SÖDER

# BANDHOLTZGATAN 33B





SÖDER

# Ljus och rymlig bostad med havsglimt, inglasad balkong och närhet till havet

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Utsikt mot havet
Inglasad balkong
Möjlighet till uthyrning
Laddstolpar på parkeringen

# VÄLKOMMEN TILL BANDHOLTZGATAN 33B

Ljus och rymlig bostad med inglasad balkong i soligt söderläge och utsikt bort mot havet och Skrivareklippan i norr. Lägenheten bjuder på generösa rum, ett badrum och en gäst-wc och en flexibel planlösning med två separata ingångar, vilket skapar fina möjligheter för exempelvis generationsboende, möjliggör uthyrning eller för ett hemmakontor.
Beläget i samma hus finns övernattningsrum, tvättstuga och hobbyrum som tillhandahålls föreningens medlemmar. I intilliggande hus finns även ett välutrustat och fräscht gym. I närområdet varvas välskötta 1950/60-talsbebyggelse med lummiga villaträdgårdar och i kvarteren finns både bagerier och restaurang. Föreningen har ljuvliga välskötta gårdar och gemensamma ytor som sköts och hålls efter av vaktmästare och trädgårdsmästare. Grönskade uteplatser, möjlighet att grilla och lekplats för de mindre. Läget kombinerar lugna kvarter med närhet till både centrum och natur, med populära promenadstråk kring Hästhaga, Apelviken och Ankaret.
Busshållplats finns bekvämt precis utanför.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Frida Nilsson*

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

Erik Olsson

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Bandholtzgatan 33B, 432 52 Varberg |
| **STORLEK:** | 97,5 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 4 rum och kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **UTGÅNGSPRIS:** | 3 650 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 5 976 kr/mån<br>I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägget i hemförsäkringen. Ett obligatoriskt tillägg om 235 kr/mån för ett grundutbud av TV-kanaler, bredband och IP-telefoni tillkommer. Även kostnad för hushållsel tillkommer. Medlem tecknar eget avtal. Varje månad avsätts cirka 17 kr till inre reparationsfond för lägenheten. |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 7 284 kr/år (el: 7 284 kr/år)<br>Angiven kostnad är säljarens uppgifter och avser 1 vuxna och 2 barn. De faktiska kostnaderna kan komma att variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt. |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 36 |
| **LÄGENHETSNR SKV:** | 1201 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 1,0668 %, andel av årsavgift 1,0668 % |
| **INRE FOND:** | 7 075 |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 276 260 kr<br>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 2026-10-02. 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 3 |
| **HISS:** | Nej |
| **FÖRENING:** | HSB Brf Kvarnen i Varberg |




































Electrolux





# RUMSBESKRIVNING

**HALL**
Klinkergolv i grå nyans och ljust målade väggar. Här finns plats för avhängning samt förvaring i en platsbyggd garderob.

**KÖK**
Klinkergolv i grå nyans och ljust målade väggar. Vit köksinredning från HTH med mörk arbetsbänk i sten och svart kakel ovanför. Köket är utrustat med kombinerad kyl och frys, diskmaskin, induktionshäll, köksfläkt samt inbyggnadsugn. Här finns plats för en matgrupp om cirka fyra personer. I taket sitter dimbara spotlights.

**VARDAGSRUM**
Parkettgolv och tapetserade väggar. Här finns gott om plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. Från vardagsrummet nås även bostadens inglasade balkong.

**SOVRUM 1**
Vinylgolv och tapetserade väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Goda förvaringsmöjligheter erbjuds i en skjutdörrsgarderob.

**SOVRUM 2**
Vinylgolv och tapetserade väggar. Här finns plats för enkelsäng med tillhörande möblemang samt skrivbord. Goda förvaringsmöjligheter erbjuds i en skjutdörrsgarderob.

**SOVRUM 3**
Vinylgolv och målade väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Goda förvaringsmöjligheter erbjuds i tre garderober.

**BADRUM**
Klinkergolv med golvvärme och helkaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat, spegelskåp, dusch med glasdörrar, handdukstork samt tvättmaskin.

**INRE HALL**
Klinkergolv i grå nyans och ljust målade väggar. Här finns en separat ytterdörr samt goda förvaringsmöjligheter i både skjutdörrsgarderob och klädkammare.

