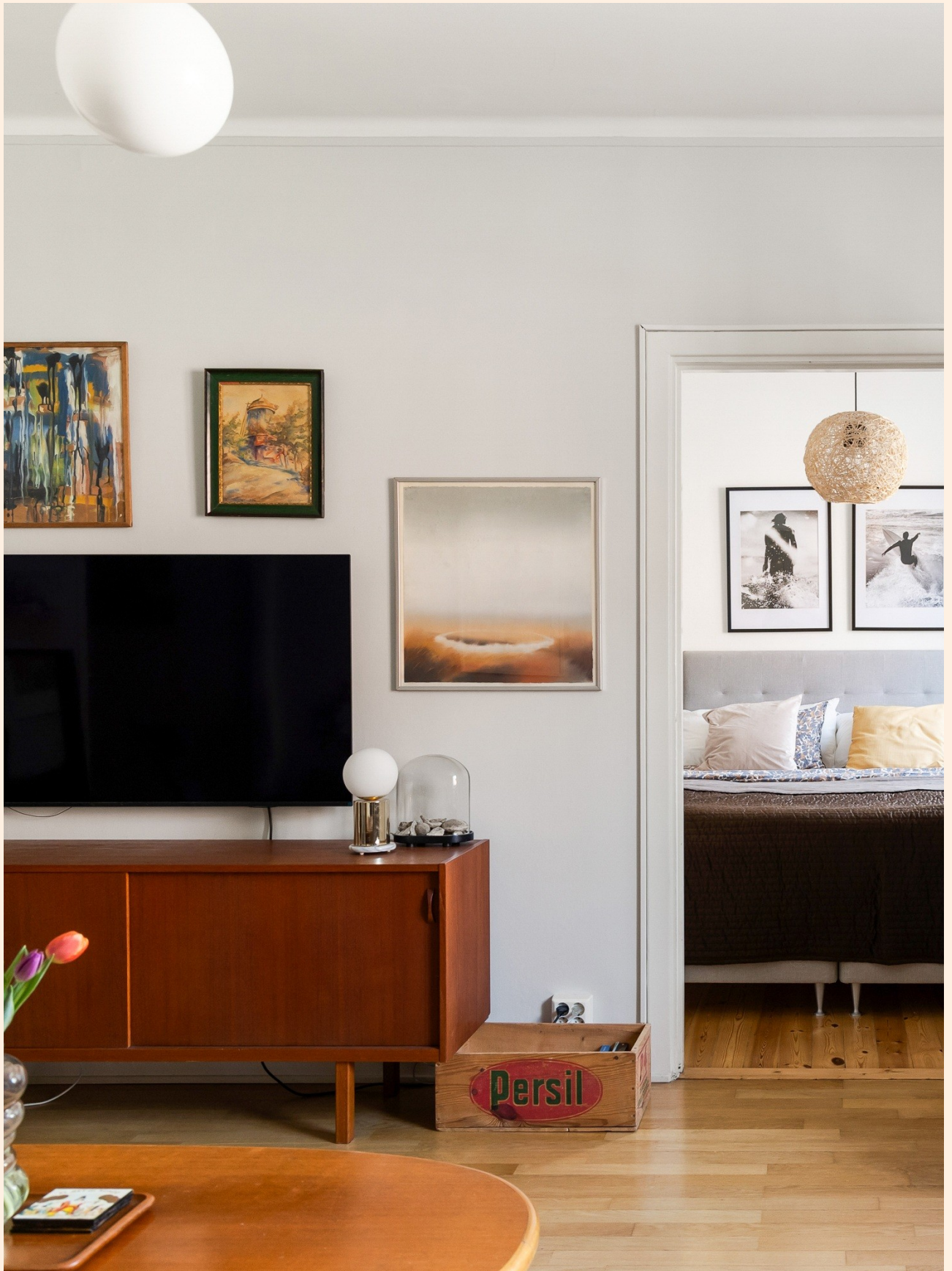


RINGVÄGEN 114

SÖDERMALM/SOFIA



*Erik Olsson*



SÖDERMALM/SOFIA

Perfekt disponerad  
och stilfull  
tvårummare med  
en smart  
planlösning

*Erik Olsson*

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

BOSTADENS BÄSTA



# VÄLKOMMEN TILL RINGVÄGEN 114

Här erbjuds en perfekt disponerad och stilfull tvårummare med en smart planlösning och ett extra halvrum ? perfekt för hemmakontor, extra sovplats eller en walk-in-closet. På eftertraktade Ringvägen 114 bor du i en charmig och välplanerad bostad om 42 kvadratmeter, där varje kvadratmeter är optimerad för både funktion och komfort. Du välkomnas in i en rymlig och inbjudande hall med direkt avhängning till vänster och två praktiska klädkammare till höger, vilket ger utmärkta förvaringsmöjligheter. Vidare öppnar bostaden upp sig mot det fantastiska vardagsrummet ? en ljus och generös yta med plats för en stor soffgrupp, en stilren tv-bänk och en rejäl matplats. En charmig alkov ger extra flexibilitet och kan enkelt anpassas efter behov, antingen som ett mysigt hemmakontor, ett extra sovutrymme eller en elegant walk-in-closet.

