

TORGGATAN 34C



*Erik Olsson*



# Rymlig 3:a med inglasad balkong!

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

BOSTADENS BÄSTA



---

Inglasad balkong  
Ljusa ytskikt  
Parkettgolv  
Diskmaskin och tvättmaskin

# VÄLKOMMEN TILL TORGGATAN 34C

Välkommen till denna rymliga 3:a på Torggatan 34C! Med sina 75,5 kvm erbjuder denna lägenhet både utrymme och komfort för familjen. När du kliver in möts du av en inbjudande hall med gott om plats för avhängning. Lägenheten har två stora sovrum; ett med en rymlig klädkammare för optimal förvaring och förberedd VVS-anslutning för en eventuell gäst-WC, och det andra sovrummet är utrustat med fyra integrerade garderober. Det funktionella köket är utrustat med allt du behöver, medan det rymliga vardagsrummet med fin parkett erbjuder plats för både avkoppling och umgänge. Härifrån når du även den härliga, inglasade balkongen ? perfekt för att njuta av en kopp kaffe. Badrummet är smart utformat med kaklade väggar och en helt ny tvättmaskin, vilket ger ett fräscht intryck. Stabil HSB-förening där månadsavgiften inkluderar bredband, TV och bostadsrättstillägg. Centralt läge med matbutiker och service på andra sidan gatan. Varmt välkomna att kontakta ansvarig mäklare vid intresse!

