

LYBERG HAMRIN
FASTIGHETSMÄKLARE
STOCKHOLM



BRYGGARGATAN 9A
NYNÄSHAMN

Vi vill inte vara som vilken mäklarbyrå som helst

Välkommen till oss på Lyberg Hamrin – fastighetsmäklarna som sätter en ny standard för just er bostad. Vi är ett familjedrivet företag där kvalitet alltid går före kvantitet.

Vår passion för bostäder kombineras med ett genuint engagemang för våra kunder, vilket skapar en trygg och pålitlig upplevelse



Martina Lyberg

070-998 82 41

martina@lyberghamrin.se



Danielle Hamrin

070-755 98 05

danielle@lyberghamrin.se

LYBERG  HAMRIN
FASTIGHETSMÄKLARE
STOCKHOLM



Stilren 2:a med balkong på populära Bryggargatan 9A - nyproduktion i toppklass!

Välkommen till denna moderna och välplanerade tvårummare, belägen i ett av Nynäshamns mest eftertraktade och nyproducerade bostadsområden. Här erbjuds ett stilrent och bekvämt hem där genomtänkta materialval och smarta lösningar samspelar med en öppen planlösning som skapar en härlig känsla av rymd och ljus. De stora fönsterpartierna i vardagsrummet släpper in ett generöst ljusflöde som genomsyrar hela bostaden och ger en behaglig atmosfär under hela dagen.

Från vardagsrummet når du en rymlig balkong i ett optimalt sydostläge, som blir en naturlig förlängning av bostaden och en underbar plats för att njuta av morgonkaffet eller långa sommarkvällar. Balkongen rymmer enkelt utemöbler och är perfekt för sociala tillställningar eller lugna stunder i solen.

Här bor du i en modern fastighet från 2022 med hög standard, där bekvämligheter såsom hiss, vindsförråd och energieffektiva installationer ingår. Läget är mycket attraktivt med närhet till både stadens puls och Nynäshamns vackra natur och havsområden. Inom promenadavstånd finns service, restauranger, mataffärer och kommunikationer som snabbt tar dig till Stockholm och övriga områden.

Detta är ett perfekt boende för dig som vill ha ett lättskött, modernt och snyggt hem med hög trivselsfaktor!





KÖK & VARDAGSRUM

Bostadens hjärta är den öppna och luftiga planlösningen mellan kök och vardagsrum, där ljuset strömmar in från stora fönsterpartier och skapar en härlig rymd. Det moderna köket går i en varm ljusgrå ton och kombinerar både stil och funktion. Bänkskivan i slitstark komposit ger en exklusiv känsla, och maskinparken är fullt integrerad med induktionshäll, ugn, köksfläkt, integrerad diskmaskin samt kyl och frys, allt i snygg och modern design.

Matplatsen får en naturlig placering intill fönstret, medan vardagsrummet rymmer både soffa och mediabänk. Här finns även ett platsbyggt mediaskåp i sobert vitt med avslutande bänkskiva i ek, en fin detalj som skapar en ombonad känsla.



BALKONG

Balkong med härligt solläge som går att möblera med loungegrupp eller bord och stolar. Här kan du även se en havsglimt.





SOVRUM

Sovrummet erbjuder en inbjudande och rofylld plats med en smart planlösning som erbjuder både stil och funktion. Rummet nås via två ingångar med skjutdörrar på vardera sida, vilket skapar ett smidigt flöde genom bostaden och ger en känsla av rymd och flexibilitet.

Här ryms enkelt en dubbelsäng med sängbord, och här finns en praktisk garderobslösning som skapar generös förvaring utan att ta över rummet. Det stora fönstret släpper in ett härligt ljus som gör sovrummet både trivsamt och luftigt och finns även plats med arbetshörna.







