



**Väldisponerad funkisdröm i gavel på fantastisk
adress och utmärkta kommunikationer!**

Kyrkogatan 2, Sundbyberg

Länsförsäkringar
Fastighetsförmedling 

Välkommen till Kyrkogatan 2

Nu har du chansen att förvärva denna funkisdrömmen på en magisk adress med närhet till allt du kan tänka dig!

Presenterar stolt denna väldisponerade gaveltré i Sundbyberg. Bostaden är belägen på en av de attraktivaste adresserna i området med utmärkta kommunikationer och stort utbud av grönska samt promenadstråk. Här bor du i en lägenhet som är genomgående fräsch och köksstammarna är renoverade under 2017. I bostaden har du stora fönster i två väderstreck då den ligger i gavel som ger ett härligt ljusflöde. Här får du utnyttja varenda kvadratmeter på ett funktionellt sätt och vilket ger dig rymliga rum där bara fantasin kan sätta stop. Bostaden är lätt att möblera tack vare den fantastiska planlösningen. Denna bostaden är perfekt för dig som vill bo nära kommunikationer och inte behöva göra några större renoveringar i bostaden utan

det är bara att flytta in. I en fantastisk fastighet från 1944 som är väl omhändertagen finner ni denna stabila förening. Stabiliteten återspeglar sig även i att avgiften är låg. Föreningen har gjort väldigt många omfattande renoveringar och har en låg belåning vilket även gör att det blir en trygghet för Er som köpare. Föreningen har en gemensamhetslokal med övernattningsmöjligheter, tvättstuga, cykelrum och barnvagnsrum.

På Kyrkogatan 2 har du närhet till allt och lite till. Här bor du intill Sundbybergs Centrum där du har ett fantastiskt utbud av service, restauranger, shopping och kommunikationer som du enkelt kan ta dig in till Stockholm med.



**Snabba fakta**

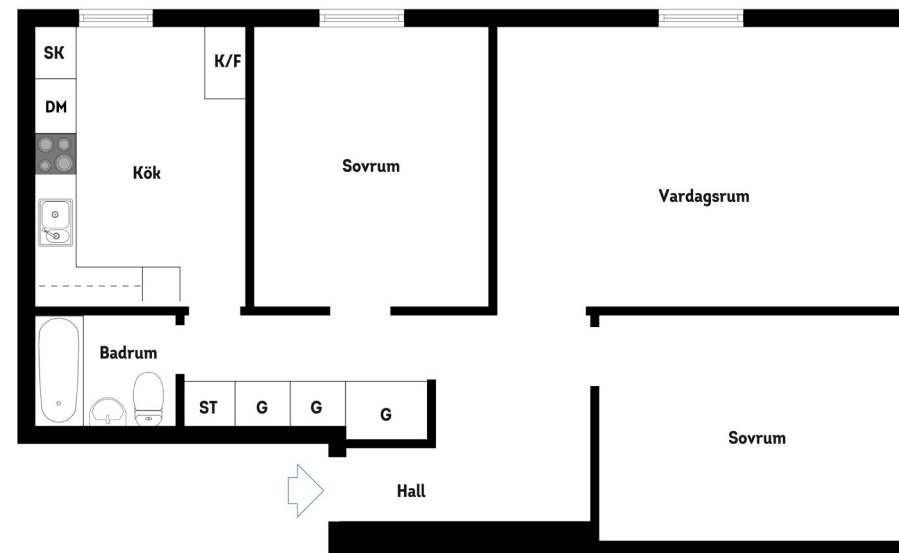
Kommun	Sundbyberg
Församling	Sundbyberg
Adress	Kyrkogatan 2, 172 32 Sundbyberg
Boendeform	Bostadsrätt
Byggår	1944
Boarea	66 m ² . Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen
Antal rum	3 rum och kök varav 2 sovrum
Månadsavgift	3 086 kr. Inkl värme, vatten, bostadsrättstillägg och grundutbud av TV
Pris	2 995 000 kr

Ekonomi

Driftkostnad: 335 kr/mån
Energiklass: F
Energiprestanda: 129 kWh/m²/år
Andel i föreningen: 3.06974%
Andel av årsavgift: Uppgiften har ej gått att få fram
Pantsättning: Bostadsrätten är pantsatt. (Säljarens lån löses i samband med överlåtelsen och därmed pantsättningen.)
Pantsättningsavgift: 465 kr
Överlåtelseavgift: 1 163 kr betalas av köparen
Skattesats: 31.94
Tillträde: Enligt överenskommelse

