

RINGVÄGEN 31B

ÖSTER



Erik Olsson



ÖSTER

Charmig funkisetta med balkong i härligt sydvästläge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Charmigt kök i originalstil
Plats för matbord i köket
Balkong i sydvästläge
Tillgång till både vinds- och källarförråd

VÄLKOMMEN TILL RINGVÄGEN 31B

Välkommen upp till andra våningen och denna välplanerade enrummare som bjuder på vackra originaldetaljer och en tidlös atmosfär. Här möts du av fina brädgolv och originalparkett som tillsammans med det charmiga och välbevarade köket i originalstil skapar perfekta förutsättningar för ett inbjudande funkis hem. Dessutom finns gott om platsbyggd förvaring som ger praktiska lösningar för ett trivsamt boende. Som extra bonus har lägenheten en balkong i härligt sydvästläge - ett otroligt uppskattat mervärde i en enrummare. Den generösa takhöjden och stora fönster bidrar till att lägenheten känns både ljus och rymlig. Badrummet är av bra storlek och renoverat i samband med föreningens stambyte. Dessutom har du tillgång till både ett vinds- och ett källarförråd. Föreningen har en mysig innergård med gemensam uteplats, både cykelhus på gården samt cykelrum i källaren. De har tecknat ett gemensamt elavtal för att erbjuda förmånlig elavgift och för den som har bil finns även parkeringsplatser i föreningen.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jessica Larsson

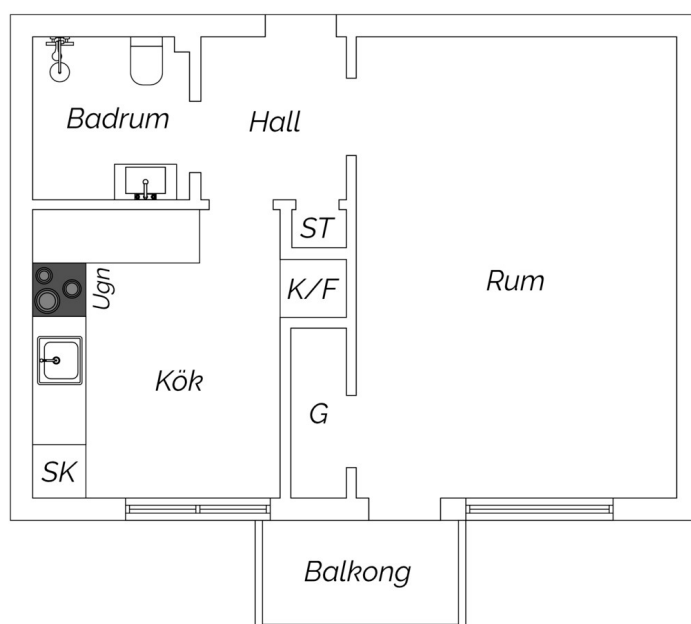
070-982 03 61
jessica.larsson@erikolsson.se

Erik Olsson



ADRESS:	Ringvägen 31B, 61135 Nyköping
STORLEK:	35 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
SOM UTGÅNGSBUD:	655 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 121 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg tillkommer om 98 kr/månad för kabel-tv (ca 18 kanaler). Föreningen har gemensamt elavtal och medlemmen debiteras utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 360 kr/år (el: 4 560 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Angiven driftskostnad är beräknad enligt schablon.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	13
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,29208 %, andel av årsavgift 3,2921 %
BOSTADENS INDIREKTA	77 342 kr
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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-03-24. 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:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Riksbyggens BRF Nyköpingshus Nr 3
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

PLANRITNING



Erik Olsson

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



RINGVÄGEN 31B

"Charmigt och välbevarat
kök med specialtillverkade
skjutluckor i originalstil"











HALL

Brädgolv och vita väggar. Ett inbyggt städskap med överskåp och plats för avhängning.

RUM

Parkettgolv och vita samt sandgrå väggar. Ingång till rymlig klädkammare. Fönster med fönsterbänk i sten och utgång till balkong i sydvästläge.

KÖK

Laminatgolv och vita väggar. Köksinredning i original med blå och vita luckor samt vitt kakel ovanför arbetsbänk i rostfritt och trä. Köket är utrustat med spis med glaskeramikhäll (Electrolux), fläkt (Futurum) och kyl/frys (Samsung) med platsbyggt överskåp. Charmiga snedställda specialtillverkade skjutluckor och utrymme för installation av diskmaskin. Fönster med fönsterbänk i sten och plats för matbord.

BADRUM

Blå våtrumsmatta och vitt kakel. Badrummet är utrustat med WC, handfat, spegelskåp, dusch och handdukstork.

FÖRRÅD

Nuvarande bostadsrättsinnehavare disponerar över ett vinds- och ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2021 lät nya skjutluckor byggas till köksskåpen, målning har skett löpande sedan 2021. Fläkten byttes 2025.



FÖRENING:	Riksbyggens BRF Nyköpingshus Nr 3
BYGGÅR:	1945
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	24
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-08-21
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	146 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	RBF Nyköpingshus nr 3 köpte fastigheten 1944. Till föreningen hör adresserna Ringvägen 31 A-C. Föreningen har i dagsläget ingen planerad avgiftsförändring. I föreningen finns en gemensam uteplats framsidan. Det finns ett cykelförråd i källaren och ett cykelhus på gården. I källaren finns även en gemensam tvättstuga utrustad med två tvättmaskiner och en torktumlare samt med tillhörande torkrum. Det finns ett samlingsrum som nyttjas för styrelsemöten. Föreningen anordnar gemensamma städdagar av gården varje vår- och höst med frivilligt deltagande. Informationen om föreningen är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta. Senaste kontroll utfördes 2025-03-19.
RENOVERINGAR:	1992 installerades kabel-TV. 1995 renoverades balkonger och tak. 2000 utfördes stambyte. 2005 installerades fiber-LAN. 2008 byttes och tilläggsisolerades fasaden och fönster byttes. 2010 byttes värmeväxlare. 2014 utfördes ventilationsåtgärder, målning av källare/torkrum och asfaltering av gårdsplan. 2016 utfördes installationer och gemensamma utrymmen sågs över. 2018 asfalterades p-platser samt ytterbelysningen byttes. 2019 målades räcken, trapphus och tvättmaskin byttes. Belysning i vind och mötesrum byttes. Asfaltering, schaktning och dräneringsarbeten. 2022 byttes styr- och reglercentral. 2023 utfördes tvätt av gavel och omdragning av en stam i källaren.

För tillfället håller torkrummet på att renoveras.
2025 planeras en fasadvätt och målning av trapphus.
2028 planeras OVK-besiktning frånluft, rensning
ventilationskanaler frånluft, injustering ventilation samt
renovering av balkongplattor. I dagsläget är inga vidare beslut
tagna.

PARKERING:

I föreningen finns 14 parkeringsplatser med stolpe för
motorvärmare som kan nyttjas mot en extra avgift. Kösystem
tillämpas.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till fiberoptiskt bredband via
Gästabudsstaden och kabel-TV via antennuttaget via Sappa.



Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson



*Källa: UC Bostad

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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 frågar 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på 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 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 överläts 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. 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 till trädesdatum. 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.

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 mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Västra Storgatan 7 61131 Nyköping 077 155 10 00 mail@erikolsson.se