

Objektsbeskrivning

Lilla Essingen - Disponentgatan 1



Pris	2 995 000 kr utgångspris
Månadsavgift	2 678 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	35 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse.

INTERIÖR

Antal rum	2
Boarea	35 m ²

EA08816

Sida 1 av 6



Areakälla	Lägenheten disponeras idag som 2 rok men är enligt föreningens information 1,5 rok.
HALL	Välkomnande möblerbar hall med ljust målade väggar och golv belagt med vacker fiskbensparkett. Förvaringen är väl tillgodosedd i tidstypiska inbyggda garderober med praktiska överskåp vilket ger gott om plats för ytterkläder och annan förvaring.
VARDAGSRUM	Socialt vardagsrum med gott om plats för både soffa och matgrupp, vilket skapar en inbjudande och flexibel yta för umgänge och avkoppling. Genom dubbeldörrarna nås bostadens balkong kopplar samman inne- och utemiljön under dem varmare månaderna. Väggarna är målade i en ljus kulör och golvet belagt med fiskbensparkett.
BALKONG	Till bostaden gör en rymlig balkong i söderläge med gott om plats för balkongmöbler och som erbjuder en trevlig utsikt över den omgivande miljön.
KÖK	Klassiskt kök med ljusa skåpsluckor prydda med elegant stukatur och beslag med läderdetaljer. Väggspanelen är klädd i vitt kakel och på arbetsytan ligger en matchande bänkskiva i trä. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, gasspis, fläkt, mikro och diskmaskin. Väggarna är målade i en ljus kulör och golvet belagt med ett vackert trägolv.
SOVRUM	Mysigt sovrum med ljust målade väggar och golv belagt med samma originella trägolv som i köket. Sovrummet rymmer en större säng och antingen ett sängbord, mindre byrå eller annat möblemang efter smak och behov.
BADRUM	Helkaklat badrum utrustat med WC, handfat med kommod, spegel, badrumsskåp med spegel samt handdukstork. Duschhörnan är försedd med infällbara duschväggar i klarglas.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör ett vindsförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	<p>Chans att förvärva denna välplanerade minitvåa med stor balkong i soligt söderläge, med lummig utsikt och sjöglimt! Den genomtänkta och trevliga planlösningen ger ett generöst ljusinläpp i hela bostaden. Vardagsrummet är rymligt och ljust med plats för både soffa, förvaringsmöbel och matbord. Härifrån nås den stora balkongen via vackra helglasade, dubbla balkongdörrar, som släpper in ännu mer ljus och skapar en härlig kontakt mellan inne och ute. Balkongen i söderläge ger sol större delen av dagen och har gott om plats för balkongmöblemang.</p> <p>Ett hem som bjuder på tidstypisk charm med bevarade originalgolv och flera vackra originaldetaljer i både hall och kök. Den möblerbara hallen erbjuder god förvaring med platsbyggda originalgarderober. Det välutrustade arbetsköket har gott om ytterligare förvaringsmöjligheter. Sovrummet är avskilt och ligger i ett lugnt och lummigt läge.</p> <p>Bostaden är stilren med en kombination av klassiska inslag och moderna materialval och upplevs som mycket behaglig och trivsamt. Den är i gott skick och helt inflyttningsklar.</p> <p>Här bor ni i en välskött bostadsrättsförening med stabil ekonomi. Föreningen har dessutom en takterrass med enastående utsikt, fri att användas av medlemmarna.</p>
--------------------	---



Lilla Essingen erbjuder närhet till all tänkbar service, flertalet restauranger och caféer, mysiga promenadstråk och goda kommunikationer. Endast 200 meter till närmsta busshållplats. Runt hörnet finns ett stort utbud av restauranger, matbutiker och grönområden som Luxparken samt flera badbryggor.

Varmt välkomna att längta hem!

