



Järvastaden, Solna

## Lekparksgatan 6

# Välkommen till Lekparksgatan 6, Järvastaden, Solna

Välkommen till denna ljusa och stilrena nyproducerade lägenhet från 2023! Med sitt moderna materialval och genomtänkta planlösning är detta ett hem för dig som söker bekvämlighet och stil.

Lägenheten erbjuder ett rymligt sovrum med plats för dubbelsäng samt en praktisk klädkammare, perfekt för förvaring. De stora fönstren släpper in rikligt med dagsljus och skapar en luftig atmosfär i hela bostaden.

Det moderna köket från Marbodal är fullt utrustat med högkvalitativa vitvaror från Siemens, och erbjuder gott om förvaring och smarta lösningar för en bekväm matlagningssupplevelse.

**Utgångspris** 2 695 000 kr

**Antal rum** 2

**Byggnadsår** 2023

**Boarea** 46,5 kvm

**Månadsavgift** 2 929 kr Inkl värme, vatten och bostadsrättstilläg

**Adress** Lekparksgatan 6

**Webbnummer** 1430-34012

**Ansvarig mäklare**

Emil Farmandeh 070-784 21 81

[emil.farmandeh@fastighetsbyran.se](mailto:emil.farmandeh@fastighetsbyran.se)



PLANLÖSNING & OBJEKTSBESKRIVNING

# Lekparksgatan 6

## LÄGENHET

**ANTAL RUM** 2

**BOAREA** 46,5 kvm

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

**LÄGENHETSNR** 4-1205

**SKATTEVERKETS NR** 1205

**VÅNINGSPLAN** 2.

**ANDEL I FÖRENING** 0,5467 %

**ANDEL AV ÅRSavgift** 0,6018 %

**INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING** 812 219 kr

## BYGGNAD

**BYGGNADSÅR** 2023

**ENERGIDEKLARATION** Energideklaration saknas.

## FÖRENING

**NAMN** Brf Linnean i Järvastaden

**ANTAL LÄGENHETER** 114

**ANTAL LOKALER** 1

**ÄKTA/OÄKTA FÖRENING** Äkta förening

**ALLMÄNT OM FÖRENINGEN** Brf Linnean i Järvastaden är en ny förening med bostäder redo att tillträda mars-juni 2023. Föreningen består av 114 bostäder och en lokal som kommer att bli en vårdcentral. Skanska är byggentreprenad.

Avgift:

I månadsavgiften ingår värme och vatten.

TV & Bredband:

TV, bredband och telefoni är gruppanslutet och avgiften är ca 212 kr/mån utöver månadsavgiften. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av innehavaren utöver månadsavgiften.

Renoveringar:

Fastigheten är nybyggd och därför är inga renoveringar genomförda eller är planerade för närvarande.

El:

Föreningen har gemensamt el-abonnemang och elen

debiteras för respektive bostadsrättshavare för enskild förbrukning utöver månadsavgiften.

Garage:

Det finns ett gemensamt garage med 78 parkeringsplatser.

Övrigt:

I gatuplan finns två miljörum. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga, tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostad. Överlåtelse- samt pantsättningsavgift debiteras enligt stadgar. Blivande innegård kommer bestå av cykelparkering, lekplats mm.

Information hämtad från ekonomisk plan samt Skanska 23-05-25

## EKONOMI

**UTGÅNGSPRIS** 2 695 000 kr

**AVGIFT** 2 929 kr Inkl värme, vatten och bostadsrättstilläg

**DRIFTSKOSTNAD** 6 506 kr/år

Elförbrukning: 1 900 kr

Försäkring: 2 062 kr

Obligatoriska tillägg: 2544 kr

**KOMMENTAR** Obligatoriska tillägg avser Bredband, TV och telefoni

**BOENDEKOSTNADSKALKYL** Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

## ÖVRIGT

**SÄLJARE** Farzaneh Osatian, Hamid Ossatian

## NÄROMRÅDET

**ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET** Endast 10 minuter från city växer en helt ny stadsdel fram. Järvastaden är Stockholms största satsning på många år och här kommer till slut 12 000 människor att bo och leva. Järvastaden formas till en gemytlig småstad där inget kvarter blir det andra likt. Många samlingsplatser skapas där både barn och vuxna kan mötas. Bland lägenheter, radhus och villor varvas lekytor och grillplatser med grönska och dagvattendammar.

**Affärer och restauranger:**Närservice återfinns i form av dagligvarubutik, caféer, bageri, kemtvätt, restauranger, cykelhandlare, gym, och lekparker. Större köpcentrum som Mall of Scandinavia, Kistagallerian och Solna Centrum finns inom gång- och cykelavstånd.

**Natur och fritid:**En kort promenad tar dig till Råstasjön med fina promenad och joggingspår. Under vintern kan man åka skridskor på sjön och under sommaren är det trevligt med en picknick på de gräsområden som omringar sjön. För den som söker större utmaning ligger Ursviks motionsgård nära med elljusspår och "norra Stockholms bästa" skidspår på vintern. På 5 minuter når du även Igelbäckens naturreservat som ligger i direkt anslutning till Järvastaden. På kort avstånd finns även Ulriksdals slott och det häftiga Winery Hotel med egen vinproduktion och takpool.

