TINGVALLASTADEN

VÄSTRA TORGGATAN 8



Erik Olsson



TINGVALLASTADEN

Representativ hörnlägenhet med generös balkong i flera väderstreck

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Magnifik utsikt över Karlstad
Generös terrass i syd och väst
Anrik byggnad
Stilrent & välutrustat kök med köksö

VÄLKOMMEN TILL VÄSTRA TORGGATAN 8

Välkommen till en magnifik hörnlägenhet på Västra Torggatan 8, mitt i centrala Karlstad. Här erbjuds ett boende utöver det vanliga med ett fantastiskt hörnläge, fönster i flera väderstreck och en generös terrass som löper runt bostaden. Med utgång till terrassen från både vardagsrummet och de båda sovrummen blir den en självklar förlängning av hemmet och en plats att njuta av från morgon till kväll. Bostaden präglas av en vacker och öppen planlösning där ljuset får ta plats. De stora fönsterpartierna runt lägenheten ger ett imponerande ljusinsläpp och en magnifik utsikt över stora delar av Karlstad. Här möts stilrena kvalitetsmaterial, utsökta detaljer och en genomtänkt helhet som ger bostaden en exklusiv och ombonad känsla.
Vardagsrummet och köket bildar bostadens naturliga samlingspunkt med gott om plats för både umgänge och avkoppling. Köket är välutrustat och för den som uppskattar det lilla extra finns även en vinkyl. De två sovrummen är båda väl tilltagna med goda förvaringsmöjligheter i flera garderober. Badrummet erbjuder en egen avkopplande del med bastu och här finns även både tvättmaskin och torktumlare för en smidig vardag.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Alexander Makrygiannis

073-305 37 35
alexander.makrygiannis@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Västra Torggatan 8, 652 25 Karlstad
STORLEK:	95 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	8 097 kr/mån I avgiften ingår värme, TV, bredband och bostadsrättstillägg. Föreningen debiterar faktisk förbrukning av el och vatten.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 100 kr/år (el: 3 600 kr/år, va: 1 500 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) Försäkringskostnaden är enligt schablon. Driftkostnaderna kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1509
LÄGENHETSNR SKV:	1509
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,2793 %, andel av årsavgift 3,63 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 290 204 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 2026-10-18. 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:	5 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Grand Hotell
NUVARANDE ÄGARE:	Audun Johnsen, Mona Slungård














P
DUVAN
BW
Best
Western
15
HU
SET
























GRAND



RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och målade väggar. Här finns tre garderober för bra förvaring.

KÖK
Parkettgolv och målade väggar. Köket har svarta köksluckor och vitt kakel ovan arbetsbänk. Kökets maskinella utrustning består av induktionshäll, spisfläkt, inbyggnadsugn- och mikro, kyl och frys i fullhöjd samt diskmaskin. Här finns en köksö med vinkyl som ger extra sittplatser och arbetsyta.

VARDGASRUM
Parkettgolv och målade väggar. Öppen planslösning mot köket. Härifrån nås den generösa balkongen.

BALKONG
Generös L-formad balkong i väst- och söderläge med vacker utsikt. Terrassen nås från vardagsrummet och bostadens två sovrum.

SOVRUM 1
Parkettgolv och målade väggar. Här finns två garderober.

SOVRUM 2
Parkettgolv och målade väggar. Här finns en praktisk skjutdörrsgarderob.

BADRUM + BASTU
Helkaklat badrum med golvvärme. Här finns vägghängd WC, handfat med kommod, spegelskåp, takdusch med glasdörrar samt en tvättstation med tvättmaskin och torktumlare under en praktisk arbetsbänk med väggskåp. I anslutning till badrummet finns en bastu.

