



**Privatmäklaren**

**Kungsvägen 27  
Rosersberg**



## Carl Troedsson

**Registrerad fastighetsmäklare**

070-760 13 75

carl@pm.se

## Fakta

**Bostadstyp** Småhus

**Pris** 4 200 000 SEK

**Boarea** 178 m<sup>2</sup>

**Biarea** 87

**Tomtareal/Mark** 942 m<sup>2</sup>

**Byggår** 1946

**Antal rum** 6 rok, varav 4 sovrum.

**Driftskostnad** 52 053 SEK/år

**Specifik energianvändning**

61 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Energiprestanda, primärenergital**

109 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Tillträde** Omgående.

**Nuvarande ägare** Bo Thelin, Märsta

## Beskrivning

Tvåfamiljsvilla om 6 rok på 178kvm beläget i lugnt och barnvänligt område. Villan har ett renoveringsbehov och väntar nu på en ny omhändertagande ägare. God planlösning med större fönster som ger ett bra ljusinsläpp. Bastu finns, möjlighet till att sätta in badkar i båda duschtrymmen. Stor altan under tak som passar perfekt för större tillställningar eller sammankomster. Trädgårdstomt om 942kvm med plana gräsytor med fruktträd, fläderträd och bärbuskar som smyckar delar av fram- och baksida. Parkeringsyta för flera bilar samt garage med plats för en bil. Goda förvaringsmöjligheter i både yttre och inre förråd.

Fastigheten säljes med friskrivningsklausul.

# Fastighetsbeskrivning

## Grunddata

### Upplåtelseform

Småhus, Villa

### Fastighetsbeteckning

SIGTUNA ROSERSBERG 10:20

### Område

Rosersberg

### Adress

Kungsvägen 27, 19570 Rosersberg

## Byggnad

### Byggnadstyp

Småhusenhet

### Standardpoäng

28

### Byggår

1946

### Byggnadssätt

Bjälklag: Trä

Fasad: Trä

Fönster: Tvåglasfönster

Mark: Betong

Grund: Betong

Stomme: Trä

Takbeklädnad: Tegel

Vatten: Kommunalt vatten året om

Avlopp: Kommunalt avlopp

### Ventilation

Typ: Självdrag

## Rum

### Entréplan - Yttre hall

Hallen är inredd med vit knottig tapet från tidigare 90-tal samt en plastmatta. Ett litet fönster finns direkt till höger och ytterdörren har delvis glas med inte så stort ljusinsläpp.

I hallen rakt fram kommer man till lägenhet 1, en trappa upp leder till lägenhet 2 med samma planlösning. En trappa ner som leder till allrum, tvättstuga, pannrum, bastu och garage.

### Entréplan - WC/badrum

Nytt handfat och wc stol, delvis handikappanpassat. Dörr till toalett utbytt 2022.

### Entréplan - Kök

Kök med fina träbänkar i marmorimitation, många skåp för förvaring vitmålade. Spis, kyl/och frys samt diskmaskin finns. Två stora fönster ger fint ljusinsläpp. Plastmatta sedan 90-talet finns i kök. Inga större ändringar har gjorts av väggar och golv sedan inflytt 1990.

### Entréplan - Vardagsrum/matsal

Vardagsrummet och köket är sammalkopplade, öppen planlösning och har 3 stora fönster samt balkongdörr vilket bidrar med gott ljusinsläpp. Golvet är parkett, tapeter av de äldre slaget ljusa med delvis blommor som mönster. Pappspänt tak som behöver lite omsorg och under fönster fönsterbräda i marmor.

\*I detta rum är även fiber/inkoppling av internet bland annat installerat.

### Entréplan - Sovrum 1

Tre inbyggda vita garderober med skåp över för förvaring, ett stort fönster med utsikt mot allmänningen och verandan därav lite mindre ljusinsläpp i detta rummet. Golvet har brun plastmatta, rutigt med viss dekor på. Väggar ljusa med mönster samt en bårder med blommor upptill vid taklist.

### Entréplan - Sovrum 2

Rummet är klätt i brunrandig tapet från tidiga 90-tal och skrivbord mellan två vita garderober som är stationära/inbyggda.

## Övervåning - Hall

Plastmatta dekorerar den övre hallen och tapet är samma som nedervåningen - det vill säga vit knotttrig sedan tidigt 90-tal. Klädhängare finns och ett stort fönster. Härifrån når man även vinden. Dörren in till lägenheten är delvis klädd med dekorplast av träimitation.

