BRYGGUDDEN

AHLMARKSGATAN 6A




ORGANIZER

BRYGGUDDEN

Unik och rymlig tvåa på eftertraktade Bryggudden!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Välplanerade kvadratmeter
Två balkonger
Jordnära kulör- & materialval
Välutrustat kök

VÄLKOMMEN TILL AHLMARKSGATAN 6A

På attraktiva Bryggudden finner ni denna vackra och unika tvårummare med två balkonger med utsikt över Pråmkanalen. Lägenheten på Ahlmarksgatan 6A kännetecknas av genomtänka materialval och vackra kulörer som bidrar till en hemtrevlig och ombonad känsla, och genom dess stora fönster ges ett ljusinsläpp som är något utöver det vanliga. Här erbjuds en öppen och social planlösning mellan kök och vardagsrum, och pricken över i:et är den stora balkongen i söderläge som blir den perfekta platsen att njuta på under sommarmånaderna. Sovrummet har en praktisk och inredd klädkammare och även en balkong med vacker vy mot Pråmkanalen. Vidare finns ett helkaklat duschrum med egen tvättmaskin och torktumlare. En mycket exklusiv och unik lägenhet som inte lämnat något åt slumpen. I den välskötta föreningen erbjuds dessutom bastu med relax och övernattningslägenhet samt möjlighet till garageplats.
Bryggudden erbjuder matbutik, gym samt restauranger. Här finner ni fina promenadstråk längs vattnet och inte minst Inre Hamn med dess trevliga restaurangliv sommartid där man kan avnjuta en middag eller glass i solen vid vattnet. Bara ett stenkast bort ligger stadens centrum.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jakob Fors

073-359 18 44
jakob.fors@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Ahlmarksgatan 6A, 652 16 Karlstad
STORLEK:	73 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 980 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 287 kr/mån I månadsavgiften ingår bredband, kabel-tv, bostadsrättstillägg samt värme. El- och varm/kallvattenförbrukningen debiteras på hyresavin i efterhand enligt faktisk förbrukning. 1 976 kr avser månadsavgift och 2 311 kr avser kapitalintäkter.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 10 578 kr/år (el: 1 500 kr/år, va: 7 650 kr/år, försäkring: 1 428 kr/år) VA inkluderar både varm- och kallvatten. Driftkostnaderna kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	3
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,9695 %, andel av årsavgift 1,97 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	794 504 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 2026-09-21. 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 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Docklands Karlstad
NUVARANDE ÄGARE:	Edin Sehalic, Emir Sehalic, Selma Sehalic




















ORGANIZER









RUMSBESKRIVNING

HALL
Klinkergolv som övergår till parkettgolv och målade väggar. Bra förvaring ges i två garderober och i en anslutande klädkammare.

KÖK
Parkettgolv och målade väggar. Modernt kök med släta köksluckor och vitt kakel ovan bänkskivan. Den maskinella utrustningen består av spishäll, spisfläkt, inbyggnadsugn- och mikro, integrerad diskmaskin samt kyl- och frys i fullhöjd. Köket har en praktisk köksö som bidrar till mer arbetsyta, förvaring och sittplatser.

VARDAGSRUM + BALKONG
Parkettgolv och målade väggar. Öppen planlösning mot köket och via ett par dubbeldörrar nås den stora balkongen i söderläge med utsikt över Prånkanalen och trall på golvet.

SOVRUM + BALKONG + KLK
Parkettgolv och målade väggar. Härifrån nås en balkong med fin vy ut mot Prånkanalen. I anslutning till sovrummet finns en rymlig klädkammare.

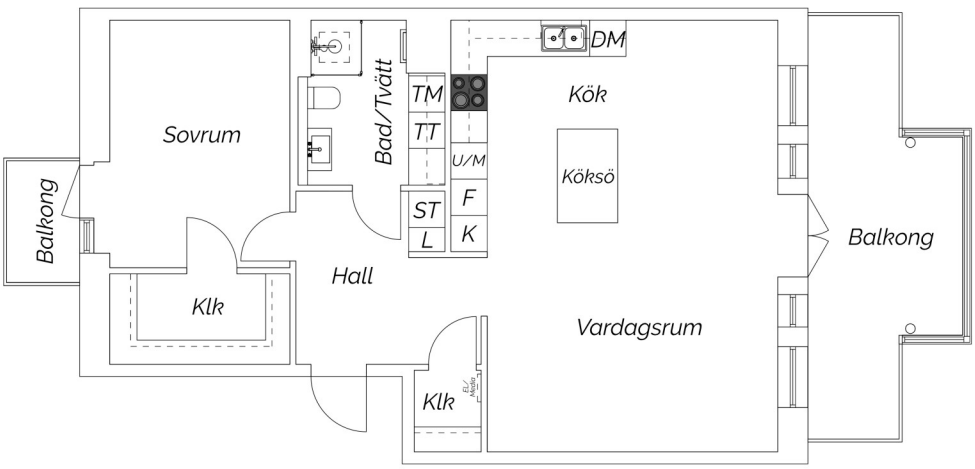
WC/DUSCHRUM
Klinkergolv och kaklade väggar. Här finns WC, handfat med kommod, handdukstork samt takdusch med glasväggar. Här finns en tvättstation med tvättmaskin och torktumlare under en praktisk arbetsbänk och väggskåp. Spotlights i taket och komfortvärme.

ÖVRIGT
Till lägenheten finns ett källarförråd enligt allmän nyttjanderätt, belägen i trapphus 6A.
Gemensamt för föreningen finns övernattningsrum samt bastu & relax.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Docklands Karlstad
BYGGÅR:	2018
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk, typ FTX
ANTAL LÄGENHETER:	47
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-04-29
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	71 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Docklands. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 47 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen registrerades 2018. Till föreningen hör adresserna: Ahlmarksgatan 6-8. Föreningen äger marken. 2018 fick Löfbergs Fastigheter och Tengbom arkitekter Karlstad Kommuns arkitekturpris för bostadshuset Docklands på Bryggudden. Inspirationen har arkitekterna hämtat från Docklands i London. I föreningen finns en övernattningslägenhet belägen i trapphus 8A, denna kostar 300 kr/natt att hyra. Där finns även bastu och relax. I källaren finns ett förråd per lägenhet i samma uppgång som lägenheten, barnvagns-/rullatorförråd samt cykelförråd. Cykelparkering finns även i anslutning till entréerna. Föreningen har inga planerade avgiftsförändringar i dagsläget, per 2026-09-29. För mer information besök gärna föreningens hemsida: https://brfdocklands.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 2026-09-29.
RENOVERINGAR:	Filterbyte kommer att ske runt december/januari (2026-09-29).
PARKERING:	I källarplan finns 42 garageplatser samt 1 MC-plats. Kostnaden för dessa beräknas till ca 700 kr/månad. Kostnaden för MC-plats är 350 kr/mån. Det går även att hyra en laddbox, då tillkommer en kostnad om 200 kr/månad samt individuell debitering av elen. Separata avtal för garageplats. Ingen kö i dagsläget, 2026-09-29.
TV OCH BREDBAND:	Kabel-tv och bredband via Sappa.

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