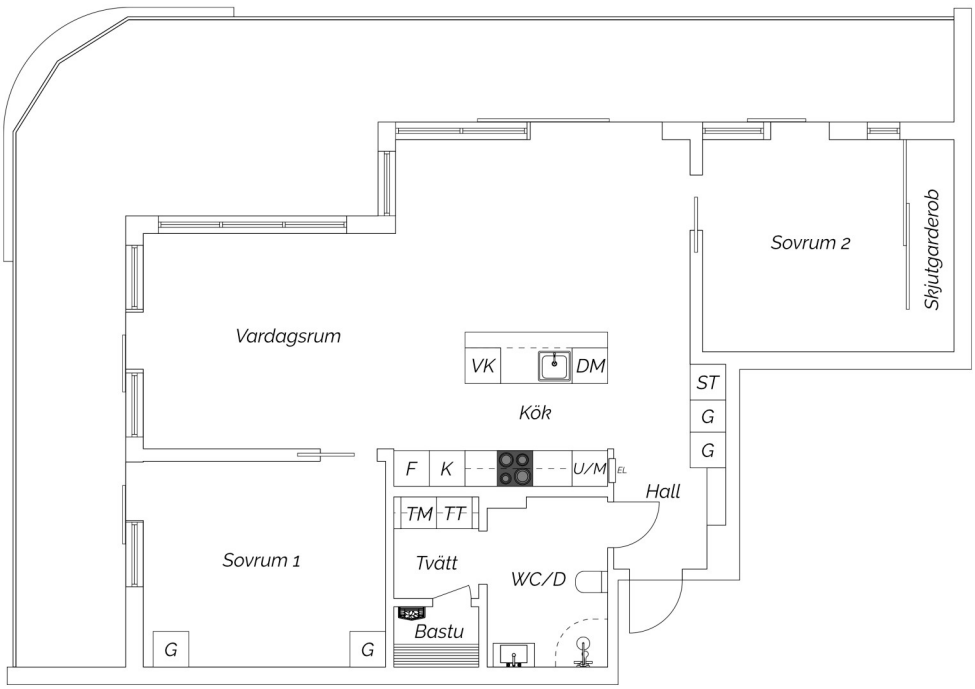
FÖRRÅD
Ett källarförråd finns enligt allmän nyttjanderätt till bostaden.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Grand Hotell
BYGGÅR:	2017-2019
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk, typ FTX
ANTAL LÄGENHETER:	52
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Köpare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-04-05
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	63 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Grand Hotell. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 52 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även en hyresrättslokal. Föreningen registrerades 2016. Till föreningen hör adressen: Västra Torggatan 8 och Drottninggatan 14. Brf Grand Hotell erbjuder 52 personliga boenden, från spartanska ettor till spatiösa fyrarumsvåningar. Vissa är renoverade delar av den befintliga byggnaden från sekelskiftet. Andra består av nyproducerade lägenheter på två tillbyggda takvåningar. Föreningen äger fastigheten. Uteplatser och balkonger har nyttjanderätt. Alla i bostadsrättsföreningen har tillgång till en gemensam takterrass med bastu, dusch och spabad. Spabadet kostar 50 kr att hyra. Dessutom finns en gemensam innergård och ett bibliotek. Utöver detta finns även Grands anrika matsal som fungerar som gemensamhets- och festlokal. Fantastisk lokal med fullt utrustat kök som kan hyras för 250 kr. Föreningen har även en övernattningslägenhet på våning 6 med toalett och dusch som medlemmar kan hyra för 300 kr. Föreningen har en hemsida: https://brfgrandhotell.bostadsratterna.se/ Det finns ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egen tvättutrustning i bostaden. Inga planerade avgiftsförändringar i dagsläget, per 2026-08-19. 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 2026-08-19.
RENOVERINGAR:	Föreningens fastighet Mercurius 22 i Karlstads som tidigare inrymde Grand Hotell har renoverats och byggts om till bostäder

	med en tillbyggnad om två våningar. Byggnaden består nu av totalt 6 våningar och inrymmer 52 st bostadsrätter (38 st i befintlig byggnad och 14 st i nyproduktion på våning 5 och 6). Byggnationen av föreningens fastighet har pågått under år 2017, 2018 och 2019, inflyttning har skett från och med mars 2019. 2024 Garantibesiktning genomfördes (5 år efter att fastigheten stod klar). Planerade underhåll: Då fastigheten är såpass ny- och ombyggd är det inga större underhåll eller renoveringar inplanerade under de närmsta 20 åren. Föreningen har en underhållsplan som de följer och som färdigställdes under 2024 (2026-08-19).
PARKERING:	Inga parkeringar i fastigheten. 11 platser är reserverade i Löfberg Fastigheters parkeringshus på Bryggudden. Laddstolpar finns i parkeringshuset. Kontakta dem för information om priser och kötid, per 2026-08-19.
TV OCH BREDBAND:	Tv och bredband via Sappa, bredband 1000/1000 och digital-TV Sappa Alltid 21 kanaler.

PLANRITNING



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

Söderberg & Partners | Bolån

Väntar du på svar från banken?

Ring oss så gör vi dig bud-klar!



Kontakta oss så hjälper vi dig
08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån förmedlar bolån i samarbete med flera kreditgivare, däribland Borgo.

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