



# Nyproducerad lägenhet av högsta klass i bästa läge!

Starrbäcksgatan 11, Sundbyberg

Länsförsäkringar  
Fastighetsförmedling





# Välkommen till Starrbäcksgatan 11

Genomgående stilsäkra ljusa färgval och smakfulla materialval i kök och badrum. Välutrustade med allt ni behöver.

Standarden på huset utmärker sig från normen, bland annat i form av en elegant lobbyliknande entré, garage i fastigheten samt en social innergård där stora som små kan umgås.

På Starrbäcksgatan har ni nära till såväl kommunikation i form av tunnelbana och pendeltåg, Sundbybergs krogända kvarter samt vacker natur i form av gröna parker och insjöar.





### Snabba fakta

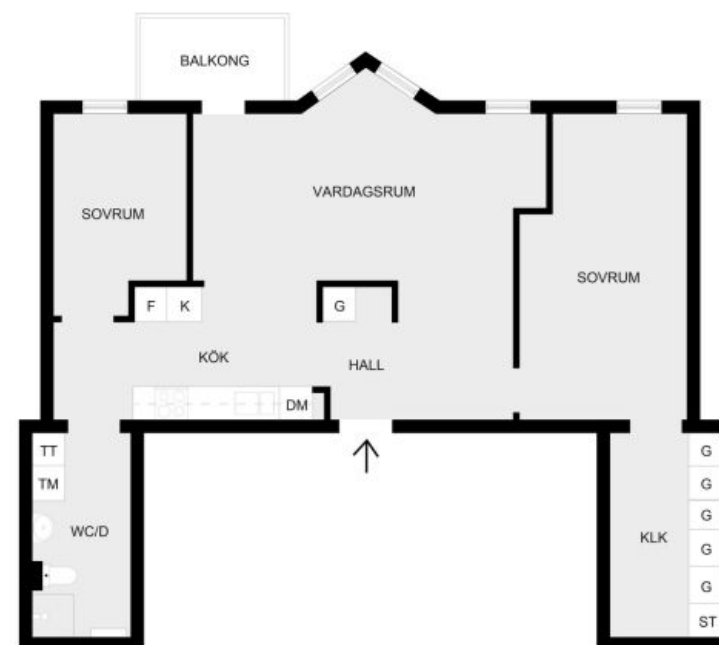
<b>Kommun:</b>	Sundbyberg
<b>Församling:</b>	Sundbyberg
<b>Adress:</b>	Starrbäcksgatan 11, 172 74 Sundbyberg
<b>Boendeform:</b>	Bostadsrätt
<b>Boarea:</b>	79 kvm
<b>Hiss:</b>	Unknown
<b>Rum:</b>	3 rum och kök, varav 2 sovrum
<b>Avgift:</b>	3 967 kr/mån.
<b>Pris:</b>	4 495 000 kr

### Ekonomi

**Andel av årsavgift:** 1.0057 %  
**Pantsättning:** ej pantsatt  
**Skattesats:** 31.94 %

### Förening

**Föreningens namn:** Brf Duvboet  
**Organisationsnummer:** 769627-3346  
**Föreningsform:** Bostadsrättsförening  
**Lägenhetsnummer:** 1301



Länsförsäkringar  
Fastighetsförmedling

Planritningen är ej skalendig,  
viss avvikelse kan förekomma





















## Bra saker att veta

### Övriga utrymmen

Sophantering  
Cykelrum / Barnvagnsrum  
Teknikutrymmen  
Innergård  
Garage  
Källarförråd

### Plats för bilen?

Föreningen har 47st parkeringsplatser i garage varav 1 upplåtes till bilpool.  
Till dessa är det separat kö.

I övrigt är parkering tillåten på gatorna i området.

### Hur är det med TV och Internet?

Fibernät, bostadsrättshavarna tecknar själva abonnemang för de tjänster som önskas.

### Uppvärmning

Fjärrvärme och bergvärme

### Allmänt om föreningen

Bostadsrättsföreningen Duvboet består av 80 lägenheter med bostadsrätt  
21 Etage/Radhus (Bostadsrätter)  
2 Lokaler  
47 Garageplatser

Byggbolaget ALM Equity står för projektet och har gjort en omfattande ombyggnad samt påbyggnad 2015-2017. Det ursprungliga byggnadsåret är 1988-1989.