## Övervåning - WC/badrum

Mindre toalett med ett litet fönster, finns plats för badkar. Väggarna är dekorerade med blommiga våtrumstapeter från tidigare 90-tal. Golvet är plastmatta.

## Övervåning - Kök

Kök med fina trä bänkar i marmor imitation, många skåp för förvaring dekorerade med trä imitation, rött kakel. Spis och kyl finns med plats för mindre frys eller eventuellt ta bort skafferi och sätta dit större frys. Två stora fönster ger fint ljusinsläpp. Ljusare plastmatta från 90-talet finns i kök.

## Övervåning - Vardagsrum/matsal

Brunt trätak, tre stora fönster samt en balkongdörr ut till nyrenoverad (2022) större balkong. Parkettgolv och mönstrad vit tapet med vita fönsterbrädor.

## Övervåning - Sovrum 1

Tre inbyggda vita garderober med skåp över för förvaring, ett stort fönster med utsikt över allmänningen. Väggarna är målade på slät tapet, påbörjad målning av vit färg på väggarna. Golvet är ljust trägolv och papptak.

## Övervåning - Sovrum 2

Vitmålat rum, två större vita inbyggda garderober och skrivbord mellan dessa. Ljusare trägolv och två fönster, ett med utsikt mot allmänning och det andra mot parkering/garageinfart. Vitt papptak. Detta rum saknar dörr.

## Övervåning - Mindre rum

Det här rummet har använts som bland annat förvaringsrum, kontor och barnrum under

åren. Ett litet fönster, halvt målade vita väggar över mörk mönstrad tapet. Mörkbrunt tak i trä och grått laminatgolv.

## Källarplan - Allrum

Röd heltäckningsmatta, ljusa tapetserade väggar, plats för förvaring under trappa. Träpelare som avgränsar sista delen av trappan mot allrummet. Två små fönster finns och ingång till garage och tvättstuga nås från detta rum.

## Källarplan - Tvättstuga, bastu och pannrum

Tvättstugan har direkt till vänster dusch och längst in en mindre bastu för maximal avkoppling. Den är eldriven. Resterande tvättstuga har gott om förvaringsutrymmen i form av stationära skåp. Utöver det finns en bänk, toalett, tvättmaskin, större bänk/handfat av plåt. Ingång till pannrummet är längst in i tvättstuga, pannan direkt till vänster, torktumlare till höger och längst in finns en till tvättmaskin. Båda dessa rum är våtrumsklädda.

## Garage och hobbyrum

Rymligt garage med elektrisk port. Skåp och hyllor av metall finns. I hobbyrummet som är längst in i garaget till vänster har en arbetsbänk och två förråd med god förvarings möjligheter i anknytning till hobbyrummet. Även i dessa finns det stabila hyllor att nyttja.

## Yttre förråd

Detta förråd når man utomhus, direkt utanför garaget så finns goda förvaringsmöjligheter med hyllor och ställningar av metall.

## Inteckningar

Summa inteckningar: 2 102 500 SEK

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 514 000 SEK  
Taxeringsvärde byggnad: 1 745 000 SEK  
Totalt taxeringsvärde är: 3 259 000 SEK  
Taxeringsvärdet är: Fastställt

## Typkod

220 Småhusenhet, bebyggd

## Rättigheter och belastningar

Vallstanäs, Byggnadsplan (Beslutsdatum: 1941-09-20, Senast ändrad: 2018-02-28), Enl 110 § byggnadslagen, Nybyggnadsförbud (Beslutsdatum: 1968-02-22, Senast ändrad: 1994-07-01).

## Gemensamhetsanläggning

SIGTUNA ROSERSBERG GA:5.

## Rättigheter, förmån

Avtalsservitut: VATTENTÄKT - SE BESKRIVNING,  
Avtalsservitut: VILLA MM - SE BESKRIVNING,  
Avtalsservitut: VATTENLEDNING - SE  
BESKRIVNING, Avtalsservitut: VILLA MM - SE

## Rättigheter, last

Avtalsservitut: VILLA MM - SE BESKRIVNING.

## Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut VILLA MM.

## Rättigheter och belastningar

Planer och bestämmelser:

Vallstanäs, Byggnadsplan (Beslutsdatum: 1941-09-20, Senast ändrad: 2018-02-28)

Planer och bestämmelser:

Enl 110 § byggnadslagen, Nybyggnadsförbud (Beslutsdatum: 1968-02-22, Senast ändrad: 1994-07-01)

Gemensamhetsanläggning:

SIGTUNA ROSERSBERG GA:5

## Driftskostnad

Total driftskostnad: 52 053 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

El: 17 637 SEK/år

Vatten och avlopp: 3 930 SEK/år

Renhållning: 2 000 SEK/år

Försäkringskostnad: 7 600 SEK/år

Försäkring: Folksam.

