

Ringvägen 108





Detta hem är verkligen något alldeles extra - en riktig drömlägenhet i ett vackert nationalromantiskt hus, nyrenoverad med både skicklighet och smak. Här finner du en fantastisk rymd med cirka 3,10 meters takhöjd, vackra småspröjsade originalfönster och en söderläge-balkong mot innergården. Planlösningen har genomgående stora sällskapsutrymmen där köket och vardagsrummet ligger i fil mot gatan, medan de två sovrummen vetter mot gården. Vardagen underlättas med flera praktiska förvaringsmöjligheter och en rymlig hall samt förhöjs av ett stilfullt badrum med gjutjärnsbadkar och tvättmaskin.

Lägenheten är elegant inredd med väl valda kulörer och rikligt med vackra snickerier, såsom boaseringar, spegeldörrar, speglade fönster- och dörmischer, samt stuckaturer och takrosetter. Dessutom erbjuder den ett praktiskt boende nära allt, med låg avgift, en trevlig innergård i anslutning och ett lugnt och ostört läge.

Lägenheten genomgick en omfattande totalrenovering under 2017, alla ytskikt togs bort helt, elen frästes in i väggarna och uttag och strömbrytare byttes till svarta i bakelit. Golven slipades och oljades med mörkpigmenterad hårdvaxolja, ett av sovrummen fick behålla sitt charmiga brädgolv.

Köket flyttades till det tidigare vardagsrummet, och det gamla köket omvandlades till ett sovrum. Badrummet renoverades helt och utökades genom att en garderob togs bort. Som en extra fördel har bostaden tillgång till ett rymligt förråd i källaren i samma hus.

Brf Kroken 24/7 är en förening med god ekonomi och låga avgifter. De boende har förmånen att njuta av en stor och härlig gemensam innergård, och tvättstugan nås enkelt över gården.

Snabba fakta

Utgångspris:

Månadsavgift: 3 319 kr, I avgiften ingår värme, vatten, 1 Gb/s bredband samt ett grundutbud av TV-kanaler från ComHem.

Adress: Ringvägen 108

Antal rum: 3 rum och kök

Boarea: 92 m²

Boendeform: Bostadsrättslägenhet.
Bostadsrätt

Mäklare: David Alashi, 072-163 33 32,
david.alashi@lansfast.se



Om bostaden

Hall

Välkommen in i denna ljuvliga hall med väggar målade i en ljus beige nyans och snygga fotpaneler. Hallen är uppdelad i två delar, där du finner ett rymligt kapprum intill huvudhallen. Kapprummet har två inbyggda originalgarderober som erbjuder gott om plats för ytterkläder och skor. Detta smarta arrangemang frigör utrymme i den övriga hallen, vilket skapar ett lugnt och välkomnande rum med tillräckligt med plats för möblering.

För barnfamiljer är det praktiskt med möjligheten att rulla in en barnvagn, vilket underlättar vardagen och gör hallen mer funktionell och bekväm.

Kök

Vilket fantastiskt kök! Stort, välkomponerat och med plats för både större matplats samt soffmöblering. Här vill man samlas med vänner och familj för trevliga middagar och långa avslappnade kvällar. Köksinredningen sträcker sig längst långsidan av väggen och har fronter från det populära köksföretaget "järfallakök", målade i den vackra kulören "Railings" som är svart med en blå underton. Här finns gott om förvaring och praktiska arbetsytor på bänken av Carraramarmor.

Underskåpen har mycket goda förvaringsmöjligheter, och det finns även ett vitrinskåp med plats för vinflaskor. Maskinell utrustning inkluderar ett kylskåp i fullhöjd och en underbyggd frys, diskmaskin, spis med glaskeramikhäll och fläkt. Samtliga vitvaror förutom spisen är integrerade i skåpinredningen.

Vardagsrum

Vardagsrummet och köket ligger i följd och sammanlänkas genom en rymlig dörröppning. Här möts du av ett underbart sällskapsrum med vackert burspråk, dekorativa fotpaneler, förtjusande stuckaturer och en praktiskt inredd bokhylla med skåp nedtill och tillräckligt med utrymme för att rymma en TV. Dessutom finns det gott om plats för att möblera med en rymlig soffgrupp.

