KARLSLUNDSGATAN 1

SÖDERTÄLJE CENTRUM





SÖDERTÄLJE CENTRUM

Ljus och rymlig gaveltrea med stor inglasad balkong i väst och fönster i tre väderstreck!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Rymlig och välplanerad trea om 86,5 kvm
Fint gavelläge med fönster i tre väderstreck
Stor inglasad balkong i västerläge & generösa och lättmöblerade rum
Modernt och välutrustat kök & stort helkaklat badrum med tvättmaskin

VÄLKOMMEN TILL KARLSLUNDSGATAN 1

Välkommen till Karlslundsgatan 1 och denna ljusa och rymliga trea om 86,5 kvm med fint gavelläge, generösa sällskapsytor och en stor inglasad balkong i västerläge! Här erbjuds ett välplanerat hem med fönster i tre väderstreck, genomgående parkettgolv och goda förvaringsmöjligheter. Bostaden ligger på våning 2 av 3 med hiss i en stor och stabil HSB-förening.

Bostaden erbjuder ett modernt och välutrustat kök med generösa arbetsytor och en rymlig matplats intill fönstret. Det luftiga vardagsrummet har fint ljusinsläpp och gott om plats för socialt umgänge. Vidare finns två rymliga sovrum, en praktisk klädkammare och ett stort helkaklat badrum med badkar och tvättmaskin. Den generösa inglasade balkongen i västerläge blir en härlig förlängning av bostaden med utsikt över föreningens grönskande innergård.

Här bor ni i ett lugnt och trivsamt område med närhet till natur, kommunikationer, restauranger och närservice. Södertälje centrum med sitt breda utbud nås på en kort promenad. Ett bekvämt boende med det mesta inom räckhåll!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Sollert

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

BOSTADEN

ADRESS:	Karlslundsgatan 1, 151 35 Södertälje
STORLEK:	86,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	8 497 kr/mån Inkl. värme, vatten, kabel-TV och bredband.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	68
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,07586 %, andel av årsavgift 1,07586 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	521 659 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.
VÅNING:	2 av 3
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Henriksberg









Genomgående parkettgolv
Två rymliga sovrum
God förvaring i klädkammare och garderober

















Stor och stabil HSB-förening
Välskött och grönskande innergård
Lugnt område med närhet till natur



RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och rymlig hall med plats för avhängning av ytterkläder och skor samt garderober för ytterligare förvaring.

KÖK
Modernt och välutrustat kök med vita skåpluckor, mörk arbetsbänk och svart kakel ovanför arbetsytorna. Köket erbjuder generösa arbetsytor och gott om förvaring i både över- och underskåp. Den maskinella utrustningen består av hel kyl och frys, spishäll, fläkt, inbyggnadsugn, mikrovågsugn och diskmaskin. I anslutning till köket finns en rymlig matplats med gott om plats för matbord intill ett stort fönsterparti som bidrar med fint ljusinsläpp.

VARDAGSRUM
Stort och luftigt vardagsrum med generösa ytor och ett härligt ljusinsläpp från flera stora fönster. Rummet har fint golv och ljusa väggar som skapar en trivsam och lättmöblerad miljö. Här finns gott om plats för en större soffgrupp, soffbord, tv-möbel och ytterligare möblemang efter behov.

SOVRUM 1
Rymligt och trivsamt sovrum med gott om plats för dubbelsäng, sängbord och ytterligare möblemang. Rummet har parkettgolv och ett stort fönster som ger ett behagligt ljusinsläpp. Här finns även goda förvaringsmöjligheter i garderober.

SOVRUM 2
Ett välplanerat sovrum med plats för säng, skrivbord och förvaringsmöbler. Rummet passar utmärkt som barnrum, gästrum eller hemmakontor och erbjuder ett fint ljusinsläpp från fönstret.

BADRUM
Stort och helkaklat badrum med vita kaklade väggar, svarta detaljer och mörkt klinkergolv. Badrummet är utrustat med badkar och dusch, WC, handfat med kommod, spegelskåp samt egen tvättmaskin som underlättar vardagen.

KLÄDKAMMARE
Praktisk och rymlig klädkammare som erbjuder goda förvaringsmöjligheter och kompletterar bostadens övriga garderobsförvaring.

INGLASAD BALKONG
Stor och härlig inglasad balkong i västerläge med utsikt över föreningens välskötta och grönskande innergård. Här finns gott om plats för sittgrupp, växter och annan möblering. Inglasningen gör balkongen till en trivsam förlängning av bostaden som kan nyttjas under stora delar av året.

ÖVRIGT
Till lägenheten finns ett källarförråd som tillhör.

