

LYBERG  HAMRIN
FASTIGHETSMÄKLARE
STOCKHOLM

BJÖRKVÄGEN 2
STJÄRNHOV

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



- **Ljus och rymlig villa med generös trädgårdstomt i Stjärnhov**

Välkommen till ett rymligt och mångsidigt hem i hjärtat av Stjärnhov, ett hus som erbjuder generösa ytor, flexibilitet och en trädgård att verkligen trivas i.

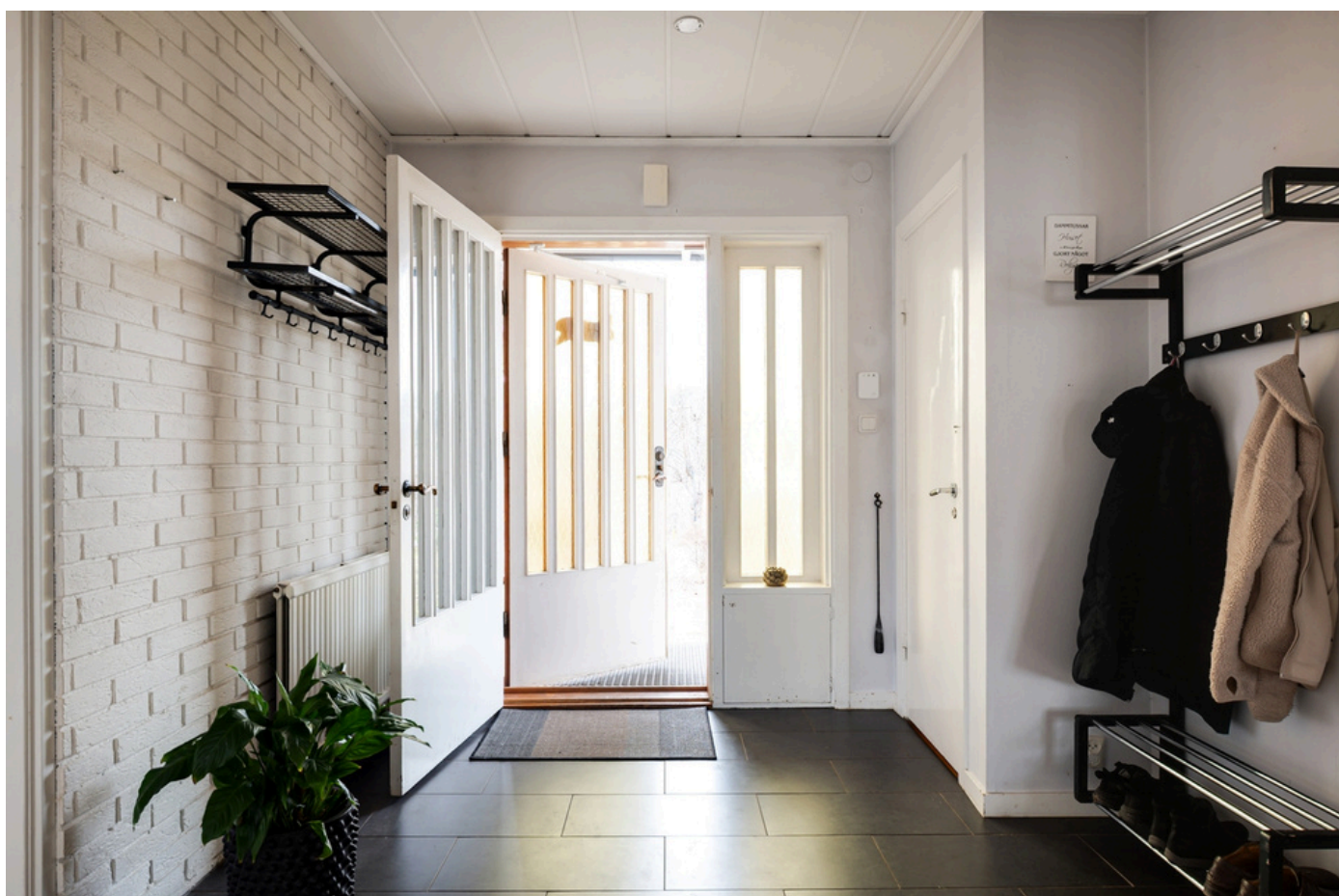
Redan i entrén möts du av en ljus och inbjudande hall som sätter tonen för resten av bostaden. Vidare öppnar hemmet upp sig mot trevligt kök och ett stort vardagsrum med fint ljusinsläpp och gott om plats för både umgänge och middagar i goda vänners lag.

