

Objektsbeskrivning

Kungsholmen - Arbetargatan 33E



Pris	8 495 000 kr utgångspris
Månadsavgift	5 189 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	79,2 m²

INTERIÖR

Antal rum	3
Boarea	79,2 m²
Areakälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för

EA155

Sida 1 av 6

	köparen.
HALL	Från hissen nås lägenheten direkt! Öppet och rymligt med praktisk garderobsförvaring längs väggen snyggt integrerat.
VARDAGSRUM	Ett underbart dagsljus flödar genom stora fönster och balkongdörr. På golvet ligger vacker fiskbensparkett och väggarna är ljusa. Den öppna planlösningen till köket ger sociala ytor i hemmet. Här finns gott om plats för soffmöblemang, TV och ytterligare möbler.
BALKONG	Balkong mot gård som rymmer både soffmöbler och växter i soligt läge!
KÖK	Smakfullt kök med skåpsluckor i fin mörk färg tillsammans med ett ljust stänkskydd och mörkare bänkskiva. Köket är utrustat med kyl, frys, spis, köksfläkt, mikro och diskmaskin. Ytskikt renoverade 2023. Köket rymmer även en större matsalsgrupp.
SOVRUM 1	Det större sovrummet har både stora fönster och en fransk balkong att njuta av. Även här ligger fiskbensparkett men i kombination med härlig och harmonisk färg på väggarna. Sovrum 1 kan möbleras med dubbelsäng, söggbord och annan möbel. Här finns dessutom klädkammare för god förvaring.
SOVRUM 2	Det mindre sovrummet passar perfekt som barnrum eller kontor. Även här inkommer fint ljus från fönster och på golvet ligger fiskbensparkett med samma väggfärg som det andra sovrummet.
BADRUUM	Badrummet upplevs lyxigt och stort. Här ligger kakel och klinker i ljusa toner. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, stor spegel, badkar och tvättmaskin samt torktumlare.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör ett källarförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Välkomna till en bostad där klassisk sekelskiftescharm möter moderna bekvämligheter – en 3 rok om 79,2 kvm på attraktiva Arbetargatan 33E, belägen på tredje våningen i en vacker fastighet från 1910. Här bor ni bekvämt med hiss rakt in i lägenheten! Lägenheten har en social och genomtänkt planlösning med generösa fönster i två väderstreck som ger ett härligt ljusinsläpp och en luftig känsla. Ingen insyn från grannar bidrar till en privat och avkopplande atmosfär. Från vardagsrummet nås en solig balkong i västerläge, perfekt för lugna eftermiddagar eller middag i kvällssolen. Två inbjudande sovrum, ena sovrummet har även en fransk balkong med morgonsol. Vardagsrum i öppen planlösning mot köket gör hemmet perfekt för både vardagsliv och umgänge. Gott om förvaring erbjuds via inbyggda garderober och en praktisk klädkammare. Det rymliga, helkaklade badrummet är både stilrent och funktionellt, utrustat med tvättmaskin och torktumlare. Belägen i en stabil förening som äger marken och har god ekonomi. För er med bil finns dessutom garage i fastigheten.
--------------------	---



Läget på Kungsholmen erbjuder närhet till både natur och stadens puls. Med kort promenadavstånd till Fridhemsplan finns ett stort utbud av butiker, restauranger och kommunikationer. Närheten till Karlbergssjön och dess promenadstråk ger möjlighet till rekreation och avkoppling.

Denna bostad passar perfekt för dig som söker en stilfull och välplanerad lägenhet med både charm och komfort i ett av Stockholms mest attraktiva områden.

Varmt välkomna på visning!

Adress	Arbetargatan 33E, 11245 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	17
Lägenhetsnummer adressregister	1301
Våning	3 av 4
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	5 189 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg för bredband om 115 kr / mån.
Andel i förening	2,37154 %
Andel av årsavgift	2,42862 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	916 219 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 Dykaren 34 (org.nr 769638-2808)
Hemsida	https://www.brfdykaren34.se/hem
Adress	Arbetargatan 33E, 11245 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	Brf Dykaren 34 är en äkta bostadsrättsförening som registrerades 2020 och omfattar 44 bostadsrättslägenheter samt 1 lokal som för närvarande hyrs ut till ett telecomföretag.



Huset är byggt 1918 och gjordes om till lägenheter 2017. Innan dess har fastigheten varit brukslokaler. Marken innehas med äganderätt.

En överlåtelseavgift tas ut om 2,5% av gällande prisbasbelopp på ca 1 470 kr som betalas av köpare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1% av gällande prisbasbelopp på ca 588 kr. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2025.

Föreningens hemsida:
<https://www.brfdykaren34.se/hem>

Adresser i föreningen	Arbetargatan 33 C-F, 112 45 Stockholm
Fastighetsbeteckning	Dykaren 34
Antal lägenheter	44 st
Antal lokaler	1 st
Parkering	Föreningen delar garage med Brf Dykaren 33 och förvaltar över totalt 13 garageplatser (varav en dubbelplats). Kostnaden är 3000 kr/mån för en enkelplats samt 4000 kr/mån för dubbelplatsen. För närvarande är det en person i kö (kontrollerat 2025-11-13).
Tv & bredband	Bredband levereras av Bredband2 där ett obligatoriskt tillägg om 115 kr/mån tillkommer för 1000/1000 Mbit/s. Kabel-TV tecknas och bekostas separat genom streamingtjänst av varje enskilt hushåll.
Gemensamma utrymmen	Föreningen har ett gemensamt soprum och cykelförråd för medlemmar att nyttja. Det finns även "tre" innergårdar utrustade med gemensam grill, sittplatser samt diverse leksaker som delas mellan barnen i föreningen.
Renoveringar	Utförda renoveringar/underhåll: Fastigheten totalrenoverades (inkl stambyte) och byggdes om till lägenheter som stod klara 2017. 2020 OVK - Godkänd 2023 Komplettering taksäkerhet 2024 Fasadrenovering 2025 Byte av garageport Planerade renoveringar/underhåll: 2026 Byte av att antal fönster
Ekonomi	Föreningen har beslutat att det ej blir någon höjning av avgiften inför 2026 (information från föreningen 2025-11-13). Lån/kvm ÅR24: 11 845 kr
Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg för bredband om 115 kr / mån.
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som	Nej

Köpare?

Tillåter föreningen delat ägande? Ja, med 10% som minsta ägarandel.

Äger föreningen marken? Ja

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1910
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX, FT, F
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2017-03-21
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	144 kWh per m ² och år



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 8 495 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	1 274 250	1 699 000	2 123 750
Lånebelopp	7 220 750	6 796 000	6 371 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	14 742	13 875	13 008
Driftskostnad	708	708	708
Månadsavgift till förening	5 189	5 189	5 189
Netto boendekostnad per månad	20 639	19 772	18 905

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

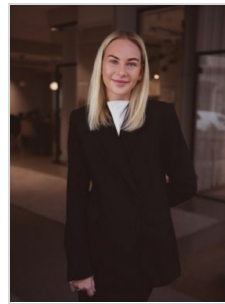
KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
 Evelinn Åkerman
 Fastighetsmäklare
 072-388 24 19

evelinn.akerman@aliciaedelman.se



Extra kontaktperson
 Tilde Liffner
 0723882417

tilde.liffner@aliciaedelman.se