



Rotebro, Sollentuna

Celsings väg 26



OMRÅDE

Centrala Sollentuna

ETT FLERTAL BOSTADSKVARTER OMSVEPER

SOLLENTUNA CENTRUM köpcentret som har förvandlats till ett av Stockholms största, med över 100 olika butiker, flera restauranger och en biograf.

MÅLET MED SOLLENTUNA CENTRUM HAR VARIT ATT BEVARA STADSKÄNSLAN SAMTIDIGT SOM DET ÄR NÄRA TILL NATUREN.

Med pendeltåget tar det en kvart till Stockholms Central. I andra riktningen kan du åka till Arlanda och Uppsala utan tågbyten. Från Sollentuna station är det bara tio minuters promenad ner till vattnet, Edsbergsparken och Edsbergs slott. Därifrån fortsätter strandpromenaden runt vattnet fram till Ulriksdals slott och Danderyd. Busstorget ligger bredvid centrum med bussar som åker till bl.a. Kista, Danderyd och KS.

OVAN Sollentuna Centrum

HÖGER Gateau Edsviken

VÄNSTER Edsviken.



Idrottsplats Sollentunavallen



OVAN Sollentunavallen.



Ansvarig mäklare

Mohammad Schütt Salimzadeh

Med mig får du en fastighetsmäklare som lever och andas försäljning. Jag har en gedigen säljbakgrund från ett flertal olika branscher och vet vad som krävs för att skapa resultat. Och jag lägger ner min själ för att göra dig som kund nöjd.

En bostadsaffär är för många en av livets viktigaste affärer och därför bör valet av mäklare inte lämnas åt slumpen. Varje bostadsaffär är unik och därför är min ambition som fastighetsmäklare att alltid skraddarsy den bästa lösningen utifrån dina behov och unika livssituation.

Målsättningen med mitt lyhörda arbetssätt är att du ska känna förtroende och trygghet genom hela processen, och att du i slutändan får bästa möjliga betalt för din bostad.

076-42 29 000

mohammad.schutt@fastighetsbyran.se



Välkommen till Celsings väg 26, Rotebro, Sollentuna

Välkommen till ett smakfullt renoverat och välplanerat radhus, perfekt beläget i ett barnvänligt område. Här bor du bekvämt med två stilfulla, helkaklade badrum – varav det ena är nyrenoverat 2025 – samt tre rymliga sovrum på övre plan. Köket totalrenoverades 2019 och erbjuder en modern och funktionell miljö med gott om arbetsytor. Vardagsrummet är rymligt och inbjudande med plats för både soffgrupp och matbord – perfekt för familj och vänner.

Nuvarande ägare har kontinuerligt vårdat och uppdaterat huset genom åren, med både små och stora förbättringar, vilket gör att bostaden känns väl omhändertagen och inflyttningsklar.

4 995 000 kr

Antal rum 4 varav 3 sovrum

Byggnadsår 1992

Boarea 122 kvm (Areakälla:
Taxeringsinformation)