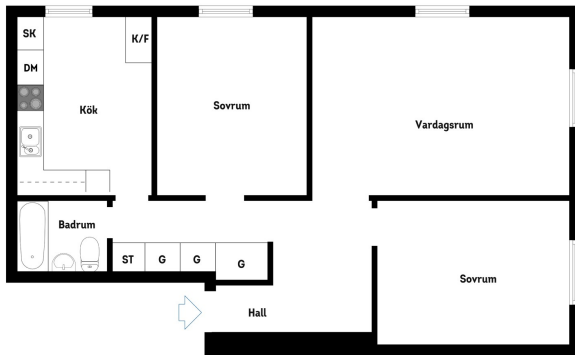
Föreningen

Föreningens namn: Stenkvista 8
Organisationsnummer: 769610-4426
Föreningsform: Bostadsrättsförening
Lägenhetsnummer: 11011
Antal lägenheter: 41 varav 2 hyresrätter
Antal lokaler: 1



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

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



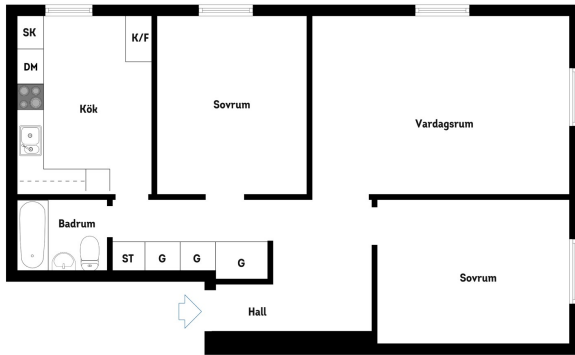
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

Hall

Klinkergolv och vita väggar. I hallen finns det en garderob med skjutdörrar, garderobsvägg med inbyggda garderober som ger goda förvaringsmöjligheter samt plats för avhängning.



Rumsbeskrivning



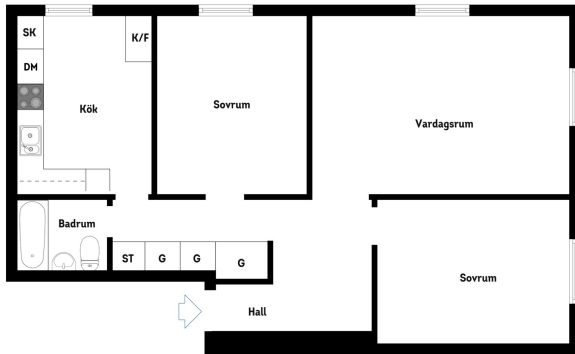
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

Kök

Ljust golv och vita väggar. Köket är utrustat med vita skåpluckor, arbetsbänk i laminat, stänkskydd i kakel ovan arbetsbänk, diskmaskin, ugn, induktionshäll, fläkt, inbyggd mikrovågsugn, kyl och frys. Det finns även ett inbyggt skafferi i original. Fönster som ger köket ett härligt ljusflöde. Plats för matbord.



Rumsbeskrivning



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

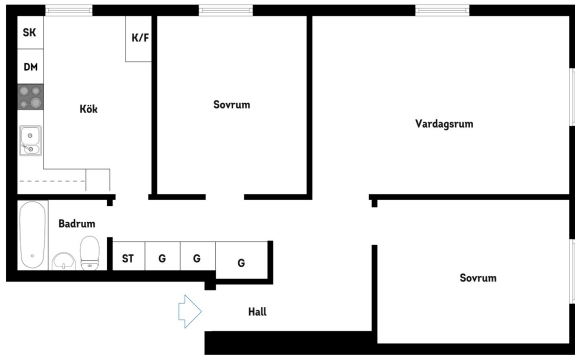
Vardagsrum

Mörkt golv och vita väggar. Plats för större möblemang samt fönster i två väderstreck som ger ett fantastiskt ljusflöde i bostaden.