Samfällighet: 300 SEK/år

Fastighetsskatt/avgift: 9 287 SEK/år

Övrigt: 20 586 SEK/år

Övriga driftkostnader" är Vattenfalls elnätavtal och leverans av el för ett år, var tredje månad har tidigare ägare som betalning/abonnemang.

Antal personer i hushållet: 1 st.

## Områdesbeskrivning

Fastigheten är beläget i ett lugnt och trivsamt område nära till natur och aktiviteter, passar såväl den pensionerade som barnfamiljen. Man har också nära till E4an, frisör och restauranger som bland annat Burger King, Grekiska kolgrillsbaren och Lulu. Den kommunala grundskolan Råbergsskolan ligger endast en 10 minuters promenad bort och förskolor finns två stycken - Maskrosen och Nyborgens förskola som även har sammanslagning under sommarna.

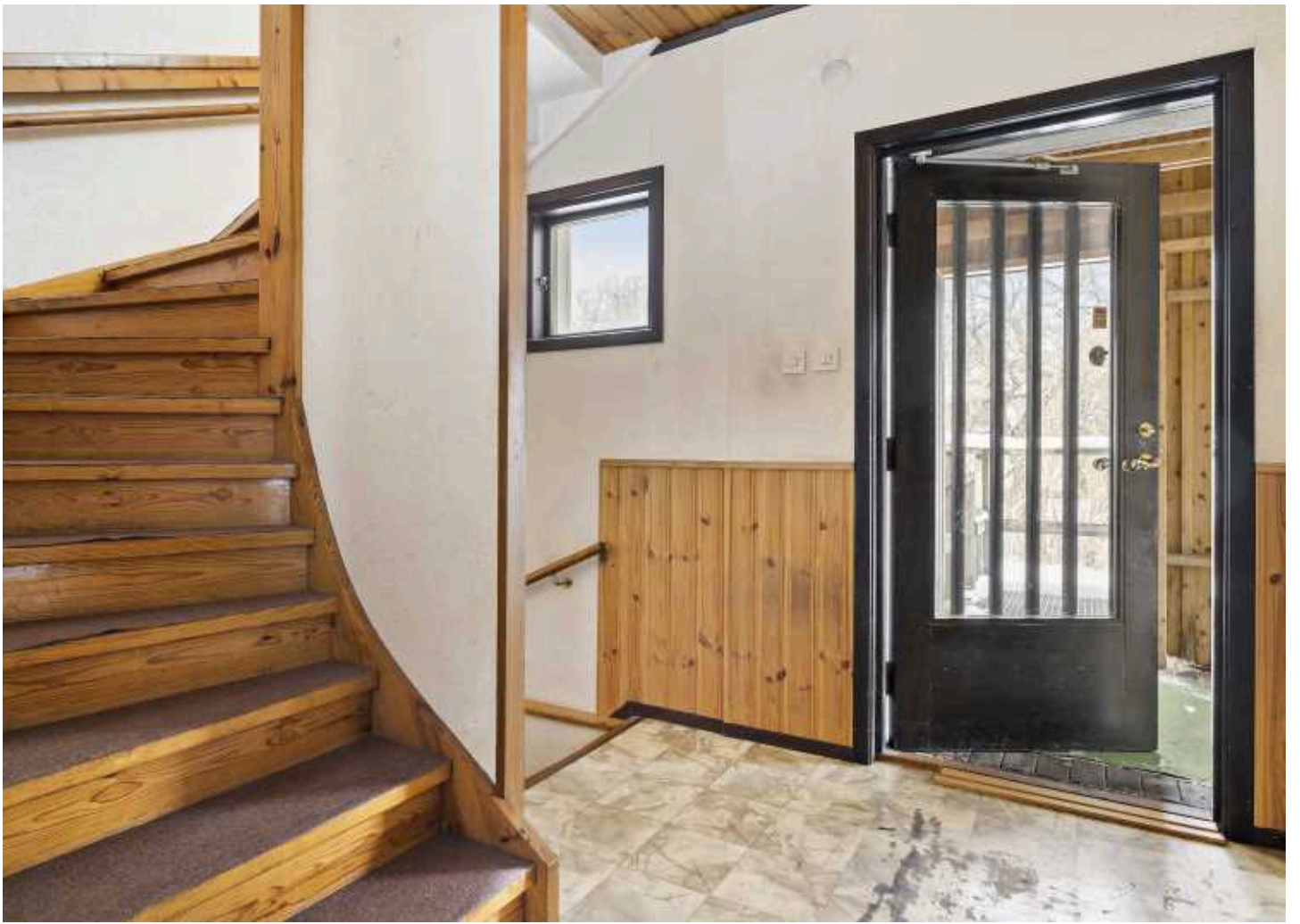
Det natursköna och populära naturreservatet Fysingen ligger inom 2km avstånd och Rosersbergs lott 3,5km, där finns även badmöjligheter.

