

SNICKAREVÄGEN 1A

EDSVIKEN



Erik Olsson



EDSVIKEN

Optimalt planerad
2:a med låg avgift
och attraktiv adress
i hjärtat av
Edsviken

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Låg månadsavgift
Stabil och välskött förening
Balkong i soligt läge
Stambytt badrum 2016-2019

VÄLKOMMEN TILL SNICKAREVÄGEN 1A

Välkommen till denna charmiga och välplanerade tvårummare om 61 kvm på populära Snickarevägen - en lugn och grönskande gata mitt i eftertraktade Edsviken. Här bor du bekvämt med låg avgift, stabil förening och närhet till både kommunikationer, natur och vatten. Bostaden bjuder på generösa sällskapsytor, stort vardagsrum med utgång till solig balkong, fräscht kök samt helkaklat badrum från föreningens stambyte. Perfekt för dig som söker ett harmoniskt hem i ett av Sollentunas mest attraktiva områden.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Danis Ayoubi

070-735 99 50
danis.ayoubi@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Snickarevägen 1A, 19140 Sollentuna
STORLEK:	61 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 064 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg på 65 kr/mån tillkommer för Kabel-TV samt 64 kr/mån för Ownit Bredband 1000/1000 Mbit/s.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 360 kr/år (el: 4 560 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Driftkostnader enligt schablon. Uppdaterade januari 2025. Källa: Konsumentverket. Kostnaderna kan både vara högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	106
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,34252 %, andel av årsavgift 1,18495 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	114 838 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-09-22. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Kullen 1 & 2
NUVARANDE ÄGARE:	Ann-Christine Öhman, Martin Öhman



SNICKAREVÄGEN 1A







SNICKAREVÄGEN 1A



HALL

Rymlig och välkomnande hall med gott om plats för avhängning av kläder och skor. Grått golv (konststen) och vitmålade väggar skapar en stilren och neutral bas. Här finns möjlighet att komplettera med skoställ eller mindre byrå för extra förvaring.

VARDAGSRUM

Stort och luftigt vardagsrum med härligt ljusinsläpp från generösa fönsterpartier. De gula väggarna och det mörka parkettgolvet ger rummet en varm och trivsamt karaktär. Här rymmer både soffgrupp och matsalsmöblemang, vilket gör rummet perfekt för både vardag och sociala tillställningar. Från vardagsrummet når bostadens balkong.

BALKONG

Underbar balkong med utsikt över grönska och föreningens trevliga omgivningar. Här njuter du av solen större delen av dagen. Balkongen erbjuder plats för både sittgrupp och växter - en perfekt plats för morgonkaffet eller kvällsro i lugn miljö.

KÖK

Modernt och funktionellt kök med gott om arbetsytor och bra förvaring. Golvet är belagt med grå koststen och ovanför arbetsytorna sitter ett mörkt kakel som kontrasterar snyggt mot de ljusa skåpsluckorna. Här finns plats för matbord invid fönster med fint ljusinsläpp. Köket är utrustat med kyl/frys (ny 2024), spis med ny spishäll (2025), varmluftsugn, fläkt och diskho.

BADRUM

Stambytt och helkaklat badrum med modern standard. Mörkt klinker på golv och vitt kakel på väggar skapar en stilren kontrast. Utrustat med dusch med glasväggar, WC, handfat med rymlig kommod, spegel och handdukstork. Här finns allt du behöver för en bekväm vardag.

SOVRUM

Rofyllt sovrum med plats för dubbelsäng och

tillhörande möblemang. Ljusmålade väggar och mörkt parkettgolv skapar en harmonisk atmosfär. En praktisk garderobsvägg erbjuder goda förvaringsmöjligheter. Fönster i lugnt läge mot grönska bidrar till trivselen.

FÖRENING:	Brf Kullen 1 & 2
BYGGÅR:	1953
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL LÄGENHETER:	74
VARAV HYRESRÄTTER:	2
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 058 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 882 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-02-10
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	161 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Bostadsrättsföreningen Kullen 1 & 2 / 769607-5261 bildades av familjerna Mittelton, Askew och Andersén våren 2001. Under 2003 erhöll föreningen förvärvstillstånd och fastigheterna Kullen 1 och Kullen 2 förvärvades. Föreningen har inga planerade avgiftsförändringar just nu (kontrollerat 2025-09-22). De fyra huskroppar som tillhör föreningen består av flerbostadshus med två till tre våningar och byggdes 1953-1954. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 74 bostadsrätter, 1 lokal och 3 bostadsrättslokaler.
RENOVERINGAR:	Utförda: 2024: - Reparation av gångjärn och byte av elslutbleck på flertalet portar - Avslutas 2024. - Fönster och balkongrenoveringar, Anhaltsvägen 41-43 - Avslutades 2024. - Nedtagning av två tallar, baksidan Snickarevägen 3A, med anledning av SEOMs varvattenläcka som förstört träden. - Byte av ett antal radiatorer i allmänna ytor och hos boende. - Besiktning, och reparation av en, av yttre gavelbalkonger (6 st) - Avslutas 2025. 2023: - Fönster och balkongrenoveringar, Anhaltsvägen 39A-B - Avslutat 2023. - Renovering och ommålning av samtliga åtta staket till källartrappor. - Konvertering av hyreslokal 468 till bostadsrättslokal - Bostadsrättslokalen är såld 2023. - Konvertering av hyreslokal 118 till bostadsrättslokal - Bostadsrättslokalen är såld 2023. - Framdragnings av el till verktygscontainer. - Byte av tvättmaskin (VÅ) i tvättstuga Snickarevägen 1B. - Byte av tre stycken radiatorer hos medlemmar och allmänna

ytör.

