



Lilla Nygatan 1

Öfverholms
FASTIGHETSFÖRMEDLING SIGTUNA



Perholms
FAS & STOMMESTING SIGTUNA

Adress

Lilla Nygatan 1

Område

Centrala Sigtuna

Pris

11 595 000 kr

Boarea

116 m² | 17 m² gårdshus

Rum

6 varav 4 sovrum

Tomt

261 m²



Nyrenoverad 1½-plans villa anno 1764 med gårdshus i hjärtat av gamla Sigtuna på bekvämt gångavstånd till hamnen, härliga förstklassiga restauranger och till Stora gatans service och butiker. Byggnaderna har i år genomgått en omfattande renovering vilket medför att den blivande ägaren kan bara flytta in. Huvudbyggnaden har två kakelugnar, den ena original från 1764 i köket och den andra från 1800-talet placerad i vardagsrummet, öppen spis i matsalen och en effektiv vedugn i täljsten i allrummet på övre planet. Det finns duschrum nere och uppe samt i gårdshuset. Många tidstypiska detaljer finns bevarade och man känner direkt när man kommer in att huset att huset har en varm själ.



Agneta Öfverholm

Fastighetsmäklare

070 592 25 21

agneta@ofverholms.se

Byggnaden

Byggnadstyp		1½-plansvilla i vinkel
Byggår		1764
Grund		Torpargrund
Bjälklag		Trä/plank/timmer
Stomme		Trä/plank/timmer
Fasad		Trä
Fönster		1+1-glas kopplade samt 2-glas
Tak		Betongpannor, takpapp + falsad plåt
Ventilation		Självdrag
Uppvärmning		Elpanna via vattenburet system samt fyra eldstäder

Fastigheten

Ägandeform		Friköpt småhus
Fastighetsbeteckning		Tryckaren 3
Kommun		Sigtuna
Taxeringsvärde		5 651 000 kr (2021)
Inteckningar		6 755 000 kr
ENERGIFÖRBRUKNING		100 kWh/m ² år
PRIMÄRENERGITAL		157 kWh/m ² år



Ekonomi

Antal pers i hushållet		4
El		27 000 kr
Uppvärmning		Se hushållsel.
Vatten & Avlopp		4 000 kr
Försäkring		6 000 kr
Renhållning		1 784 kr
Sotning		600 kr
Totalt		39 384 kr/år

Kommentar

I elkostnaden ingår uppvärmning, hushållsel. Fiber finns indraget.

Utöver driftkostnaderna tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 8 524 kr (2021)

Inskrivningar/Plan

Tomtindelning Stadsplan Ändring Av Dp Fornlämning (1 st)

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp.

Uteplats och bilplats

Behändig prunkande trädgård med äppelträd, krusbär, svarta vinbär, hallon, rabarber och jordgubbar. I hörnet mot gatan växer en stor smultronschersmin, som på försommaren sprider sin härliga doft upp för hela gatan. Utmed husväggarna växer rosor, lavendel och allehanda perenner. Utmed fasadens södra sida växer ljusrosa stockrosor. Man känner sig som om man vore på Österlen.

Det går att ordna en bilplats på tomten men dagens ägare nyttjar parkeringen i hamnen, ett stenkast från huset.

1990-tal Renovering av WC/dusch på både nedre och övre plan.

1999–2000 Renovering av yttertak (behöver lite småjusteringar framöver–se besiktningensprotokollet).

2000-tal Renovering av WC/dusch/tvättstuga i gårdsbyggnaden.

2020 Målning av fasader och fönster.

2021 Bredspackling av samtliga innerväggar och målning av väggar, golv och tak invändigt.

2021 Installation av ny varmvattenberedare.

2021 Elcentralerna utbytta i båda husen.





Interiör

Det är en ynnest att få bo i Sigtuna, allra helst om man får bo i den pittoreska delen av gamla Sigtuna. Denna villa finns med på gamla fotografier där man kan se att den omgavs av betesmark för djuren och odlingslotter för alla nödvändiga grödor. I Agnete Hjorts Sigtunabilder berättas om huset och dess människor, se gammal bild med text under bilder.

Det lättskötta huset står på en behändig tomt med prunkande perenner och blomsterprakt, nästan som en egen liten oas mitt i stan.