Tomtarea 125 kvm

Adress Celsings väg 26

Webbnummer 1030-26101

Ansvarig mäklare

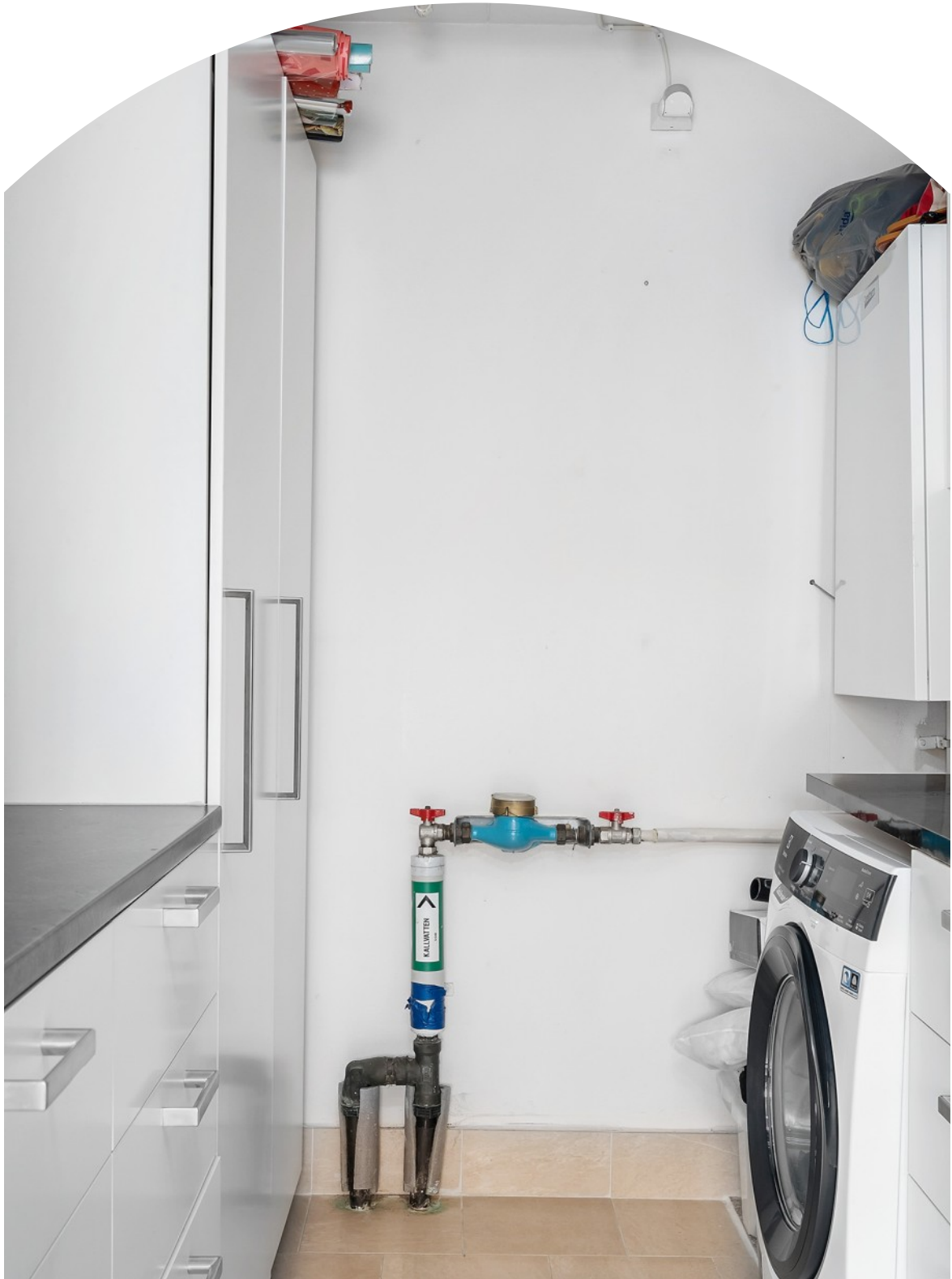
Mohammad Schütt Salimzadeh 076-42 29
000

