Ja
Övrigt	Adresser i föreningen:



Essinge Brogata 22, A, B, C

Föreningen har en 3G-mast, en permanent reklamskylt och ytterligare en reklamskylt som sitter över föreningens fasad som vid vissa tillfällen ger intäkter till föreningens kassa. Reklamskylten täcker aldrig lägenhetens fönster.

OVK är genomförd med ett besiktningsprotokoll att ta i beaktande som följd (nov 2024)

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1938
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F och Självdrag
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2021-08-24
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	128 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	333	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	200	Underhåll	
Övrigt				
			Summa	
			månadskostnad	533

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning.



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 450 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	517 500	690 000	862 500
Lånebelopp	2 932 500	2 760 000	2 587 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	5 987	5 635	5 283
Driftskostnad	533	533	533
Månadsavgift till förening	3 474	3 474	3 474
Netto boendekostnad per månad	9 994	9 642	9 290

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Evelinn Åkerman
Fastighetsmäklare
072-388 24 19

evelinn.akerman@aliciaedelman.se