På denna fastighet har föreningen renoverat och byggt om befintlig byggnad. Dessutom har två våningsplan byggts på den befintliga byggnaden.

- Fiberpotik
- Sophantering, Cykelrum / Barnvagnsrum, Teknikutrymmen
- Källarförråd
- Fjärrvärme/Bergvärme

### Gemensamma utrymmen

Sophantering, cykelrum/barnvagnsrum, teknikutrymmen, parkeringsgarage och innergård

### 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.





Ditt nya område

## Hur är det att bo på Starrbäcksgatan 11?

Centrala Sundbyberg beskrivs oftast som en stad i staden. Här möts du av småstadskänsla med härlig gemenskap samtidigt som du endast befinner dig 10 minuter ifrån Stockholms centrala delar. Bebyggelsen i området är brett varierat och här finner du allt från sekelskiftes hus till nyproducerade lyxlägenheter. Sundbybergs ses kommunalt sätt som en knutpunkt eftersom du kan ta dig hit med pendeltåg, tunnelbana, bussar, tvärbana och fjärrtåg. I centrum finner du flera matbutiker såsom Willys, Hemköp och Ica Nära.

Området är expansivt och flertalet gamla fabriker har under senare år gjorts om till bostäder samt nya affärer och trendiga restauranger.



## 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.) | • Stängsel            | • Friggebod         |
| • Ledning för gas, el, vatten och avlopp                             | • Flaggstång med lina | • Bojstenar och boj |
|  | • Buskar och träd     | • Torkvinda         |
|  | • Brevlåda            | • Solur             |
|  | • Soptunna            | • Grindar           |
|  | • Sandlåda            | • Flytbrygga        |
|  | • Oljetank            |                     |

### EXEMPEL PÅ BYGGNADSTILLBEHÖR

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





## 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. 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 ska räkna bort 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 reoveringar, 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 inte 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.





# Redo för en ny fas i livet?



**0,75%**  
ränterabatt  
på ditt bolån



Du som köper eller säljer din bostad genom Länsförsäkringar Fastighetsförmedling och lägger ditt bolån hos Länsförsäkringar Stockholm får just nu 0,75%-enheter ränterabatt på ditt bolån. Dessutom får du som blir kund hos oss 25% rabatt på din hemförsäkring och din bilförsäkring. Tillsammans skapar vi nya möjligheter och större trygghet!

**För lånelöfte ring 08-562 831 00 eller ansök på [lansforsakringar.se](https://lansforsakringar.se)**

*Ränterabatten gäller på bolån med löptid upp till 2 år. Vid val av 3 månaders bindningstid gäller rabatten under 12 månader. Erbjudandet gäller belåningsgrader upp till 75% av bostadens köpeskilling och om du väljer Länsförsäkringar Stockholm för din bankaffär. För längre räntebindingstider, 1 och 2 år, gäller att maximalt 50% av bottenlånen får fördelas på dessa löptider. Kontraktsskrivning ska ske senast 30 september 2018 med tillträde senast 31 december 2018. Rabatt på hemförsäkringen gäller första året. Rabatten på bilförsäkring dras på din premie och gäller om du försäkrat ditt ägda boende hos Länsförsäkringar Stockholm.*

**Länsförsäkringar  
Stockholm** 



Vad händer nu?

---

Ansvarig mäklare

---



---

Alexander Langer

---

Fastighetsmäklare

Mobil: 0707-82 82 12

E-post: alexander.langer@lansfast.se

## Vad gör du om du är intresserad av Starrbäcksgatan 11?

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?

Mäklarna på Länsförsäkringar Fastighetsförmedling verkar för att budgivningen ska vara öppen. Öppen budgivning innebär att spekulanterna lämnar sina bud till den ansvarige fastighetsmäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren.

Mäklaren är skyldig att anteckna buden i anbudsförteckningen/ budgivningslistan, 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 uppdraget är slutfört, vilket normalt är på tillträdesdagen.

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 budet till säljaren.

---

### 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 FÖRSPRÅNG**



## Kontakta Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

**Solna/Sundbyberg** Centralvägen 21, 171 68 Solna  
Besöksadress: Centralvägen 21, Solna | Telefon: 08-82 12 00  
lanfast.se/solna

