MOSSGATAN 181

RUD



Erik Olsson



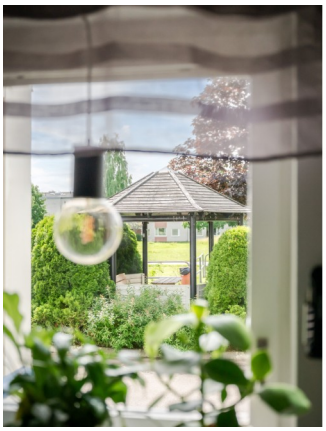
RUD

Välskött och trivsam etta med inglasad balkong

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA











Parkering ingår i avgiften
Fint ljusinsläpp
Yteffektiv planlösning
Inglasad balkong

VÄLKOMMEN TILL MOSSGATAN 181

Nu presenterar vi denna hemtrevliga bostad med inglasad balkong på Mossgatan 181. Lägenheten är i gott skick med en genomtänkt planlösning och ni välkomnas in i hallen med goda förvaringsmöjligheter i en rymlig skjutdörrsgarderob. Bostadens hjärta blir det rymliga allrummet där plats ges för både soffgrupp och sovplats, utan att konkurrera om platsen från varandra. Härifrån tar ni er ut till den inglasade balkongen som bjuder in till härligt umgänge med vänner, samtidigt som det blir en förlängning av innemiljön. Därefter nås den stilrena kokvrån och slutligen finns ett helkaklat och ljust duschrum.
Här får ni ett mycket bekvämt boende i en stabil och välskött HSB-förening där parkering ingår i månadsavgiften!
På Rud bor ni med en härlig omgivning med gott om grönområden, promenadstråk och bra kommunikationer via stadsbussnätet till både Karlstad centrum och universitetet. Lägenheten är belägen i närhet till Rudsängens förskola, Rudsskolan och Färjestadskolan och mitt emot finns en stor lekpark "Rudsleken". Löpspår, matbutik, vårdcentral och all service finns precis utanför dörren.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Nazanin Erfani

070-850 15 68
nazanin.erfani@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Mossgatan 181, 654 67 Karlstad
STORLEK:	38 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och Kokvrå
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	850 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 680 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, Kabel-Tv, bostadsrättstillägg, parkeringsplats utan motorvärmare och och balkongtillägg (via ett obligatorisk tillägg om 130 kr/mån som är inkluderad i totalen om 2 680 kr/mån). Gemensamt avtal för el med individuell mätning. Detta läggs på månadsavgiften och kommer på fakturan.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 594 kr/år (el: 3 000 kr/år, försäkring: 594 kr/år) Driftkostnaderna kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	604
LÄGENHETSNR SKV:	0901
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,0689 %, andel av årsavgift 0,0689 %
INRE FOND:	1 646
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	2024
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-06-23. 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:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Rud i Karlstad
NUVARANDE ÄGARE:	Linus Larsson








CHAMPIONS
VERPOOL














Marshall







RUMSBESKRIVNING

HALL
Laminatgolv och målade väggar. Bra förvaring ges i en rymlig skjutdörrsgarderob.

VARDAGSRUM+INGLASAD BALKONG
Laminatgolv och målade väggar. Härifrån öppnar ni till den inglasade balkongen i söderläge.

KOKVRÅ
Laminatgolv och målade väggar. Vita, släta köksluckor med mörkt stänkskydd ovan bänkskivan. Den maskinella utrustningen består av spishäll, spisfläkt, inbyggd ugn samt kyl- och frys.

WC/DUSCH
Klinkergolv och kaklade väggar. Här finns WC, handfat med kommod, spegelskåp samt dusch med glasdörrar.

