



# Flintlåsvägen 42, Sollentuna

Ansvarig mäklare - Alexander Lahdo, 0736-711 627

Länsförsäkringar  
Fastighetsförmedling





# Välkommen till Flintlåsvägen 42

Äntligen en rymlig 3:a i genomgående gott skick med balkong i syd-västläge och insynsskyddad på både fram- och baksida till försäljning. Hela lägenheten har genomgående vita väggar och parkettgolv, förutom i badrummet som är helkaklat. Snabbt tillträde möjligt!

Bostaden bjuder på ett rymligt kök med vit skåpinredning och full maskinell utrustning i vitt. Köket ger bra ytor för matsalsdel. Härligt ljusinsläpp tack vare det stora fönstret och en smidig skjutdörr gör att inga kvadratmeter går till spillo. Från köket tar man sig till vardagsrummet genom en dörr men möjligheten att skapa en öppen planlösning finns.

Två rymliga sovrum ligger i fil och båda har inbyggda garderober. Ytterligare förvaringsmöjligheter finns i ett rymligt källarförråd. Hallen har goda

avhängningsmöjligheter i en egen nisch med plats för hatt- och skohylla och i hallen finns även en garderob för ytterkläder eller, om man önskar, ett städskap. Stilrent badrum i ljusa färger med komfortvärme (el) och dimmerbelysning. Dusch kombinerat med badkar och en glasvägg som skärmar av. Kommod med spegel ovanför.

Här bor du i en stabil förening nära service och kommunikationer. Låg avgift med en stor och lugn innergård. Området är populärt med närheten till sjön Edsviken, Väsjöbacken, Edsbergs centrum med matvarubutik och apotek. Mycket goda kommunikationer med bussar där du tar dig smidigt till tunnelbana i Mörby C och Danderyds sjukhus, pendeltåg vid Sollentuna C samt nattbussar och direktbussar till Sergels torg.

Varmt välkommen!





## Snabba fakta

<b>Kommun:</b>	Sollentuna
<b>Församling:</b>	Sollentuna
<b>Adress:</b>	Flintläsvägen 42, 192 59 Sollentuna
<b>Boendeform:</b>	Bostadsrätt
<b>Byggår:</b>	1962-1963
<b>Boarea:</b>	76.5 kvm. Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen
<b>Våning:</b>	4 av 6
<b>Hiss:</b>	Ja
<b>Rum:</b>	3 rum och kök, varav 2 sovrum
<b>Avgift:</b>	4 230 kr/mån. Inklusive värme, vatten, bredband och kabel tv (basutbud).
<b>Pris:</b>	2 195 000 kr

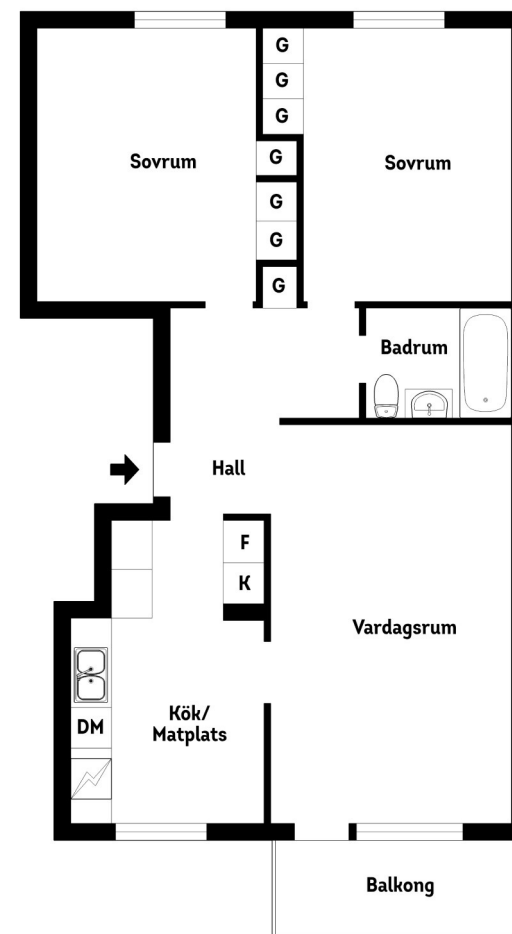
## Ekonomi

**Driftkostnad:** 400 kr/mån  
**Energiklass:** E  
**Energiprestanda:** 135 kWh/m<sup>2</sup> år  
**Andel i föreningen:** 0.17793 %  
**Andel av årsavgift:** 0.17793 %  
**Pantsättning:** pantsatt  
**Pantsättningsavgift:** 465 kr  
**Överlåtelseavgift:** 1163 kr. Betalas av köpare

**Skattesats:** 31.23 %

## Förening

**Föreningens namn:** Brf Platån  
**Organisationsnummer:** 714800-1352  
**Föreningsform:** Bostadsrättsförening  
**Lägenhetsnummer:** 349(I)  
**Antal lägenheter:** 583  
**Antal lokaler:** 14







The true method of knowledge is experiment.







Upper white kitchen cabinets with silver handles.

Upper white kitchen cabinets on the right side with silver handles.

A horizontal wooden beam running across the wall above the countertop.

Dark countertop with a stainless steel sink, a wooden bowl, a potted plant, and two glasses.

Lower white kitchen cabinets with silver handles, including a built-in dishwasher.