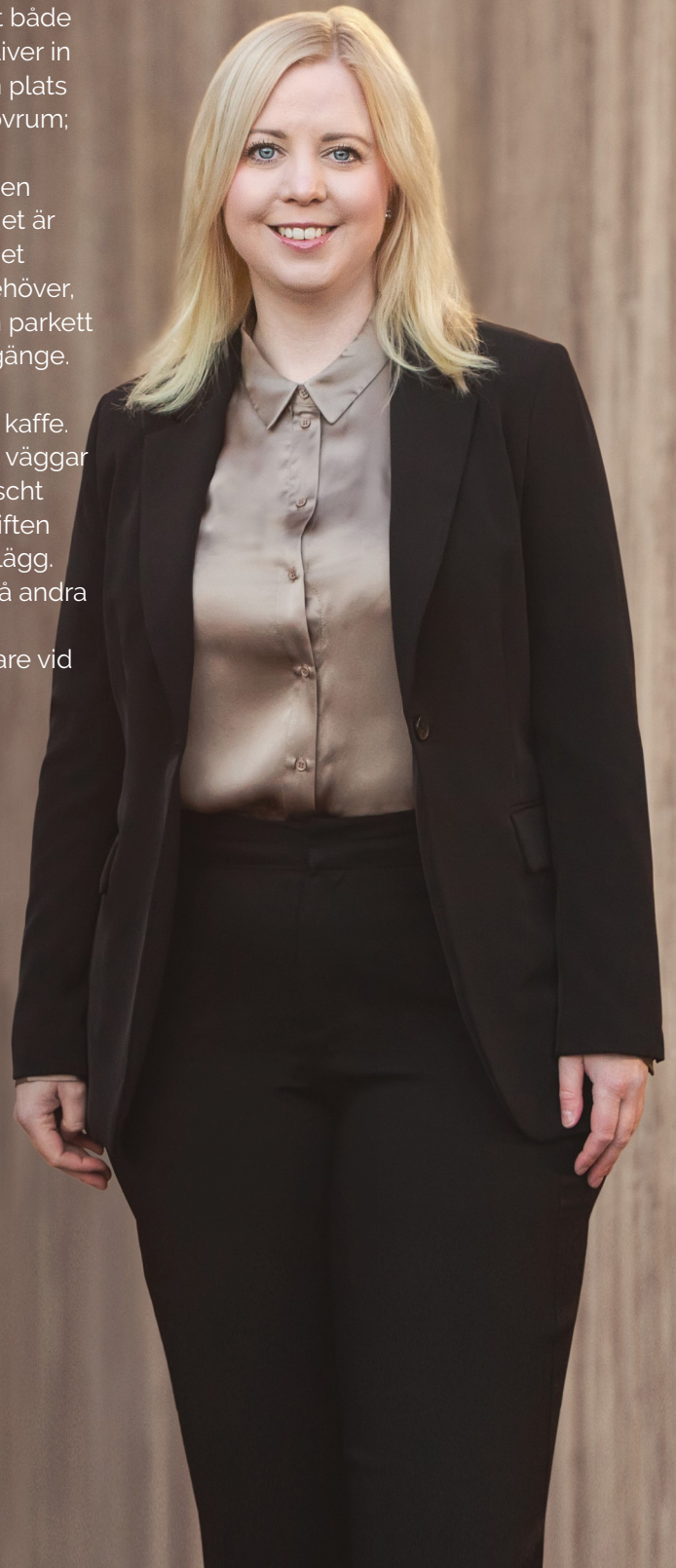


ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Emma Hedin*

076-946 49 88  
emma.hedin@erikolsson.se

*Erik Olsson*



# BOSTADEN

<b>ADRESS:</b>	Torggatan 34C, 81139 SANDVIKEN
<b>STORLEK:</b>	75,5 kvm (föreningens information)
<b>ANTAL RUM:</b>	3 rum och Kök
<b>OBJEKTTYP:</b>	Bostadsrätt
<b>UPPLÅTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>UTGÅNGSPRIS:</b>	850 000 kr
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	4 877 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg, TV (grundutbud) och bredband, varav obligatoriskt tillägg för balkong 335 kr och internetuppkoppling 150 kr är medräknade.
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 4 501 kr/år (el: 3 295 kr/år, försäkring: 1 206 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad på 2598 kr i årskostnad plus 1072 kWh (Bixia, 0,65 kr per kWh) för hushållsel samt enligt säljarens uppgifter för hemförsäkring. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	8
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 0,7047 %, andel av årsavgift 0,7047 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	253 983 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.
<b>PANTSÄTTNING:</b>	Bostaden är inte pantsatt
<b>VÅNING:</b>	2 av 3
<b>HISS:</b>	Nej
<b>FÖRENING:</b>	HSB Brf Kanalen
<b>NUVARANDE ÄGARE:</b>	Görel Olsson













TORGGATAN 34C



**HALL**

Här får du plats för både avhängning av ytterkläder samt eventuella förvaringsmöbler, så som byrå. Här finns en inbyggd garderob för extra förvaring. Parkettgolv och tapetserade väggar.

**KÖK**

Funktionellt kök med plats för ett matbord för ca 4 personer. Utrustat med ny ugn/spishäll, ny spiskåpa från Fläkt Group och fläktsystem JDH, diskmaskin samt kyl/frys. Parkettgolv och tapetserade väggar.

**VARDAGSRUM**

Ljust och väl tilltaget vardagsrum med plats för både soffgrupp och matbord. Fint parkettgolv pryder golven och tapetserade väggar. Här ifrån når du ut till den härliga, inglasade balkongen.

**SOVRUM**

Rymligt sovrum med plats för fullstor säng med tillhörande möbler. Här finns en klädkammare för optimal förvaring, denna klädkammare kan göras om till en WC då VVS är förberett för detta ändamål. Parkettgolv och ljusa väggar.

**SOVRUM**

Även detta sovrum är rymligt och inrymmer en fullstor säng om så önskas. Vit pärlspontad halvpanel med bröstlist, 4 garderober och fint parkettgolv.

**BADRUM**

Badrum med plastmatta och kaklade väggar. Utrustat med WC, kommod, 2 spegelskåp, dusch, ny tvättmaskin och handdukstork.

**ÖVRIGT**

Till bostaden hör 3 st källarförråd. 2 st i samma byggnad samt 1 i byggnaden bredvid.