Sovrum 1

Två angränsande sovrum i lägenheten har fönster med utsikt mot gården. Det första av de två sovrummen har också en balkong som nås genom charmiga småspröjsade pardörrar. Detta rum fungerar som det nuvarande huvudsovrummet. Här omges man av vackra höga paneler, och

väggarna är målade i en behaglig ljusbeige nyans.

Sovrum 2

Detta sovrum är för närvarande ett rymligt barnrum som rymmer två barn. Väggarna är målade i en behaglig ljusbeige nyans och på golvet finns ett slipat och oljat plankgolv. Här har man skapat en smart och välanpassad förvaringslösning som sträcker sig från golv till tak, med garderober som har Ikeastommar och specialanpassade fronter, dessutom finns en mysig sittbänk under fönstret.

För de som önskar behålla våningssängen är det möjligt, eftersom den är platsbyggd och kan stå kvar i rummet.

Badrum

Badrummet genomgick en renovering samtidigt som hela lägenheten under 2017, där man gömde rördragningar för en mer stilren design.

Här kan du koppla av i ett vackert gjutjärnsbadkar och badrummet tillhandahåller handfat med kommod, förvaringsmöjligheter på hyllplan samt wc. Väggarna är täckta med offwhite kakel från "Byggfabriken", och ovanför kaklet är de målade med fuktbeständig våtrumsfärg. Golvet pryds av ett vackert mönstrat klinkergolv i design av Mats Theselius, kallat "Raval I", som dessutom har vattenburen golvvärme för extra komfort.









Fakta om bostaden

Allmänt

Adress: Ringvägen 108, 116 61 Stockholm

Kommun: Stockholm

Boendeform: Bostadsrättslägenhet

Upplåtelseform: Bostadsrätt

Lägenhet

Antal rum: 3 rum och kök

Boarea: 92 m²

Allmän information om area: Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning före köpet.

Våning: 1 av 6.

Lägenhetsnummer förening: 00044

Lägenhetsnummer register: 1101

Andel i förening: 1.78322%

TV och internet: Basutbudet av Tv-kanaler ingår i månadsavgiften. Leverantör är ComHem. Fiber via Stockholms Stadsnät med hastighet 1 GB/s, bredbandet ingår i avgiften.

Byggnad

Uppvärmning: Fjärrvärme

Hiss: Ja

Energideklaration

Ekonomi

Utgångspris

Månadsavgift: 3 319 kr. I avgiften ingår värme, vatten, 1 Gb/s bredband samt ett grundutbud av TV-kanaler från ComHem.

Pantsättning: Nej, lägenheten är inte pantsatt

Pantsättningsavgift: 525 kr

Överlåtelseavgift: 1 312 kr betalas av köparen

Föreningen

Allmänt om föreningen

BRF Kroken 24/7 förvärvade föreningens hus 2009, med adresser Götgatan 99 och Ringvägen 104-106.

Föreningen består idag av 62 lägenheter, varav 58 upplåts med bostadsrätt. Inom föreningen finns 8 lokaler. Delat ägande godkänns, lägst andel vid ägande 10%. Observera att endast boende/folkbokförd på adress kan bli godkänd som medlem.

Föreningens namn: Brf Kroken 24/7

Organisationsnummer: 769605-0850

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 62

Varav hyresrätter: 4

Antal lokaler: 8

Föreningen äger inte marken

Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare

Föreningen tillåter delat ägande

Föreningens hemsida: www.kroken247.se

Föreningens ekonomi: Inga planerade avgiftsförändringar. 2017 sålde föreningen råvindarna till en extern entreprenör, BF Stambytesentreprenad AB, som förädlat dem till totalt 8 nya bostadsrätter. Intäkterna från försäljningen kommer främst användas till planerade reparationer och eventuellt betala av en del lån.