Entréplanet erbjuder två sovrum samt ett rymligt master bedroom med direkt utgång till den inglasade altanen vilket en naturlig förlängning av bostaden där du kan njuta av trädgården från tidig vår till sen höst. Här finns även badrum och en praktisk klädkammare som underlättar vardagen.

En trappa ner väntar husets källarplan som erbjuder stora, flexibla ytor med ett hobbyrum som med enkla medel kan omvandlas till en separat uthyrningsdel eller generationsboende. Här finns redan WC och egen ingång, perfekt för dig som vill kombinera boende med extra intäkter eller skapa ett eget privat utrymme. Vidare finns generöst allrum, rymlig tvättstuga, matkällare samt pannrum.

Den plana trädgårdstomten med äppelträd erbjuder fina möjligheter för både lek, odling och avkoppling, och kompletteras av garage som ger både bekvämlighet och extra förvaring. I anslutning till huset finns elbilsaddare.

Detta är ett hem med många möjligheter, perfekt för den stora familjen eller för dig som söker flexibilitet och framtida potential i ett lugnt och centralt läge.



HALL

Välkomnande och rymlig hall med praktiskt klinkergolv som är både slitstarkt och lättskött, perfekt för vardagens alla årstider. Här finns gott om plats för avhängning av ytterkläder via smarta hatthyllor samt förvaring för skor.

Det generösa ljusinsläppet från entrédörrens glaspartier bidrar till en ljus och luftig känsla redan vid första steget in i bostaden. Den ljusa tegelväggen ger karaktär och skapar en trivsamt och ombonat atmosfär.

En funktionell och inbjudande entré med bra förvaring och goda avhängningsmöjligheter.



KÖK

Ljust och trivsamt kök med en hemtrevlig känsla och plats för matgrupp intill fönster. Köket erbjuder goda arbetsytor samt förvaring i både över- och underskåp samt olika. Här finns även en avskild bänkyta som skapar en perfekt liten kaffehörna, en uppskattad detalj i vardagen. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, spis, ugn samt diskmaskin.



VARDAGSRUM

Generöst och ljust vardagsrum med vackert parkettgolv och stora öppna ytor som skapar en härlig känsla av rymd. Här finns gott om plats för både soffgrupp och ytterligare möblering efter behov. Rummet binds samman med intilliggande matdel genom en bred öppning, vilket ger en social och inbjudande planlösning, perfekt för både vardag och umgänge.

En kamin blir en naturlig samlingspunkt i rummet och bidrar med både värme och trivsel, samtidigt som den ger rummet karaktär. Intill finns dekorativ vedförvaring som förstärker den ombonade känslan. Ett lättmöblerat och trivsamt sällskapsrum med fint ljusinsläpp och plats för hela familjen.





SOVRUM

Trivsamt sovrum med fint ljusinsläpp från fönster som skapar en ljus och inbjudande känsla. Rummet är lättmöblerat och lämpar sig väl som barnrum, gästrum eller arbetsrum beroende på behov. Här finns plats för säng, bra förvaring i platsbyggda garderober och lekyta, vilket gör rummet både funktionellt och flexibelt.

Ett ombonat rum med många möjligheter, perfekt för den växande familjen eller som extra utrymme i hemmet.



SOVRUM

Ljust och trivsamt sovrum med fint ljusinsläpp från fönster som skapar en luftig och behaglig känsla. Rummet är lättmöblerat och erbjuder plats för säng, förvaring samt exempelvis skrivbord eller lekyta. Perfekt som barnrum, gästrum eller hemmakontor.



MASTER BEDROOM

Rymligt och rofyllt master bedroom med plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Rummet har ett fint ljusinsläpp och de ljusa väggarna skapar en lugn och avkopplande atmosfär. Härifrån nås den inglasade altanen, vilket ger en härlig kontakt mellan inne och ute och skapar en extra dimension till rummet. Perfekt för att öppna upp under årets varmare månader eller njuta av utsikten året om.



