FORSKNINGSRINGEN 86

URSVIK





URSVIK

Smakfullt boende med högt läge och två balkonger!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Balkonger i högt & fritt läge
Gavelläge med många fönster
Högst upp i huset
Social planlösning

VÄLKOMMEN TILL FORSKNINGSRINGEN 86

Välkomna högst upp i huset på Forskningsringen 86 - en vackert belägen hörnlägenhet med genomgående hög standard och två härliga balkonger. Här får ni en väldisponerad bostad med luftiga ytor och en stilren interiör som bjuder på både funktionalitet och charm. När ni kliver in i hallen möts ni av ljusa, harmoniska ytor med parkettgolv och ljusgråa väggar. Hallen leder er vidare in i det rymliga och ljusa vardagsrummet som badar i naturligt ljus från de stora fönsterpartierna. Vardagsrummet ligger i en öppen och social planlösning mot köket, vilket gör det perfekt för både avkoppling och sociala tillställningar. Köket är modernt och stilrent med vita skåp, en grå bänkskiva och integrerade vitvaror. Från vardagsrummet nås balkongerna som ligger i högt och fritt läge, härliga platser för att njuta av solen och utsikten. Sovrummet är rofyllt och väl tilltaget med bra förvaring och plats för en stor säng. Här får ni en lugn och harmonisk atmosfär, perfekt för en god natts sömn. Badrummet, som är helkaklat i naturnära färger, har en stor dusch och kombimaskin. Bostaden ligger i Ursvik, ett lugnt och naturnära område med närhet till både friluftsområden och bra kommunikationer.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Theo Karantonio

076-607 81 44
theo.karantonio@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Forskningsringen 86, 17461 Sundbyberg
STORLEK:	53,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 796 kr/mån I avgiften ingår värme, kallvatten, bredband, TV (grundutbud) samt telefoni. Varmvatten debiteras av föreningen efter individuell uppmätt förbrukning. Varje hushåll har separat mätare för varmvatten.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 788 kr/år. Driftkostnaden fördelas enligt följande: El: 1 800 kr/år. Varmvatten: 1 800 kr/år. Hemförsäkring: 1 188 kr/år. Driftkostnaden är hämtad från säljaren som är en person i hushållet och är ej ytterligare kontrollerad. Kostnaderna för ny ägare/boende kan antingen vara högre eller lägre än angivet belopp.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	131401
LÄGENHETSNR SKV:	1401
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,59398 %, andel av årsavgift 0,56063 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	765 951 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt. 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:	8 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Omnia
NUVARANDE ÄGARE:	Maryam Solgi














SIEMENS













RUMSBESKRIVNING

HALL

När du kliver in i lägenheten möts du av en rymlig och välkomnande hall. Här finner du plats för avhängning av ytterkläder på hatthylla följt av två praktiska garderober. I hallen, likväl som resterande delar av lägenheten ligger ett parkettgolv och väggarna är ljusgrå.

VARDAGSRUM

Vardagsrummet är ljust och luftigt med fönster i två väderstreck som släpper in rikligt med naturligt ljus. Parkettgolvet fortsätter här och den ljusgråa väggfärgen ger en harmonisk bakgrund. Rummet har en halvöppen planlösning mot köket, vilket ger en känsla av öppenhet och flöde mellan rummen. Perfekt för sociala tillställningar eller avkoppling. Här finns utrymme för en större soffgrupp samt matmöbel.

BALKONG

Från vardagsrummet har man utgång till inte bara en utan två balkonger. Den ena är lite mindre, en så kallad spansk balkong medan den andra är stor och har gott om plats för möblemang. Balkongerna ligger i ett högt och fritt läge. Här kan du njuta av lugna stunder och en vacker utsikt. Den stora balkongen ligger i västerläge med eftermiddags- och kvällssol.

KÖK

Köket är modernt och funktionellt med vita skåp och en stilren bänkskiva i grått som kompletteras av ett matchande stänkskydd. De integrerade vitvarorna skapar ett enhetligt intryck och ger en ren och ordnad känsla. Här finns gott om arbetsyta för matlagning samt förvaring i form av skåp och lådor. Köket öppnar upp mot vardagsrummet, vilket gör det lätt att umgås med gäster eller familj medan man lagar mat.

SOVRUM

Sovrummet är väl tilltaget med plats för en stor säng och gott om förvaring i form av garderober eller annan möblering. Här finns ett lugnt och rogivande intryck tack vare de ljusa väggarna och parkettgolvet som ger en varm känsla. Det är ett sovrum där du kan skapa din egen fristad för avkoppling och vila.

BADRUM

Det helkaklade badrummet är inrett i naturnära färger vilket skapar ett lugnt och behagligt badrum som är både funktionellt och stiligt. Här finns en praktisk kombimaskin från Siemens som underlättar tvätt. Rummet är även utrustat med dusch bakom vikbar dörr, toalett och handfat på kommod och med spegel ovanför.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett källarförråd om ca 5 kvm.