mohammad.schutt@fastighetsbyran.se

















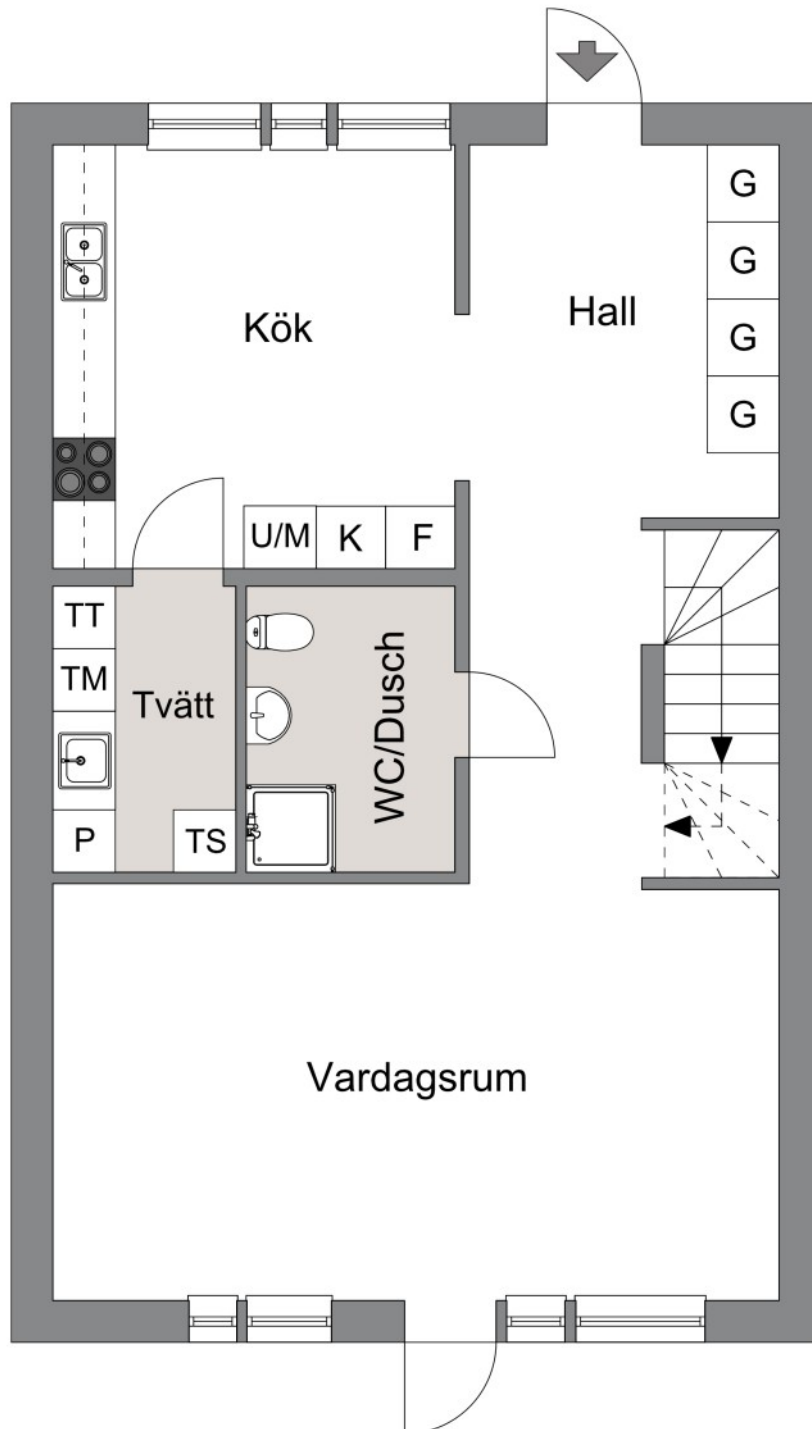


OBJEKTSBESKRIVNING

Celsings väg 26

PLANLÖSNING

Entréplan



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

BYGGNAD

ANTAL RUM 4 varav 3 sovrum

BOAREA 122 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

BYGGNADSÅR 1992

TAK Betongpannor med underliggande board

FASAD Träpanel

GRUNDLÄGGNING Betongplatta på mark

FÖNSTER 3-glas isolerfönster

STOMME Trästomme

UPPVÄRMNING Vattenburet system via fjärrvärme med radiatorer

VENTILATION Mekanisk frånluft

BREDBAND Fiber

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2017 med energiklass B. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 57 kwh/kvm

ÖVRIGA BYGGNADER Renoveringar av nuvarande ägare:

2019- renovering av trapporna

2019- nytt golv i vardagsrum, golvvärme ommålning av väggar, nytt innetak.

2019- Kök totalrenoverad

2019- ny elcentral samt nytt golv och skåp i tvättstugan.

2024- ny värmepanna

2025- ny tvättmaskin och torktumlare

2025- totalrenovering av badrum(nedrevåning)

FASTIGHET

FASTIGHETSBETECKNING Rörmuffen 13

ADRESS Celsings väg 26

TOMT 125 kvm, Friköpt

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 2 995 000 (år 2021)

TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD 1 703 000

TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK 1 292 000

TAXERINGSKOD 220 Småhusenhet, bebyggd

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten året om
Kommunalt avlopp

SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING,

SERVITUT MM Andel i samfällighet/GA:

SOLLENTUNA RÖRMUFFEN GA:3

SOLLENTUNA ROTE BRO GA:25

SOLLENTUNA RÖRMUFFEN GA:2

SOLLENTUNA RÖRMUFFEN GA:1

last, ledningsrätt: Va-Ledningar

last, ledningsrätt: Fjärrvärme

Samfällighetens ändamål: Kabel Tv,

kommunikationsytor med gatubelysning, grönytor,

parkeringsplatser och carportar med elluttag för

motorvärmare, vatten- och spillvattenledningar,

dagvattenledningar, sophus, stegar ochnockräcken för

tillträde till tak. Förråd med belysning. Kvarterslokal

och kringliggande tomtmark.

PLANBESTÄMMELSER ETC detaljplan

GENOMFÖRANDETID 2000-01-08

EKONOMI

4 995 000 kr

PANTBREV Totalt 3 300 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 44 932 kr/år

Med 4 personer i hushållet:

Elförbrukning: 7 930 kr

Uppvärmning: 9 882 kr

Försäkring: 9 120 kr

Väg samf: 18 000 kr

Övrigt: 0.0000 kr

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 9 287 kr

ELFÖRBRUKNING 3 000 kWh/år

BOENDEKOSTNADSKALKYL Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

ÖVRIGT

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Rotebro i Sollentuna är ett charmigt och familjevänligt område som kombinerar naturnära miljöer med ett rikt utbud av aktiviteter och bekvämligheter. Här bor du i en trivsam och välkomnande miljö, med närhet till både natur och allt du behöver för en aktiv och bekväm vardag.