BADRUM

Stilrent och modernt badrum med helkaklade väggar och klinkergolv i en tidlös färgsättning. Här möts funktion och design i en genomtänkt helhet med gott om utrymme. Badrummet är utrustat med dusch bakom glasvägg, WC samt en generös kommod med bra förvaring. Ovanför sitter en stor spegel med integrerad belysning som ger ett behagligt ljus. Här är även förberett för badkar om man önskar. Önster bidrar med fint dagsljus och skapar en ljus och fräsch känsla i rummet. Praktiska hyllplan ger ytterligare förvaringsmöjligheter.



TVÄTTSTUGA

Rymlig och funktionell tvättstuga med gott om arbetsytor och plats för klädvård. Här finns tvättmaskin samt praktisk arbetsbänk med ho som underlättar vardagens bestyr. Rummet erbjuder generösa ytor för både tvätt, tork och förvaring, och det högt placerade fönstret bidrar med naturligt ljus. En praktisk och väl tilltagen tvättstuga som gör vardagen smidig och organiserad.



ALLRUM

Trivsamt och rymligt allrum med många användningsmöjligheter. Rummet erbjuder gott om plats för soffgrupp, TV-hörna eller lekyta och passar utmärkt som ett extra vardagsrum för familjen. Det diskreta ljusinsläppet från fönster bidrar till en behaglig atmosfär och tillsammans med rummets storlek skapas en inbjudande miljö för både avkoppling och umgänge. Ett flexibelt utrymme som med lätthet kan anpassas efter behov, perfekt som sällskapsrum, tonårsdel eller hobbyrum.



WC

Praktisk WC i direkt anslutning till hobbyrummet som kompletterar bostadens övriga utrymmen på ett smidigt sätt. Utrustad med toalett och handfat. Ett funktionellt utrymme som är särskilt uppskattat i anslutning till källarens sällskapsytor och bidrar till en bekväm vardag.

MATFÖRRÅD

Praktisk och rymlig matkällare med gott om hyllförvaring som skapar utmärkta möjligheter för organisering av både torrvaror, konserver och dryck.







INGLASAD ALTAN

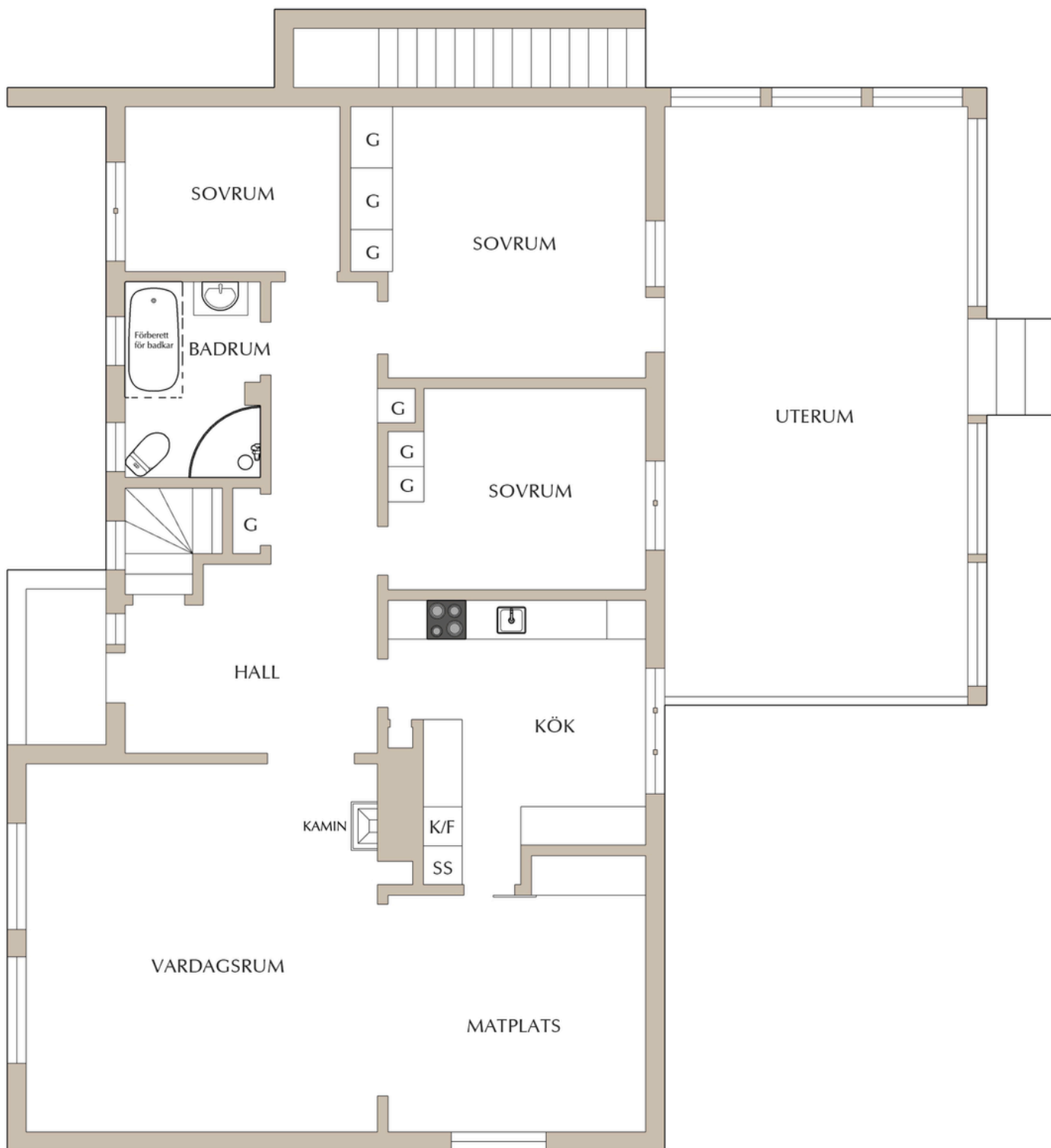
Stor och inbjudande inglasad altan som blir en naturlig förlängning av bostaden. Här finns gott om plats för både matgrupp och loungemöbler, vilket skapar en perfekt miljö för umgänge och avkoppling.

