KUNGSGATAN 4A

TINGVALLASTADEN





TINGVALLASTADEN

Sekelskiftestvåa i centrala Karlstad!

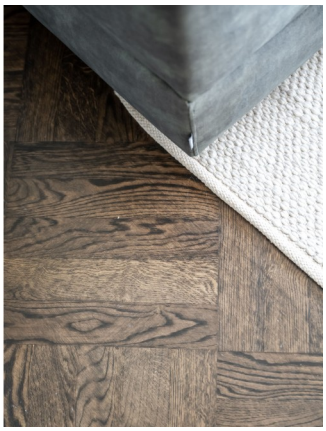
Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Underbar sekelskiftescharm
Fantastiskt smakfull
Stuckaturer & takrosetter
Generös takhöjd

VÄLKOMMEN TILL KUNGSGATAN 4A

Äntligen kan vi erbjuda en av de sällsynta sekelskiftestvåorna på Kungsgatan. Kungsgatan 4A har allt som önskas, och lite därtill. Vackra, stora fönster plus den tilltagna takhöjden ger ett generöst ljusinsläpp i hela lägenheten, och ihop med den unika planlösningen ges en otrolig rymd till bostaden. Tidstypiska detaljer som stuckaturer, takrosetter och spegeldörrar kombineras med moderna bekvämligheter i perfekt symbios. Här har man verkligen tänkt igenom material- och färgval för att skapa lugn och harmoni. Ni välkomnas in i en ljus och elegant hall innan ni leds vidare till det luftiga vardagsrummet med plats för både soffgrupp och matplats. I anslutning till vardagsrummet hittar ni köket med gott om förvaring i köksskåp hela vägen upp till taket. Sovrummet är rofyllt med en exklusiv platsbyggd förvaringslösning med inbyggda sängbord och belysning, och sist men inte minst finns ett helkaklat duschrum med egen tvättmaskin. Här bor ni i en stabil och välskött förening med centralt läge och härliga, gemensamma balkonger med lugnt läge mot innergården. På bara någon minuts promenad finns shopping, restauranger, nöjesliv och Stora Torget som är knutpunkten för stadens busstrafik.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jakob Fors

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Kungsgatan 4A, 652 24 Karlstad
STORLEK:	55 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 095 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 104 kr/mån Avgiften inkluderar värme, vatten och kabel-TV.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 000 kr/år (el: 4 500 kr/år, försäkring: 1 500 kr/år) Driftkostnaderna kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	8
LÄGENHETSNR SKV:	1301
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,55383 %, andel av årsavgift 2,70001 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	675 766 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 2026-06-17. 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 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Zarah:4
NUVARANDE ÄGARE:	Johan Skogström, Marcus Lindholm




He Makamae Nōu
Kim Taylor Reece




SMEG





















RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och målade väggar.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och målade väggar.

KÖK
Klinkergolv och målade väggar. Vita, profilerade köksluckor med vitt kakel ovan bänkskivan. Den maskinella utrustningen består av spishäll, spisfläkt, inbyggnadsugn, diskmaskin samt kyl- och frys från SMEG.

SOVRUM
Parkettgolv och målade väggar. Bra förvaring ges i platsbyggda garderober runt sänggaveln.

WC/DUSCH
Klinkergolv och kaklade väggar. Här finns WC, handfat med kommod, handdukstork, dusch med glasvägg samt tvättmaskin.

ÖVRIGT
Ett vindsförråd finns enligt allmän nyttjanderätt till bostaden.

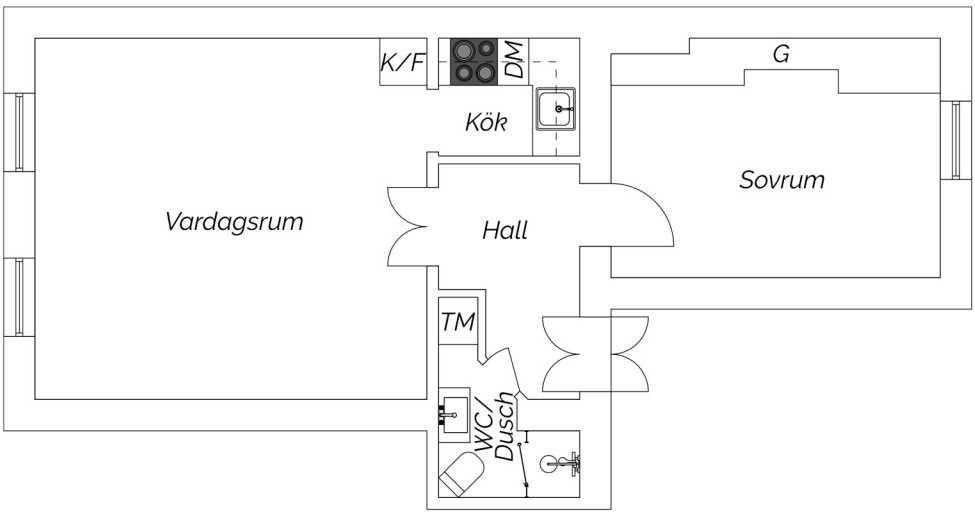
RENOVERINGAR
2020: Satt in ny diskmaskin i köket.
2021: Nytt kylskåp och satt in handdukstork i badrummet.
2023: Renoverat sovrummet och satt in platsbyggda garderober.
2025: Ny spishäll.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Zarah:4
BYGGÅR:	1908
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Frånluft, självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	24
ANTAL LOKALER:	7
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2025-05-14
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	124 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Zarah:4. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 24 lägenheter samt 7 lokaler. Föreningen registrerades 2007. Till föreningen hör adresserna: Kungsgatan 4A-C. I föreningen finns en gemensamhetslokal för fest och konferens med kök med porslin för ca 40 personer. Det finns även möjlighet till övernattningsrum med badrum i detta utrymme. Dessa är belägna på bottenvåningen på Kungsgatan 4C. Lokalen och övernattningsrummet kostar ca 250 kr/dygn att hyra. På innergården finns en altan som kan brukas av alla i föreningen. Inga planerade avgiftsförändringar i dagsläget, per 2026-06-09. 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 2026-06-09.
RENOVERINGAR:	2013: Fönsterrenovering. 2014: Fasad och takrenovering. 2016: Balkongbyggnation. Ombyggnation av en tidigare lokal till två bostadsrätter. Dessa avyttrades och det inbringade goda intäkter till föreningen. 2019: Varmvattenledningar drogs in i samtliga lägenheter. 2021: Dragning av ny avloppsstam från våning 4 i trapphus 4A. Installation av värmefläkt i källarutrymme. 2023: Fönsterbyte i Leandersalen samt fläktrum. 2024: Uppfräschning av Gentlemen Salong. Renovering av entrédörr. Bytt garagedörrar. Planerade underhåll: Just nu är markarbete i upphandlingsfas för att hantera fukt i källaren. Detta blir troligtvis färdigställt under 2027 men ingen fast tidsplan finns i dagsläget (2026-06-09).

	Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.
PARKERING:	Föreningen har 17 parkeringsplatser som kan hyras för 303 kr/mån. I dagsläget står det ca 3-4 personer i kö till parkering. (2026-06-09)
TV OCH BREDBAND:	Fiber är anslutet. Bostadsrättsinnehavarna får välja mellan flera olika leverantörer via Karlstads energis öppna stadsnät. Tv via Telia ingår i månadsavgiften.

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