Från vardagsrummet når du det rogivande sovrummet med plats för en 180 cm bred säng och ytterligare förvaring. Intill sovrummet ligger bostadens stilfulla och funktionella kök, avskilt med en vacker skjutbar glasdörr som både förstärker rumden och skapar en charmig karaktär.



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Filip Savic*

070-999 79 82  
filip.savic@erikolsson.se

*Erik Olsson*

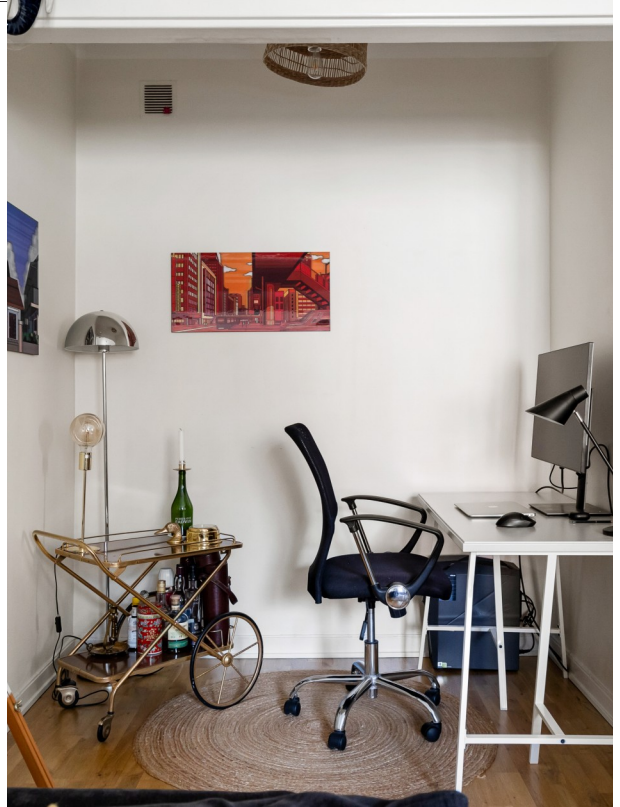


# BOSTADEN

<b>ADRESS:</b>	Ringvägen 114, 11661 STOCKHOLM
<b>STORLEK:</b>	42 kvm (föreningens information)
<b>ANTAL RUM:</b>	2 rum och kök
<b>OBJEKTTYP:</b>	Lägenhet
<b>UPPLÅTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>FÖRESLAGEN BUDSTART:</b>	3 950 000 kr
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	2 298 kr/mån I månadsavgiften ingår vatten och värme.
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	0085
<b>LÄGENHETSNR SKV:</b>	1105
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 1,25731 %, andel av årsavgift 1,25802 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	73 971 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>VÅNING:</b>	15
<b>HISS:</b>	Ja
<b>FÖRENING:</b>	HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm
<b>NUVARANDE ÄGARE:</b>	Carl-Philip Bertilsson