Rumsbeskrivning



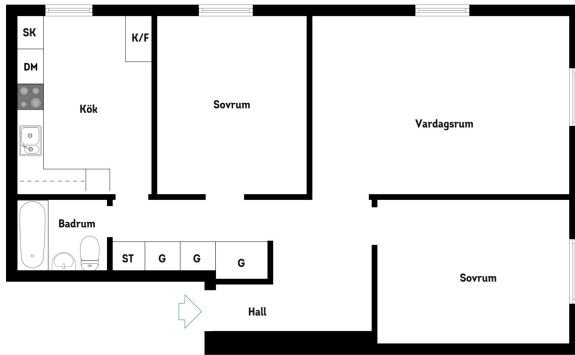
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

Sovrum 1

Ljust golv och vita väggar. Plats för dubbelsäng och annat möblemang. Stort fönster som ger sovrummet ett härligt ljusflöde.



Rumsbeskrivning

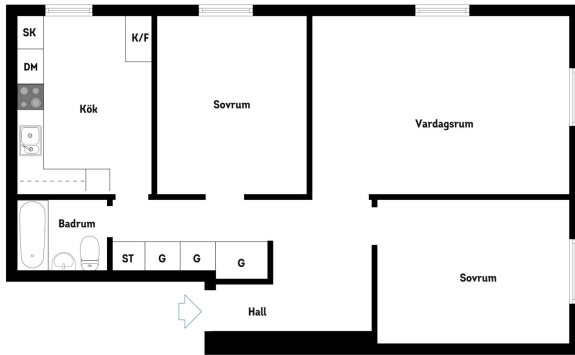


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

Sovrum 2

Ljust golv och vita väggar. Plats för dubbelsäng och annat möblemang. Stort fönster som ger sovrummet ett härligt ljusflöde.





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

Badrum

Klinkergolv och kaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat, spegelskåp, badkar och handdukstork.





Övriga utrymmen

Gemensamma utrymmen som medlemmarna kan nyttja är tvättstuga, cykelrum och barnvagnsrum, förråd samt gemensamhetslokal med övernattningsmöjligheter.

Plats för bilen?

Föreningen har 6 st p-platser som kostar ca 300 kr/månaden. F.n. kö enligt styrelsen 2019-01-14.

I övrigt gäller boendeparkering i området ansökning sker hos Sundbybergs kommun.

Hur är det med tv och internet?

Föreningen har ComHem indraget i huset, grundutbud för tv ingår i avgiften.

Bredband tecknas separat av bostadsrättsinnehavaren.

Driftskostnad

Driftskostnaden är ca 335 kr/mån och fördelas enligt följande: försäkring 150 kr/mån, hushållsel 185 kr/mån,

I angiven driftskostnad för två personers hushåll ingår: hushållsel 185 kr/månad och hemförsäkring 150 kr/månad.

Driftskostnader enligt schablon

Antal personer i hushållet: 2

Allmänt om föreningen

Brf Stenkvista bildades år 2004 och är en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten är från 1944. Föreningen består av totalt 41 st lägenheter, varav 39 st bostadsrätter och 2 st hyresrätter med adress Kyrkogatan 2 & 4.

Föreningens ekonomi

Det finns inga beslut på att ändra avgiften enligt styrelsen 2019-01-14

Renoveringar

Föreningen har inga större renoveringar planerade dom närmsta åren, för mer info se årsredovisningen.

2018 Byte av rökluckor, energideklaration samt provtryckning öppna spisar.

2017 Byte av köksstammar samt samtliga stammar i källaren 2016-2017 Godkänd OVK

2014 Byte av tak samt nya portar

2013 Byte av fjärrvärmecentral

2009 renovering av 2 st badrum p.g.a vattenläckage

2007-2008 Byte av radiatorreglage, ombyggnad av lokal till lägenhet, bastubyggnation samt dränering.

2007 Rörstam i källaren

2007 10st nya förråd

2006 Byte av vattenmätare, tätning och lagning av rökgångar i öppna spisarna, nytt sopsystem samt asfaltering av parkeringen.

2005 Nya postboxar, nytt låssystem.

2005-2007 Byte av elstammar

Information om energideklaration

Energideklaration av byggnader är inte enbart en svensk företeelse, utan en del av EU miljömål om att minska energianvändningen och främja en hållbar utveckling. Lagen om energideklarationer för byggnader trädde i kraft den 1 oktober 2006. Från den 1 juli 2012 ändras lagen om

energideklarationer och blir mer omfattande. Målet med de nya reglerna är att energideklarationen ska delges köparen av en byggnad eller en del av en byggnad eller nyttjanderätt när den förmedlas.

