

RINGVÄGEN 35C

ÖSTER



Erik Olsson



ÖSTER

Smakfull etta med fint kök och fransk balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Låg avgift med värme & vatten inkluderat
Trivsamt läge på andra våningen
Två disponibla källarförråd
Fräscht renoverat kök

VÄLKOMMEN TILL RINGVÄGEN 35C

På andra våningen i en mysig förening hittar du den här välplanerade ettan med otroligt låg månadsavgift. Lägenheten har stilren och modern färgsättning, genomgående golv som skapar ett enhetligt intryck och en tilltagen takhöjd som skapar en luftig atmosfär. Inte minst finns ett fräscht och tidlöst renoverat kök med mycket förvaring, separat kyl och frys samt gott om plats för matbord. Rummet är av bra storlek med goda möbleringsmöjligheter för såväl soffhörna som sovdel och den franska balkongen gör det enkelt att njuta av vardagen. Öppna upp balkongdörren och slå dig ner i den insipprande solen med en bok eller ta dig ut till den mysiga grönskande innergården och njut i föreningens gemensamma pergola - här kan du hålla sommarens grillkvällar med vänner. I källaren har du tillgång till två förråd som gör det lätt att hålla ordning samt föreningens gemensamma tvättstuga. Läget är lugnt men samtidigt har du närhet till såväl hamnens härliga sommarliv som restauranger, pizzerior, konditorier och kommunikationer. Här bor du med ca en kilometer till stadskärnan och inom cykelavstånd ligger Rosvalla och hela Nyköpings utbud av högstadium och gymnasier.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jessica Larsson

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

Erik Olsson







HALL

Laminatgolv och beige väggar. Plats för avhängning vid hatthylla och i garderob med skjutdörrar.

RUM

Laminatgolv och beige väggar samt en grön fondvägg. Fransk balkong i sydvästläge.

KÖK

Laminatgolv och beige väggar. Vit köksinredning och vitt kakel ovan arbetsbänk i grå laminat. Köket är utrustat med varmluftsugn (Bosch), häll, fläkt (Cylinda), inbyggd mikrovågsugn (Bosch) och separat kyl och frys (Bosch). Plats för matbord för ca 4 personer.

BADRUM

Ljusblå klinker och vitt kakel. Badrummet är utrustat med dusch, handfat med kommod, WC, handduktork samt spegelskåp.

FÖRRÅD

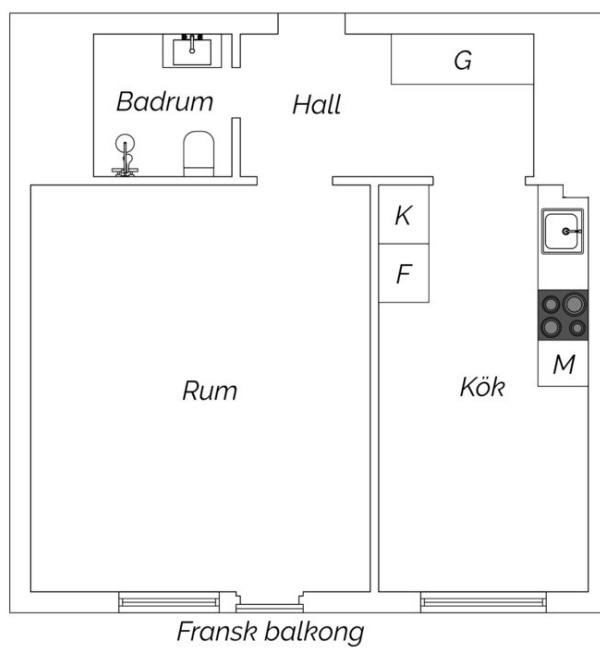
Nuvarande bostadsrättsinnehavare disponerar över ett källarförråd och ett matkällarförråd.

RENOVERINGAR

2023-2025 har målning av väggarna i kök, hall och fondväggen i rummet utförts.



PLANRITNING



Erik Olsson

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







RINGVÄGEN 35C



BOSTADEN

ADRESS:	Ringvägen 35C, 61135 Nyköping
STORLEK:	36 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 566 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg för TV tillkommer med 96 kr/mån. Föreningen har ett gemensamt elavtal med manuell elavläsning en gång årligen som debiteras och läggs på avierna i efterhand utifrån faktisk förbrukning. Alltså behöver inte den boende ha eget elabonnemang.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 761 kr/år (el: 961 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	17
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,9231 %
BOSTADENS INDIREKTA	48 596 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 inte pantsatt.
VÅNING:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Ringbjörken
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

FÖRENING:	Brf Ringbjörken
BYGGÅR:	1944
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdreg
ANTAL LÄGENHETER:	22
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-02-01
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	148 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Ringbjörken bildades 1943. Till föreningen hör Ringvägen 35 A-C. Föreningen har en gemensam tvättstuga. Tvättstugan är utrustad med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 grovtvättmaskin och ett torkrum. Föreningen har också en föreningslokal/samlingsrum. I föreningen finns en stor grön innergård med en pergola med sittgrupp och grillmöjligheter. Som medlem i föreningen ingår styrelsearbete och trädgårdsarbete. Informationen om föreningen är tagen 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 kontroll utfördes 2025-11-06.
RENOVERINGAR:	1999-2001 Stambyte. 2010 Investering i ny torktumlare. 2011 Byte av fjärrvärmesväxlare och tvättmaskin, gårdsrenovering. 2012 Renovering tvättmaskin, rep av källaravlopp. 2013 Genomgång/byte elledningar och fiberomvandlare. 2015 Byte av fönster och balkongdörrar. 2016 Målning av trapphus och komplettering av taksäkerhetsanordningar. 2018 Utbyte radiatorventiler och termostater, renovering av fläkt i torkrum, ny ytterbelysning, rensning avloppsledningar, takinspektion. 2019 Ny ytterdörr, källaringång, rensning av avloppsledningar, takinspektion. 2020 Reparation av källartrappa, stamspolning 35B 2021 Stamspolning köksavlopp i 35A och 35C, reparation av torktumlare och tvättmaskin i tvättstuga. 2022 Enskild balkongrenovering, reparation av golv, tork- och tvättrum, ny torktumlare

2023 Montering av skyddsnät samtliga skorstenar, reparation tvättstugans stora tvättmaskin, inköp ny skrivare.

Föreningen planerar att installera ett antal parkeringsplatser, i dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING:

Föreningen har ännu inga egna parkeringsplatser men det finns fri parkering i området samt boendeparkering.

TV OCH BREDBAND:

TV via Zappa.

Fiber via Gästabudsstaden, varje bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang.





Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Enkelt

*Källa: UC Bostad

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 (äкта) 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 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 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.

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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 bindings- 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