**Skolor och barnomsorg:**Flera förskolor och en F-6 skola finns redan i området och kommer att utökas med flera efterhand som området utvecklas. Mittemot Mässen i Järvastaden finns Mulle Meck- lekpark (uppbyggd efter den populära barnboksfiguren Mulle Meck) som är en uppmärksam och populär temalekpark för alla åldrar!

**SKOLOR OCH BARNOMSORG** Dagens och grundskola finns redan i området och kommer att utökas med flera skolor, daghem, restauranger och butiker efterhand som området utvecklas.

**KOMMUNIKATION** Ulriksdals pendeltågsstation tar dig in till T-centralen på ca 10 minuter. Pendeltåget kompletteras med fyra busslinjer som går i området. Buss 505 från Järvastaden till Solna C (med T-bana), Buss 540 från Järvastaden till Hallonbergen med anslutning till tunnelbanan, Buss 540 från Järvastaden till Universitetet och Buss 157 från Järvastaden till Danderyds sjukhus. Till Kista, Mall of Scandinavia och Solna Centrum är det cykelavstånd och du tar dig dit på ca 10 minuter. Utmärkta cykelvägar finns även hela vägen in till city.

**NATUR OCH FRITID** En kort promenad tar dig till Råstasjön med fina promenad och joggingspår. Under vintern kan man åka skridskor på sjön och under sommaren är det trevligt med en picknick på de gräsområden som omringar sjön. För den som söker större utmaning ligger Ursviks motionsgård nära med elljusspår och "norra Stockholms bästa" skidspår på vintern. I närområdet finner du även Igelbäckens naturreservat.

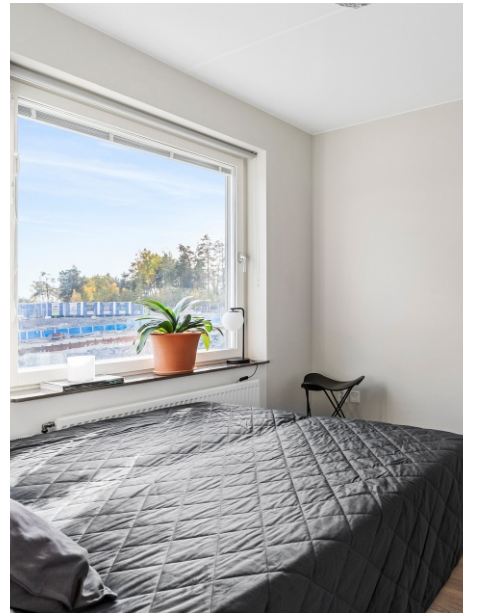
**AFFÄRER OCH RESTAURANG** Närservice återfinns i form av

dagligvarubutik, caféer, restauranger, cykelhandlare, gym, förskolor och lekparker. Större köpcentrum som Mall of Scandinavia, Kistagallerian och Solna Centrum finns inom gång- och cykelavstånd.

## **ANSVARIG MÄKLARE**

**EMIL FARMANDEH** 070-784 21 81

**MEJL** [emil.farmandeh@fastighetsbyran.se](mailto:emil.farmandeh@fastighetsbyran.se)



# JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV BOSTADSRÄTT

**FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR** En fastighetsmäklares uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

**UPPDRAGSAVTALET** Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt fastighetsmäklarlagen vara skriftligt. I uppdraagsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

**MÄKLARENS ERSÄTTNING** Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknade. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, vilken oftast bestäms till en viss procent av köpeskillingen. En mäklare har inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster utöver den avtalade provisionen, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Rätten till provisionen uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelsen.

**OBJEKTSBESKRIVNINGEN** Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När mäklaren upprättat beskrivningen får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella felaktigheter. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i det underlag som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av överlåtelseavtalet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften. Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvaret för eventuella fel i en förmedlad bostadsrätt ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit eller annars känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om bostadsrättens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

**SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET** Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. När en bostadsrätt säljs i befintligt skick ska säljaren dock upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Det betyder att säljaren ska upplysa om sådana fel denne känner till som kan antas inverka på köpet. Säljaren ska upplysa om sådana fel som säljaren borde inse/förstå är av betydelse för en köpare och som köparen kan räkna med att bli upplöst om.

**KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT** Inneboenden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid eventuella fuktskador i kök och badrum. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart lägenheten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning för frågor om t.ex. större renoveringar eller planerade avgiftsändringar.

**FÖRENINGENS EKONOMI** Det är viktigt att en köpare av en bostadsrätt tar del av bostadsrättsföreningens årsredovisning för att bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi. Om en förening t ex har stora lån eller om underhållet av fastigheten är eftersatt kan detta i framtiden påverka din månadsavgift om exempelvis ränteläget förändras. Det är därför viktigt att du som köpare innan köpet försöker bedöma hur din månadsavgift kan komma att öka och om du har marginalt alla klara en sådan kostnadsökning.

**BUDGIVNING** Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt fastighetsmäklarlagen ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktpuppgifter till budgivarna. Detta för att kunna säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt.