DUSCHRUM

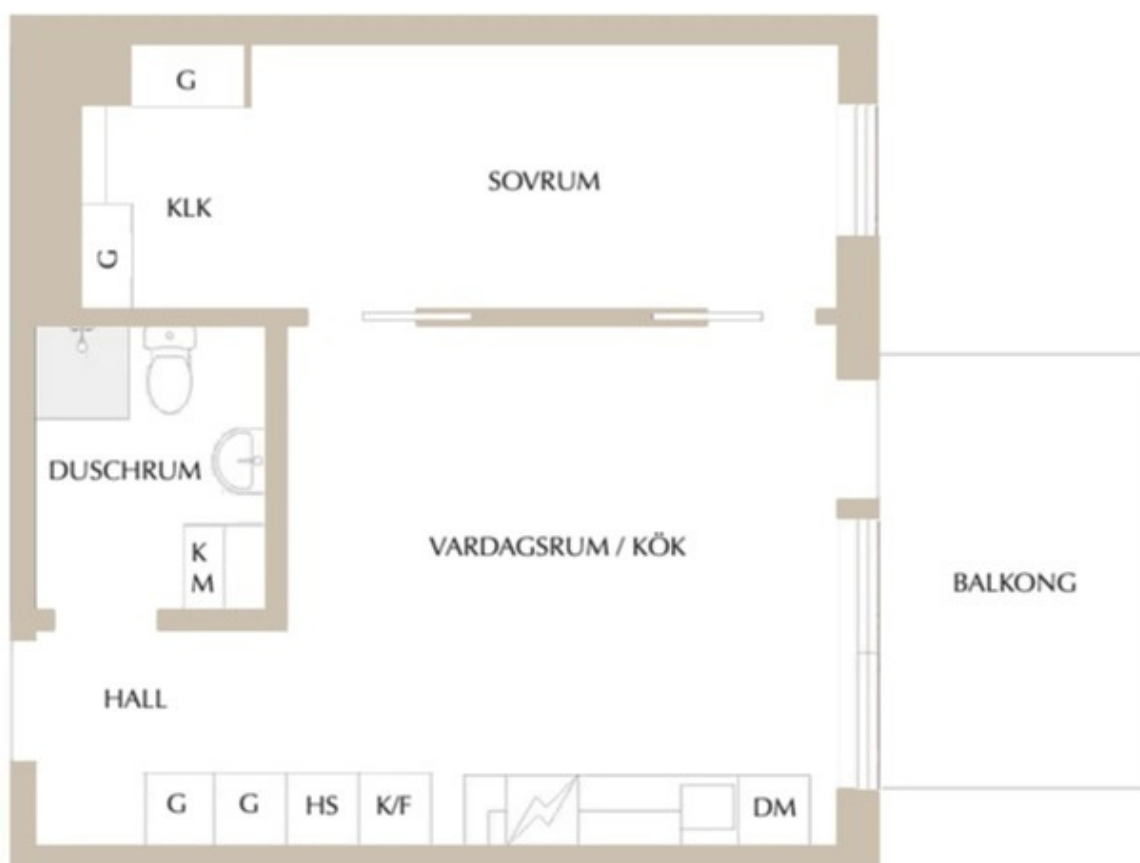
Det helkaklade badrummet går i en beige varm ton i modern och stilren design. Här finns dusch med glasvägg, wc, handfat som vilar på en öppen ställning med plats för handduk och kompletteras av en stor spegel med snygg belysning som ger både rymd och karaktär åt rummet. Den integrerade kombimaskinen (tvätt/tork) gör vardagen smidig, och ovanför finns ett praktiskt överskåp i valnöt som bidrar med både förvaring och ett lyxigt intryck.



HALL

När du kliver in möts du av en ljus och inbjudande hall som öppnar upp bostaden på ett fint sätt. Här finns gott om plats för avhängning av ytterkläder och skor, och flera platsbyggda garderober erbjuder smart och rymlig förvaring – perfekt för att hålla ordning och skapa en harmonisk entré.

PLANRITNING



LYBERG  HAMRIN

FASTIGHETSMÄKLARE

STOCKHOLM

PLANRITNINGEN ÄR EJ SKALENLIG OCH VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA

OM BOSTADSRÄTTEN

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Adress

Bryggargatan 9A, 149 42 Nynäshamn

Lägenhetsnummer

1203

Våning

2 av 4, Hiss finns.

Boarea

42 kvm

Antal rum

2 + kök, varav 1 sovrum

EKONOMI

Utgångspris

1 650 000 kr

Månadsavgift

3 456 kr

Ingår i månadsavgiften

Ink. Värme & vatten samt BR tillägg

Driftkostnader

El 270 kr/mån

Summa månadskostnad 270 kr/mån

Personer i hushållet

1

Driftkostnaderna är beräknande på nuvarande ägarnas förbrukning och kan variera utifrån avtal och förbrukning. Utöver ovanstående kostnad tillkommer hemförsäkring, denna kostnad kan variera utifrån avtal, samlingsrabatter och villkor.

Andelstal i föreningen

Framkommer ej

Andelstal av årsavgift

1,35475 %

Pantsättning

Lägenheten är pantsatt

Bostadens indirekta nettoskuldsättning

518 947 kr

Överlåtelseavgift

1 470 kr, betalas av köparen

Pantsättningsavgift

588 kr

ENERGIDEKLARATION

Status

Ej utförd

FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning

BRF Bryggaregatan 9

Byggnadstyp

Flerfamiljshus

Byggår

2022

Tv & bredband

För bredband/tv finns det öppen fiber där medlemmarna själva tecknar det avtal som man önskar.

Uppvärmning

Bergvärme

Ventilation

FTX

FÖRENINGEN

Namn

Brf Bryggargatan 9

Organisationsnummer

769638-3913

Hemsida

Finns ej

Om föreningen

Föreningen är en äkta förening och består av 60 lägenheter i 5 plan som stod färdigt 2022.

Till varje lägenhet finns förråd samt balkong eller uteplats. Totalentreprenör för projektet har varit Hökerum Bygg AB.

Antal lägenheter

60 stycken.

Den totala boarean (BOA) är ca 3 100 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1-4 rum och kök.

Underhåll

Föreningen har ingen underhållsplan. Fastigheten är ny och behovet av större underhållsåtgärder bedöms vara litet de närmaste 10 åren.

Parkering

Föreningen har 27 parkeringsplatser som idag kostar 400kr/månad att hyra.

Det finns 5 platser med laddstolpe samt 2 handikapp platser.

I dagsläget är det kö till dessa som föreningen själva förvaltar

Äger föreningen marken

Ja

Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick med mera

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte borde ha upptäckt och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår ifrån att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter

göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beakta de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet i så måtto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet, friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten, samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

LYBERG  HAMRIN

FASTIGHETSMÄKLARE
STOCKHOLM

[LYBERGHAMRIN.SE](https://lyberghamrin.se)