<b>FÖRENING:</b>	HSB Brf Kanalen
<b>BYGGÅR:</b>	1949
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Ja
<b>ÄGER MARKEN:</b>	Ja
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme
<b>VENTILATION:</b>	Mekanisk (endast frånluft)
<b>ANTAL LÄGENHETER:</b>	162
<b>ANTAL LOKALER:</b>	12
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>	ca 1 433 kr (betalas av Säljare)
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>	ca 573 kr
<b>ENERGIDEKLARATION:</b>	Utförd 2022-09-20
<b>ENERGIKLASS:</b>	D
<b>ENERGIPRESTANDA:</b>	76 (kWh/kvm och år)
<b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b>	<p>HSB Brf Kanalen köpte fastigheterna 1948. Föreningen har tre tvättstugor som är belägna på Torggatan 32, 43 och 47. I föreningen finns även bastu (hus 37), föreningslokal (hus 34), hobbylokal, gästrum som går att hyra för föreningens medlemmar (hus 34) samt ett nybyggt gym (hus 41). Till föreningen hör adresserna: Torggatan 32-34 A-C samt 35-47 A-B. Informationen ovan är tagen 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 2024-04-16</p>
<b>RENOVERINGAR:</b>	<p>2024 - Gymmet i hus 41 fick nya maskiner och vikter.</p> <p>2023 - Utbyte av rostangripna radiatorer, ca 20 st.</p> <p>2022 - Utbyte av garageportar. Reparation av skadad hyreslokal efter översvämning aug-21, försäkringsärende. OVK. Tvätt och målning av fasad på hus 35 och 37.</p> <p>2021 - Gym byggdes i hus 41. Säkerhetsdörrar installerades som skydd av källarvåningar. Montering av dagvattenbrunn vid soprummet närmst hus 37.</p> <p>2020 - Omputsning av fasad hus 39 gavel samt översyn och reparation av sprickskador på övriga fasader i området.</p> <p>2019 - Återställning av mark efter balkongprojekt, samt plattsättning av singelytor under balkonger. Två nya besöksparkeringar utanför hus 39.</p> <p>2018-2019 - Inglasning av balkonger.</p> <p>1989-1990 - Stamreovering</p> <p>Under 2024 planerar föreningen att installera en laddstolpe för två elbilar som kan användas av medlemmar och gäster. Föreningen planerar även att installera ett nytt låssystem i samtliga hus.</p>
<b>PARKERING:</b>	I föreningen finns 93 parkeringsplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 265 kr/månad. Föreningen förfogar dessutom

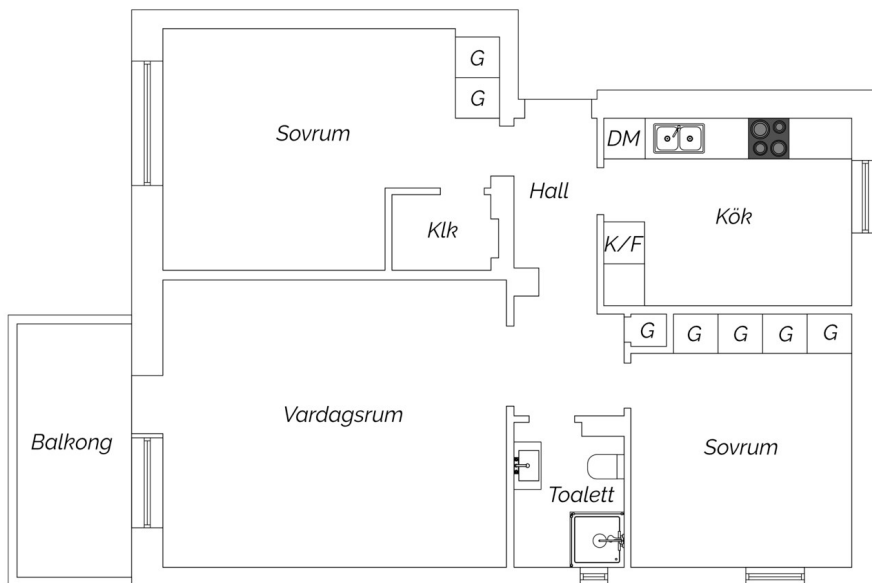
över 15 garageplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 400 kr/månad. Platserna uthyres enligt kösystem som sköts av vicevärden. I dagsläget är det kö till samtliga garage- och parkeringsplatser, ett par månaders kö till parkeringsplats och flera år till garageplats. (2024-04-16)

**TV OCH BREDBAND:**

Föreningen är ansluten till TV och bredband via Telenor (fiber).



# PLANRITNING



*Erik Olsson*

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



*Erik Olsson*

Vår styrka  
sitter i  
detaljerna

# 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 boendekostnads-kalkyl 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](http://www.skatteverket.se).

## BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäkla-

ren 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 M.M.

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 anläta 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

## VIKTIG INFORMATION

---

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 BOSTADSRÄTTEN 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 ansvars begränsning 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](http://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.

#### **Hemnet AB**

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bo-städer. Mäklarfirmataget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

#### **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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmataget erhåller

en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

#### **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. Mäklarfirmataget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

#### **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*

---

Storgatan 19 81134 Sandviken 077 155 10 00 mail@erikolsson.se