**GÄST-WC**
Klinkergolv och helkaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat och spegelskåp.

**FÖRRÅD**
Till bostaden hör ett källarförråd samt en matkällare.

# FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | HSB Brf Kvarnen i Varberg |
| **BYGGÅR:** | 1965 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Ja |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 123 |
| **ANTAL LOKALER:** | 2 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 480 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 592 kr |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2022-03-11 |
| **ENERGIKLASS:** | C |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 69 (kWh/kvm och år) |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | HSB Brf Kvarnen i Varberg köpte fastigheten 1965. I föreningen finns även 2 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna: Bandholtzgatan 29-39.<br>Föreningens förfogar över 4 tvättstugor som är utrustade med två självdoserande tvättmaskiner och 1 torktumlare samt ett torkskåp.<br>I föreningen finns en innergård med utemöbler, grill, lekplats samt miljöhus och sopsortering. I föreningen finns även övernattningsrum med pentry, föreningslokal, hobbyrum, cykelförråd, källarförråd, matkällare och gym.<br>Informationen om föreningen 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. |
| **RENOVERINGAR:** | 1993 byttes fönstren till 3-glas<br>1994 uppsattes nya balkonger och ett nytt miljöhus uppfördes<br>2001 renoverades V/A-stammarna i kök och badrum. Under samma år kaklades även badrummen om.<br>2002 installerades nya garageportar<br>2003 renoverades tak och takpannor byttes ut<br>2005 renoverades trapphus och nya lägenhetsdörrar insattes (säkerhetsdörrar)<br>2006 renoverades föreningslokal, övernattningsrum och hobbyrum<br>2007 anordnades motionslokal<br>2009 renoverades tvättstugor (nya maskiner installerades) och huset energideklarerades. Under samma år fick även balkongerna nya räcken samt plattor.<br>2013 insattes nya entrédörrar<br>2015 genomfördes en upprustning av utemiljön med bland annat med mer belysning, nya rabatter samt sittplatser<br>2015-2016 genomfördes fasadrenovering |

2016 filmades samt spolades avloppsstammar
2017-2018 genomfördes stamrenovering (rörinfodring) källargolv
2018 åtgärdades viss källarbelysning
2019 utfördes rörinfodring av huvudledning utomhus
2021 utfördes rensning av ventilationskanaler, Hus A & B
2022 utfördes renovering av parkeringsplatser samt installation av laddstolpar.
2023 byttes låssystemet.
2024 utfördes OVK. Samtliga avloppsstammar spolades. Låssystemet uppdaterades.
2025 byttes spolbehållare i lägenheternas badrum.
Föreningen planerar att uppgradera torkskåpen under 2026. Inga större renoveringar är inplanerade de närmsta åren.
Föreningen följer upprättad underhållsplan

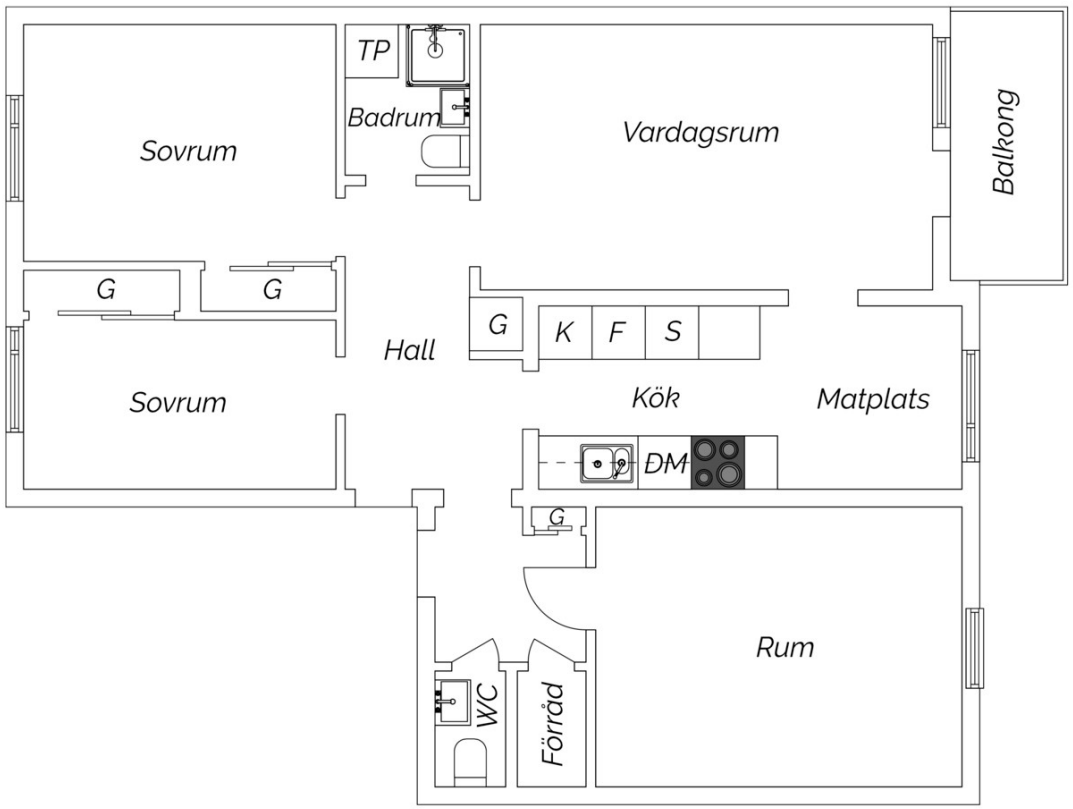
**PARKERING:**

I föreningen finns 56 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om ca 162 kr/månad. På samtliga parkeringsplatser finns laddstationer. Vill du använda laddplatser så kostar det 300 kr/mån + förbrukad el. I dagsläget finns inga lediga parkeringsplats men det är heller ingen kö. (2025-09-09)
I föreningen finns även 42 garageplatser som kan hyras till en kostnad om ca 400 - 490 kr/månad. I dagsläget är det kö till garageplatserna. Kötiden beräknas vara ca 5 år.

**TV OCH BREDBAND:**

Föreningen är ansluten till TV och Internet via fiber (Telia). Ett grundutbud av TV-kanaler, bredband och IP-telefoni ingår i avgiften.

# 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