Allmänt

Uppgifter om fastigheten härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. Samtliga areauppgifter är baserade på säljarens information samt kontrollerad med föreningen. Dessa uppgifter kan av olika skäl vara felaktiga. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning. Behöver du hjälp att beräkna de kommande boendekostnaderna - ansvarig mäklare erbjuder sig att upprätta en skriftlig boendekostnadskalkyl. Var vänlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.

Läs mer om hur vi behandlar dina personuppgifter på www.lansfast.se/integritetspolicy

Vilken egendom ingår i köpet



Då och då uppstår tvister mellan köpare och säljare i samband med bostadsköp. Alltför ofta handlar dessa tvister om att parterna är oeniga om vilken egendom som ska, eller inte ska, ingå i köpet. Det kan ibland vara svårt att avgöra vilken egendom som faktiskt ska ingå och avgöra vem av parterna som har rätt. Vi vill därför med denna information upplysa om vad man som säljare och köpare av en bostad bör vara uppmärksam på när det kommer till vilken egendom som ingår i köpet, allt för att förebygga risk för framtida tvister med anledning av din bostadsaffär.

När man pratar om egendom som kan ingå i ett bostadsköp skiljer man på fastighetstillbehör - som endast är aktuellt vid villa- och fritidshusförsäljningar- och byggnadstillbehör. Vilken egendom som hör till vilken kategori ser du nedan.

Fastighetstillbehör

Enligt jordabalkens bestämmelser är fast egendom jord, som i sin tur är indelad i fastigheter. En fastighet är alltså en bit mark och den egendom som finns på fastigheten såsom byggnader, ledningar och stängsel utgör fastighetstillbehör. Exempel på byggnader är, förutom boningshus, lekstugor och växthus. För

att egendom ska anses vara fastighetstillbehör krävs det att den har tillförts fastigheten för permanent bruk. Även träd och andra växter anses oftast vara fastighetstillbehör.

Byggnadstillbehör

Som framgår ovan är bostadsbyggnaden på en fastighet ett fastighetstillbehör. Egendom som finns i och på byggnaden utgör oftast byggnadstillbehör. Exempel på sådan egendom kan vara spis, spisfläkt, kyl och frys och tvättmaskin men även annan egendom såsom platsbyggda hyllor och toalett- och badrumsinredning. I likhet med vad som gäller för fastighetstillbehör måste även byggnadstillbehör vara ämnat för permanent bruk.

Gränsfall och undantag

Självklart finns det gränsfall och undantag från huvudregeln om vad som är fastighets- och byggnadstillbehör. Utvecklingen i samhället gör också att bilden förändras över tiden. Ett exempel på detta är parabolantennen som när den först kom var så exklusiv att ingen förväntade sig att den skulle ingå i köpet. Med tiden blev den allt vanligare och anses nuförtiden utgöra ett byggnadstillbehör.

Bostadsrätt

För bostadsrätt gäller i princip samma regler som för fastighet, dock med undantag för att det inte finns några fastighetstillbehör, detta eftersom bostadsrätter utgör s.k. lös egendom. Egendom som utgör byggnadstillbehör på en fastighet är egendom som normalt också ingår i en bostadsrätt.

Parterna kan komma överens

Oavsett vad lag och rättspraxis säger står det dock parterna

fritt att komma överens om vilken egendom som ska eller inte ska ingå i bostadsköpet. Vill en säljare ta med sig en lekstuga, ett badkar, en markis eller annan egendom som kan vara fastighets- eller byggnadstillbehör, bör detta tydligt anges i marknadsföringen av bostaden. Som riktlinje kan sägas att sådan egendom som marknadsförts i samband med bostadsannonsering normalt anses ingå i köpet.