Föreningens planerade och utförda renoveringar: 2021
- Trapphus

2020

- Fiber-internet
- Tilluft/ventilation

2018

- Stamfilmning och utvärdering
- Takrenovering
- Säkerhetsdörrar
- Källarförråd byggda
- Hissrenovering
- Renovering av hyresgästers badrum

2016

- Stamspolning

2014

- Pumpstation Götgatan 99

2010

- El bytt i Ringvägen 108
- Stamar bytt i Ringvägen 108
- Tvättstuga
- Lås
- Fönster
- Fasad

Gemensamma utrymmen: - Tvättstuga med 2 tvättmaskiner 1 torktumlare och 1 torkskåp + 1 mangel, tvättstugan finns på källarplan, Ringvägen 106.
- Två gårdar
- Cykelförråd

Parkering: För folkbokförd på Södermalm kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Stockholms Stad. Tillståndet låter dig parkera under längre tid och till en lägre avgift än besökande. 1 100 kr/månad eller 75 kr/dygn. En handläggningsavgift på 300 kronor tas ut vid nyansökan, områdesbyte eller fordonsbyte. Det finns även möjlighet att hyra garageplats i närbelägna garage. För vidare information besök www.stockholm.se/parkering.

Boendekostnadskalkyl

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

Juridisk information

Fastighetsmäklarens roll

Fastighetsmäklarens uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intresse. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed.

De uppgifter som mäklaren lämnar om bostadsrätten kommer huvudsakligen från säljaren och bostadsrättsföreningen och kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till det. Ansvar för eventuella fel och brister ligger därför normalt inte hos mäklaren. Säljaren kan däremot bli ansvarig för fel enligt vad som anges nedan. Mäklaren har inte heller någon undersökningsplikt i vanlig mening. Däremot har mäklaren en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om bostadsrätten och som kan antas ha betydelse för en köpare.

Utgångspunkt för ansvarsfördelning vid överlåtelse av bostadsrätt

Utgångspunkten är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning.

Normalt uppmanas köparen att undersöka bostadsrätten. Säljaren kan då som utgångspunkt inte hållas ansvarig för fel och brister som köparen borde ha märkt vid en undersökning av bostadsrätten.

Om säljaren lämnar en uttrycklig garanti eller utfästelse avseende någon del av bostadsrätten behöver köparen dock som utgångspunkt inte särskilt undersöka denna del, under förutsättning att garantin eller utfästelsen inte är för allmänt hållen.

Säljarens ansvar för fel upphör normalt sett två år efter det att köparen tillträdde bostadsrätten.

Köparens undersökningsplikt

Om köparen undersökt bostadsrätten före köpet så ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Detsamma gäller om köparen låtit bli att undersöka bostadsrätten trots att säljaren uppmanat honom eller henne att göra det. Vid köp av bostadsrätt har köparen således normalten undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna innan köpekontraktet ingås.

Köparen bör exempelvis flytta på skrymmande möbler, mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Särskild uppmärksamhet bör också ägnas åt eventuella fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på tecken på läckage under diskbänken och i badrum bör golvfallet och installationer för vatten och avlopp undersökas särskilt. Om det finns symtom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av måste ytterligare undersökning göras. Köparen kan i så fall behöva anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt.

Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen har planer på att genomföra större renoveringar eller höja sina avgifter. En kontakt med företrädaren för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av föreningens stadgar och senaste årsredovisning.

Normalt överläts bostadsrätter i "befintligt skick". För att bostadsrätten ska anses vara felaktig krävs då att den är i väsentligt sämre skick än vad köparen kunde förvänta sig med hänsyn till priset och övriga omständigheter. Väsentlighetskravet innebär att för att bostadsrätten ska anses vara felaktig så måste bostadsrättens pris stå i uppenbart missförhållande till dess värde i felaktigt skick. Vad felet kostar att åtgärda måste alltså ställas i relation till hela köpeskillingen. Mindre fel kan sällan anses ha påverkat marknadsvärdet och kan då inte heller utgöra fel som säljaren ansvarar för. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del.

Säljarens upplysningsskyldighet

Säljaren har ingen generell upplysningsskyldighet, vilket innebär att säljaren inte har någon skyldighet att upplysa om allt som denne känner till. Under vissa omständigheter kan dock säljaren hållas ansvarig för sådana fel som säljaren känt till och underlåtit att upplysa om. För sådant ansvar krävs att det är fråga om ett väsentligt förhållande som säljaren måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om. En förutsättning är också att underlåtenheten kan antas ha inverkat på köpet.