För den tränings intresserade så finns ett nybyggt utegym vid idrottshallen/skolan och ett elljusspår som är 2,3km långt.

Rosersberg har även en idrottsförening Rosersbergs IK.

## Kommunikationer

Nästintill avfarten till Kungsvägen finns busshållplats Vallstanäs där buss till och från Ekillaskolan går som är beläget i Märsta. Nattbuss går även ute vid Norrsundavägen som tar dig till Arlanda eller Stockholm. En promenad på 15 minuter, eller 4 minuter med cykel tar dig till Rosersberg station. Därifrån kan du ta dig med pendeln till Märsta eller Stockholm/Älvsjö.















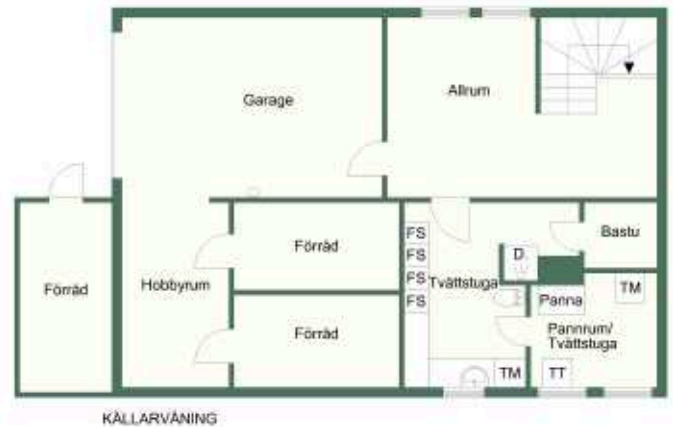
ÖVERVÄNING

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



ENTREPLAN

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



KÄLLARVÄNING

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



# Information

## BUDGIVNING

Om ni är intresserade av bostaden som ni just har tittat på och vill lägga ett bud, går ni in på [www.pm.se/13671](http://www.pm.se/13671). Budgivare identifierar sig med BankID för att lägga bud.

Kontakta din mäklare om du undrar över något gällande budgivningen eller inte kan lägga bud via BankID. Om ni saknar BankID ber vi er i första hand maila bud till [info@pm.se](mailto:info@pm.se). Om ni inte har tillgång till internet kan bud lämnas direkt till Privatmäklaren på telefonnummer 010-762 62 10 (mån-fre 09.00–17.00)

## BOENDEKOSTNADSKALKYL

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekalkyl.

## UNDERSÖKNINGSPLIKT

En fastighet säljs i befintligt skick och uppgifter i denna beskrivning har lämnats av säljaren samt inhämtats från lantmäteriet och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om det finns en påtaglig anledning till det. Som köpare av en fastighet har du en långtgående undersökningsplikt. Underlåter du att kontrollera fastigheten har du mycket små möjligheter att i efterhand påtala brister som du borde ha upptäckt eller förväntat dig med tanke på ålder, skick och omständigheter i övrigt vid överlåtelsen.

## BOAREA

Då det genom åren funnits olika mätnormer för mätning av boyta kan boarean avvika från uppmätning med gällande mätnorm. Därmed finns inga garantier för att boytan stämmer med dagens norm. Köpare som känner sig osäker på boytan bör därför kontrollera boarean före köp.

## ERSÄTTNING FRÅN ANNAN VERKSAMHET

Mäklaren har rätt att få ersättning från annan verksamhet än förmedling av bostäder. Våra mäklare erhåller endast en administrativ ersättning från Hemnet.

## OM PRIVATMÄKLAREN

Privatmäklaren är en fastighetsmäklarfirma som har förmedlat bostäder på internet sedan 2006. Vi erbjuder våra kunder över hela landet vettiga villkor och rimliga arvoden. Skillnaden mellan oss och en traditionell mäklarfirma är att ägaren sköter visningen och att arvodet är betydligt lägre. Om ni är på gång att sälja er bostad så hör av er till oss så berättar vi mer om våra tjänster.

Privatmäklaren  
Industrigatan 4A, 2 TR  
112 46 Stockholm