Tack vare inglasningen och taket kan altanen nyttjas under stora delar av året, oavsett väder. Det generösa ljusinsläppet tillsammans med utsikten mot trädgården ger en luftig och rofylld känsla. En trivsamt och skyddad uteplats som suddar ut gränsen mellan inne och ute.



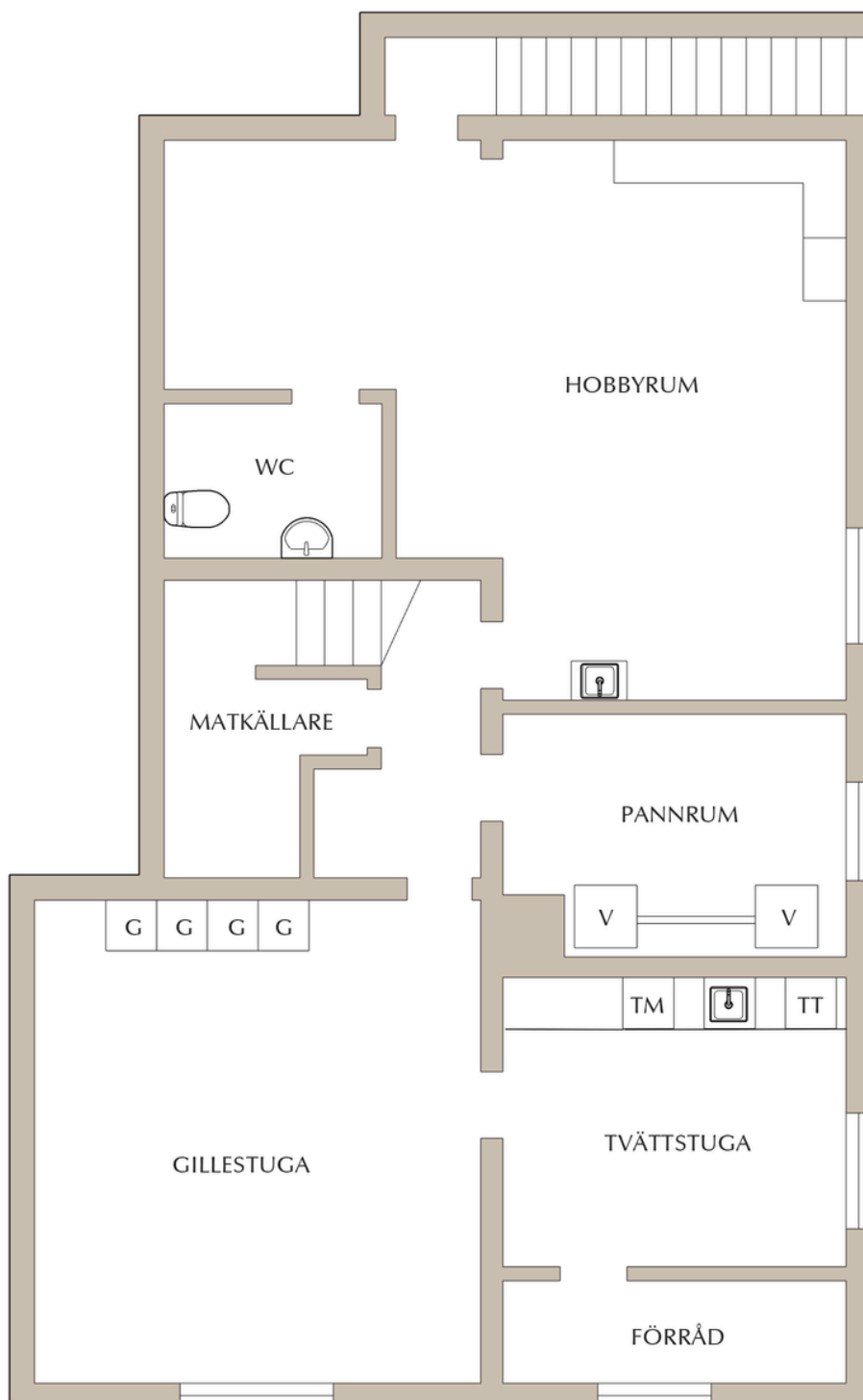


PLANRITNING



Planlösningen är ej skalenlig och viss avvikelse kan förekomma

PLANRITNING



Planlösningen är ej skalenlig och viss avvikelse kan förekomma

OM FASTIGHETEN

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress

Björkvägen 2, 646 51 Stjärnhov

Fastighetsbeteckning

Gnesta Hovgården 2:40

Tomt

1 092 m², friköpt trädgårdstomt

Boarea / Biarea

118 m² + biarea 115 m²

Areakälla

Enligt taxeringsinformation. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

Antal rum

6 + kök, varav 3-4 sovrum

Vatten & Avlopp

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp.

Planbestämmelser

Ändring av detaljplan (2003-02-13) Byggnadsplan (1959-10-24)

Servitut, samfällighet, GA m.m.

Förmån: Officialservitut Väg, 04-GRY-409.1

EKONOMI

Utgångspris

2 595 000 kr

Driftkostnader

El	17 700 kr/år
Renhållning	1 431 kr/år
Sotning.	1 081 kr/år
VA	19 403 kr/år

Summa årskostnad 39 615 kr

