

HAGAGATAN 8H

HAGA



Erik Olsson



HAGA

Välplanerad och ljus 2:a i mysiga Haga!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Eftertraktade Haga
Välldisponerade kvadratmeter
Sociala ytor
Fräscha ytskikt

VÄLKOMMEN TILL HAGAGATAN 8H

Nu har vi nöjet att presentera denna hemtrevliga tvåa på Hagagatan 8H!

Här välkomnas ni in av en ljus och inbjudande hall med förvaringsmöjligheter i en rymlig klädkammare innan ni tar er vidare till köket. Köket är arbetsvänligt och har en luftig planlösning mot vardagsrummet som blir den naturliga umgängesplatsen för vänner och familj, med plats för både matbord samt soffmöblemang. Vidare finns ett sovrum i bra storlek med god klädförvaring i fem garderober samt ett helkaklat badrum. Mycket ljus och trivsamt lägenhet med fönster i öster och väster. Här bor ni i en välkött och stabil HSB-förening med en trevlig innergård som är en härlig oas för de boende! Brf Repslagaren ligger i den anrika stadsdelen Haga i centrala Karlstad. Här finns allt ni behöver precis runt hörnet, butiker, restauranger, caféer, tandläkare, vårdcentral, frisörer och Hagahallen, vår ICA-butik. Det är nära till fina promenadstråk längs älven och prämkkanalen. Vid kanalen finns sommartid hållplats för båtbusen och Slussvaktens café. Varmt välkomna på visning! Kontakta Linnéa för mer information.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Linnéa Almbring Vahlberg

072-393 96 51
linnea.almbring.vahlberg@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Hagagatan 8H, 65220 Karlstad
STORLEK:	60,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	4 247 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv (Tele2 basutbud).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 10 476 kr/år (el: 3 600 kr/år, försäkring: 1 500 kr/år, övrigt: 5 376 kr/år) Försäkringskostnaden är enligt schablon och övrigtkostnaden gäller fiber. Driftkostnaderna kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	35
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,0563 %, andel av årsavgift 2,0563 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	65 950 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 2025-06-19. 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:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB BRF Repslagaren i Karlstad
NUVARANDE ÄGARE:	Elin Eriksson, Stefan Björn
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse.













HALL+KLK

Furuplankgolv golv och målade väggar. Goda förvaringsmöjligheter i en rymlig klädkammare med fönster i anslutning.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och målade väggar.

KÖK

Furuplankgolv och målade väggar. Ljusa släta köksluckor med kakel ovan bänkskivan. Den maskinella utrustningen består av ugn med spis, spisfläkt (kolfilter), bänkdiskmaskin samt kyl- och frys.

SOVRUM

Furuplankgolv och målade väggar. Här ges bra klädförvaring i fem garderober.

BADRUN

Helkaklat badrum med WC, handfat med kommod, väggskåp samt dusch.

ÖVRIGT

Till lägenheten hör två förråd.



FÖRENING:	HSB BRF Repslagaren i Karlstad
BYGGÅR:	1936
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej. Fastigheten upplåts av Karlstad kommun med tomträtt.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk, typ FTX
ANTAL LÄGENHETER:	43
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-06-18
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	99 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Repslagaren är en bostadslänga som består av 7 sammanbyggda trähus i tre plan plus källare. Det finns 7 ingångar 8C - 8i, med totalt 43 bostadsrätter. Fastigheten upplåts av Karlstad kommun 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. Gemensamt för föreningen finns tvättstugor, cykelrum, hobbyrum, övernattningsrum och en möteslokal. Möteslokal kan man låna 2 dagar i sträck, gästrummet 3 dagar i sträck, och hobbyrummet 1 vecka i sträck. Samtliga utrymmen är kostnadsfria att låna och är belägna i källaren. Till föreningen hör även en grönskande innergård med utemöbler och grillmöjligheter. Inga avgiftsförändringar är planerade i dagsläget, per 2025-06-09. Tvist pågår med Kommunen ang. tomträttsavgälden. Om utfallet blir helt till Kommunens fördel kan det bli aktuellt att höja avgifterna. För mer information besök gärna föreningens hemsida: https://hagagatan8.se Informationen ovan är hämtad 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 2025-06-09.
RENOVERINGAR:	1986 Stamreovering 2001 Fönsterbyten 2014 Målning av fasad mot Hagaleden 2016 Målning av fasad mot gården

