





## Med attraktivt läge på Lidingö ligger denna villa om 344 kvm med sjöutsikt - Dubbelgarage

I attraktiva Högberga ligger denna villa om 344 kvm på härlig hörntomt med utsikt över Stockholms inlopp. Dubbelgaraget med direktaccess till huset – en praktisk och eftertraktad lösning som förenklar vardagen året runt.

Trädgården erbjuder både rymd och avskildhet med fina möjligheter till uteplatser, lek och avkoppling – allt med den glittrande skärgården som kuliss.

### Roskullsvägen 5

9 rok | 344 + 22 kvm | Tomt 1.484 kvm

27.900.000 kr/bud

#### Ansvarig mäklare

Nicklas Schechter

0739-82 80 18

[nicklas.s@sothebysrealty.se](mailto:nicklas.s@sothebysrealty.se)



Scanna QR-koden för att se objektet på vår hemsida.

# Beskrivning

Med ett högt fritt läge i Högberga på Lidingo ligger denna villa om 344 kvm på en attraktiv insynsskyddad hörntomt, där du kan njuta av en vidsträckt vy över Stockholms inlopp.

Huset är disponerat enligt följande, på nedre plan finns bastu, tvättstuga, förråds utrymmen och ingång till garaget samt två bra sovrum. På mellanplanet öppen planlösning mellan sällskapsrum och matsal, kök med matplats för 6 personer och två bra sovrum samt ett badrum. På det översta planet två sovrum, litet kök och ett badrum. Stor härlig uteplats med utsikt mot vattnet.

Från det rymliga dubbelgaraget har du smidig direktaccess till huset, en praktisk och eftertraktad lösning som förenklar vardagen året runt.

Trädgården, belägen på en hörntomt, erbjuder både rymd och avskildhet med fina möjligheter till uteplatser, lek och avkoppling. Allt med den glittrande skärgården som kuliss.

Ett unikt tillfälle att förvärva ett hem där läge, storlek och livskvalitet möts på bästa sätt.



# Fakta

## Bostaden

Adress: Roskullsvägen 5, 181 62 LIDINGÖ  
Kommun: Lidingö  
Område: Stockholm - Lidingö  
Antal rum: 9 rum  
Upplåtelseform: Friköpt  
Fastighetsbeteckning: Utsikten 1  
Förbesiktigad: Ja

## Storlek

Boarea: 344 kvm  
Biarea: 22 kvm  
Tomtarea: 1.484 kvm  
Tomttyp: Trädgårdstomt med gräsmatta

## Byggnad

Byggnadstyp: 2,5 plansvilla i souterräng  
Byggår: 1950  
Uppvärmning: Bergvärme  
Fönster: 3-glas energiglas och 2-glas kopplade  
Fasad: Tegel  
Tak: Glaserade takpannor  
Stomme: Betonghålstén  
Bjälklag: Betong  
Grundläggning: Platta på mark  
Plåtarbete: Koppar  
Försäkring, fullvärde: Ja  
Parkering: Dubbelgarage med direkt access till huset

## Ventilation

Självdreg

## Energideklaration

Energistatus: Utförd  
Energiprestanda: 80 kWh per kvm och år  
Energiklass: C  
Registrerad: 2026-04-15

## Taxering

Totalt: 12.434.000 kr  
Byggnad: 4.034.000 kr  
Tomt: 8.400.000 kr  
År: 2024  
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd  
Värdeår: 1950  
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.425 kr

## Vatten och avlopp

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

## Driftkostnader

Uppvärmning: 16.665 kr  
El: 11.842 kr  
Vatten/Avlopp: 7.597 kr  
Renhållning: 4.293 kr  
Försäkring: 12.852 kr  
Driftkostnader totalt: 53.249 kr/år

## Servitut

Tomtindelning (1948-02-26) Stadsplan  
(1936-11-20)

