SÖDER

# BANDHOLTZGATAN 27B





SÖDER

# Renoverat och havsnära med balkong i soligt läge

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Balkong i söderläge
Nära havet
Renoverat kök
Badrum med tvättmaskin

# VÄLKOMMEN TILL BANDHOLTZGATAN 27B

En riktigt härlig lägenhet med genomgående planlösning, smakfulla färg- och materialval och inte minst ett renoverat kök med utsikt in mot den lummiga innergården. Två stora sovrum som båda rymmer en fullstor dubbelsäng och ett helkaklat badrum med tvättmaskin.

Bara några kvarter bort finns stadens gator och torg och du kan gå eller cykla vart du än ska. I området varvas välskött 1950/60-talsbebyggelse med stora grönskande gårdar, nybyggda lägenheter och charmiga villor med lummiga trädgårdar. På andra sidan vägen ligger Hästhaga och strandpromenaden. Enkelt kan du smita ned efter jobbet och äta kvällsmat på klipporna vid Ankaret eller på någon av alla restauranger längs strandstråket.




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Frida Nilsson*

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

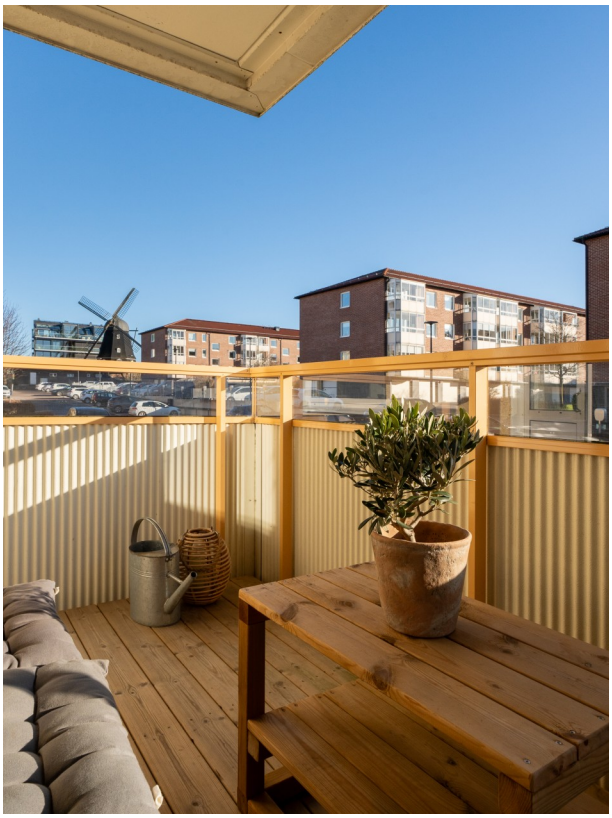

Erik Olsson

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Bandholtzgatan 27B, 432 52 VARBERG |
| **STORLEK:** | 76,5 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 3 rum och kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **UTGÅNGSPRIS:** | 2 850 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 4 383 kr/mån<br>I avgiften ingår värme, vatten, ett grundutbud av TV-kanaler, bredband och IP-telefoni och bostadsrättstillägget i hemförsäkringen. |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 6 762 kr/år (el: 6 000 kr/år, försäkring: 762 kr/år) |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 43 |
| **LÄGENHETSNR SKV:** | 1003 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 0,8636 %, andel av årsavgift 0,8636 % |
| **INRE FOND:** | 1 175 |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 36 453 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 2025-07-03. 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 3 |
| **HISS:** | Nej |
| **FÖRENING:** | HSB Bostadsrättsförening Ryttaren i Varberg |


EN DAG I SVERIGE






Marshall
BONNIERS STORA VÄRLDSATLAS
EN DAG I SVERIGE


MARTIN MUTUMBA
BRIGHT SIDE
THE LUMINEERS


JARDIN














HÅKAN HELLSTRÖM
AT THE OPERA










SAMSUNG




25-27



# RUMSBESKRIVNING

**HALL**
Grått klinkergolv och vitmålade väggar. Plats för avhängning och byrå. Förvaring i klädkammare.

**VARDAGSRUM**
Laminatgolv och vitmålade väggar. Plats för soffgrupp och matsalsmöbel. Utgång till stor balkong i söderläge. Plats för bord och stolar.

**KÖK**
Grått klinkergolv och vitmålade väggar. Köksinredning i brunt trälaminat och bänkskiva i marmorerad laminat som löper upp på väggen. Köket är utrustat med induktionshäll, fläkt, inbyggd ugn, inbyggd mikro, integrerad kyl/frys och integrerad diskmaskin.

**SOVRUM 1**
Mörkt laminatgolv och väggar målade i brun nyans. Plats för dubbelsäng och förvaringsmöbel. Förvaring i platsbyggd skjutdörrsgarderob.

**SOVRUM 2**
Mörkt laminatgolv och vitmålade väggar. Plats för enkelsäng och arbetshörna. Förvaring i platsbyggd skjutdörrsgarderob.

**BADRUM**
Blått klinkergolv och väggar klädda i vitt kakel med bård. Här finns handfat med skåp, spegel med belysning, dusch med vikbara glasdörrar, handdukstork, tvättmaskin och vägghängd toalett.

**RENOVERINGAR**
2020 totalrenoverades köket av förra ägaren. 2023 installerades tvättmaskin i badrum. 2024 målades väggar i sovrum.

