

Objektsbeskrivning

Lilla Essingen - Disponentgatan 6, vån 4



Pris	6 495 000 kr utgångspris
Månadsavgift	4 425 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	68 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse

INTERIÖR

Antal rum	3
Boarea	68 m ²

EA00195

Sida 1 av 6

Areauppgiften kommer från föreningen, säljaren, tidigare säljare eller från en uppmätning. Säljaren kan inte garantera att areauppgiften är korrekt varför köparen nu uppmanas att kontrollera areauppgiften om den är väsentlig för köparen.

Areakälla	enligt uppmätning Lägenheten disponeras idag som 3 rok men är registrerad som 2 rok. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Välkomnande hall med avhängningsmöjligheter direkt intill ytterdörren. Här finns även plats för möbler som sittbänk eller förvaringslösning om så önskas. Ljusmålade ytskikt och parkettgolv.
VARDAGSRUM	Ljust och socialt vardagsrum med öppen planlösning mot köket. Vackert ljusinsläpp från fönster med spröjs samt fantastiska dubbeldörrar som leder ut till bostadens balkong. Rummet erbjuder generösa ytor med plats för soffa, matgrupp och annan personlig inredning. Ytskikten är målade i en ljus kulör och golvet belagt med vackert parkettgolv.
BALKONG	Till bostaden hör en trivsamt balkong med rolig utsikt mot både vatten och grönska. Här finns plats för både balkongmöbler och växtlighet.
KÖK	Klassiskt kök med vita köksluckor med ram, vit kaklad väggpanel som löper hela vägen upp mot taket samt en snygg bänkskiva i trä. Kökets maskinella utrustning består av kyl/frys, spishäll, fläkt, ugn, mikro och diskmaskin.
SOVRUM 1	Rogivande sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande sängbord. Rummet erbjuder generösa ytor som enkelt kan anpassas för förvaringslösningar efter behov och önskemål. Goda förvaringsmöjligheter av diverse tillhörigheter finns i intilliggande klädkammare. Ytskikten är målade i en behaglig kulör och golvet belagt med parkett.
SOVRUM 2	Sovrum med fint ljusinsläpp från ett stort fönsterparti. Rummet nyttjas idag som barnrum men är flexibelt och kan anpassas efter behov – exempelvis som gästrum, arbetsrum eller extra sovrum. Ytskikten är målade i en neutral kulör och golvet belagt med parkett.
BADRU	Modernt badrum med vitt kakel och melerat klinker på både väggar och golv. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, stor spegel, badrumsförvaring och tvättmaskin. Duschhörnan har en lyxig takdusch och infällbara duschväggar i klarglas.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Högt upp i huset på våning 4 väntar denna välplanerade 3 rok om 68 kvm – en ljus, tyst och mycket trivsamt lägenhet där varje kvadratmeter har tagits till vara. Här bor ni med balkong som bjuder på sol från tidig morgon till sen kväll samt sjöglimt. Bostadens hjärta är det väl tilltagna och renoverade köket i öppen planlösning mot vardagsrummet, ett mycket socialt och inbjudande rum. Här finns gott om plats för långa middagar med familj och vänner. Fönster i flera väderstreck fyller bostaden med ljus. Två separata sovrum och mycket god förvaring erbjuds. Fräscht badrum utrustat med tvättmaskin. Belägen i en solid och välskött bostadsrättsförening med mycket god ekonomi och låg
--------------------	---



belåning. Föreningen äger marken och har en trygg inkomst från den kommersiella hyresgästen ICA Essingen – en ekonomisk fördel som gynnar medlemmarna.

Läget på Lilla Essingen är lugnt men centralt, med direkt närhet till vackra promenadstråk längs vattnet, badbryggor, grönområden som Luxparken, restauranger, caféer och matbutiker. Kommunikationerna är utmärkta – bara 100 meter till närmaste busshållplats och kort gångavstånd till SL:s pendelbåt, som erbjuder en naturskön resa in till city.

För mer information, kontakta ansvarig fastighetsmäklare:
Evelinn Åkerman, 072-388 24 19

Adress	Disponentgatan 6, vån 4, 11262 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	1402
Lägenhetsnummer adressregister	1402
Våning	4 av 6
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	4 425 kr. I angiven avgift ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 20 kr för framtida balkongrenoveringar och 93 kr för bredband/fiber. Totalt 4538 kr/mån
Andel i förening	3,6248 %
Andel av årsavgift	3,6248 %
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 Montebello 1 (org.nr 769606-4539)
Hemsida	http://www.montebello1.se/
Adress	Disponentgatan 6, 11262 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	BRF Montebello 1 är en äkta bostadsrättsförening som bildades år 2000.

I föreningen finns 27 lägenheter varav 1 upplåts med hyresrätt. Det finns även 1 hyresrättslokal. Föreningen köpte fastigheten 2006 och 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.

Antal lägenheter	27 st, varav 1 hyresrätter
Antal lokaler	1 st
Parkering	Föreningen har 3 parkeringsplatser som det är kö till att få hyra. Kostnad ca 1 200 kr/månad (kontrollerat 2025-05-28)
Tv & bredband	Föreningen har installerat fiberbredband från Stockholms Stadsnät.
Gemensamma utrymmen	Föreningen har en gemensam tvättstuga i källaren med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en mangel. Det finns möjlighet att förvara cyklar och barnvagnar i källaren samt även ett miljörum för sopsortering.
Renoveringar	Utförda renoveringar: 1986 byttes el-stigare och samtliga V/A-stammar i kök och bad. Fasad, fönster, tvättstuga samt trapphus renoverades. Tak lades om och hiss installerades. 2001 målades trapphus. 2003 utfördes fjärrvärmeanslutning. 2005 spolades stammarna. 2008 målades fönster. 2012 renoverades trapphus. 2014 OVK-besiktning utav fastigheten har utförts. 2015 spolades stammarna, 3 parkeringsplatser ordnades på gården och OVK-besiktning slutfördes med vissa åtgärder. 2016 byte av fastighetens tryckstegningspump. 2025 Husets källargång ommålat 2025 Föreningens gård vid Icas lastkaj har fått ny asfalt. Den obligatoriska Kommande underhåll (kontrollerat med föreningen 2025-05-28): - OVK-besiktningen för Ica kommer att utföras under året. - Löpande underhåll av fastigheten för att huset ska vara i gott skick.
Ekonomi	Det är inte planerat någon hyreshöjning för 2025. Men hur det blir för 2026 kan styrelsen inte svara på just nu (kontrollerat 2025-05-28). Lån/kvm ÅR24: 5 233 kr
Information om månadsavgift	Till månadsavgiften tillkommer obligatoriskt tillägg om 20 kr för framtida balkongrenoveringar och 93 kr för fastighetens fiberbredband.
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat	Nej

ägande?

Äger föreningen marken? Ja

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1932
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX, F
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2019-10-24
Energiklass	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	116 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	417	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	217	Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			634

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



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 6 495 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	974 250	1 299 000	1 623 750
Lånebelopp	5 520 750	5 196 000	4 871 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	11 272	10 609	9 945
Driftskostnad	634	634	634
Månadsavgift till förening	4 425	4 425	4 425
Netto boendekostnad per månad	16 331	15 668	15 004

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