BANDHOLTZGATAN 17B

SÖDER





SÖDER

Gavelläge och söderbalkong - ett stenkast från havet

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Skuldfri bostadsrättsförening
Söderbalkong
Härlig utsikt
Högst upp i huset

VÄLKOMMEN TILL BANDHOLTZGATAN 17B

På härliga Söder, längst upp i huset, ligger denna trivsamma trerummare där ljuset flödar in från tre håll. På balkongen i söderläge njuter du av soliga stunder, medan utsikten från sovrummen bort mot Skrivareklippan och det glittrande Kattegatt ger en fin påminnelse om närheten till havet.
Med Hästhaga och den vackra strandpromenaden precis på andra sidan vägen bor du med havet som granne och stadens puls på bekvämt promenadavstånd. Här är det enkelt att njuta av det bästa Varberg har att erbjuda – från spontana kvällsdopp och middagar på klipporna vid Ankaret till restaurangbesök längs strandstråket. Under sommarhalvåret lockar morgnar med yoga vid havet och frukost på något av de mysiga caféerna. Bara några kvarter bort väntar stadskärnans charmiga gator, torg, butiker och restauranger.
Med det mesta inom gång- och cykelavstånd blir vardagen både enkel och bekväm.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Frida Nilsson

070-744 66 40
frida.nilsson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Bandholtzgatan 17B, 432 52 Varberg
STORLEK:	68,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 667 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, varmvatten & tvättstuga.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 600 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Angiven kostnad är ett uppskattat schablonvärde. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	103
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,035 %
INRE FOND:	12 113
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	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.
VÅNING:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Husaren


















GRIDELLI

























RUMSBESKRIVNING

HALL
Golv i varma bruna toner och ljusa väggar. Här finns plats för avhängning och förvaring i garderober.

KÖK
Golv i mörkgrå nyans och ljusa väggar. Köksinredning i vitt och ovanför arbetsbänken sitter kakel samt bänkbelysning. Vitvarorna består av kombinerad kyl och frys, diskmaskin, spis med ugn samt köksfläkt. Här finns matplats för ca 4 personer.

VARDAGSRUM
Golv i varma bruna toner och ljusa väggar. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang samt matsalsdel för den som önskar. Härifrån nås även bostadens balkong.

SOVRUM 1
Golv i varma bruna toner och ljusa väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Förvaring sker i garderober.

SOVRUM 2
Golv i varma bruna toner och väggar i en ljusgrön nyans. Här finns plats för enkelsäng med tillhörande möblemang samt skrivbord.

BADRUM
Klinkergolv i en blå nyans och helkaklade väggar i en ljus ton. Badrummet är utrustat med WC, handfat, spegel samt badkar med dusch.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Husaren
BYGGÅR:	1960
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	114
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 000 kr (betalas av Säljare)
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-01-28
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	139 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Husaren köpte fastigheten 1961. I föreningen finns även 2 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna Bandholtzgatan 13 A-E, 15 A-E, 17 A,B, 19 A-C. Föreningens gemensamma tvättstugor är belägna i källarna på 15- och 19-husen och utrustade med tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, torkrum samt mangel. I föreningen finns även en samlingslokal (i 19-huset), ett motionsrum (i 17-huset) samt cykelrum i källaren. Lummig gårdsmiljö med mysiga uteplatser, grillplats samt sandlåda för barnen. Föreningen brukar generellt höja avgiften med någon procent vid varje årsskifte. Informationen om föreningen 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.
RENOVERINGAR:	Ca 1980-talet byttes fönstren ut till 3-glas. 1997 gjordes gården om. 1998-2000 byttes köksstammar i samtliga hus. 2013 relinades stammarna i samtliga badrum. 2014 byttes brandvarnare ut i samtliga lägenheter och källarlokaler. Samma år utfördes OVK-kontroll och rensning av imkanaler i samtliga lägenheter och lokaler. Dessutom tilläggsisolerades vindsutrymmena. 2015 genomfördes relining av huvudstam under samtliga hus. 2017 drogs fiber in i fastigheterna och tvättstugorna renoverades. Samma år byttes hängrännor och stuprör på västra sidan av 19-huset . 2018 byttes lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. 2019 åtgärdades sättningsskador på asfaltsytor och äldre källardörrar målades om. Föreningen påbörjade också en förnyelse av planteringar och buskage. En diskmaskin installerades i samlingslokalen och nya överskåp sattes in. Nya

