

LYBERG  HAMRIN
FASTIGHETSMÄKLARE
STOCKHOLM



FULLBRO MALMS VÄG 12
GRÖDINGE

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



Drömboende med havsutsikt, pool och dubbelgarage – i vackra Fullbro Malm

Välkommen till ett unikt hem i idylliska Fullbro Malm, Nynäshamn, där havsutsikt, solnedgångar och livskvalitet möts i perfekt harmoni. Här bor du i ett ostört och insynsskyddat läge, omgiven av naturen och med havet som närmsta granne.

Detta välplanerade hus erbjuder ett modernt och rymligt boende med fantastisk utsikt över vattnet, där du kan njuta av solnedgången varje kväll från uteplatsen eller poolkanten. Den privata poolen skapar en exklusiv känsla och ger perfekta förutsättningar för avkoppling och umgänge under sommarhalvåret.

Till fastigheten hör även ett rymligt dubbelgarage, perfekt för både bilentusiasten och den som behöver extra förvaring. Bara några minuter från huset finns en egen båtplats och en härlig strand, vilket gör det enkelt att ta ett kvällsdopp, ge sig ut med båten eller bara njuta en stund på bryggan.

Ett hem för dig som värdesätter lugnet, närheten till havet och möjligheten att leva ett aktivt men avslappnat liv, året runt eller sommartid. Detta är en chans att förverkliga drömmen om ett hem där varje dag känns som semester. Här bor man i lugnet med bara 10 - 20 minuter bilresa till butiker och service.



HALL

Välkomnande hall som öppnar om detta härliga hus fint. Här finns plats för avhängning av ytterkläder.



KÖK

Ljust trevligt kök i vinkel med en fantastisk vedspis som gärna används vid härliga middagar med familj och vänner för att hålla all god mat varm. Bra förvaring i köksskåp/kökslådor med luckor i ek samt bra arbetsytor på svart laminat bänkskiva med snyggt kakel ovan. Side by side kyl/frys i rostfritt, ugn, häll samt fläkt i rostfritt. Generös köksö med praktiskt förvaring i lådor med vita luckor, vit stenskiva som kan användas som matplats. Spotlights i tak, vitmålade väggar.



VARDAGSRUM

Ljust vardagsrum med generöst fönsterparti som ger ett fantastiskt ljusinsläpp och utsikt ut mot havet. Kamin för extra komfort och mysfaktor när hösten kommer, här finns plats för soffgrupp och annat möblemang. Vitmålade väggar.



MATSAL

Fantastisk rum med stora fönsterpartier samt två altandörrar mot den trädäckade altanen och poolen. I dag används detta rum som matsal och här umgås man gärna med familj och vänner, milsvid utsikt mot hästhagarna och havet. Spotlights i tak, vitmålade väggar.



TRÄDÄCKAD ALTAN

Underbar trädäckad altan om 100 kvm med härlig pool samt utomhusdusch. Plats för både loungemöbler, matplats samt solsängar. Från altanen njuter man av solens dagar, kvällssolen och mysiga solnedgångar. Om man söker livskvalitet är det här huset för dig! Med gångavstånd till havet, badplats, båtplats samt hästagar precis vid huset.



PASSAGE / KONTOR

Passagen mellan hallen och sovrums används i dag som ett praktiskt hemmakontor.



SOVRUM 1

Stort sovrums med direkt access till altanen och flera fönster för härligt ljusinsläpp. Generös klädkammare med plats för kläder samt förvaring, plats för dubbelsäng samt annat möblemang. Vitmålade väggar.



SOVRUM 2

Trevligt sovrum med plats för säng samt annat möblemang, fönster ut mot den grönskande trädgården.



DUSCHRUM

Helkaklat duschrum med klinker på golv och här erbjuds duschhörna, handfat på kommod, wc. Spotlights i tak.



ALLRUM

Stort allrum perfekt för tonåringen eller som uthyrningsdel med egen utgång. Här finns plats för större soffgrupp samt annat möblemang. Spotlights i tak, vitmålade väggar.



SOVRUM 3

Rymligt sovrum med generös platsbyggd garderob med skjutdörrar, fönster för fint ljusinsläpp. Plats för dubbelsäng samt annat möblemang. Spotlights i tak samt vitmålade väggar.