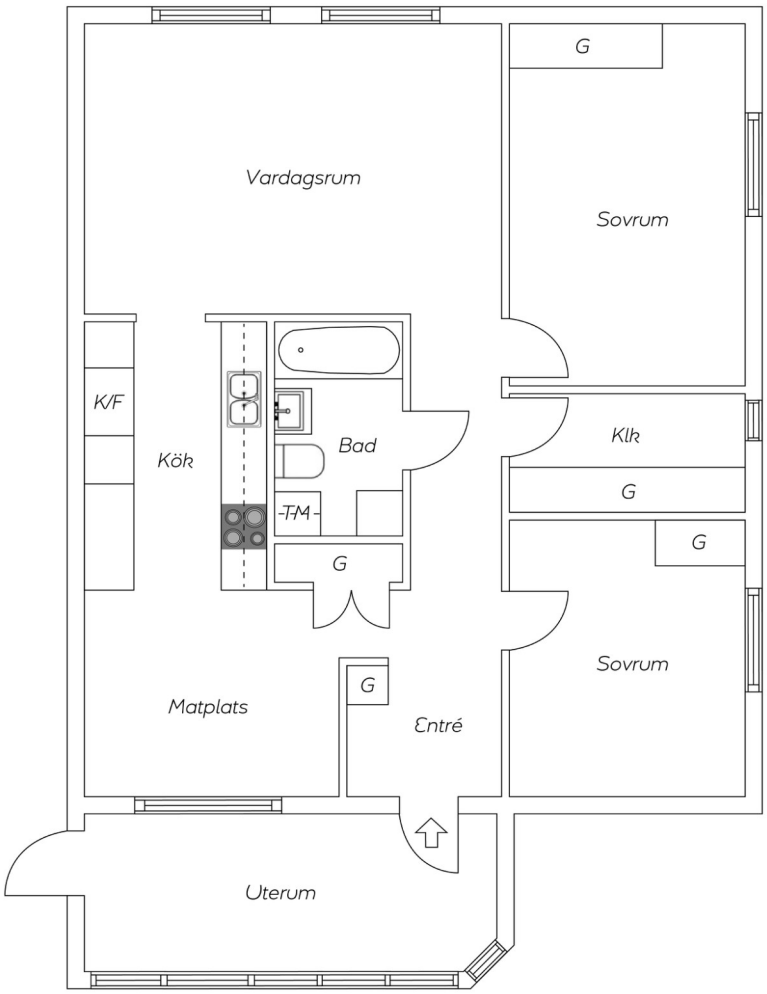
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Henriksberg
BYGGÅR:	1993
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	97
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-04-18
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	67 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Henriksberg. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 97 lägenheter varav samtliga upplåtes med bostadsrätt. Föreningen äger fastigheten Tjädern 29, som uppfördes år 1993. Fastigheten var under verksamhetsåret 2019 fullvärdesförsäkrad i Folksam. Försäkringen täcker även medlemmarnas bostadsrättstillägg. Där ingår även skydd mot skador från ohyra. Köpare/köparna måste bli medlem i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Medlemsinsatsen är 500 kr/person och årsavgiften är 300 kr/år per hushåll. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/stockholm. Föreningen har flertal cykelrum, tre tvättstugor, ett pingisrum, ett hobbyrum, en församlingslokal som rymmer 50 pers, bastu och garage. Förråd finns att hyra för 150 kr/mån. I samband med överlåtelsen vill föreningen att köparen skriver på ett bosättningsintyg där personen i fråga intygar att den har för avsikt att så fort som möjligt efter tillträdet bosätta sig i lägenheten. Månadsavgiften höjdes med 4 % från och med 2026-01-01. Föreningen har inga beslutade avgiftshöjningar i dagsläget (kontrollerat 2026-09-08).
RENOVERINGAR:	Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats på sedvanligt sätt under året. Styrelsen besiktigar årligen fastigheten och bestämmer därefter om åtgärder skall senare- eller tidigareläggas. Kapital för underhållet avsätts årligen enligt underhållsplanen. 2015 - Byte av portkodsanläggning. 2017 - Periodiskt underhåll med utbyte av hiss på Fredsgatan 6 (B-huset), rensning av samtliga dagvattenbrunnar, obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av garage, samlingslokal och förrådsdel (B-huset) samt utbyte av leksand i sandlådan på innergården. Utbyte av trasiga vindskivor och inklädnad av samtliga vindskivor i plåt samt omläggning av stenplattorna

längs med baksidan och gavlarna av Karlslundsgatan 1 (C-huset) för att få tillfredställande avrinningslutning.
2018 - Utvändig målning fönsterbleck, garageport och entréfundament samt renovering pergolor. Omläggning av stenplattor runt husgrund Fredsgatan 6. Byte styrskåp och motor till garageport samt byte av nödljusbelysning i garaget. Hissbyte.
2019 - Putslagning fasadgavel Fredsgatan 10. Hissbyte.
2019/2020 - Helrenovering av bastun med byte av aggregat.
2020 - OVK
2021 - Hissbyte, stamspolning i samtliga lägenheter. Byte av samtliga frånluftsfläktar på vindar, ombyggnation/upptagning av utrymningsväg/dörr i samlingslokalen.
2021/2022 - Renovering av detaljer på 6 av 6 yttertak med bland annat nya takluckor, huvar, takstegar och snörasskydd
2022 - Målning av samtliga plåtdetaljer tak, byte av ytterligare en hiss, målning av de bruna ytterdörrarna, byte styr- och reglerutrustning, OVK i samtliga lägenheter och tvättstugor.
2023 - Obligatorisk ventilationskontroll
2024 - Byte av värmepumpsanläggning. Införande av fjärrövervakning av drift och larmhantering
2025 - Renovering av de högst belägna mellanliggande balkongerna (12 öppna/inglasade balkonger är berörda)
2025 - Byte av passersystem till garage
Planerade renoveringar/underhåll:
2025-2026 - Renovera stomme i parkeringsgaraget
ca 2026-2027 - Renovera innergård
ca 2027-2030 - Renovera fasader
(kontrollerat 2026-09-08)

PARKERING: Föreningen har sammanlagt 66 st garageplatser med separat kö till en kostnad om 550 kr/mån. Det finns även 14 p-platser med motorvärmare till en kostnad om 300 kr/mån.
För närvarande är det 2 st i kö till oavsett plats.
Föreningen har även 11 st gästparkeringar och det finns bra med parkeringsmöjligheter på gatorna i närheten.
(kontrollerat 2026-09-08)

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband via Telia.



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