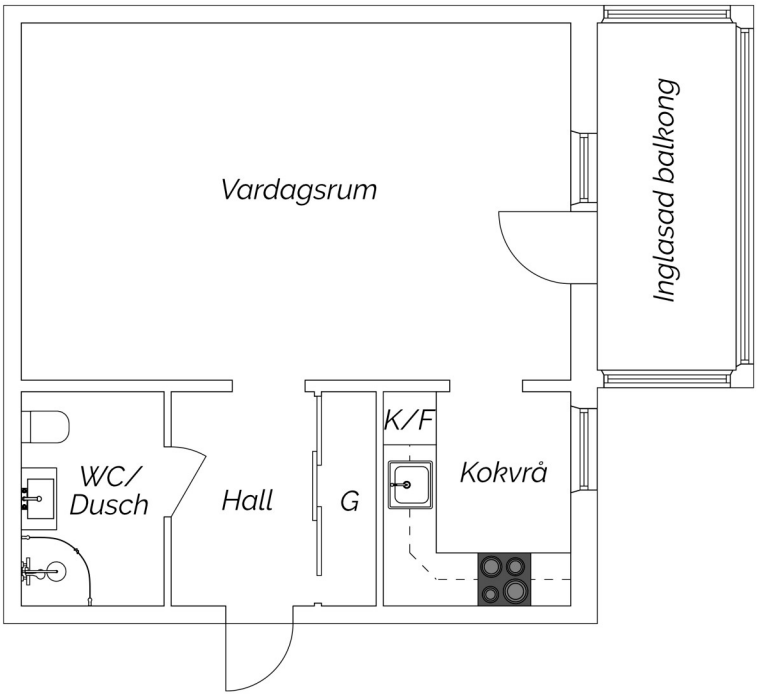
RENOVERINGAR
2020: Bytt golv, stommar, köksluckor, diskho, kran och spis i köket.
Tog bort badkar och satte in duschväggar, nytt tvättställ och kommod.
Målat väggar och tak i hallen, samt bytt ut garderober mot skjutdörrar och nytt hyllsystem.
2023: Bytt golv och målat väggar och tak i vardagsrummet.
Föreningen håller på att byta ut fönstren, ska ske i lägenheten ca v.26 2026.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Rud i Karlstad
BYGGÅR:	1969
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, fastigheten innehas med tomträtt. Nästa omförhandling kommer ske 2028.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	872
ANTAL LOKALER:	21
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-06-14
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	118 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Rud. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 872 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 21 lokaler. Till föreningen hör adresserna: Fadderortsgatan 1-39 och 2-8, Horsensgatan 2-80 samt Mossgatan 165-223. Föreningens fastighet disponeras med tomträtt. Förvärvaren skall vara medlem i HSB innan den kan godkännas ett medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det tillkommer en medlemsavgift till HSB om 825 kronor för köparen. Är det två köpare så betalar den ena 825 kronor och den andra 525 kronor. Andelsavgiften i HSB är 500 kr/person och återbetalas vid utträde. Till lägenheterna hör ett källarförråd samt ett mindre matkällarförråd. I föreningen finns gemensamma tvättstugor i alla hus förutom två-våningshusen. I föreningen finns även ett cykel- och barnvagnsförråd, två föreningslokaler, bastu (Horsensgatan 4) samt en gästlägenhet (Fadderortsgatan 4). Gemensam innergård med utemöbler och grill. Gemensamt avtal för el med individuell mätning. Detta läggs på månadsavgiften och kommer på fakturan. Inga planerade avgiftsförändringar i dagsläget, per 2026-09-10. För mer information besök gärna föreningens hemsida: http://www.hsb.se/varmland/rud Informationen ovan är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta. Senaste kontroll utfördes 2026-09-10.
RENOVERINGAR:	2006-2009 Stambyte i hela föreningen 2012 Renoverat tvättstugor

	2012/2013 Installerat fiber 2013-2014 Inglasat balkongerna 2016 Nytt kodlås 2017 Hissar renoverade 2020 Nya lägenhetsdörrar 2021 Renovering av bastu (belägen på Horsensgatan 4) Planerade underhåll inom 5 år: Byte av fönster i samtliga lägenheter (år 2026). Fortsatt byte till LED-belysning i källare. Asfalt- och markarbeten samt utemiljöer sker löpande. Komplett lekutrustning utifrån säkerhetsbesiktning. OVK besiktning höghus (år 2026-2027).
PARKERING:	Till varje lägenhet ingår det en uppställningsplats för bil (ingår i månadsavgiften), varav 226 är utrustade med motorvärmare. Det tillkommer 200 kr/mån för motorvärmare/kupévärmare. P-plats i carport kostar 300 kr/mån. Garageplats kostar 400 kr/mån. För elbilar ligger kostnaden på ca 250 kr/mån där tillkommer el samt ett avtal tecknas med Charge Node 49 öre/kWh+ föreningens el-pris
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV och internet via Tele2 och Telia som bostadsinnehavaren tecknar eget avtal med.

PLANRITNING



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



erikolsson.se/nn

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

Drottninggatan 10 65225 Karlstad 077 155 10 00 mail@erikolsson.se