



# Bergsbovägen 14, Sollentuna

Ansvarig mäklare - Charlie Asteson, 0707-300 205

Länsförsäkringar  
Fastighetsförmedling





# Välkommen till Bergsbovägen 14

I bästa tänkbara läge, alldeles intill Sollentuna centrum, hittar du denna fina 2:a om 48 kvm med härlig uteplats & genomgående stilrena materialval!

Mycket fin bostad med en social och öppen planlösning där känslan av nyproduktion fortfarande sitter i väggarna. Genomgående hög standard med påkostade materialval samt ett stilrent kök mot det rymliga vardagsrummet. Stort sovrum och helkaklat badrum med golvvärme samt både tvättmaskin och torktumlare.

Garage och källarförråd finns under huset dit hissen tar dig. Närmare Sollentuna centrum än så här går det inte att bo vilket gör detta till ett mycket bekvämt boende. I centrum finns förutom de senaste modet, mat, delikatessaffärer, gym och butiker också pendeltåg och bussar som tar dig snabbt och

smidigt till bl.a. Stockholm, Kista, Märsta och Arlanda. Sollentuna Centrum erbjuder förutom butiker också på ett väl sorterat bibliotek, beläget vid Aniaraplatsen. Bara några minuters promenad bort ligger Edsviken med fina promenadstråk och utomhusbad.





### Snabba fakta

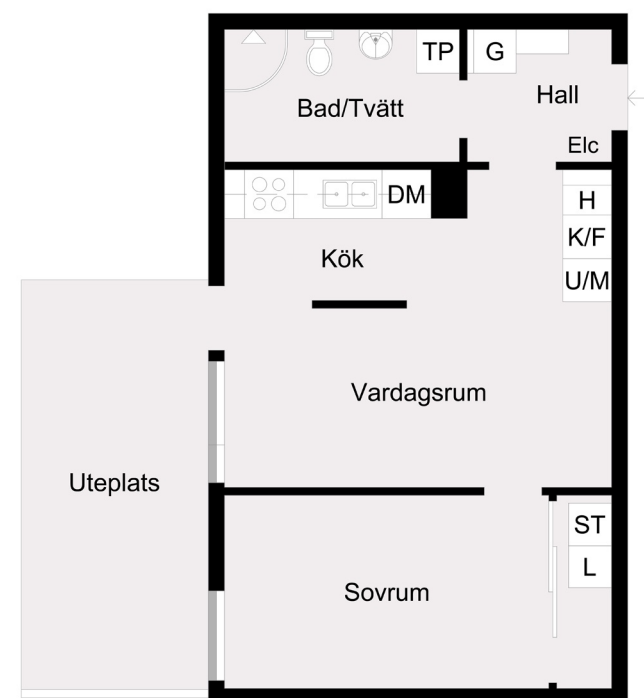
<b>Kommun:</b>	Sollentuna
<b>Församling:</b>	Sollentuna Församling
<b>Adress:</b>	Bergsbovägen 14, 191 48 Sollentuna
<b>Boendeform:</b>	Bostadsrättslägenhet
<b>Byggår:</b>	2014
<b>Boarea:</b>	48 kvm. Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen.
<b>Våning:</b>	1 av 4
<b>Hiss:</b>	Finns
<b>Rum:</b>	2 rum och kök, varav 1 sovrum
<b>Avgift:</b>	3 277 kr/mån. I avgiften ingår kallvatten, kabel-tv och Bredband.
<b>Pris:</b>	2 495 000 kr/bud

### Ekonomi

<b>Driftkostnad:</b>	500 kr/mån
<b>Energiklass:</b>	D
<b>Energiprestanda:</b>	88 kWh/m <sup>2</sup> år
<b>Andel i föreningen:</b>	0,9374 %
<b>Pantsättning:</b>	Pantsatt
<b>Pantsättningsavgift:</b>	455 kr
<b>Uppgifterna är kontrollerade:</b>	2018-01-16
<b>Överlåtelseavgift:</b>	1137 kr.
Betalas av köpare.	
<b>Skattesats:</b>	31,23 %

### Förening

<b>Föreningens namn:</b>	Brf Malla
<b>Föreningsform:</b>	Bostadsrättsförening
<b>Lägenhetsnummer:</b>	A1002/11002
<b>Antal lägenheter:</b>	78
<b>Antal lokaler:</b>	4



Vissa avvikelser kan förekomma.  
Ritningen är ej skalenlig.



#### HALL

Ekparkett och vita väggar. Plats för klädavhängning innanför dörren. För extra förvaring finns en fristående garderob.

#### BADRUM

Helkaklat badrum med golvvärme. Mörkgrå klinker på golvet och vitt kakel på väggar. Duschplats med glasväggar och en elburen handduktork. Tvättpelare med tvättmaskin och torktumlare (Husqvarna Electrolux). Toalettstol (Svedbergs), handfat med kommod (Svedbergs) samt ett överskåp med spegeldörrar och spotlights.

#### KÖK

Parkettgolv och vita väggar. Gott om förvaring, vita skåpluckor och svart kakel ovanför bänkskivan som är rostfri och av mörk laminat. Köket är utrustat med ugn och häll, fläkt, micro, diskmaskin samt kyl/frys.

#### VARDAGSRUM

Ljust och fint vardagsrum med parkettgolv och vita väggar. Utgång till den stora och fina stenlagda uteplatsen mot föreningens gröna innergård.

#### SOVRUM

Sovrum med parkettgolv och vita väggar. Skjutdörrsförvaring finns längs ena kortsidan av rummet för optimal förvaring.





































## Övriga utrymmen

Det finns cykelförråd och källarförråd.

