

Objektsbeskrivning

Lilla Essingen - Disponentgatan 1, vån 2



Pris	5 995 000 kr utgångspris
Månadsavgift	4 900 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	74 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse.

INTERIÖR

Antal rum	3
Boarea	74 m ²

EA08613

Sida 1 av 6



Areakälla	föreningens information Lägenheten disponeras idag som 3 rok men är registrerad som 2,5 rok. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Välkomnande hall med ljusmålade ytskikt och vacker fiskbensparkett. Här finns mycket goda förvaringsmöjligheter i generösa garderober samt plats för hatthylla eller annan avhängningsmöbel intill ytterdörren. Hallen leder vidare till en praktisk innerhall som med fördel kan användas som arbetsplats eller matplats – allt efter behov och önskemål.
VARDAGSRUM	Ljust och inbjudande vardagsrum med ljusmålade väggar och klassisk fiskbensparkett. Ett stort fönsterparti tillsammans med balkongdörren ger rikligt med naturligt ljus och ger direktaccess till bostadens balkong. Här finns utrymme för såväl soffgrupp som matplats samtidigt som den halvöppna planlösningen mot köket skapar en social helhet.
BALKONG	Till bostaden hör en trevlig balkong med plats för både möbler och växter med utsikt mot rogivande grönska i ett lugnt läge.
KÖK	Modernt kök med genomtänkta materialval och stilren design. Köksluckorna går i en behaglig grön kulör och kombineras med vit kaklad väggpanel samt en bänkskiva i massiv trä. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, spishäll, ugn, fläkt, mikro och diskmaskin.
MASTER BEDROOM	Rogivande sovrum med målade väggar i en mjuk, dov kulör och vacker fiskbensparkett. Rummet erbjuder plats för dubbelsäng med tillhörande sängbord samt annan möblering, exempelvis skrivbord eller fåtölj. Förvaringen är väl tilltagen med flertalet garderober - målade i samma ton som väggarna.
SOVRUM	Sovrum med målade väggar och parkettgolv. Rummet är flexibelt och kan med fördel användas som sovrum, barnrum eller hemmakontor beroende på behov.
BADRUM	Fräscht badrum med ljust kakel och ljusgrått klinkergolv. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp, badrumsförvaring, takdusch samt tvättmaskin och torktumlare.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör ett vindsförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Välkomna att förvärva denna ytterst välplanerade trea – en optimal bostad för familjen som söker ett trivsamt, funktionellt och stilfullt hem. Här erbjuds ett boende med genomtänkt layout. Bostadens hjärta utgörs av det generösa köket i öppen och social planlösning mot vardagsrummet – perfekt för både vardagsliv och umgänge. Här finns gott om plats för matlagning, härliga middagar och umgänge med vänner och familj. Från vardagsrummet når ni den härliga balkongen med sjöglimt, där det finns plats för både sittgrupp och planteringar. Två separata sovrum i lugnt läge. Badrummet har byggts om för att möta familjens behov – stilrent helkaklat, utrustat med både tvättmaskin, torktumlare och god förvaring. Här finns gott om plats för hela familjens morgonbestyr, vilket gör vardagen både enklare och mer behaglig.
--------------------	--

Hela lägenheten har en genomgående hög standard, med vacker fiskbensparkett, bevarade originaldetaljer och smakfulla moderna inslag. Bostaden upplevs som tyst, ljus och mycket trivsamt. Den är i gott skick och helt inflyttningsklar.

Belägen i en stabil och välskött förening som äger marken och har mycket god ekonomi. Föreningen erbjuder dessutom en gemensam takterrass med fantastisk utsikt – en perfekt plats för avkoppling eller sociala sammankomster.

Läget på Lilla Essingen är svårslaget. Endast 100 meter till närmsta busshållplats med smidig access till city, samt närhet till SL:s pendelbåt som erbjuder en avkopplande och naturskön resa till jobbet. I närområdet finns även ett stort utbud av restauranger, caféer, matbutiker, vackra promenadstråk längs vattnet, grönområden som Luxparken och flera populära badbryggor för varma sommardagar.

Välkomna på visning!

Adress	Disponentgatan 1, vån 2, 11262 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	015
Lägenhetsnummer adressregister	1206
Våning	2 av 5
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	4 900 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 85 kr/mån tillkommer för bredband (1000 Mbit/s)
Andel i förening	3,66425 %
Andel av årsavgift	3,66445 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	513 425 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 inte pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Disponenten i Stockholm (org.nr 769603-4888)
Adress	Disponentgatan 1, 11262 STOCKHOLM

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). Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 1 470 kr. Vid belåning av bostaden har föreningen rätt att ta ut en pantsättningsavgift om ca 588 kr/pant. Beloppen är beräknade på 2,5% respektive 1 % av prisbasbeloppet för år 2025.
Parkering	I föreningen finns det fyra stycken parkeringsplatser och dessa kostar 1 750 kr/mån. I dagsläget är det lång kö (2025-05-30).
Tv & bredband	Bredband levereras av Ownit där ett obligatoriskt tillägg om 85 kr/mån tillkommer för 1000 Mbit/s. IP-TV levereras via Ownit där varje hushåll själva tecknar och bekostar abonnemang.
Gemensamma utrymmen	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.
Renoveringar	Utförda renoveringar (urval): 1972 Fasadrenovering 1993 Omläggning, nytt taktegel 2000 Stambyten i kök och badrum 2000 Elledningar i allmänna utrymmen moderniseras 2001 Fönster mot gårdssidan och gavel målas om utvändigt 2004 Oljepannan monteras ner och fjärrvärme installeras 2007 Sopnedkassen plomberas 2007 Entréhallen målas om. f.d. pannrummet görs om till cykelrum 2008 Fasaden putsas och målas om 2008 Utvändigt målning av fönster mot gatusidan 2009 Ljudisolerande fönster monteras i butikslokalen 2010 Plåttaket lagas och målas om 2011 Värmekablar installeras i stuprör och rännor 2012 Uppgradering och förbättring av elnätet i källare 2013 Målning av trapp och fönster. 2013 Installation av fiber via Ownit. 2014 Ombyggnation av 15 st balkonger 2016 Hissrenovering 2016 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 2022-23 Bytte fönster i fastigheten 2023 Vind och källare målas om 2025 Pågående renovering av en av lokalerna Kommande renoveringar/underhåll (kontrollerar 2025-08-25): 2025 Takrenovering med start i juli och färdigställt runt 15 september
Ekonomi	Föreningen har inga planerade avgiftshöjningar i dagsläget. (Kontrollerat med styrelsen 2025-08-25). Lån/kvm enl. ÅR24: 8 120 kr



Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 85 kr/mån tillkommer för bredband (1000 Mbit/s)
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja, minst 10% ägarandel.
Äger föreningen marken?	Ja
Övrigt	

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
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)

Uppvärmning	El	458	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	250	Underhåll	
Övrigt				
Summa månadskostnad				708

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 5500 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 3000 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	708	708	708
Månadsavgift till förening	4 900	4 900	4 900
Netto boendekostnad per månad	16 012	15 400	14 788

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