

Objektsbeskrivning

Lilla Essingen - Disponentgatan 1, vån 5/5



Pris	5 995 000 kr utgångspris
Månadsavgift	3 988 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	58 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse.

INTERIÖR

Antal rum	3
Boarea	58 m ²

EA08683

Sida 1 av 6

Areakälla	föreningens information Lägenheten disponeras idag som 3 rok men är enligt föreningens information 2,5 rok.
HALL	Välkomnande och välplanerad hall med generös förvaring i flertalet garderober med överskåp. Praktisk avhängning av ytterkläder och skor finns på intilliggande kapp- och skohylla belägen intill entrédörren. De ljusa väggarna ger ett hallen ett luftigt intryck som tillsammans med det mörka klinkergolvet (försett med golvvärme) skapar kontrast.
VARDAGSRUM	Smakfullt vardagsrum med öppen planlösning som smidigt för samman vardagsrum, kök och matplats vilket skapar en naturlig och sammanhängande yta. Här finns gott om utrymme för en bekväm soffa, matgrupp och annat möblemang efter smak och behov. Stora fönsterpartier och en balkongdörr släpper in rikligt med dagsljus och ger rummet ett fantastiskt ljusinsläpp och en magisk utsikt över Riddarfjärden.
BALKONG	Till lägenheten hör en rymlig balkong belägen i sydost med plats för balkongmöbler och planteringar. Balkongen som nås via vardagsrummet erbjuder en hänförande panoramavy över vattnet och stadens silhuett.
KÖK	Elegant och välutrustat kök som präglat av moderna inslag och eleganta detaljer. Vacker granitkeramik tillsammans med tidlösa vita köksfronter. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, ugn, mikro och diskmaskin. Köksön har en mörk bänkskiva i massivt trä och är utrustad med en modern gashäll och en kolfilterfläkt i rostfritt stål. Väggarna är målade i en neutral kulör och golvet belagt med ett mörkt klinkergolv försett med golvvärme.
MASTER BEDROOM	Omfamnande sovrum med mörkt målade väggar och golv belagt med fiskbensparkett. Sovrummet rymmer en dubbelsäng och sängbord och har ett öppet garderobssystem för förvaring av kläder, skor och andra tillhörigheter.
SOVRUM	Ljust sovrum som idag nyttjas som ett arbetsrum med väggar målade i en dov kulör och golv belagt med trestavsparkett. Sovrummet är utrustat med en praktisk garderob inredd med ELFA system och skjutdörrar inmålade i väggfärgen för ett enhetligt utseende.
BADRUM	Stilfullt badrum med väggar klädda i ett marmorert granitkeramik och golv belagt med flerfärgad granitkeramik. Platsbyggt handfat monterat på en kommod med träpanel med ovanliggande marmorskiva ger badrummet en exklusiv och tidlös känsla och skapar en balans mellan lyx och funktionalitet. Badrummet är utrustat med WC, handdukstork, spegel, tvättmaskin, golvvärme och takdusch med duschväggar i klarglas.
FÖRRÅD	Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett vindsförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	<p>Nu har ni chansen att förvärva föreningens mest attraktiva trea, högst upp i huset med oslagbar utsikt över Riddarfjärden!</p> <p>Detta genomtänkta och välplanerade hem har en öppen och social planlösning som sömlöst förenar kök och vardagsrum, vilket skapar en luftig och inbjudande atmosfär. Från vardagsrummet kliver ni ut på den rymliga balkongen med en panoramautsikt över Riddarfjärden, perfekt för avkoppling och umgänge. Balkongen har gott om plats för både möbler och växtlighet. De två sovrummen är belägna i ett lugnt och svalt läge, vilket</p>
--------------------	--



skapar en rofylld och behaglig miljö. Båda erbjuder generösa förvaringsutrymmen och det finns även möjlighet att bygga om till fyra rum och kök för den som önskar. Den stilrena interiören är genomgående och kombinerar vacker fiskbensparkett med bevarade originaldetaljer och moderna materialval. Badrummet är nyrenoverat och påkostat med exklusiva materialval och tvättmaskin. Bostaden upplevs behaglig, tyst och mycket trivsamt.

Belägen i en välskött och omtyckt förening med god ekonomi, som dessutom äger marken.

Här bor ni i hjärtat av Lilla Essingen, med närhet till allt ni kan önska. Endast 100 meter till närmaste busshållplats, vilket snabbt tar er in till stadens puls, samt SL pendelbåt som erbjuder ett naturskönt och smidigt sätt att pendla. Området bjuder på ett brett utbud av restauranger, matbutiker och grönområden som Luxparken, samt promenadstråk och flera badbryggor för varma sommarkvällar.

Välkomna att upptäcka ert nya drömhjem i denna fantastiska lägenhet!

Adress	Disponentgatan 1, vån 5/5, 11262 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	039
Lägenhetsnummer adressregister	1502
Våning	5 av 5
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	3 988 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten.
Andel i förening	2,98253 %
Andel av årsavgift	2,98233 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	418 034 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

EA08683

Sida 3 av 6

Allmänt om föreningen

Brf Disponenten i Stockholm är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 41 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen har även 2 hyresrättslokaler.

Föreningen bildades 1998 (äger marken).

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.

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 kostar 1 750 kr/mån. I dagsläget är det lång kö. (2025-03-13)

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 kommer i februari 2025 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 bostadsrättsbarnens 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:

Pågående renovering av en av lokalerna som kommer få ny hyresgäst från 15/4-25.

Föreningen planerar att renovera taket under 2025.

(2025-03-13)



Ekonomi	Föreningen har inga planerade avgiftshöjningar i dagsläget. (Kontrollerat med styrelsen 2025-03-13)
	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 juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja, minst 10%.
Äger föreningen marken?	Ja

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1935
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdug
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





DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	333	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	200	Underhåll
Övrigt	300		
			Summa
			månadskostnad
			833

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 4000 kr/år, hemförsäkring 2400 kr/år samt gas 3600 kr/år.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 5 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	899 250	1 199 000	1 498 750
Lånebelopp	5 095 750	4 796 000	4 496 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	10 404	9 792	9 180
Driftskostnad	833	833	833
Månadsavgift till förening	3 988	3 988	3 988
Netto boendekostnad per månad	15 225	14 613	14 001

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