2017 Målning av källaren samt byte av ljusarmaturer till rörelsestyrd

2018 Byte till LED-belysning påbörjad

2019 Nya balkongdörrar

2019 Byte fönster mot Hagaleden (bullerdämpande)

2019 Byte fjärrvärmeanläggning

2020 Källarfönster mot Hagaleden

2021 Ny miljöbod med återvinning

2021-2022 Byte av tvättmaskin och torktumlare

2021-2022 Byte av fönsterbleck källarfönster mot Hagaleden

2021-2022 Markarbeten

2022 Byte Porttelefonsystem (RCO)

Planerade renoveringar framöver:

2025 Fasad- och takmålning. Samtliga fastigheter kommer målas om till rött.

2026 Asfaltering-ombyggnad-innergård.

2030 Ytterdörrar entréer. Renovering Trapphus + Byte av lägenhetsdörrar. Hissrenovering.

Stambyte är planerat till 2026 enligt föreningens underhållsplan men har valt att flyttas fram till ungefär år 2035 då det inte finns behov i dagsläget.

Föreningen har 7 st parkeringsplatser och kostnaden är 350 kr/månad. Separat kö, i dagsläget är det ca 20 st i kö, per 2025-06-09. Det finns gott om allmän parkeringar på gatorna runt omkring.

Det finns 2 gästparkeringar som gäster till de boende får använda på innergården.

TV: Tele2 basutbud.

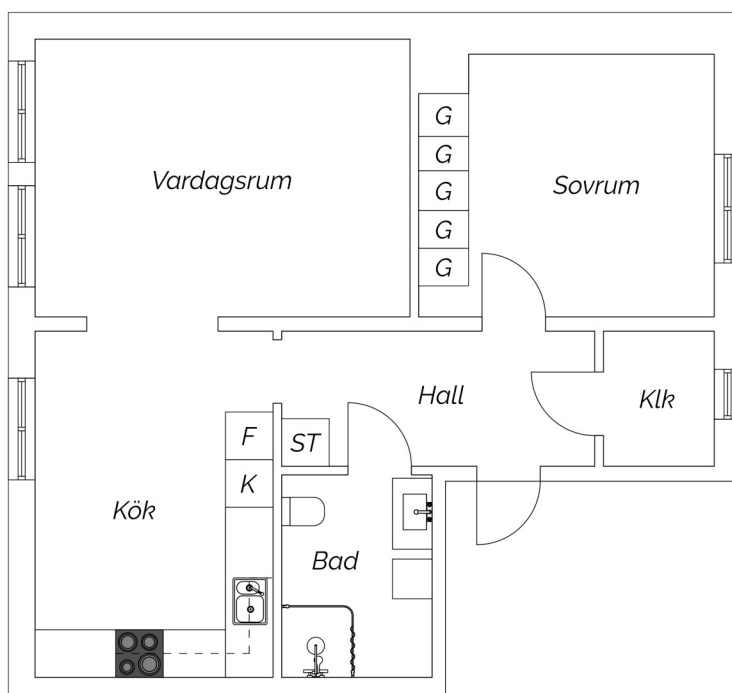
Bredband: Tele2, Telenor och Bredbandsbolaget.

Abonnemanget tecknas separat.

PARKERING:

TV OCH BREDBAND:

PLANRITNING



Erik Olsson

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

Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson



*Källa: UC Bostad

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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 överläts 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.

Hemnet AB

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

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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- 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.

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 mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

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