Friskrivning

När det gäller ansvaret för bostadsrättens skick så råder avtalsfrihet och parterna kan därför alltid avtala om en annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är när säljaren friskriver sig från ansvaret för bostadsrättens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Reklamation till säljaren

Om köparen vill åberopa att bostadsrätten är felaktig ska köparen meddela säljaren (reklamera) inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Om reklamation inte sker i rätt tid förlorar köparen i normalfallet sin rätt att åberopa felet.

Vilken egendom ingår i köpet?

I samband med försäljning av en bostadsrätt uppstår ibland frågor om vilken egendom som ingår i köpet. En bostadsrätt är lös egendom och det är därför köplagens regler som är tillämpliga. Köplagen reglerar dock inte vad som ska anses utgöra tillbehör till bostadsrätten. Om köpare och säljare inte har avtalat något särskilt om vad som ska ingå vid överlåtelsen brukar därför istället en jämförelse göras med de tillbehörsregler som gäller för fastigheter.

Exempel på egendom som i regel följer med lägenheten är spis, spisfläkt, kyl och frys, tvättmaskin, platsbyggda hyllor och toalett- och badrumsinredning. Det finns dock alltid möjlighet för säljaren och köparen att komma överens om att viss egendom ska ingå eller inte ingå i ett köp. Vid osäkerhet om vilken egendom som ska ingå i köpet bör parterna klargöra detta innan överlåtelseavtalet undertecknas.

Fri prövningsrätt och formkrav vid överlåtelse

Säljaren har alltid så kallad fri prövningsrätt, vilket innebär att han eller hon inte behöver sälja till den som har lagt det högsta budet. Ett köp av en bostadsrätt blir inte heller bindande förrän köpare och säljare har undertecknat ett överlåtelseavtal. Det innebär att ett anbud eller ett muntligt eller skriftligt löfte att

sälja eller köpa inte är bindande för varken köpare eller säljare. Om någon spekulant lämnar ett bud efter avslutad budgivning men innan överlåtelseavtalet undertecknats, är mäklaren skyldig att framföra detta bud till säljaren, som får ta ställning till om budet ska beaktas.

Medlemskap i föreningen

En överlåtelse av en bostadsrätt är ogiltig om köparen inte beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om köparen inte redan är medlem måste han eller hon därför ansöka om medlemskap. Om köparen vägras medlemskap har köparen rätt att begära överprövning i hyresnämnden. Eftersom en prövning i hyresnämnden kan ta tid och det ibland är av väsentlig betydelse för säljaren att köpet kan fullföljas på den avtalade tillträdesdagen så förekommer det att parterna avtalar bort köparens rätt till överprövning.

Köparens finansiering och boendekostnadskalkyl

Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att ett lånelöfte i princip alltid är villkorat av att köparens ekonomiska förutsättningar inte förändras. Om köparens situation förändras kan banken normalt sett återkalla lånelöftet. Ett annat vanligt villkor för lånelöftet är att köparen ska sälja sin nuvarande bostad. Prata gärna med mäklaren om vilka förutsättningar du har för finansiering av ditt köp.

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

Energideklaration

Enligt lagen om energideklaration för byggnader är säljaren skyldig att uppvisa den senast upprättade energideklarationen avseende bostadsrättsföreningens byggnad för spekulanter och överlämna en kopia av deklarationen till den slutgiltige köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda vid annonsering. Om det inte finns någon energideklaration för bostadsrättsföreningens byggnad är varken säljaren eller köparen skyldig att se till att en sådan upprättas, utan det ansvaret ligger på bostadsrättsföreningen.

Budgivning

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Det är därför säljaren som, i samråd med mäklaren, bestämmer formerna för budgivningen. Mäklarna på Länsförsäkringar Fastighetsförmedling verkar för att budgivningen ska vara öppen och tydlig så att spekulanterna ska få insyn i budgivningsprocessen.