Lower white kitchen cabinets on the right side with silver handles, featuring a dark countertop.

A black modern-style chair in the foreground.

Decorative items including a woven basket and a book titled "Oz Clarke VIN" on the countertop.















HAIR  
BODY OIL  
PROPP OLIA

HAND  
WASH  
SALVA







## Kommentar månadsavgift

Inklusive värme, vatten, bredband och kabel tv (basutbud).

## Gårdsplats/innergård

Föreningen har en grönskande gårdsplats med lekplatser för de små och parkbänkar med bord för de lite äldre.

## Plats för bilen?

- Varmgarage: 64 st - 600 kr/mån
- Kallgarage med uttag för motorvärmare: 27 st - 500 kr/mån
- P-platser med uttag för motorvärmare: 357 st - 200-300 kr/mån
- P-platser utan uttag för motorvärmare: 19 st - 150 kr/mån
- Motorcykelgarage, gemensamt låst utrymme: 11 st platser

## Hur är det med TV och Internet?

I lägenheterna finns uttag för kabel/digital-TV. Nu anlitas Com Hem.

Till alla lägenheter levereras ett basutbud via analog signal, i dagsläget ca 16 kanaler.

Föreningen tecknade gruppavtal med Com Hem fr.o.m. 2011-11-01 gällande digital-TV, internet och ip-telefoni. Om du vill ta del av detta eller önskar digitalTV-kanaler utöver basutbudet vänligen kontakta Com Hem.

Internet levereras idag av Com Hem via TV-uttaget. ADSL går även att få via flera olika operatörer.

Internet kan även levereras via Sollentunas stadsnät. För att kunna nyttja stadsnät krävs ett nätverksuttag i lägenheten, detta bekostas av bostadsrättshavaren. Kontakta SEOM för mer information.

## Uppvärmning - Fjärrvärme

### Driftkostnad

Driftskostnaden är ca 400 kr/mån och fördelas enligt följande: försäkring 200 kr, hushållsel 200 kr., Uppgifterna är beräknade enligt schablon och kan variera utifrån antalet personer i hushållet samt dess förbrukning.

### Allmänt om föreningen

Bostadsrättsföreningen Platån ligger på toppen av Edsberg i Sollentuna kommun och består av 583 lägenheter, från ettor med kokvrå på 21 m<sup>2</sup> till femmor på 114 m<sup>2</sup>. Bostadshusen är placerade längs med två vägar - Flintläsvägen och Lodvägen - som båda avslutas med vändplaner. Mellan dessa vägar finns en grönskande oas med lekplatser för de små och parkbänkar med bord för de lite äldre. Gräsytorerna är väl tilltagna och lockar till picknick, solbad och lekar. Föreningen bildades år 1960.

Läs mer på föreningens hemsida; <http://www.brfplatan.se>

### Föreningens ekonomi

Föreningen har i dagsläget inga beslutade eller planerade avgiftsförändringar. (2019-02-07). Föreningen har följande planerade renoveringar: (2019-02-07)- 2019-2021 Fönsterbyte- 2020-2022 Renovering av fasad- 2025 Byte av hissar.

### Renoveringar

Utförda renoveringar:  
- 2018 Stamspolning





## Fortsättning

- 2017 Slipning och polering av entrégolven
- 2017 Installation av laddplatser för laddhybrider
- 2017 Ventilationskontroll genomförd
- 2016 El
- 2015 Ommålning och ny belysning i trapphus
- 2011-2016 Total renovering av tvättstugor
- 2011 Ventilation
- 2009-2011 Stambyte
- 2008-2009 Renovering av tak
- 2005 Byte av balkonger
- 2004 Renovering av värmesystem
- 2000-2001 Renovering av hissar
- 1991-1992 Renovering av fasader
- 1984 Renovering av fönster

Planerade renoveringar:

- 2019-2021 Fönsterbyte
- 2020-2022 Renovering av fasad
- 2025 Byte av hissar

## Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gästlägenhet, Platålan, på Flintåsvägen 7 (gaveln). Gästlägenheten kostar 300 kr per natt att hyra och disponeras från kl 15.00 till kl. 12.00. Föreningen har även bastu, tvättstugor och en föreningslokal.

## 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](http://www.lansfast.se/integritetspolicy)

Nedan redovisas den ersättning mäklaren kan erhålla vid förmedling av tilläggstjänster .

Annonsering på Hemnet - Vid annonserbudandet från Hemnet Service HNS AB kan mäklarföretaget erhålla upp till 1 050 kr. Ersättningen motsvarar 50% av annonspriset.



## 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 golveläggning)
- 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 renoweringar, 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.



# Sluta gissa!



## Skaffa Värdekollen

Då kan du följa värdet på din bostad direkt i mobilen.  
Din lokala mäklare skickar löpande uppdateringar via sms  
så att du alltid har koll på värdet av din största investering.

Läs mer på [lansfast.se](http://lansfast.se)



# 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 31 december 2018 med tillträde senast 31 mars 2019. 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 Lahdo

---

Fastighetsmäklare

Mobil: 0736-71 16 27

E-post: alexander.lahdo@lansfast.se

## Vad gör du om du är intresserad av Flintläsvägen 42?

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.

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



**Sollentuna** Sollentunavägen 153, 191 48 Sollentuna  
Besöksadress: Sollentunavägen 153, Sollentuna | Telefon: 08-410 741 00  
lanfast.se/sollentuna