

# Objektsbeskrivning

## Östermalm - Karlsgatan 11B



<b>Pris</b>	2 995 000 kr eller högstbjudande
<b>Månadsavgift</b>	8 433 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	3
<b>Boarea</b>	91,4 m <sup>2</sup>
<b>Visning</b>	Söndag 3/5 kl. 12:00-12:30 • Välkommen på öppen visning! Tisdag 5/5 kl. 17:30-18:00 • Välkommen på kvällsvisning!

### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	3 varav 2 sovrum
<b>Boarea</b>	91,4 m <sup>2</sup>

AW00141

Sida 1 av 8

---

<b>Areakälla</b>	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
<b>HALL</b>	Välkomnande hall med ljust målade väggar och vackert trägolv. Hallen erbjuder praktiska avhängningsmöjligheter för ytterkläder och skor precis intill ytterdörren. Ytterligare plats i platsbyggda garderober.
<b>VARDAGSRUM</b>	Ljust vardagsrum med ett stort fönsterparti som bjuder på ett fint ljusinsläpp. Rummet rymmer en stor sällskapsdel, bokhyllor och ytterligare möblering. Väggarna är målade i en ljus kulör och golvet belagt med vackert trägolv.
<b>KÖK</b>	Fint kök som renoverades 2022 i bra balans mellan tidstypisk stil och modern komfort. Gott om arbetsyta och förvaring. Köksskåpen har stilrena ljusgrå köksluckor som kombineras med en vacker kalkstensskiva. Den maskinella utrustningen består av kyl och frys, ugn, micro, induktionshäll, fläkt och inbyggd diskmaskin. Väggarna är ljust målade och golvet har fina trägolv. Matplats för 4-6 personer.
<b>BADRUM</b>	Helkaklat badrum som renoverades 2022. Badrummet är utrustat med WC, kommod, stor spegel och infällbara duschväggar i klarglas.
<b>TVÄTTSTUGA</b>	Helkaklad tvättstuga med kommod, badrumsskåp med spegeldörrar, tvättmaskin, arbetsyta och förvaring i vägghängt skåp.
<b>SOVRUM 1</b>	Sovrum med gott om plats till säng, sängbord, skrivbord och ytterligare möblering. Bevarad serveringsgång från byggåret. Vackert trägolv och målade väggar.
<b>SOVRUM 2</b>	Mysigt och rogivande sovrum med målade väggar, trägolv och plats för en bekväm säng och sängbord. Ingång till rymlig klädkammare och kontorsplats via skjutdörr. Rummet nyttjas idag som tv rum.
<b>FÖRRÅD</b>	Till lägenheten hör två källarförråd om ca 8 kvm vardera.
<b>ÖVRIGT</b>	Föreningens gemensamma utrymmen består av ett tvättstuga, cykelrum, möteslokal på gården och snickarrum.

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

<b>Beskrivning</b>	<p>Välkommen till Karlsgatan 11B och denna smakfullt renoverade trea där klassisk charm från 1920 - talet möter modern komfort på bästa sätt. Här bor du i ett hem där detaljer och materialval valts med stor omsorg för att bevara bostadens karaktär, samtidigt som allt är uppdaterat för dagens behov.</p> <p>Bostaden totalrenoverades 2022 med stor respekt för byggåret, vilket tydligt märks i helheten. Den generösa takhöjden om ca 270 cm skapar en härlig rymd och förstärker den luftiga och eleganta känslan i hela hemmet. Genomgående slipade trägolv, målade tak och bevarad detaljer från byggåret.</p> <p>Planlösningen är genomtänkt med fina sociala ytor och ett kök som smälter väl in i bostadens stil. Sovrummet erbjuder något utöver det vanliga i form av en rymlig klädkammare, vilket ger både funktion och komfort i vardagen.</p>
--------------------	--

Bostaden håller mycket gott skick och är ett perfekt val för dig som vill flytta in utan att behöva tänka på renoveringar.

I HSB Brf Hubert - Konrad bor ni i en förening med anor 1920-talet och erbjuder en charmig kombination av klassisk arkitektur och långsiktig förvaltning. Föreningen äger marken och här finns tvättstuga, snickarbod, samlingslokal och en fin innergård med utemöbler och grill i en trygg miljö med staket och säkerhetsgrindar.

Här bor du på ett attraktivt och centralt läge med närhet till stadens utbud av restauranger, shopping, kommunikationer och service – allt inom bekvämt avstånd.

Ett hem med karaktär, kvalitet och ett läge som är svårt att slå .

Välkommen på visning!

Andreas Wilhelmsson, Fastighetsmäklare / Franchisetagare, Alicia Edelman  
Fastighetsmäklari 072-388 24 63

<b>Adress</b>	Karlskatan 11B, 722 14 VÄSTERÅS
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	29
<b>Lägenhetsnummer adressregister</b>	1002
<b>Våning</b>	1 av 2

## EKONOMI

<b>Månadsavgift</b>	8 433 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg, kabel-tv (basutbud) och bredband (100/100 Mbit/s). Obligatorisk tillägg om 240 kr/månad.
<b>Andel av årsavgift</b>	3,0724 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	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.
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är inte pantsatt.

## FÖRENING

<b>Namn</b>	HSB BRF Hubert-Konrad i Västerås (org.nr 778000-1249)
<b>Adress</b>	Utanbygatan 6, 72214 VÄSTERÅS
<b>Allmänt om föreningen</b>	HSB Brf Hubert-Konrad i Västerås är en äkta bostadsrättsförening som bildades 1925 och består av 48 bostadsrättslägenheter med adresser Utanbygatan 6 och Karlskatan

11.