Antal Personer i hushållet: 4

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 10 425 kr/år.

Elförbrukning

10 427 kWh/år

Pantbrev

4 st, totalt 1 768 000 kr

TAXERING

Typkod

220 Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

Totalt 2 062 000 kr, fördelat på:
småhusbyggnader 1 587 000 kr
småhusmark 475 000 kr

ENERGIDEKLARATION

Status

Utförd 2026-04-26

Energiprestanda primärenergital

74 kWh per m² och år (primärenergital)

Energiförbrukning Atemp

41 kWh per m² (Atemp) och år

Energiklass

C

BYGGNAD

Byggnadstyp

1 plans villa med källare

Byggår

1965

Fasad

Tegel

Stomme

Trä / Betong

Grundläggning

Källare

Fönster

3-glas isolerfönster & 2-glasfönster

Tak

Betongpannor

Uppvärmning

Bergvärme med vattenburna element

Tv & bredband

Fiber

Renoveringar

2012: Braskamin, Hela källaren mögelsanerad.

2014: Trappstege till vinden, Altandörr och altanfönster nytt samt fönster på gavel.

2015: Nytt golv i gillestugan.

2017: Installerad toalett i källaren.

2018: Garagetak.

2020: Relining.

2021: Laddbox installerad samt Jordfelsbrytare.

2023: Bergvärme installerad.

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 mycket, 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