INRE HAMN

HADAR GRUDES GATA 13




P
Avgift
9-18
Grön zon
13
UNB 732

INRE HAMN

Direkt inflyttningsklar tvåa i eftertraktade Inre Hamn

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Gavelläge!
Fint ljusinsläpp
Öppen & social planlösning
Helkaklat duschrum

VÄLKOMMEN TILL HADAR GRUDES GATA 13

I eftertraktade Inre Hamn finns nu möjligheten att bli nästa ägare till denna härliga tvårummare på Hadar Grudes Gata 13! Här bor ni i en stilren bostad som är i genomgående fint skick som det bara är att flytta in i. Ni välkomnas in i en hall med plats för klädavhängning i en rymlig klädkammare. Till höger finns sovrummet och till vänster hittar ni det helkaklade duschrummet med praktisk vardagslyx i form av egen tvättmaskin. Rakt in hittar ni bostadens hjärta med kök och vardagsrum i en modern, öppen planlösning och ett härligt ljusinsläpp tack vare gavelläget med fönster i flera väderstreck. Här finns plats för både soffgrupp och matgrupp vilket uppmuntrar till socialt umgänge.
I Inre Hamn bor ni med endast 5 minuters promenad till centrum och dess breda serviceutbud. I området finns livsmedelsbutik samt restauranger och uteserveringar i direkt anslutning till bryggorna, som blir en extra härlig plats under sommaren. Längs med bryggorna kan ni även njuta av vackra promenadstråk eller ta ett uppfriskande dopp.
Varmt välkomna att kontakta ansvarig mäklare Kristofer vid intresse!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Kristofer Johansson

070-840 94 21
kristofer.johansson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Hadar Grudes gata 13, 652 09 Karlstad
STORLEK:	56 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	3 597 kr/mån Avgiften inkluderar värme och vatten. Obligatoriska tillägg för el (239kr) och bredband (150 kr) tillkommer. Totalt 3 986 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 341 kr/år (el: 2 868 kr/år, försäkring: 1 673 kr/år, övrigt: 1 800 kr/år) Övrigt avser bredband. Driftkostnaderna kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0040
LÄGENHETSNR SKV:	1004
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,82 %, andel av årsavgift 1,82 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	500 824 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 2026-10-08. 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 Barkassen 15
NUVARANDE ÄGARE:	David Dang

HADAR GRUDES GATA 13



























RUMSBESKRIVNING

HALL + KLK
Parkettgolv och målade väggar. Bra förvaring ges i en anslutande klädkammare.

KÖK
Parkettgolv och målade väggar. Släta köksluckor med ljust kakel ovan bänkskivan. Den maskinella utrustningen består av ugn med spishäll, spisfläkt, inbyggd mikro samt kyl- och frys.

VARDAGSRUM + FRANSK BALKONG
Parkettgolv och målade väggar. Här finns en fransk balkong och öppen planlösning mot köket.

SOVRUM
Parkettgolv och målade väggar. Bra förvaring ges i tre garderober.

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

FÖRRÅD
Ett förråd beläget i separat byggnad på gården finns enligt allmän nyttjanderätt till bostaden.

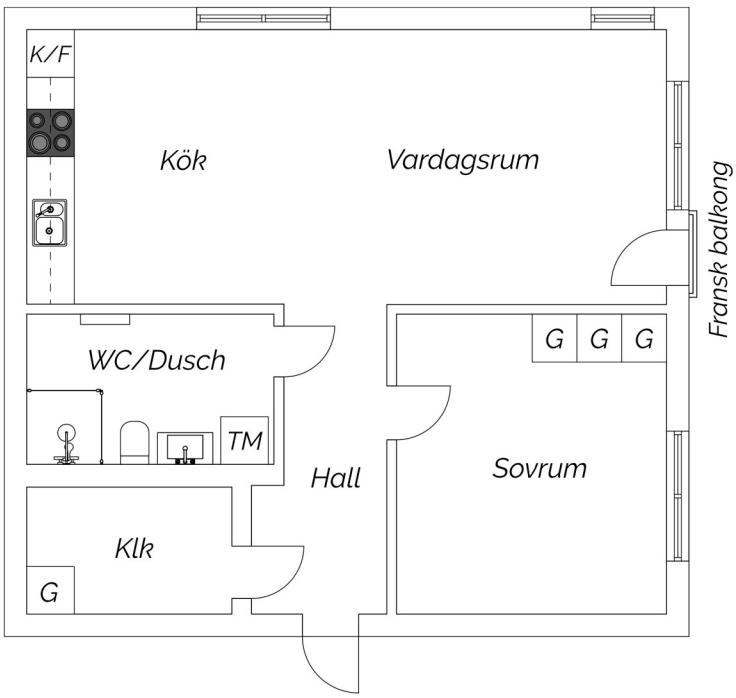
RENOVERINGAR
2026: Ommålning av vägg i vardagsrum samt klädkammare.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	BRF Barkassen 15
BYGGÅR:	2010
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	54
VARAV HYRESRÄTTER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-12-16
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	70 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Barkassen 15. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 54 lägenheter, varav 2 upplåts med hyresrätt. Det finns 31 st 2 rok samt 23 st 3 rok. Föreningen registrerades 2014. Till föreningen hör adresserna Hadar Grudes Gata 9, 11 och 13. Föreningen köpte fastigheten 2015 (äger marken). Det finns en gemensam, fullt utrustad tvättstuga vid entrén till Hadar Grudes Gata 11. Gemensamt cykelförråd finns. Till lägenheterna hör ett förråd om ca 10 kvm som finns i en fristående byggnad. Föreningen har inga planerade avgiftsförändringar i dagsläget, per 2026-10-07. Föreningen har en positiv ekonomisk utveckling och amorterade 2,5 Mkr under 2025. Föreningens ekonomi har stärkts de senaste åren med förbättrad soliditet och minskad skuldsättning (Information från säljare). 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 2026-10-07.
RENOVERINGAR:	2015-2016: Kontroll av fjärrvärmesystem, klimatanpassad styrning installerades. 2016-2017: Ommålning av trapphus. 2017-2018: Installation av tidsstyrd brytare i tvättstugan. 2019: Stamspolning. 2021: OVK-besiktning. 2022: Energideklaration. 2023: Byte av låscylindrar till lägenheter, målning av fasad samt byte av passagesystem.

	2024: Byte av utomhusarmaturer till LED. Byte av dörrautomatik vid entré. Uppgradering av nödtelefon i hiss. 2025: Injustering av värmesystem och fasadåtgärder. Inga större underhåll är planerade de kommande åren, per 2026-10-07. Föreningen följer underhållsplanen som sträcker sig till 2033.
PARKERING:	Föreningen förfogar över följande parkeringsplatser: 23 st carport med tillhörande förråd och eluttag (507 kr/mån) 8 st parkeringsplatser med eluttag (394 kr/mån) 2 st parkeringsplatser utan eluttag (265 kr/mån) Separat kö, cirka 6 personer i kö per 2024-06-20. Kontakta styrelsen om ni vill ställa er i kö.
TV OCH BREDBAND:	Fastigheten är ansluten till Telia Triple Play. 100/100 megabit ingår och kostar 150 kronor som läggs på fakturan. Upp till 1000 megabit kan beställas mot extra avgift.

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