Objektsbeskrivning

Objekt

Bostadsrätten till lägenhet nr _____ i BRF Berghällen 14 769627-3015 med adress Gjuteribacken 8C, 17265 Sundbyberg . Lägenhetsnummer hos Lantmäteriet/Skatteverket 1203
Välplanerad 2:a högst upp i huset – med solig balkong och utsikt över grönskan

Välkommen till denna ljusa och genomtänkta tvåa om 52 kvm, belägen högst upp i huset i ett lugnt och grönskande område – bara ett stenkast från pulsen i Sundbybergs centrum!

Här bor du med det bästa av två världar: ett rofyllt läge med vacker utsikt och närhet till natur, samtidigt som restauranger, butiker, kommunikationer och service finns inom bekvämt gångavstånd.

Bostaden har en smart och social planlösning med ett generöst ljusinsläpp från stora fönsterpartier. Det stambytta och moderna badrummet är smakfullt inrett med stilrena materialval, och köket har renoverats i moderna färger och utrustats med kvalitativa vitvaror som gör matlagningen till ett nöje.

Från vardagsrummet når du den soliga balkongen – perfekt för morgonkaffet, en bokstund i solen eller kvällens middag med utsikt över den lummiga omgivningen. Lägenheten erbjuder dessutom gott om förvaring tack vare flera garderober och smarta lösningar.

Detta är en bostad som verkligen har allt: läge, ljus, utsikt och stil – en perfekt tvåa för dig som söker ett hem att trivas i under lång tid framöver!

Interiörbeskrivning

Lägenhet

Antal rum: 2 och Kök
Boarea: 52 kvm (enligt uppmätning SS 21054:2020)
Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmätningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.
Våningsplan: 3 av 3, hiss: Nej
Ägd andel i förening: 0.057066
Andel av årsavgift: 0.057339 %
Indirekt nettoskuldsättning: 8685 kr

Byggnad

Byggnadsår: 1947
Energideklaration: Energideklaration är utfärdad 2024 med energiklass E. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

Förening

Namn: BRF Berghällen 14

Antal lägenheter: 23
Antal lokaler: 1
Äkta/Oäkta förening: Äkta
Föreningens mark: Friköpt
Accepteras delat ägande? Ja
Accepteras juridisk person? Nej

Allmänt om föreningen: Föreningen är belägen på Gjuteribacken 8 A, 8 B och 8 C och består av 23 lägenheter varav 18 upplåts med bostadsrätt.

HEMSIDA:
För mer info se www.berghallen14.bostadsratterna.se

Gemensamma utrymmen: Tvättstuga, Cykelrum Tvättstuga: 1 st i källaren mellan uppgång B och C.

Parkering: Föreningen har 6 parkeringsplatser som kostar 650 kr/mån. I dagsläget ingen kö (2026-09-23).
Sundbybergs boendeparkering tillhandahålls av Sundbybergs kommun för 750 kr/mån.

TV och bredband: Föreningen är ansluten till TV och bredband via Tele2.

Föreningens renoveringar: GENOMFÖRDA RENOVERINGAR:
2015-2016 - utfördes rörstambyte samt el stambyte.
2026- Byte av tak

KOMMANDE RENOVERINGAR:
2026 - Karbonatiseringsprov balkonger
2026 - Installering nytt kärlskåp pga FNI
2027 - Indragning fiber

Övrigt: Föreningen tar ut en överlåtelseavgift som betalas av köparen och en pantsättningsavgift som betalas av pantsättaren.

Minsta godkända andel idag är 25%

Ingår i avgiften: Värme, vatten & källarförråd, Kabel-tv basutbud ingår.

Elnät via Vattenfall

Bahnhof kommer att dra in fiber under våren 2027, vilket innebär ett obligatoriskt tillägg för bredband/TV på månadsavgiften tillkommer.

Föreningens ekonomi: Inga planerade avgiftshöjningar i dagsläget.(2026-09-

Ekonomi

Pris: 2 995 000 kr Utgångspris
Avgift: 5 249 Värme, vatten, källarförråd, Kabel-tv basutbud

Driftskostnad
Elförbrukning: 3 418 kr
Försäkring: 1 357 kr

Driftskostnader: 4 775 kr/år

Uppgifterna gäller för 1 personer i hushållet.
Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för en personlig boendekostnadskalkyl.

Elförbrukning: 436 kWh/år

Pantsättning: Bostadsrätten är ej pantsatt. Inga lån att överta.

Bankkontakt: Swedbank Sundbyberg, SUNDBYBERG, 08-58598290

Övrigt

Närområdet:
Centrala Sundbyberg

Detta charmiga område i hjärtat av Sundbyberg domineras av flerbostadshus, ståtliga stenhus och trävillor från förra sekelskiftet blandat med betydligt yngre byggnader. Området är mycket populärt att bo i och två bidragande orsaker till detta är känslan av en mysig småstad samt möjligheten att ta sig in till Stockholms city på ett snabbt och smidigt sätt. Här har du även närhet till allt vad du behöver som kommunikationer, skolor, förskolor, affärer, banker, restauranger, barer, bibliotek, apotek, systembolag, frisörer, idrottsplatser och grönområden.

