SÖDRA

HERTIG CARLS VÄG 28B





SÖDRA

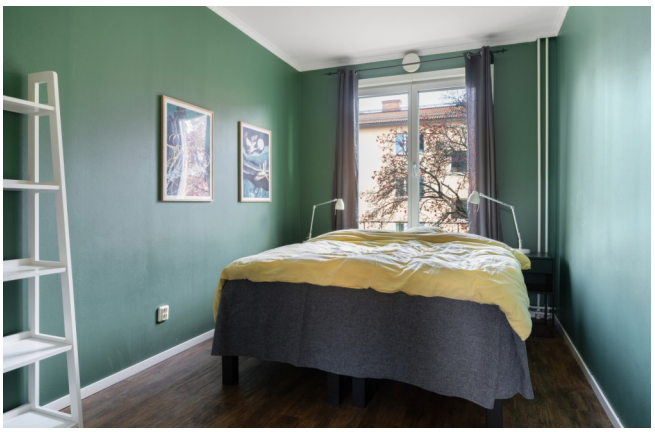
Ljus och välplanerad tvåa med utmärkt pendlarläge nära Södertälje Centrum!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Ljus och välplanerad tvåa om 46 kvm med genomtänkt & funktionell planlösning
Genomgående fint ljusinsläpp & ljust kök med naturlig matplats
Rymligt och lättmöblerat vardagsrum samt mysigt sovrum med plats för dubbelsäng
Helkaklat badrum med vädringsfönster & goda förvaringsmöjligheter

VÄLKOMMEN TILL HERTIG CARLS VÄG 28B

Välkommen till Hertig Carls Väg 28B och denna ljusa och välplanerade tvåa om 46 kvm med trivsamma rum, goda förvaringsmöjligheter och ett bekvämt, pendlarvänligt läge nära kommunikationer och service!

Bostaden erbjuder ett ljust och lättmöblerat vardagsrum med fint parkettgolv och generöst ljusinsläpp. Det stilrena köket har gott om förvaring och en naturlig matplats intill fönstret. Vidare finns ett rymligt sovrum med plats för dubbelsäng, ett helkaklat badrum med badkar samt en välkomnande hall med god förvaring och en praktisk klädkammare.

Här bor ni i ett trivsamt område med buss och pendeltåg precis intill samt närhet till mataffärer, gym, restauranger och övrig service. Södertälje centrum med sitt breda utbud av shopping och nöjen nås på bekvämt promenadavstånd.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Sollert

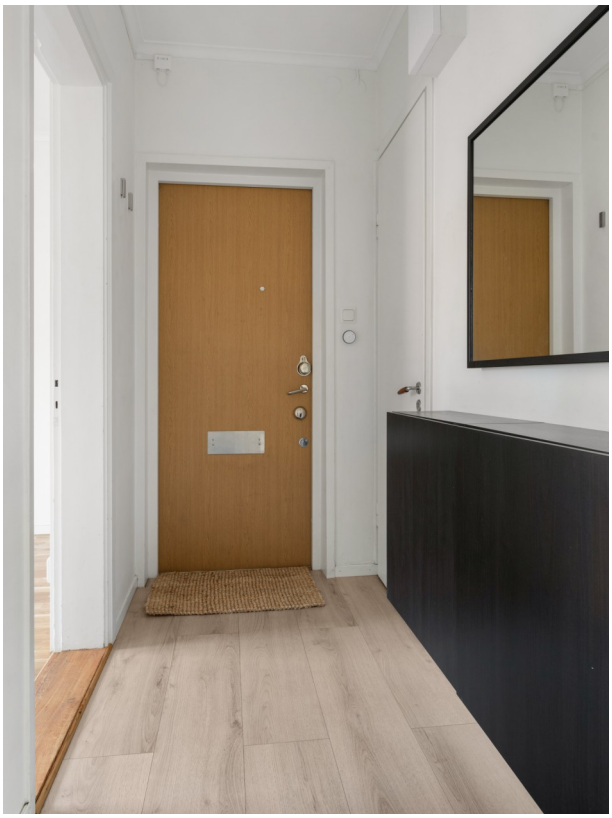
070-408 39 32
emma.sollert@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Hertig Carls Väg 28B, 151 38 Södertälje
STORLEK:	46 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 052 kr/mån Inkl. värme, vatten, IP-telefoni samt TV Lagom och TV Play. Obligatoriskt tillägg om 249 kr för bredband via fiber.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	9
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,94156 %, andel av årsavgift 3,95979 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	671 906 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:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-11-08. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Segelbåtarna 3 & 4
TILLTRÄDE:	Möjlighet till snabbt tillträde






28B



Trivsamt område med grönskande omgivningar
Utmärkt pendlarläge nära buss och pendeltåg




SAMSUNG









Nära mataffärer, gym, restauranger & all tänkbar service
Promenadavstånd till Södertälje Centrum










28A
28B

RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och ljus hall med plats för avhängning och förvaring. Här finns ett ljust golv, vitmålade väggar och praktiska förvaringslösningar i form av både väggskåp och garderober.

KÖK
Ljust och funktionellt kök med vita skåpluckor, vitt kakel ovan arbetsbänken och gott om förvaring i både över- och underskåp. Köket är utrustat med spis, ugn, fläkt samt kyl och frys. Intill det stora fönsterpartiet finns en naturlig matplats med utrymme för fyra personer. Ljust golv och vitmålade väggar.