## Pantbrev

Antal: 5  
Belopp: 737.000 kr













# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

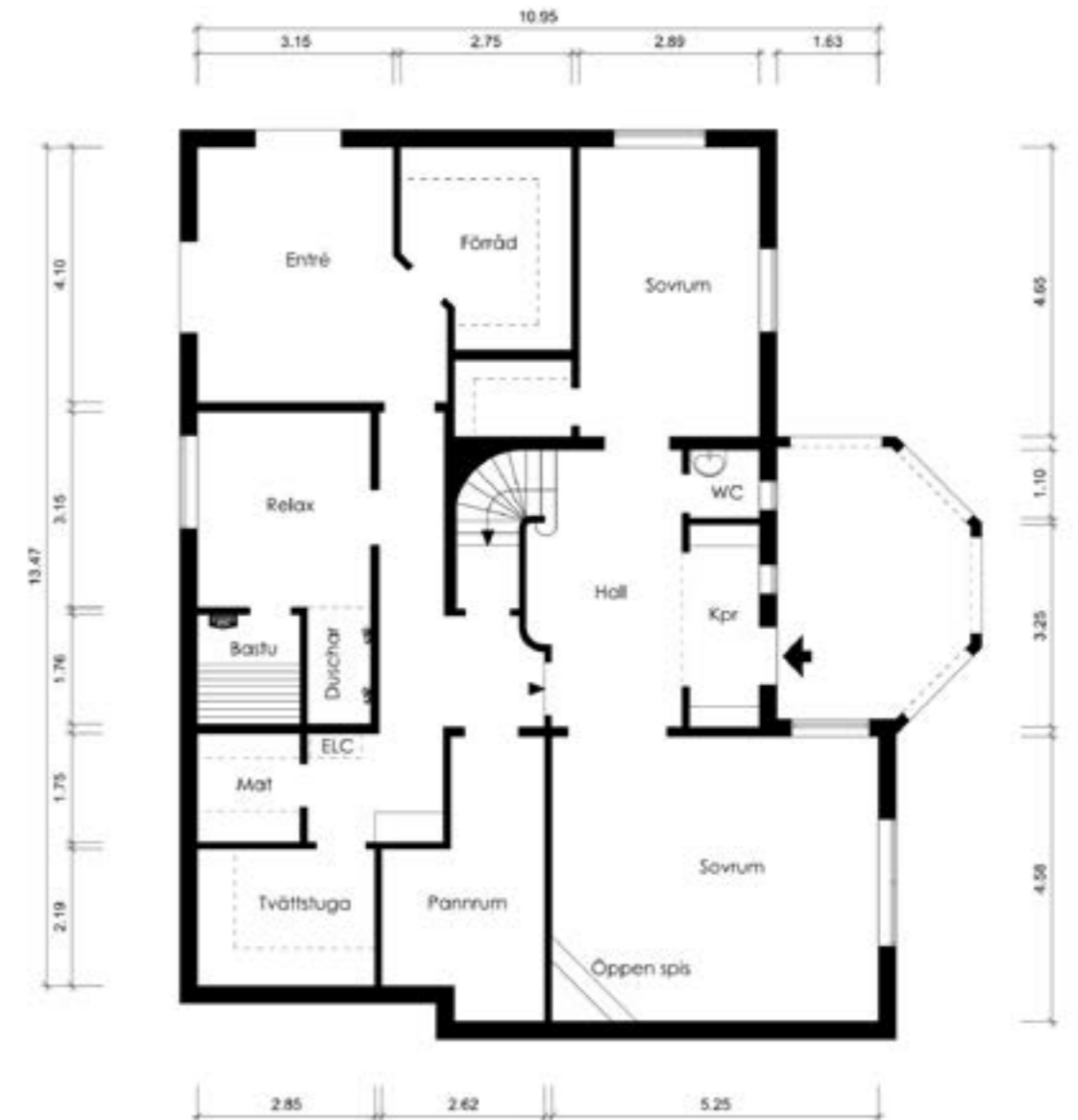
## Entréplan



# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

## Nedre plan







## Nicklas Schechter

Registrerad fastighetsmäklare  
Transaktionsrådgivare Kommersiella  
0739-82 80 18  
nicklas.s@sothebysrealty.se

Jag har varit verksam 28 år inom fastighetsbranschen, varav 18 år som fastighetsmäklare. Under denna period har jag samlat på mig mycket erfarenhet och kunskap samt ett brett kontaktnät. Detta skapar en trygghet för dig som kund, och ökar möjligheten att uppnå bästa möjliga försäljningsresultat. Med ett stort personligt engagemang har jag under åren förmedlat ett stort antal våningar i Stockholms innerstad, samt villor inom premium segmentet.

## Information

### Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

### Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersökningsplikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köparens undersökningsplikt.

### Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

### Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida [www.skeppsholmen.se](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

## Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasin som når rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