Adress	Disponentgatan 1, 11262 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	017
Lägenhetsnummer adressregister	1204
Våning	2 av 5
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	2 678 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg för bredband och kabel-TV tillkommer om 204 kr/månad.
Andel i förening	2,00256 %
Andel av årsavgift	2,00278 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	280 560 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 Disponenten i Stockholm (org.nr 769603-4888)
Adress	Disponentgatan 1, 11262 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	<p>Brf Disponenten i Stockholm är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 41 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen har även 2 hyresrättslokaler.</p> <p>Föreningen bildades 1998 (äger marken).</p> <p>En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 433 kr (2,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av köpare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 573 kr/pant (1 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2024.</p>



I föreningen finns det en tvättstuga utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. Föreningen har även ett cykel- och barnvagnsrum och en takterrass.

Parkering

I föreningen finns det fyra stycken parkeringsplatser och dessa kommer kosta 1 750 kr/mån från och med 1 april 2024. I dagsläget är det lång kö.

Tv & bredband

Kabel-TV levereras av Telenor. Från och med mars 2025 kommer föreningen säga upp tv-avtalet för att undvika onödiga kostnader för de som inte nyttjar tv. I stället får de som är intresserade av tv beställa IP-TV via Ownit.

Bredband levereras av Ownit. Kostnaden för bredband är för närvarande 125 kr/mån för 1000 mbps, men under hösten kommer denna att sänkas till 85 kr/mån för 1000 mbps.

Renoveringar

Utförda renoveringar:

1972 Fasadrenovering.

1993 Omläggning, nytt taktegel.

2000 Stambyten i kök och badrum. Elledningar i allmänna utrymmen moderniseras.

2001 Fönster mot gårdssidan och gavel målas om utvändigt.

2004 Oljepannan monteras ner och fjärrvärme installeras.

2007 Sopnedkassen plomberas. Nya sophanteringskåp iordningställs på husets baksida. Entréhallen målas om. f.d. pannrummet görs om till cykelrum.

2008 Nio säkerhetsdörrar monteras på bostadsrättshavarnas egen bekostnad och fasaden putsas och målas om. Utvändigt målning av fönster mot gatusidan.

2009 Ljudisolerande fönster monteras i butikslokalen.

2010 Plåttaket lagas och målas om. Källarbelysning förbättras.

2011 Värmekablar installeras i stuprör och rännor. Brandvarnare monteras i samtliga lägenheter.

2012 Uppgradering och förbättring av elnätet i källare.

2013 Målning av trapp och fönster. Installation av fiber via Ownit. Byte av armatur i trapphus.

2014 Ombyggnation av 15 st balkonger samt nya maskiner i tvättstugan.

2016 Renovering av hiss samt stamspolning.

2018 Takrasskydd har satts upp. Ny torktumlare har köpts.

2020 Stamspolning och relining av avloppsstammar under huset.

2020 Nya möbler till takterrassen samt elgrill

2022/2023 Byte fönster i fastigheten.

2023 Vind och källare målas om

Kommande renoveringar/underhåll (kontrollerat med föreningen 2024-09-03):

Föreningen har inga planerade eller beslutade renoveringar.

Ekonomi

Föreningen har inga planerade avgiftsförändringar (kontrollerat med föreningen 2024-09-03)

Lån/kvm enl. ÅR23: 8 270 kr

Information om månadsavgift

I månadsavgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg för bredband och kabel-TV tillkommer om 204 kr/månad.

Äkta/oäkta förening

Äkta

Tillåter föreningen

Nej



juridisk person som köpare?

Tillåter föreningen delat ägande? Ja, minst 10%.

Äger föreningen marken? Ja

Övrigt Föreningen har en lokal som skall hyras ut (information från föreningen 2024-09-03)

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1935
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2019-08-30
Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	173 kWh per m ² och år



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	220	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	125	Underhåll
Övrigt	300		
			Summa
			månadskostnad
			645

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 3000 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 2000 kr/år samt gas 3600 kr/år.



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	449 250	599 000	748 750
Lånebelopp	2 545 750	2 396 000	2 246 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	5 198	4 892	4 586
Driftskostnad	645	645	645
Månadsavgift till förening	2 678	2 678	2 678
Netto boendekostnad per månad	8 521	8 215	7 909

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