**FÖRRÅD**
Lägenheten har tillgång till källarförråd och matkällare.

## FÖRENING OCH HUS

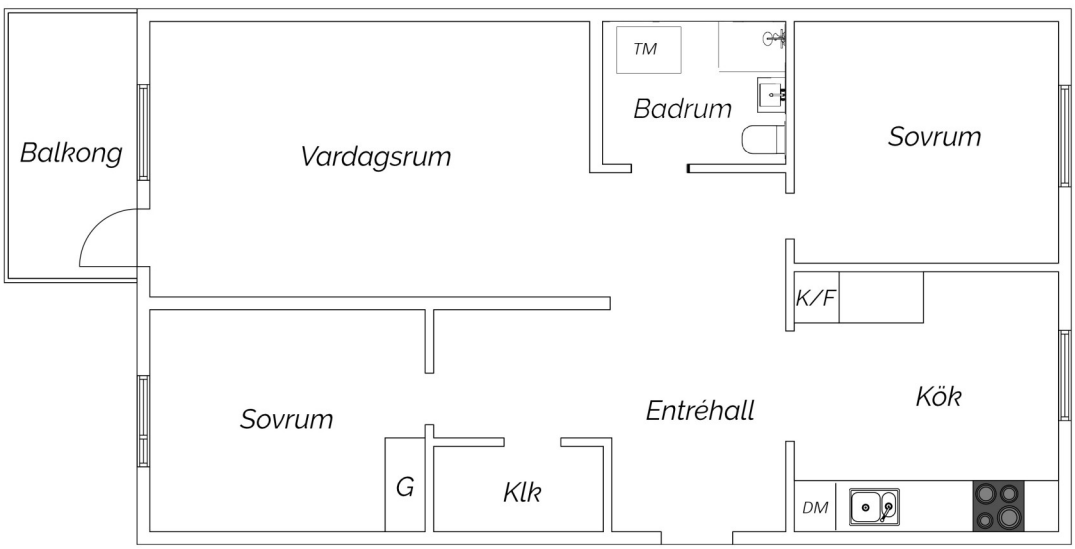
| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | HSB Bostadsrättsförening Ryttaren i Varberg |
| **BYGGÅR:** | 1963 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Ja |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 118 |
| **ANTAL LOKALER:** | 18 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 480 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 592 kr |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2019-12-10 |
| **ENERGIKLASS:** | E |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 133 (kWh/kvm och år) |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | HSB Brf Ryttaren i Varberg köpte fastigheten 1962. I föreningen finns även 18 hyresrättslokaler. Föreningen bildades 1957. Till föreningen hör adresserna: Granitvägen 22 A-C, 24 A-B, 26 A-C, 28 A-C, Bandholtzgatan 25 A-C, 27 A-B<br>Det finns tvättstugor i två av husen. I varje tvättstuga finns 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp och 1 mangel. Det finns även grovtvättstuga med en tvättmaskin och en centrifug. I föreningen finns även övernattningsrum, föreningslokal, bastu, gym och cykelrum.<br>I föreningen finns gemensamma gårdar med lekplatser, grillplatser med murade grillar och nya rabatter samt sittplatser. Dessutom finns även ett förråd med leksaker att låna.<br>Föreningen är ägare till taxeringsenheten Ryttaren 13, vilket är taxerat som en industrienhet där föreningens medlemmar har möjlighet att arrendera en del av marken som odlingslotter.<br>Föreningen höjde avgiften med 5% 2025-01-01.<br>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. Senaste datum för kontroll: 2025-11-03. |
| **RENOVERINGAR:** | 2003 gjordes stambyte i kök och badrum i samtliga lägenheter.<br>2009 energideklarerades Granitvägen 28 A-C.<br>2013 gjordes OVK-besiktning, injustering av värm-e och vvs-system samt fasadreparation.<br>2014 gjordes byte av el-centraler, OVK-besiktning samt asfaltering utanför samtliga garage.<br>2015 renoverades samtliga fasader, OVK-besiktning samt efterföljande åtgärder avseende köksfläktar i respektive lägenhet utfördes<br>2016 byttes dörrarna på samtliga lägenheter ut mot säkerhetsdörrar och handledare i samtliga trappuppgångar byttes ut. |

2017 åtgärdades golven i källaren och tryckstegringspump byttes ut. Bastun renoverades.
2018 spolades VA-stammar och nya tvättmaskiner sattes in i samtliga tvättstugor. Ett nytt övernattningsrum inrättades i en av lokalerna. Radonmätning utfördes.
2019 bytte föreningen ut torktumlare och torkskåp i tvättstugor. Fläktar på taken byttes även ut. De 35 kolonilotterna har iordningställts för uthyrning. Samma år utfördes även energideklaration.
2020 byttes stammar i källaren.
2021 renoverades hälften av föreningens tak och föreningslokalen.
2022 färdigställdes ett gym i 28:an. Laddstolpar installerades och fasad renoverades.
Föreningen följer upprättat underhållsplan. De närmsta åren planerar föreningen: underhåll av balkonger och träfönster 2026 och omläggning av körbar asfalt 2029-2030. Inga vidare beslut är tagna i dagsläget.

**PARKERING:** Föreningen förfogar över 88 parkeringsplatser. Plats kan hyras till en kostnad av cirka 158 kr/mån. Föreningen förfogar dessutom över 28 garageplatser. Plats kan hyras till en kostnad av cirka 525-788 kr/mån. Separat kösystem via HSB. Cirka 51 platser har elladdning och då tillkommer kostnad för förbrukad kWh.  Det finns även flertalet gästparkeringar.

**TV OCH BREDBAND:** Föreningen är ansluten till TV och Internet via fiber (leverantör Telia).

# 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