VARDAGSRUM
Trivsamt och lättmöblerat vardagsrum med gott om plats för en större soffgrupp, tv-möbel och ytterligare möblemang. Det stora fönsterpartiet ger ett fint ljusinsläpp och en trevlig vy mot grönskan utanför. Nytt fint parkettgolv och vitmålade väggar skapar en ljus och inbjudande känsla.

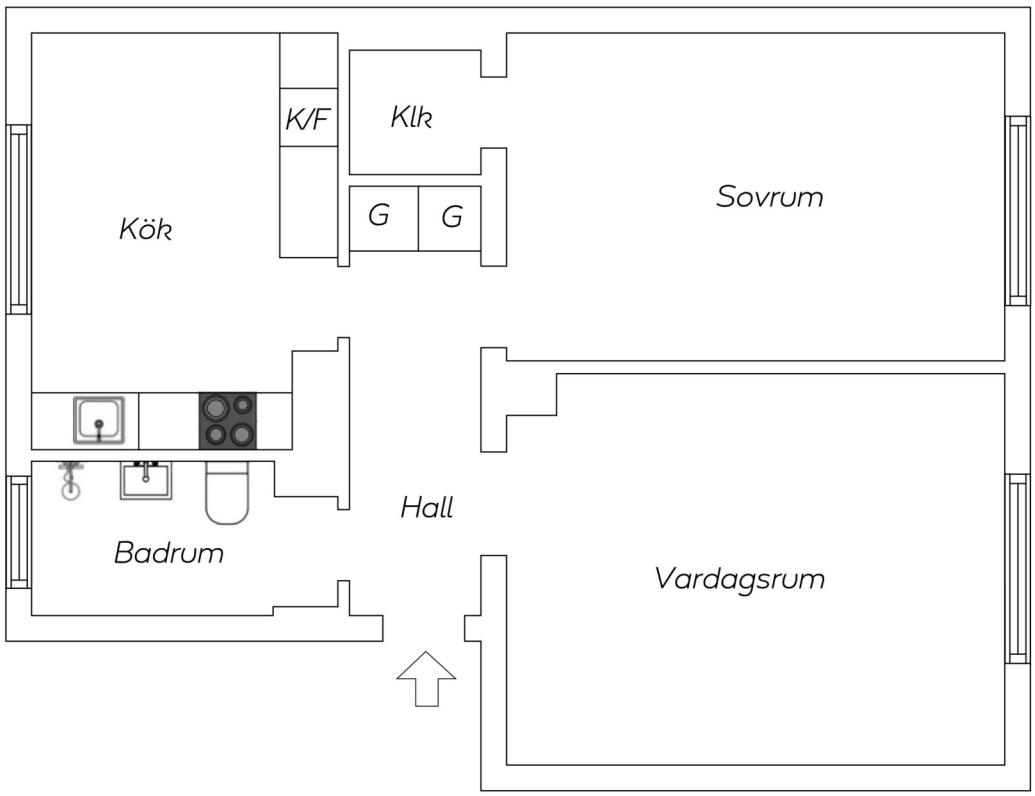
SOVRUM
Rymligt och rofyllt sovrum med plats för dubbelsäng, sängbord och ytterligare möblemang. Här finns mörkt golv och väggar målade i en harmonisk grön kulör. I anslutning till sovrummet finns även en praktisk klädkammare som erbjuder goda förvaringsmöjligheter.

BADRUM
Helkaklat badrum med vita kaklade väggar och grått klinkergolv. Badrummet är utrustat med badkar och dusch, WC, handfat med kommod, spegel och skåp för förvaring. Ett fönster bidrar med naturligt ljusinsläpp och möjlighet till vädring.

ÖVRIGT
Till lägenheten finns ett källarförråd som tillhör.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Segelbåtarna 3 & 4
BYGGÅR:	1942
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	25
VARAV HYRESRÄTTER:	3
ANTAL LOKALER:	6
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen utgörs av två fastigheter som i dagsläget består av 25 bostadsrättslägenheter, 3 hyresrättslägenheter samt 6 hyreslokaler. Hyreslägenheterna säljs av succesivt när hyresgästen väljer att flytta ut, och ombildas då till en bostadsrätt som säljs via föreningen och blir intäkter till föreningens kassa. Byggnadsår 1942 och består av adresserna Hertig Carls Väg 28 A-C samt Hertig Carls Väg 30. Föreningen har en gemensam tvättstuga i källarplan samt lägenhetsförråd och matkällare till varje lägenhet.
RENOVERINGAR:	Tidigare utförda renoveringar: 2020 - Fiber installerat 2019 - Maskinella utrustningen utbytt i tvättrummen 2019 - Stamspolning 2018 - Byte av gemensamma tvättmaskiner 2023 - Fasadrenovering, fönsterbyte samt byte av ventilationer i hus 28 2023 - Trädgårdsrenovering och installation av en damm 2024 - Ny belysning i båda husen med LED-lampor och rörelsesensorer 2024 - Nya säkerhetsdörrar i hus 30
PARKERING:	Föreningen har 10 parkeringsplatser som de hyr ut till medlemmarna för 350 kr/mån. I övrigt finns det gratis parkering på båda sidorna av fastigheterna och längst samtliga gator i området.
TV OCH BREDBAND:	Obligatorisk avgift om 249 kr/mån för fiber 1000/1000 med höghastighetsmodem och 4K tv-box inbyggd Chromecast + 24 kanaler ingår.



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

UNDERHAND



Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

erikolsson.se/underhand

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Jovisgatan 4 15172 Södertälje mail@erikolsson.se