FÖRENING OCH HUS

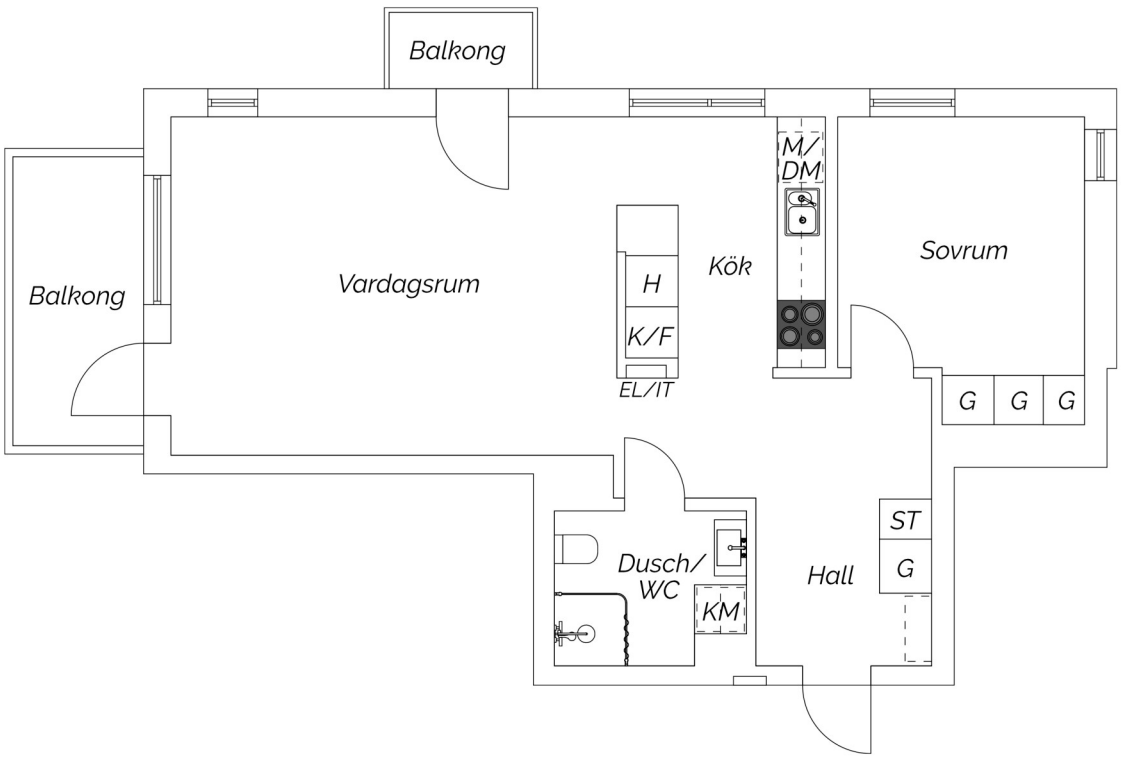
FÖRENING:	Brf Omnia
BYGGÅR:	2017-2019
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	167
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-11-30
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	67 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Omnia. I föreningen finns 167 lägenheter varav samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen hör Forskningsringen 85 A-B (hus 21) Forskningsringen 87 A-B (hus 22), Forskningsringen 86 (hus 13), Forskningsringen 88 (hus 12), Forskningsringen 90 A-B (hus 11). I föreningen finns cykelförråd, barnvagnsförråd och rullstolsförråd på entré- och gårdsplan. Sopsugnedkast för restavfall, matavfall och tidningar finns vid tre platser nära huvudentrén för varje hus.
RENOVERINGAR:	Utförda historiska underhåll: 2023: - Oljning fasta bord och stolar trä. - Byte strid sand. - Säkerhetsbesiktning taksäkerhet. - Rengöring av ventilationssystem. - Slamsugning av brunnar. Planerade underhåll: 2028: - Säkerhetsbesiktning taksäkerhet. - Byte fasta bord och stolar trä. -Byte strid sand. 2026: - Slamsugning av brunnar. - Målning ståldörr. 2024: - Dammbindning golv. - OVK.
PARKERING:	Brf Omnia har tillgång till totalt 89 garageplatser, fördelat på garagen i föreningens egna byggnader samt i Bollgaraget. Fördelning och pris enligt nedan: Egna byggnader, Forskningsringen 85-87 (totalt 72 platser): – 57 st vanliga platser (900 kr) – 10 st laddplatser (1500 kr, el ingår) – 3 st premiumplatser (extra stora, 1250 kr)

– 2 st platser för rörelsehindrad (900 kr, tillstånd krävs)

Bollgaraget (totalt 17 platser):
– 15 st vanliga platser (900 kr)
– 1 st plats för rörelsehindrad (900 kr, tillstånd krävs)
– 1 st MC-plats (450 kr)

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till TV, telefoni och bredband (fibernät 100/100 Mbit/s) via Tele2.

PLANRITNING



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


Erik Olsson
9 av 10 säljare
rekommenderar
Erik Olsson

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

Smedjegatan 6 13154 Nacka 077 155 10 00 mail@erikolsson.se