EXEMPEL PÅ FASTIGHETSTILLBEHÖR

- Byggnad (inkl. lekstuga, växt- hus, uthus eller annan anläggning.)
- Ledning för gas, el, vatten och avlopp
- Stängsel
- Flaggstång med lina
- Buskar och träd
- Brevlåda
- Soptunna
- Sandlåda
- Oljetank
- Friggebod
- Bojstenar och boj
- Torkvinda
- Solur
- Grindar
- Flytbrygga

EXEMPEL PÅ BYGGNADSTILLBEHÖR

- Garderober (inkl. inredningsdetaljer)
- TV-antenn
- Parabolantenn
- Heltäckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning)
- Spis
- Kylskåp
- Toalett- och badrumsinredning
- Centraldamm- sugare
- Frys
- Spisfläkt
- Badkar
- Badrumsskåp
- Radiatorer
- Tvättmaskin
- Torkskåp
- Torktumlare
- Mangel
- Duschkabin
- Fönsterbräden
- Ledstång
- Samtliga dörrnycklar
- Markiser
- Persien ner
- Tjuvarlarm
- Brandlarm
- Stege för sötning
- Fönsterluckor
- Innanfönster
- Gnistgaller
- Hatthylla
- Porttelefon





Utgångspunkt för ansvarsfördelning vid överlåtelse av bostadsrätt

Utgångspunkten är att bostadsrätten skall 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. Därutöver gäller normalt att bostadsrätten köps i det skick den befinner sig i på kontraktssdagen. Reglerna om fel i bostadsrätt finns formellt i köplagen, men då de reglerna inte passar så bra för prövning av fel i bostadsrätt används ofta motsvarande regler i jordabalken.

Köparens undersökningsplikt

Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten före köpet eller om han ändå undersökt den, ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Även vid köp av bostadsrätter har köparen alltså normalt en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på eventuella tecken på läckage under diskbänken och i badrum eller annat våtrum, kontrollera golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste han gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör

leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen bort räkna med hänsyn till vitvarans ålder och beräknade "livslängd".

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

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Om bostadsrätten säljs i befintligt skick kan den dock ändå anses vara felaktig, om säljaren före köpet underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om.

Om säljaren genom ett förtigande handlat i strid mot tro och heder går säljaren även miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadsrättens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas ej som utfästelser.

Avtalsfrihet

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för bostadsrättens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Denna information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som köplagen föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.





Ansvarig mäklare



Aleidon Adam

Fastighetsmäklare

Mobil: 0708-82 38 35

E-post: aleidon.adam@lansfast.se

Vad gör du om du är intresserad av Kyrkogatan 2?

1. Det första och viktigaste av allt är att du meddelar mig ditt intresse och dina kontaktuppgifter - namn och mobilnummer.
2. Under tiden föreslår jag att du tittar över finanseringen en gång till, så du vet inom vilka ramar du kan bjuda på bostaden. Det är skönt att känna sig stark och trygg när du går in i budgivningen.
3. Det kan också vara bra att börja fundera på kring inflyttningsdatum. Inte minst om du först behöver sälja ditt nuvarande boende. Jag hjälper dig gärna om du har några frågor!

Hur får du hjälp med boendekalkyl och bolån?

En stor fördel med Länsförsäkringar är att vi har en egen bank. Behöver du ett snabbt lånelöfte? Eller en snabb boendekalkyl? Vår bank är kundägd och agerar i våra kunders intresse och den är nu Sveriges femte största bank. Har du någon som helst fråga kring bostadsfinansiering, oavsett vad, tveka inte att ringa.

Hur går budgivningen till?

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling använder öppen budgivning. Det innebär att du som spekulant lämnar ditt bud till den ansvarige fastighetsmäklaren, som löpande redovisar inkomna bud till säljaren.

Budgivningslistan lämnas med namn, telefonnummer, bud och tidpunkt till köpare och säljare. Säljaren har alltid fri prövningsrätt och behöver inte sälja till den som lagt det högsta budet. Innan köpekontraktet är undertecknat av bägge parter har inget bindande avtal träffats.

Om någon spekulant lämnar ett bud efter avslutad budgivning, men innan köpekontraktet undertecknats, är mäklaren skyldig att framföra detta bud till säljare, som tar ställning till om budet ska beaktas

Tips



När du ändå tittar på ny bostad, se till att bli redo att sälja din gamla under tiden. Oavsett om du hittar ditt nya hem idag eller nästa vinter, så kan du då agera mer självsäkert i affären och slippa ekonomisk risk. Då är försäljningen färdigplanerad så det är bara att trycka på startknappen.

Kontakta oss och fråga om **SÄLJ MED FÖRSÄKRUNG**



Kontakta Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Besöksadress: Centralvägen 21, Solna
Telefon: 08-82 12 00
www.lansfast.se/solna