Mäklaren är skyldig att framföra alla bud och andra meddelanden som en spekulant vill ha framförda till säljaren. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren också upprätta en förteckning över de bud som lämnas med angivande av budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits, tidpunkt för när budet lämnades samt eventuella villkor för budet. Anbudsförteckningen lämnas ut till säljaren och köparen när mäklarens uppdrag är slutfört, vilket normalt är på tillträdesdagen. Annan budgivare än köparen har inte rätt att få ta del av anbudsförteckningen, utan har endast rätt att få information om att bostaden har sålts till någon annan. Mäklaren är inte heller skyldig att i övrigt tala om för spekulanterna vilka bud som har lagts eller vilka villkor som

har diskuterats med andra spekulanter. De bud som redovisas på

www.lansfast.se är därför inte nödvändigtvis samtliga lagda bud, utan enbart de bud som säljaren har godkänt för redovisning.

Reklamation av mäklartjänsten

Om köpare eller säljare anser att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamation ske inom skälig tid efter att kunden insett eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Reklamation/undersättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, direkt till mäklaren eller till den adress som anges i objektsbeskrivningen. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år.

Om ett skadeståndskrav framställs till mäklaren så prövas detta i första hand av mäklarens försäkringsbolag inom ramen för mäklarens ansvarsförsäkring. Om kravställaren inte är nöjd med försäkringsbolagets beslut kan denne begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) prövar tvisten.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI kan dock inte pröva frågor om skadestånd.

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy, www.lansfast.se/integritetspolicy.

Våra tilläggstjänster

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling erbjuder skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Nedan redovisas våra tilläggstjänster och den eventuella ersättning som mäklaren kan erhålla vid förmedling av dessa tilläggstjänster.

Hemnet

Hemnet är Sveriges största bostadssajt. Den som säljer via Länsförsäkringar Fastighetsförmedling erbjuds möjlighet att marknadsföra sin bostad på Hemnet. Vid förmedling av annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB kan Mäklarfirmen erhålla dels en administrationsersättning, dels en provisionsersättning i enlighet med vad som föreskrivs på <https://www.hemnet.se/artiklar/guider/2021/02/19/forsaljningssamarbete>.

Länsdeklarerat Plus (LD+)

Genom Länsförsäkringar Sak AB erbjuds den som säljer en fastighet via Länsförsäkringar Fastighetsförmedling att teckna en säljaransvarsförsäkring. När bostaden du är intresserad av är märkt med symbolen LD+ betyder det att den är förbesiktigad och att säljaren kommer att teckna försäkringen. Vid förmedling av säljaransvarsförsäkringen erhåller Mäklarfirmen 700 kr per förmedlad försäkring.

Länsförsäkringsgruppen

Genom vårt samarbete med övriga länsförsäkringsgruppen kan vi erbjuda våra kunder konkurrenskraftiga bank- och försäkringstjänster. Mäklaren hjälper dig gärna med en kontakt till ditt lokala länsförsäkringsbolag. Mäklaren erhåller ingen ersättning för förmedling av bank- eller försäkringstjänster.

Boneo

Boneo är Sveriges nya bostadssajt. Den som säljer via Länsförsäkringar Fastighetsförmedling erbjuds möjlighet att marknadsföra sin bostad på Boneo. Vid förmedling av annonserbjudande från Boneo AB kan Mäklarfirmen erhålla förmedlingsersättning i enlighet med vad som föreskrivs på <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonserprodukter-och-tjanster>



David Alashi
Ansvarig mäklare

Fastighetsmäklare
072-163 33 32
david.alashi@lansfast.se

Vi skapar trygga bostadsaffärer genom livet.

Vi är stolta över att tillhöra en kundägd organisation och är glada över att ha den högsta kundnöjdheten i fastighetsmäklarbranschen för sjunde året i rad enligt SKI (Svenskt Kvalitetsindex). Med Länsförsäkringars grundmurade varumärke inom bank och försäkring i ryggen kan vi erbjuda en heltäckande fastighetsförmedling där vi följer med kunden genom hela affären - från lånelöftet till det försäkrade boendet. Självklart med rådgivning längs hela vägen. Med kunskap och goda relationer är vi bäst på det vi gör; att skapa trygga bostadsaffärer genom livet.

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Södermalm

Götgatan 85A, 116 62 Stockholm
08-32 36 00, sodermalm@lansfast.se
lansfast.se/sodermalm