Det finns vattenburen golvvärme i entréhallen och i bägge duschrummen, där värmen regleras via handdukstorkarna. Mycket av det tidstypiska finns bevarat, bl.a. trägolv som åldrats vackert och gamla renoverade dörrar med fina beslag. En charmig detalj återfinns i master bedroom, där man i fönsterbänken kan lyfta ett lock och hämta upp morgontidningen direkt ur brevlådan utan att behöva gå ut i kylan. Vilken lyx! Villan har i år yttskiktsrenoverats smakfullt i en ljus och enhetlig kulörpalett, som håller stilen över tid. Köket är mysigt lantligt med gråmålade luckor och vitrinskåp. Vitt fasettkakel tjänar som stänkskydd. Det finns gott om arbetsplats och även utrymme för matbord, där det finns en kakelugn från 1764. Den sprider värme och höjer mysfaktorn vid frukostbordet. All maskinell utrustning är modern och fungerande. Halvglasade dubbel-dörrar leder ut till en stor trädäckad altan, delvis under tak.

En del väggar har flyttats för att öka funktionaliteten. Ett litet kontor har offrats för att ge plats åt en walk-in closet i anslutning till master bedroom. Detta är 17 m² stort och har två fönster mot Lilla Nygatan. Tvåstavig ekparkett har lagts i sovrummet.





Arnlind
FÁSTIÐ BESTU MÍÐLINGU SIGTUNA









Fortsättning interiör

Köket, vardagsrummet och matsalen ligger i fil med vardagsrummet i mitten. Trägolven i vardagsrummet och matsalen har åldrats vackert. Taken har vitmålade gamla träplank som tillsammans med de fina vita väggarna och det flödande dagsljuset från många fönster bringar en väldigt fin atmosfär. I vardagsrummet finns en vit kakelugn från 1800-talet., även den väl fungerande. Matsalen har en vitslammad öppen spis, som används flitigt vid middagarna. Långbord kan enkelt dukas upp vid festligheter.

Från entréhallen når man via en trendigt vitmålade trappa med rustikt järnräcke det övre planet. Tidigare ägare har inrett vinden och låtit bygga ut två burspråk. Alla rum har inte lika högt i tak. P.g.a detta är boarian lite missvisande. Golvytan är 176 m². Detta plan är en ungdomsavdelning med två sovrum, ett duschrum och ett mycket rymligt allrum, som hyser en gammal effektiv vedspis i gjutjärn. Spännande arkitektur och härlig utsikt mot Tvärgränd och Mälaren. Ett gammalt lackat plank tjänar som fönsterbänk.

Rummet i den tillbyggda delen av huset har lågt ryggåstak med spotlights och mycket utrymme för lättillgänglig förvaring. Det är en rofylld del av huset.

Ett lite senare renoverat duschrum finns här med mosaik på väggar och golv. Härifrån har man mysig utsikt över takåsarna.

Trädäcket förbinder huset med ett gårdshus, som har fått sig en uppsättning, ett omtyckt ungdomsrum. Det mäter 17 m² och rymmer även ett duschrum. Via en separat ingång når man ett kombinerat pannrum/tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare, båda från Bosch 2020.