Området erbjuder en blandning av villor, radhus och lägenheter som passar olika livsstilar. För familjer finns flera förskolor och skolor inom gångavstånd, liksom lekplatser och idrottsanläggningar. Rotebro är också ett

paradis för den aktive – här finns tennisbanor, Rotebro Golfklubb för golfentusiasten och fantastiska skidspår under vintern, perfekt för både motion och avkoppling. Sommartid lockar Norrviken med bad och vattenaktiviteter, medan de omgivande skogarna erbjuder fina promenad- och cykelstigar.

Kommunikationerna är utmärkta med Rotebro station som nav. Pendeltåget tar dig till centrala Stockholm på cirka 20 minuter, och närheten till E4:an gör det enkelt att resa vidare med bil. Rotebro centrum erbjuder mataffärer, restauranger och annan service, och du har även kort avstånd till Sollentuna Centrum och större handelsplatser som InfraCity.

I Rotebro får du ett aktivt och naturnära liv med allt inom räckhåll.

ANSVARIG MÄKLARE

MOHAMMAD SCHÜTT SALIMZADEH 076-42 29 000

MEJL mohammad.schutt@fastighetsbyran.se



JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR En fastighetsmäklares uppgift ska vara en opartisk mellanman och tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen, FML, 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, bestämd 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 överlåtelser.

OBJEKTSBESKRIVNING 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 underlaget 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 köpekontraktet. 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 fastighet 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, känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelser, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att utebliven upplysning om felet/avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

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. Tränga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstenstock, och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparen att undersöka, samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

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 FML ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för 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. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

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. Det förekommer att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka finansieringsförutsättningar du har.

SKRIFTLIGT KÖPEKONTRAKT För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ängra" köpet.

SÄRSKILDA VILLKOR I KÖPEKONTRAKTET Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet 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 svårvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de 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.

VAD INGÅR I KÖPET? I jordabalken definieras vad som är fast egendom (fastighet) och vad som hör till en fastighet (fastighets- och byggnadstillbehör). Det som inte är fast egendom eller fastighets- och byggnadstillbehör är lös egendom och ingår normalt inte vid köp av en fastighet.

Fastighetstillbehör är t ex byggnaden, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank etc. och byggnadstillbehör är t ex badkar, duschkabin, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsskrivningen 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 skadas i god tid innan köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.

VEM ANSVARAR FÖR FEL? Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktssdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet 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 på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan 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 dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om felet hade varit känt innan 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 dolt fel. Köparens undersökningsplikt utökas om hen ser tecken på t ex fel på byggnaden eller om fel kan misstänkas p g a skicket. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan det utöka köparens undersökningsplikt.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att fastigheten 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 reklameras för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGADPAKET MED EN DOLD FEL-FÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB Även om det är säljaren som

är försäkringstagare har även köparen av byggnaden möjlighet att anmäla dolda fel-krav direkt till Anticimex Försäkringar. Om du som köpare upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation av felet till säljaren. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänts på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket. Skadeanmälan gör du på www.anticimexforsakringar.se Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen när du Anticimex på skador@anticimexforsakringar.se eller tel 020-170 90 90. Reklamation av själva besiktningen görs till det företag som utfört besiktningen, dvs Anticimex eller OBM.

BOENDEKOSTNADSKALKYL Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

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 köpekontraktet.

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 brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

ÄNGERRÄTT För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ängerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ängerrätt). Standardformulär för utövande av ängerrätten finns att tillgå hos Konsumentverket, www.konsumentverket.se. Ängerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ängerfristen och gått med på att det inte finns någon ängerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ängerrätt 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 är skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ängerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 20-40% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. En förmedlad fotoförstös hos Diakrit kan ge den enskilda mäklaren ett marknadsföringsbidrag på upp till 1 500 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com

KUNDOBUDSMAN 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/integritetspolicy.



Fastighetsbyrån Sollentuna

Sollentunavägen 49, 19140 Sollentuna,
08-96 30 00, fastighetsbyran.com/sollentuna
Mohammad Schütt Salimzadeh, 076-42 29 000
mohammad.schutt@fastighetsbyran.se

2025-09-21 10.51