RINGVÄGEN 114











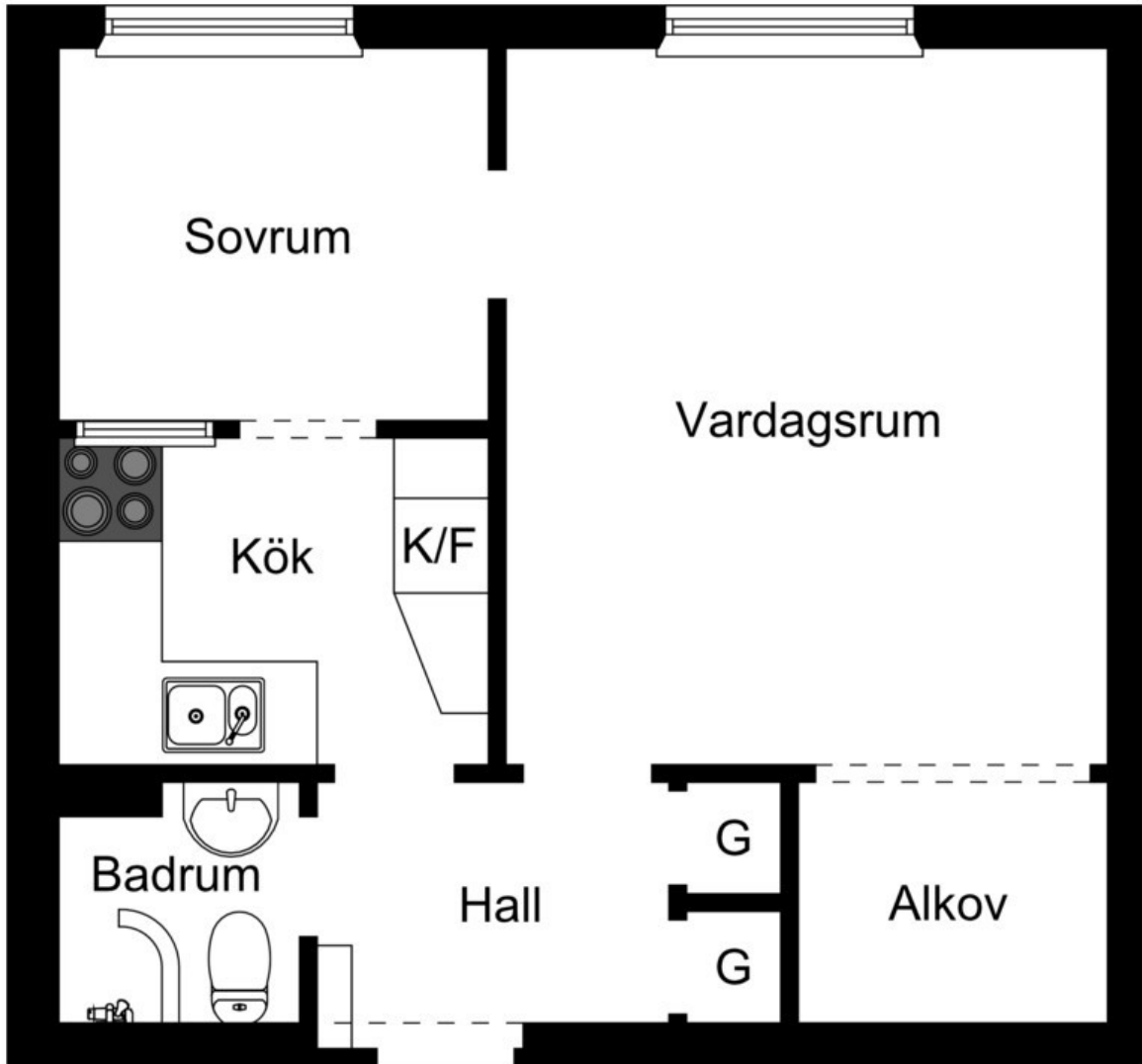


# RUMSBESKRIVNING



<b>FÖRENING:</b>	HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm
<b>BYGGÅR:</b>	1930
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Ja
<b>ÄGER MARKEN:</b>	Ja, föreningen äger marken.
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme
<b>VENTILATION:</b>	Mekanisk (endast frånluft)
<b>ANTAL LÄGENHETER:</b>	85
<b>VARAV HYRESRÄTTER:</b>	1
<b>ANTAL LOKALER:</b>	4
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>	ca 2 058 kr
<b>PANTSÅTTNINGSAVGIFT:</b>	ca 882 kr
<b>ENERGIDEKLARATION:</b>	Utförd 2019-02-11
<b>ENERGIKLASS:</b>	E
<b>ENERGIPRESTANDA:</b>	152 (kWh/kvm och år)
<b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b>	<p>HSB:s Bostadsrättsförening Östgöten nr 207 i Stockholm.</p> <p>Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och består av 84 bostadsrätter, 1 hyresrätt samt 4 lokaler.</p> <p>Föreningen köpte fastigheten 1982 (äger marken).</p> <p>Föreningen har en härlig gård med gräsmatta och utemöbler.</p> <p>Den gemensamma tvättstugan är utrustad med 4 tvättmaskiner, 2 torktumlare samt 2 torkskåp.</p>
<b>RENOVERINGAR:</b>	<p>1990 stambyte, el-stigarna byttes.</p> <p>2000 fasaden renoverades.</p> <p>2004 OVK besiktning godkänd.</p> <p>2005 stammarna spolades, nya tvättmaskiner installerades, trädäcket på gården byttes.</p> <p>2010 renovering av innergård med nya planteringar samt nya trädäck, OVK besiktning godkänd.</p> <p>2014 värmeväxlare/fjärrvärmeanläggningen i källaren byttes.</p> <p>2015 radonmätning utförd.</p> <p>2016 OVK besiktning godkänd.</p> <p>2017 stammarna spolades, fönster renoverades, hissen på Ringvägen renoverades.</p> <p>2018 hissen på Östgötagatan renoverades.</p> <p>2021 balkonger på innergården byggdes.</p> <p>2022 målning av tak, brandlarmskontroll vindar godkänd, OVK besiktning godkänd.</p> <p>2023 stamspolning genomförd.</p> <p>Kommande underhåll/renoveringar/underhåll:</p> <p>Inga större renoveringar är inplanerade. De renoveringar som löpande görs ryms inom budget. (kontrollerat 21/8-25)</p>
<b>PARKERING:</b>	I området råder boendeparkering. För mer information se <a href="http://www.stockholm.se">www.stockholm.se</a>
<b>TV OCH BREDBAND:</b>	Huset är anslutet till bredband via fiber. De boende väljer själva leverantör och hastighet.

PLANRITNING



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

*Erik Olsson*

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



Bevisat  
bäst betalt  
17 år i rad

*Erik Olsson*

\*Källa: UC Bostad

## VIKTIG INFORMATION

---

### MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea före köp, som ett led i undersökningsplikten.

### PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelse 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 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 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. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

## VIKTIG INFORMATION

---

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 kunna 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](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 bostäder. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

*Erik Olsson*



Swedenborgsgatan 9 11848 Stockholm [mail@erikolsson.se](mailto:mail@erikolsson.se)