## Plats för bilen?

45 garageplatser. Går att hyra för 1 000 kr/mån.

## Hur är det med TV och Internet?

I föreningens kollektiva avtal med Telia ingår tjänsterna bredband 100/10 Mbit/s via fiber, kanalpaket Lagom för två digital-TV boxar samt bredbandstelefon.

## Uppvärmning

Fjärrvärme

## Driftkostnad

Driftkostnaden är ca 500 kr/mån och fördelas enligt följande: uppvärmning 50 kr, försäkring 100 kr, hushållsel 350 kr.

## Föreningsinformation

### Allmänt om föreningen

Föreningen (äkta bostadsrättsförening) består av 78 stycken bostadsrätter upplåta med bostadsrätt och 4 stycken hyreslokaler.

### 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.

#### Upplysning sidoverksamhet

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Sollentuna skänker oavkortat samtliga intäkter från Hemnet till Barncancerfonden.

Var vänlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.





SOLLENTUNA CENTRUM  
SÖLLENTUNAVÄGEN 1

BLKBO

TICKET

SUBWAY  
OPEN

STARKOFF



## Rumsbeskrivning

Lite smått och gott om Sollentuna:

Köpcentrum är något Sollentunabon inte behöver sakna. Här finns flertalet med Sollentuna Centrum som det största. Senaste mode, mat och delikatesser, teknik och heminredning samsas på samma plats. Sollentuna Centrum bjuder förutom butiker bland annat också på ett välsorterat bibliotek, beläget vid Aniaraplatsen. Stinsen är ett annat köpcentrum i Sollentuna.

Här handlar över tre miljoner människor varje år. Inte så konstigt med tanke på det stora utbudet. Stinsen kan också skryta med Sveriges största stormarknad, gott om parkeringsplatser i varmgarage och bra öppettider under veckans alla dagar. Ni har även närhet till Kista galleria som har Sverige längsta öppettider alla dagar i veckan. Här finns 5D biograf, mat från alla världens hörn och butiksutbudet präglas av högklassiga modebutiker tillsammans med små lokala handlare och stora väletablerade butikskedjor.

Lediga dagar i Sollentuna behöver aldrig bli långtråkiga. Inomhus eller utomhus är upp till dig. Och vädret förstås. Till Sollentuna simhall kan hela familjen göra en utflykt. Som tonåring kan det ibland vara svårt att hitta någonstans att tillbringa sin fritid. Sedan 2009 finns Ungdomens hus i centrala Tureberg. Här kan man idrotta, spela spel, lyssna på musik, måla, se på film eller bara ta en fika med kompisarna.

Den konstintresserade bör besöka Edsviks konsthall som ligger i en vacker 1700-talspark, alldeles vid Edsbergs slott. Efter konstrundan är det ett måste att avrunda med hemlagad lunch eller nybakat kaffebröd på Café Alkemisten.

När vädret visar sig från sin allra bästa sida sommartid är det många som åker till någon av alla badplatser vid Rösjön eller Edsviken. Rösjön är också en utmärkt fiskesjö, här huserar många olika arter och även kräftor. Vintertid är det Väsjöbacken som gäller för Sollentunas slalomfantaster. Backen räknas som en av de bästa i Stockholm och passar för hela familjen. Två vanliga liftar, en barnlift, värmestuga, tre nedfarter med varierande svårighet och park med Big Jump finns. Är man istället skridskofantast finns det möjlighet att ta sina skär på Edsviken eller Norrviken. På tal om Edsviken längs viken finns en vacker strandpromenad och

fågellivet här anses som väldigt speciellt. Edsviken är Sollentunas största sjö och stoltserar med ett dramatiskt landskap med stora höjdvariationer.

För friluftsliv rekommenderas Törnskogen som kan beskrivas som Sollentunas vildmark, eller Järvafältet, ett av Stockholms största naturreservat. På Järvafältet finns markerade leder och stigar med rastplatser, raststugor och kaféer. Blir man sugen på att grilla korv finns färdiga grillplatser med ved.

För mer information om byggplaner i närheten kontakta Sollentuna Kommun.

## 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 golvbeklägning)
- 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 sotning
- Fönsterluckor
- Innanfönster
- Gnistgaller
- Hatthylla
- Porttelefon





### 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.







# Vi hjälper dig med din bostadsaffär

Att köpa eller sälja bostad är kanske den största affär man gör i livet. Då är det skönt att få hjälp av någon som har koll. Vi växer snabbast i Sverige och enligt Svenskt Kvalitetsindex är vi också den fastighetsmäklare som har de nöjdaste kunderna. Vi hjälper dig genom hela processen och tar hand om allt som rör din försäljning, från början till slut. Välkommen till oss du också.

## **Just nu: Fri värdering**

Välkommen att prata med oss om allt som har med dina bostadsfunderingar att göra. En bra början är att ta reda på vad den egna bostaden är värd. Vi hjälper dig gärna med att göra en fri värdering. En bra grund innan du tar nästa steg.

[lansfast.se/bostadsaffar](https://lansfast.se/bostadsaffar)



Vad händer nu?

---

Ansvarig mäklare

---



---

Charlie Asteson

---

Ansvarig mäklare

**Mobil:** 0707-300 205

**E-post:** charlie.asteson@lansfast.se

## Vad gör du om du är intresserad av Bergsbovägen 14?

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 det högsta budet till säljaren.

Budgivningslistan lämnas med namn, telefonnummer, bud och tidpunkt till köpare och säljare. Säljaren har alltid fri provningsrätt 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

---



FÖRSPRÅNG

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



Sollentuna Sollentunavägen 153, 191 48 Sollentuna  
Besöksadress: Sollentunavägen 153, Sollentuna  
lanfast.se