Det finns gott om förskolor, fritids, grundskolor och gymnasium i området och närområdena, t ex Karusellens förskola, Lekplatsvägen samt Hagabergsgården förskola, Klippans förskola, Kullen och Lysande förskola. Grundskolor som finns är Lilla Albyskolan, Duvboskolan och Ängsskolan. Nu har även Viktor Rydberg öppnat sin högstadie - och gymnasieskola. Mer info finns på www.sundbyberg.se

Boendeparkering 750kr/mån. Du som är folkbokförd i ett boendeparkeringsområde i Sundbyberg och bor i ett bostadshus som har ett slutbesked före augusti 2019 har möjlighet att ha boendeparkering.

Kommunikationsmöjligheterna är mycket goda då det finns T-bana, pendeltåg, tvärbana och bussar samt flygbussar inom gångavstånd. Det tar 8 min med pendeltåg till centralen och 5 minuter med pendeltåg till Odenplan. Spårvagnen tar dig till Mall of Scandinavia. Även regionaltåg till Göteborg och Västerås.

På bara några minuters promenad har du flera grönområden och naturområden i form av Marabouparken, Tuvanparken, Tornparken, Golfängarna, Lötsjön och Råstasjön. Längs med Bällstaån finns också ett fint promenadstråk in via Pampas marina ända in till city. I området finns även Ursviks motions- och friluftsområde. Här finns även Lötsjöns utegym, vid Råstasjön finns tennisbanor inomhus för spel året om.

I Marabouparken finns det grönska, utställningar, restaurang och en nybyggd konsthall.

Sundbyberg centrum och Signalfabriken erbjuder ett stort utbud av affärer, butiker och restauranger. Du hittar allt från mataffärer, klädesbutiker, elektronikaffärer, bokhandel, apotek, färghandel m.m. Då det gäller restauranger och mat är det här Sveriges restaurangtätaste stad. Nu har även Käcks bageri öppnat på Vegagatan/Fredsgatan.

Sundbyberg blev 1927 landets 113:e stad och omfattades då endast av bebyggelsen kring järnvägen. Idag har Sundbyberg kvar sin småstadskänsla, staden har utvecklats utan att förlora sin charm.

Ansvarig fastighetsmäklare: Emelie Zazzi
Telefon: 08- 445 13 61 mobil: 070- 9820132
E-post: emelie.zazzi@fastighetsbyran.se

Ovanstående uppgifter är lämnade av säljaren och är endast kontrollerade av fastighetsmäklaren om omständigheterna krävt det. Köparen har före köpet uppmanats att noggrant undersöka lägenheten. Köparen uppmanas även att särskilt ta del av Fastighetsbyråns köparinformation.

Underskrift Säljare
Sundbyberg den 16 oktober 2026

Underskrift Köpare
Sundbyberg den 16 oktober 2026

Lena Clary-Ann Bondfolk

Fastighetsbyrån

Juridisk information till säljare och 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 FML vara skriftligt. I uppdragsavtalet 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 liknande. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, vilken oftast bestäms till en viss procent av köpeskillingen. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta.

Provisionsrätten 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 FML 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 objektsbeskrivningen upprättats får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella fel. 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 upplyst om.

Bostadsbyrån i Sundbyberg AB
Stationsgatan 2
17268 Sundbyberg
Besöksadress
Stationsgatan 2
Tel 08-445 16 40
Org nr 559087-6677
Bankgiro 5432-0627
fastighetsbyran.com

Fastighetsbyrån

Köparens undersökningsplikt

Innebörden 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 marginal att 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 kontaktuppgifter 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 däri.

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.

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. Vanligt 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. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svävarvillkor 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.

Bostadsbyrån i Sundbyberg AB
Stationsgatan 2
17268 Sundbyberg
Besöksadress
Stationsgatan 2
Tel 08-445 16 40
Org nr 559087-6677
Bankgiro 5432-0627
fastighetsbyran.com

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 klargör detta innan överlåtelseavtalet undertecknas.

Vem ansvarar för fel?

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 försämras 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 besiktningsman 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 omfattningen 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 boendekostnadskalkyl.

Bostadsbyrån i Sundbyberg AB
Stationsgatan 2
17268 Sundbyberg
Besöksadress
Stationsgatan 2
Tel 08-445 16 40
Org nr 559087-6677
Bankgiro 5432-0627
fastighetsbyran.com

Reklamation till mäklaren

Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske 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 underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet eller överlåtelseavtalet.

Ärende om skadestånd prövas i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

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. Ångerrätt gäller dock inte om tjänsten fullgjorts, 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

Kundombudsman

Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmannen 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/sv/sverige/integritetspolicy/

Bostadsbyrån i Sundbyberg AB
Stationsgatan 2
17268 Sundbyberg
Besöksadress
Stationsgatan 2
Tel 08-445 16 40
Org nr 559087-6677
Bankgiro 5432-0627
fastighetsbyran.com