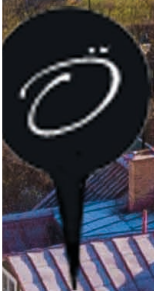
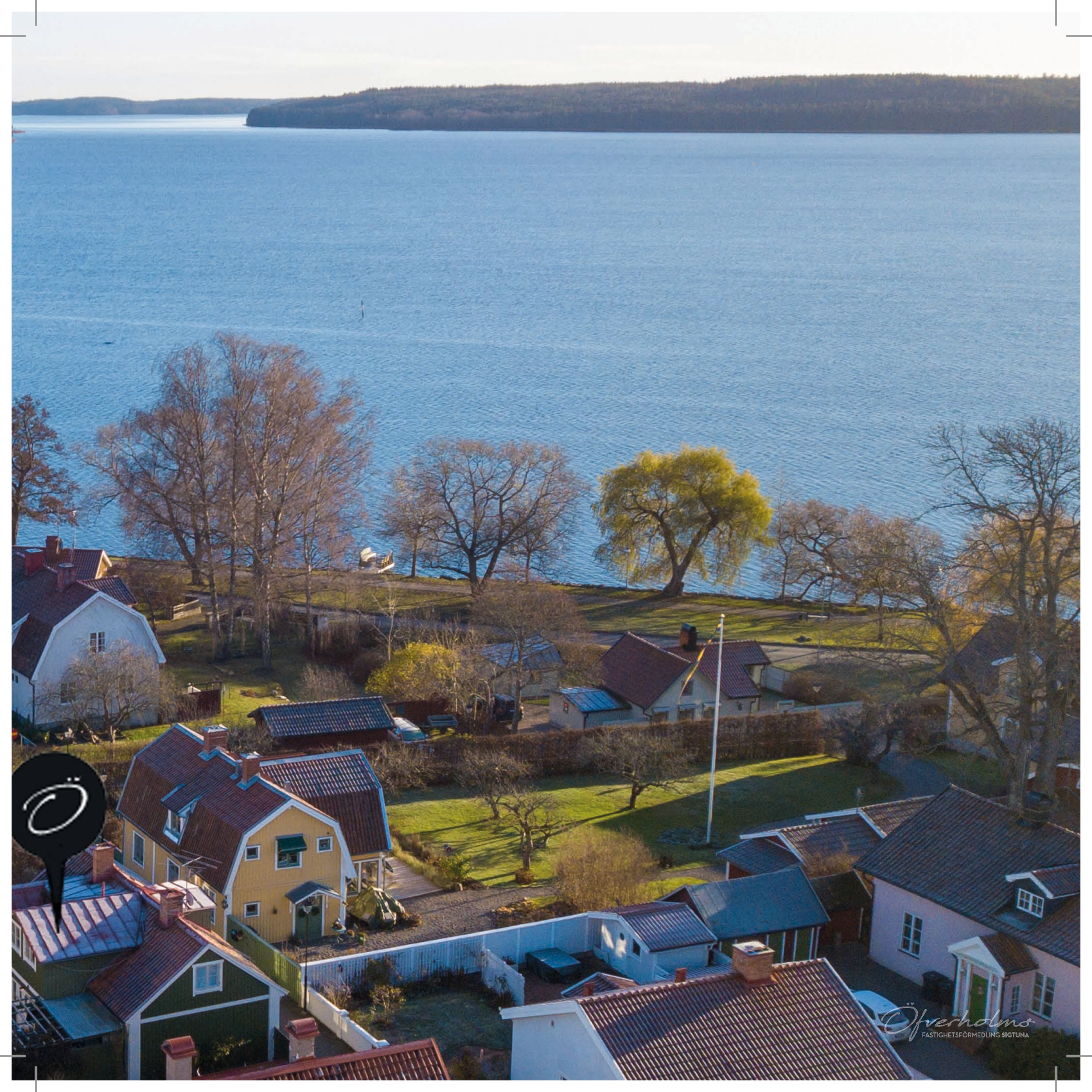












Överholms
FASTIGHETSFORMIDLING SÖGDTUNA





















Undersökningsplikt

Undersökningsplikt

Som köpare har du en skyldighet att noggrant undersöka fastigheten. Säljaren ansvarar i regel inte för fel som du skulle ha kunnat upptäcka vid en omsorgsfullt gjord undersökning. Nedan beskrivs vad som gäller för fysiska fel i byggnaden, det som man normalt menar när man talar om fel i fastighet. För andra typer av fel finns andra regler. Texten utgår vidare ifrån att det är fråga om ett fastighetsköp mellan privatpersoner.

Konkret fel

Med konkret fel menas att fastigheten avviker från det som parterna har avtalat om. Det kan vara fråga om en garanti i köpekontraktet, men också konkreta uppgifter om fastigheten som säljaren har lämnat på annat sätt, exempelvis i objektsbeskrivningen.

Normal förslitning

En köpare måste räkna med att en begagnad byggnad inte är i samma skick som en ny. Defekter som beror på åldersförändringar och normal förslitning utgör inte fel i köprättslig mening. Först när byggnaden är i sämre skick än vad köparen haft anledning att räkna med, föreligger det ett fel i rättslig mening. När man bedömer vad köparen har anledning att räkna med tar man bland annat hänsyn till fastighetens ålder, pris och allmänna skick.