Observera att denna budgivningslista endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna där.

**KÖPARENS FINANSIERING** Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. I övrigt förekommer det att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du har för din finansiering av köpet.

## SKRIFTLIGT ÖVERLÅTELSEAVTAL OCH KRAV PÅ MEDLEMSKAP I FÖRENINGEN

För att ett köp av en bostadsrätt ska bli bindande mellan parterna krävs att vissa formkrav enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat överlåtelseavtal. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ångra" köpet.

Om köparen inte sedan tidigare är medlem i bostadsrättsföreningen måste köparen ansöka om medlemskap hos föreningens styrelse. Medlemskapet medför såväl rättigheter som skyldigheter. Den främsta rättigheten är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid, medan de främsta skyldigheterna är att betala årsavgift (månadsavgift) till föreningen och att ansvara för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Köpet är beroende av att medlemskapet i föreningen beviljas för köparen och blir därmed bindande först när villkoret är uppfyllt. Vägras köparen medlemskap i föreningen har köparen rätt att överklaga beslutet till hyresnämnden. Det förekommer dock att parterna avtalar om att köparen inte har sådan möjlighet att överklaga eftersom det ibland är av väsentlig betydelse för säljaren att köpet inte drar ut på tiden genom en prövning av medlemskapet i hyresnämnden.

**SÄRSKILDA VILLKOR I ÖVERLÅTELSEAVTALET** Det finns vissa valbara villkor i överlåtelseavtalet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. En vanlig situation är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. För säljarens del kan villkoret handla om att denne vill kunna köpa en annan bostad att flytta till. Dessa så kallade svårvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de normalt ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

**VAD INGÅR I KÖPET?** Vid försäljning av en bostadsrätt uppstår ibland frågor om vad som ingår i köpet, det vill säga vilka tillbehör som följer med lägenheten. Exempel på tillbehör till en lägenhet – och som därmed ingår i köpet – är badkar, duschkabin, toalett, vitvaror, hatthylla m.m.

Finns dessa tillbehör vid tidpunkten för undertecknandet av överlåtelseavtalet ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan överlåtelseavtalet undertecknas. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör är det bra om parterna klagor detta innan överlåtelseavtalet undertecknas.

**VEM ANSVARAR FÖR FELET?** Utgångspunkten är att lägenheten köps i det skick den faktiskt är vid undertecknandet av överlåtelseavtalet, s. k. befintligt skick. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade väsentliga fel som köparen inte borde ha upptäckt eller som köparen inte borde ha misstänkt eller kunnat förvänta sig med hänsyn till lägenhetens ålder, pris och övrigt skick. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Säljaren ansvarar däremot alltid för sina garantier och utfästelser. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan överlåtelseavtalet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel. Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts i lägenheten. Om parterna inte kan enas om saken ger köplagens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning före köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningssman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett fel i köprättslig mening. För det andra krävs att det felet även är väsentligt, det vill säga det kan antas ha påverkat bostadsrättens marknadsvärde om felet hade varit känt före köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett fel som säljaren ansvarar för. Upptäcker köparen tecken på att fel finns i t ex badrummet, eller om det är i sådant skick att fel kan misstänkas, utökas köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar uppfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fuktgenomslag i väggen mot badrummet är det något som utökar köparens undersökningsplikt. När bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den även anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till – eller misstänker.

**REKLAMATION TILL SÄLJAREN** Säljaren ansvarar för väsentliga fel i en såld bostadsrätt i två år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att bostadsrätten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

**BOENDEKOSTNADSKALKYL** Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnads kalkyl.

**REKLAMATION TILL MÄKLAREN** Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske (kravet framställas) inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och under rättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet eller överlåtelseavtalet.

Om köpare eller säljare önskar få ett ärende om skadestånd prövat görs detta i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav framställts mot mäklaren. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överpröva försäkringsbolagets beslut, se [www.frn.se](http://www.frn.se). Om säljaren önskar få ett ärende om nedskättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision, se [www.fmi.se](http://www.fmi.se). Hos FMI kan du även finna mer information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten.

**ÅNGERRÄTT** För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se [www.konsumentverket.se](http://www.konsumentverket.se). Ångerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det anses skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

**TILLÄGGSTJÄNSTER** Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erhålla ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på [fastighetsbyran.com](http://fastighetsbyran.com).

**KUNDOMBUDSMAN** Om det är något du undrar över vad gäller din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du upplever att du efter den kontakten fortfarande vill ha mer information och vägledning har Fastighetsbyrån även en funktion som heter Kundombudsman. Denna funktion är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

**FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER** Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på [fastighetsbyran.com/integritetspolicy](http://fastighetsbyran.com/integritetspolicy).



## Fastighetsbyrån Solna

Centralvägen 19, 17168 Solna,  
08-4451650, [fastighetsbyran.com/solna](http://fastighetsbyran.com/solna)  
Emil Farmandeh, 070-784 21 81  
[emil.farmandeh@fastighetsbyran.se](mailto:emil.farmandeh@fastighetsbyran.se)