DUSCHRUM MED BASTU

Helkaklat duschrum med vitt kakel och grått klinker samt stor bastu där man gärna njuter av en varm bastu både med familj och vänner.



RELAX

Helkaklat duschrum med vitt kakel och grått klinker samt stor bastu där man gärna njuter av en varm bastu både med familj och vänner.

WC

Wc med vita väggar, klinker i grå ton.



UTERUM

Trevligt uterum med plats för både loungemöbler samt matplats. Uterummet är i anslutning till husets entré.

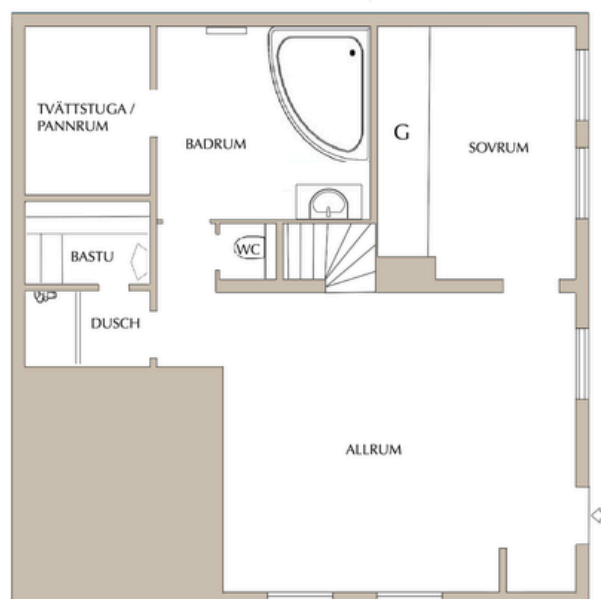


VÄXTHUS

Trevligt växthus perfekt för den odlingsintresserade.



PLANRITNING



Planlösningen är ej skalenlig och viss avvikelse kan förekomma

OM FASTIGHETEN

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress

Fullbro malms väg 12, 147 91 Grödinge

Fastighetsbeteckning

Nynäshamn Fullbro 1:21

Tomt

3300 m², friköpt. Avstyckningsbar

Boarea / Biarea

124 kvm entréplan samt 70 kvm inredd källare (biarea) enligt säljare

Enligt Taxeringsinformationen 70 kvm.

Areakälla

Enligt säljare samt taxeringsinformation

Antal rum

6 + kök, varav 3-4 sovrum

Vatten & Avlopp

Gemensamt vatten/avlopp via föreningen samt enskilt sommarvatten till fastigheten samt enskilt sommarvatten.

Planbestämmelser

Byggnadsplan (1958-04-21)

Servitut, samfällighet, GA m.m.

Finns ej

EKONOMI

Utgångspris

4 995 000 kr

Driftkostnader

El 14 400 kr/år

Renhållning 3996 kr/år

Förening/Samfällighet 6000 kr/år

Summa årskostnad 24 396 kr

Antal Personer i hushållet

2

Driftkostnaderna är beräknande på nuvarande ägares förbrukning och kan variera utifrån avtal och förbrukning. Utöver ovanstående kostnad tillkommer hemförsäkring, denna kostnad kan variera utifrån avtal, samlingsrabatter och villkor samt fastighetsskatt om f n 10 074 kr /år.

Elförbrukning

Ej angett

Pantbrev

5 st, totalt 1 774 000 kr

TAXERING

Typkod

220 Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

Totalt 2 430 000 kr fördelat på:

Småhusbyggnader 854 000 kr

Småhusmark 1 576 000 kr

ENERGIDEKLARATION

Status

Utförd 2025-08-27

Energiprestanda primärenergital

94 kWh/kvm och år

Energiförbrukning Atemp

Finns ej

Energiklass

D

BYGGNAD

Byggnadstyp

1 plans villa med källare

Byggår

1967

Fasad

Trä

Stomme

Trä

Grundläggning

Källare, plintgrund, platta på mark

Fönster

3-glas isoler, 2+1 glas isoler, 3 glas

Tak

Papp

Uppvärmning

Bergvärme med vattenburen golvvärme, eldstäder,

Tv & bredband

Mobilt bredband

Renoveringar

Huset utbyggt 2014

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 felet 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 skorstenstock.

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 symptom 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 beaktar 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 motto, 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