vattenpumpar med nivåvakt installerades i 19-huset.
2020-2021 genomfördes förnyelse av planteringar och buskage samt översyn av hängrännor och stuprör. Rengörning och skrapning av samtliga tak utfördes. Taken behandlades med grönfri.
2021 tog föreningen fram en ny underhållsplan.
2022 byttes 70 avloppsluftare på taken och tvättstugan i 15-huset kompletterades med en grovtvättmaskin.
Fastighetsåtgärder för 2026:
Renovering av alla fönster
Handikapphiss skall installeras i trappuppgång 15 B.
Föreningen utför regelbundet underhåll

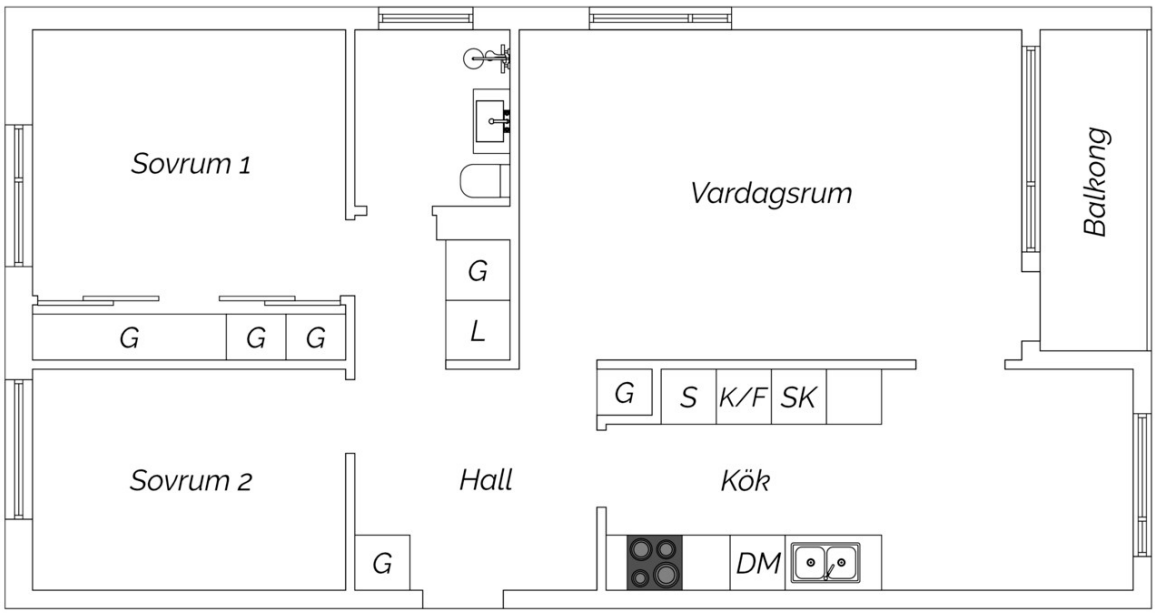
PARKERING:

I föreningen finns 59 st parkeringsplatser. Samtliga har uttag för laddning av elbil. Kostnad är 100 kr/månad. Ytterligare finns det 20 st garageplatser varav 12 har uttag för laddning av elbil, kostnad ca 400-600 kr/månad beroende på storlek. Separat kö varav det är längre kö till garageplatserna och kortare kö till parkeringsplatserna. Besöksparkering finns.

TV OCH BREDBAND:

Fiber via Varberg Energi finns installerat i alla lägenheter. Tjänster köps till separat. Alternativ till fiber finns via föreningens centralantenn för följande fria kanaler: SVT 1, SVT 2, TV 4, SVT Barnkanalen/SVT 24 och Kunskapskanalen. Betalkanaler från BOXER kan också installeras via centralantennen.

PLANRITNING



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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

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.

Norrgatan 3 43241 Varberg 0340-914 60 mail@erikolsson.se