Fastigheten uppfördes 1925-1928 och marken innehas med äganderätt.

För att bli godkänd medlem i föreningen krävs ett HSB medlemskap 300 kr/år/hushåll.

En överlåtelseavgift tas ut om 2,5% av gällande prisbasbelopp på ca 1480. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1% av gällande prisbasbelopp på ca 592 kr. Beloppen är beräknade på prisbasbelopp för år 2026.

<b>Adresser i föreningen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Karlsgatan 11A-F, 722 14 VÄSTERÅS</li><li>• Utanbygatan 6 A-J, 722 14 VÄSTERÅS</li></ul>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Hubert 3, Hubert 4, Konrad 3, Konrad 4
<b>Antal lägenheter</b>	48 st
<b>Gårdsplats</b>	Gemensam innergård med utemöbler och grill.
<b>Parkering</b>	18 stycken parkeringsplatser 700 kr per månad. För närvarande kö.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Kabel-TV levereras av Tele2 (basutbud). Bredband levereras av Telenor där 100/100 Mbit/s ingår i månadsavgiften. Obligatorisk tillägg om 240 kr per månad för tv och bredband.
<b>Gemensamma utrymmen</b>	Föreningens gemensamma utrymmen består av ett tvättstuga, cykelrum, möteslokal på gården och snickarrum.
<b>Renoveringar</b>	Utförda renoveringar/underhåll: 1987 Rotrenovering 2009 Undercentraler 2011 Ommålning fasader 2011 Undercentraler 2014 Omläggning tak 2016 Renovering tvättstuga Karlsgatan 2016 Nya entrésystem 2017 Nya staket och grindar 2020 Ventilation 2020 Fönsterbyte 2021 Säkerhetsdörrar  Kommande renoveringar/underhåll (kontrollerat 2026-04-15): Inga större renoveringar i närtid.
<b>Ekonomi</b>	Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3% Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5% Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2026-01-01 med +5%  Lån/kvm enligt ÅR24: 7 328 kr
<b>Information om månadsavgift</b>	I månadsavgiften ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg, kabel-tv (basutbud), bredband (100/100 mbit/s) Obligatorisk tillägg om 240 kr/mån för tv och bredband.
<b>Äkta/oäkta förening</b>	Äkta



<b>Tillåter föreningen juridisk person som köpare?</b>	Nej
<b>Föreningen äger marken</b>	Ja
<b>Övrigt</b>	Föreningens lån (från ÅR 2024)  Stadshypotek AB 1,08% 2025-10-30 1 948 000 kr Stadshypotek AB 1,04% 2026-09-01 2 337 500 kr Stadshypotek AB 2,71% 2029-09-30 2 267 000 kr Stadshypotek AB 2,71% 2029-09-30 2 267 000 kr Stadshypotek AB 4,19% 2025-12-01 926 400 kr Stadshypotek AB 3,65% 2025-03-03 4 107 100 kr Stadshypotek AB 4,23% 2027-06-30 4 053 000 kr Stadshypotek AB 4,23% 2027-06-30 1 110 400 kr Stadshypotek AB 4,19% 2025-12-01 2 284 000 kr Stadshypotek AB 1,08% 2025-10-30 692 805 kr Stadshypotek AB 3,68% 2028-01-30 1 961 980 kr Stadshypotek AB 3,68% 2028-01-30 1 926 800 kr

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	Flerfamiljshus
<b>Byggår</b>	1925
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Ventilation</b>	Mekanisk (endast frånluft). Besiktning: Godkänd 2022-03-03
<b>Hiss</b>	Hiss saknas.

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2022-03-03
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	109 kWh per m <sup>2</sup> och år





---

---

## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

---

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	460	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	155	Underhåll	
Övrigt				
			<b>Summa</b>	
			<b>månadskostnad</b>	<b>615</b>

---

---

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 2 995 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	449 250	599 000	748 750
Lånebelopp	2 545 750	2 396 000	2 246 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	5 198	4 892	4 586
Driftskostnad	615	615	615
Månadsavgift till förening	8 433	8 433	8 433
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>14 246</b>	<b>13 940</b>	<b>13 634</b>

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

---

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:

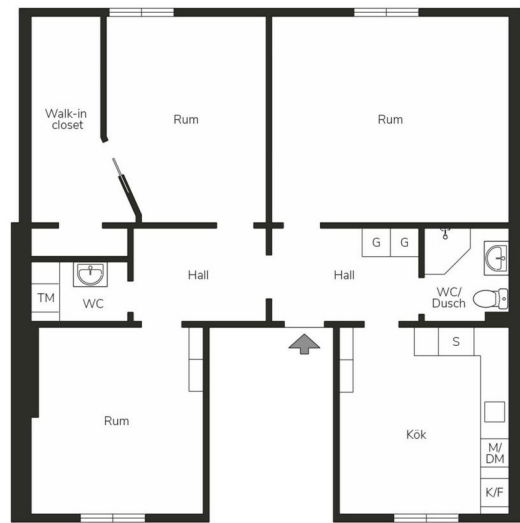


**Ansvarig mäklare**

Andreas Wilhelmsson  
Fastighetsmäklare / Franchisetagare  
072-388 24 63

[andreas.wilhelmsson@aliciaedelman.se](mailto:andreas.wilhelmsson@aliciaedelman.se)





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