2022:

- Fönster och balkongrenoveringar, Snickarevägen 3A-B - Avslutat 2022
- Konvertering av lokal 487 till bostadsrättslägenhet - Bostadsrättslägenheten är såld 2022.
- Belysningsarmaturer utomhus för att ersätta gammalt. Anhaltsvägen 39A-B, 43 samt 47 - Avslutat 2022.
- Installation av åtta stycken laddboxar för elbilar - Avslutat 2022.
- Kommentar: 50% av kostnaden i form av bidrag från Naturvårdsverket.
- Energianalys i fastigheter och Undecentral - Avslutat 2022, åtgärder skjuts på framtiden.
- Beskrining av träd - Avslutat 2022

2021:

- Ventilation och installation av avfuktare, källare
- Anhaltsvägen 47 efter fuktskada
- Husgrund Snickarevägen 1A-B
- Fönster och balkongrenoveringar, Snickarevägen 1A-B
- Nedtagning av skadad del på skorsten, Anhaltsvägen 43-45
- Belysningsarmaturer utomhus för att ersätta gammal lyktstolpe samt övrigt ljus
- Fasadlov för lokal 487, byte av fönster

2020:

- Byte av altandörrar på 2 balkonger i vindsplan
- Tryckstegringspumpar för att öka vattentryck
- Underhåll av fönster Snickarevägen 1A, sydlig gavel
- Husgrund Snickarevägen 3A-B

2019:

- Relining av huvudstam i bottenplatta 1A-B och 41-47
- VVC-pump för att öka vattentemperatur
- Ny sopsorteringsstation
- Husgrund Anhaltsvägen 41-47
- Byggnation av 2 st pergola vid uteplatser

2018:

- Husgrund Anhaltsvägen 39A-B
- Ny vägbom Anhaltsvägen 47
- Iordningställande av ny placering av trädgådsmaterialscontainer (2018-2019)
- Anläggning av rabatter Anhaltsvägen 39A-B
- Häckplantering Snickarevägen 3A-B, baksida
- Åtgärd av fuktskada vid gavel Anhaltsvägen 47 (2018-2020)
- Byte av cirkulationspump och expansionskärl för värmesystemet i Undercentralen

2017:

- Ny uppfart till parkeringsplatserna på Anhaltsvägen
- Trädgallring
- Rörstambyte samtliga lägenheter: El, avlopp och vatten (2016-2019)
- Sophus och förrådscontainer (2013)
- Omläggning av tak (2012-2014)
- Utvändiga cykelförråd (2010-2015)
- Säkerhetsdörrar (2010-2022)
- Tvättstuga Snickarevägen 1B (2007)
- Tvättstuga Anhaltsvägen 47 (2006)

2005:

- Utbyte av källardörrar
- Bredband via Sollentuna Energi
- Kabel TV via Com Hem

2003-2030:

Konvertering av hyreslägenheter och lokaler till Bostadsrättslägenheter och lokaler. Per 2023, 22 st. Pågående arbete.

Planerade renoveringar & underhåll:

2015-2030:

- Försäljning av vindsyta för konvertering till boyta. Per 2024 har åtta lägenhetsytor ökat.

2025:

- Fönster och balkongrenoveringar, Anhaltsvägen 45-47 - Avslutas 2025.
- Reparation av yttre gavelbalkonger (6 st) med anledning av besiktningsrapport.
- Avstängning av motorvärme 2025-05-01 med anledning av att de är utdaterade.
- Gemensamt bredband via Ownit (Telenor).

2026:

- Takarbeten för åtgärd av mindre felaktigheter i räckan.
- Punktreparation av asfaltsgångar samt omlutning av mark, Anhaltsvägen 41.
- Nyasfaltering av tak vid Undercentral, Anhaltsvägen 43.
- Uppdatering av avfallshanteringen med anledning av nya krav. Nya fraktioner för färgat-ofärgat glas, plast och metall.
- Vad kostar parkeringsplatserna/garageplatserna i dagsläget?
- 400 kr/mån ex el för laddboxar
- Finns det kö, om ja hur många står i kö?
- Ja, omöjligt att svara på kötid just nu

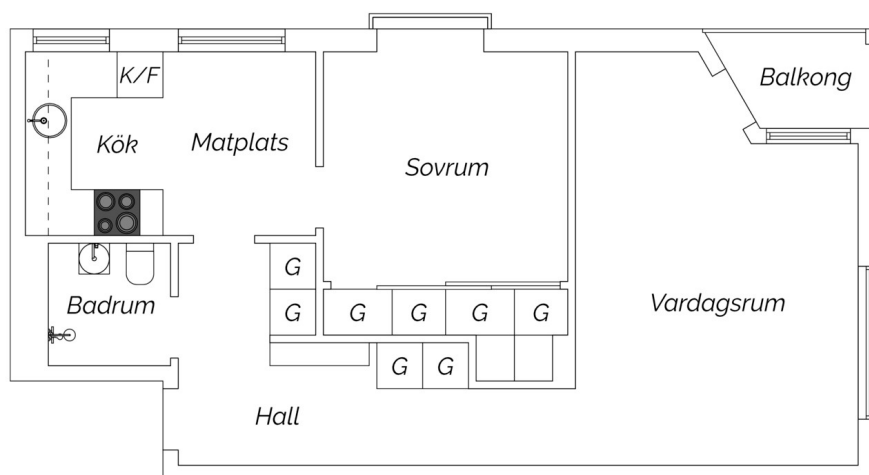
(kontrollerat 2025-09-22).

Föreningens leverantör av kabel-TV, Bredband och IP-telefoni är Tele2.

PARKERING:

TV OCH BREDBAND:

PLANRITNING



Erik Olsson

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äpta) eller ett oäpta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäpta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren

och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frågar detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anläta en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklar-företaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklar-företaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Sveavägen 147 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se