ÖSTER

# RINGVÄGEN 24




Erik Olsson



ÖSTER

# Högt i tak, tre förråd och låg avgift - ett bekvämt boende nära centrum

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Tre rymliga förråd
Charmiga brädgolv
Stilrent renoverat kök
Låg månadsavgift och belåningsgrad

# VÄLKOMMEN TILL RINGVÄGEN 24

Redan i hallen märks det att det är något med ljuset här - hur det faller mjukt över de målade brädgolven och välkomnar oss in. Rymden, takhöjden och siktlinjerna gör att bostaden direkt känns större än sina 42 kvm. Huset byggdes 1939 och anor från detta har bevarats i lägenheten för att skapa charm och värme - de målade brädgolven ger dessutom karaktär och binder ihop rummen på ett naturligt sätt. Hallen är generös och välkomnande, den platsbyggda garderoben och klädkammaren löser förvaringen, vilket gör att första intrycket förblir lugnt och avskalat. Vidare in öppnar bostaden upp sig i två tydliga delar. Vardagsrummet är ljust och luftigt, med stora fönster som släpper in rikligt med dagsljus. Här finns gott om utrymme för både soffhörna och säng. Köket är stilrent renoverat i en tidlös ton, med diskmaskin som gör vardagen smidig och generösa bänkytor för den som tycker om att laga mat. Här finns rum för stort matbord där vänner eller familj kan avnjuta middagar i din fristad. I trapphuset finns två gemensamma trapphusbalkonger. Förvaringsmöjligheterna är ovanligt goda med tre tillhörande förråd. Du bor i en förening med låg belåningsgrad och i den låga månadsavgiften ingår både värme och vatten.




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Jessica Larsson*

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

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Ringvägen 24, 611 35 Nyköping |
| **STORLEK:** | 42 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 1 rum och Kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **UTGÅNGSPRIS:** | 780 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 2 658 kr/mån<br>I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 7 198 kr/år (el: 5 500 kr/år, försäkring: 1 698 kr/år) |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 16 |
| **LÄGENHETSNR SKV:** | 1102 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 4,29798 %, andel av årsavgift 4,15323 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 68 668 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 2026-04-16. 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:** | Brf Östergården |
| **TILLTRÄDE:** | Enligt överenskommelse |















RUMSBESKRIVNING

**HALL**
Målat trägolv och tapetserade väggar. Gott om förvaring i en platsbyggd garderob med skjutdörrar samt i den angränsande klädkammaren. Dörren är målad med skoltavelfärg som man kan skriva anteckningar på

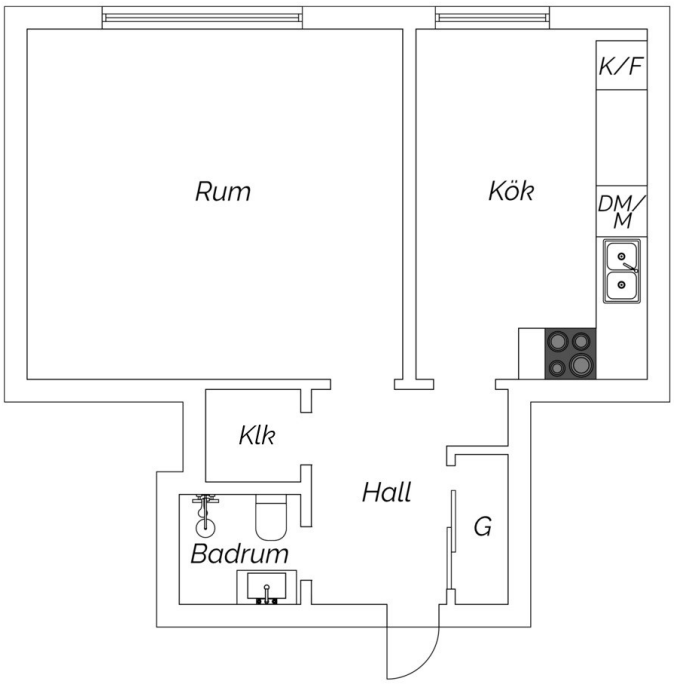
**KÖK**
Målat trägolv och målade väggar samt en vägg målad med skoltavelfärg som man kan skriva anteckningar på. Köksinredning i vitt från IKEA med bänkskiva i mörk laminat och marmorerat kakel som stänkskydd. Över arbetsytan finns belysning med trestegsfunktion för anpassad styrka. Köket är utrustat med diskmaskin, spis, induktionshäll, fläkt, inbyggd mikrovågsugn samt kombinerad kyl/frys (2023). Köket har infällda spotlights i tak med dimmerfunktion.

**RUM**
Målat trägolv och målade väggar. Rummet har stora fönster och har en högre takhöjd än standard.

**BADRUM**
Våtrumsmatta och ljust kakel på väggarna. Badrummet är utrustat med WC, handfat, badrumsskåp, handdukstork samt dusch. Förberett för tvättmaskin.

**FÖRRÅD**
Till lägenheten disponeras ett källarförråd, ett vindsförråd samt en matkällare.

# PLANRITNING




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

## FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | Brf Östergården |
| **BYGGÅR:** | 1938 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Ja |
| **UPPVÄRMNING:** | Bergvärme |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 16 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 2 072 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 888 kr |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2018-09-27 |
| **ENERGIKLASS:** | E |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 75 (kWh/kvm och år) |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | Brf Östergården i Nyköping bildades 1938.<br>I de två trappuppgångarna finns gemensamma balkonger och på gården en gemensam uteplats med sittgrupp och grillmöjligheter.<br>Föreningen har en gemensam tvättstuga. Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner och en torktumlare. Torkrum och mangelrum. Föreningen har också ett cykelrum, en bastu, en gemsamhetslokal och ett verkstads-/hobbyrum.<br>En traditionell gårdsfest i augusti och städdagar vår och höst. |
| **RENOVERINGAR:** | Några av föreningens utförda renoveringar, se årsredovisningen för en fullständig lista.<br>1995 installerades bergvärmeanläggning.<br>2000 genomfördes rörstambyte och alla badrum renoverades. Nya elledningar drogs i lägenheterna med fler och jordade uttag.<br>2003 renoverades tvättstuga med tillhörande rum. Samma år installerades en ny värmepump.<br>2005-06 renoverades elinstallationer i källare och vind. Samtidigt installerades bredband.<br>2017 byggdes två parkeringsplatser vid norra gaveln.<br>2018 sattes 94 solcellspaneler upp på taket mot sydväst.<br>2019 borrades ett nytt hål på gården till bergvärmen. I augusti byttes hela anläggningen i pannrummet.<br>2023 genomfördes grusning av gården och spolning av avloppsledningar i hela byggnaden.<br>2024 gjordes 16 laddplatser för elbilar i ordning. |
| **PARKERING:** | 16 p-platser som kan hyras till en kostnad om 120 kr/månad (exkl tillgång till elbilsladdning), samtliga platser är utrustade med laddstolpe för elbil. Kösystem tillämpas. Gott om övriga parkeringsmöjligheter i området. |
| **TV OCH BREDBAND:** | Fiber via Gästabudstaden. |


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 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.

Erik Olsson

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