Köparens undersökningsplikt

Säljaren ansvarar normalt inte för fel som är upptäckbara. Köparen har, brukar man säga, en undersökningsplikt. Om en normalt kunnig köpare skulle ha kunnat upptäcka felet vid en tillräckligt noggrann undersökning är felet upptäckbart; då får köparen själv stå för det. Om den normalt kunnige och noggranne köparen inte skulle ha

kunnat upptäcka felet är det dolt; då ansvarar säljaren.

Kraven på köparens undersökning är långtgående. Finns det möjlighet måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Upptäcker köparen symtom på fel, eller om det av andra skäl finns misstanke om fel, skärps kraven ytterligare. I så fall kan även slutna utrymmen behöva inspekteras, och ofta behöver man då ta hjälp av en fackman. Även om det inte finns symtom eller misstanke om fel, kan det vara klokt att anlita en fackman. Tänk dock på att besiktningsmän normalt inte undersöker eldstäder, el, VA, VVS, sidobyggnader m.m. Även detta ingår dock i köparens undersökningsplikt. Kontrollera med besiktningsmannen vad som ingår i dennes uppdrag.

Undersökningsplikten gäller oavsett om köparen har undersökt fastigheten eller inte.

Påföljder

Om fastigheten är behäftad med fel har köparen i första hand rätt till prisavdrag. Även skadestånd eller hävning av köpet kan komma i fråga, beroende på omständigheterna.

Reklamation, preskription

Köparen måste reklamera inom skälig tid från det att han eller hon märkt eller borde ha märkt felet, annars kan felet inte göras gällande mot säljaren. Säljarens felansvar preskriberas tio år efter tillträdet.



Har säljaren upplysningsplikt?

Utgångspunkten är att säljaren ansvarar för dolda fel. Om felet varit upptäckbart får köparen däremot stå för det själv, och säljarens eventuella vetskap om felet har i regel ingen betydelse. I vissa fall kan säljarens vetskap dock ha betydelse. Om det är fråga om ett fel som säljaren känner till, som säljaren måste ha insett att köparen inte kände till och som säljaren måste ha insett var avgörande för köparens beslut att köpa fastigheten, kan säljaren bli ansvarig om han inte upplyser om felet. Säljaren kan även bli ansvarig om förtigandet är så allvarligt att det kan klassas som svek. Fastighetsmäklaren ska verka för att säljaren lämnar de upplysningar om fastigheten som köparen kan behöva. Ofta sker detta genom en s.k. frågelista.

Mäklarens ansvar

Fastighetsmäklaren ska verka som en opartisk mellanman, ge parterna råd och upplysningar, verka för att säljaren lämnar köparen de uppgifter som kan antas vara av betydelse samt verka för att köparen före köpet undersöker fastigheten. Mäklaren ska kontrollera vem som

har rätt att förfoga över fastigheten, vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den samt om den har del i en gemensamhetsanläggning. Mäklaren ska vidare erbjuda köparen en skriftlig boendekostnads kalkyl och överlämna en objektsbeskrivning med uppgifter om fastigheten. Om inget annat avtalats ska mäklaren upprätta de handlingar som behövs för affären, bland annat köpekontrakt och köpebrev.

Friskrivningsklausuler

En friskrivningsklausul har till syfte att begränsa säljarens felansvar. En friskrivning kan avse en viss egenskap hos fastigheten, s.k. egenskapsfriskrivning. Säljaren kanske inte vill ta ansvar för fastighetens tak, för att ta ett exempel. En annan och vanligare typ av friskrivning är en s.k. påföljdsfriskrivning. Av en sådan friskrivning ska framgå att köparen avstår från att göra påföljder gällande mot säljaren på grund av fel. Påföljdsfriskrivningen innebär att säljaren i princip är fri från ansvar för dolda fel. Men säljaren kan ändå bli ansvarig i vissa fall, exempelvis om han eller hon svikligen har förtigit ett fel.





Övre plan



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

Entréplan



Öfverholms
FASTIGHETSFÖRMEDLING SIGTUNA

Vår affärsidé går ut på att presentera genomarbetade helhetslösningar, alla skräddarsydda för just din unika bostadsförsäljning. Vi vill ge dig en fastighetsmäklare som inte bara säger att hen gör mer utan också levererar en förstklassig tjänst.

Från start till mål, från värdering till tillträde.

Välkomna till Öfverholms!