

LYBERG  HAMRIN  
FASTIGHETSMÄKLARE  
STOCKHOLM



FÅGELVÄGEN 10  
TULLINGE

## **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](mailto:martina@lyberghamrin.se)



**Danielle Hamrin**

070-755 98 05

[danielle@lyberghamrin.se](mailto:danielle@lyberghamrin.se)

**LYBERG  HAMRIN**

**FASTIGHETSMÄKLARE**

**STOCKHOLM**



## Charmigt timmerhus i enplan med dubbelgarage!

Välkommen till ett unikt och charmigt timmerhus i natursköna Tullinge, en plats där karaktär möter komfort!

Högt beläget på en solig tomt med vacker utsikt och skön avskildhet, hittar du detta välbyggda timmerhus som bjuder på både själ och kvalitet. Redan vid ankomst möts du av en smakfull stenmur som omsorgsfullt ramar in tomten och skapar ett inbjudande första intryck. Den stenlagda uppfarten leder upp till ett rymligt dubbelgarage med två stilrena garagedörrar som är både praktiska och snygga.

Invändigt väntar ett genomtänkt och trivsamt hem med öppen planlösning, tre generösa sovrum och ett luftigt vardagsrum där den stämningsfulla öppna spisen smälter samman med det sociala köket vilket blir den självklara samlingspunkten för både vardag och fest.

Fantastiskt generöst trädäck i söderläge som är byggt i olika nivåer för både sol, umgänge och avkoppling hela dagen lång. Här njuter du av lugnet, naturen och kvällssolen med gott sällskap eller en bok i handen.

Huset värms upp med energieffektiv bergvärme som håller driftkostnaderna nere året om, vilket gör det både bekvämt och ekonomiskt.

Välkommen till ett hem utöver det vanliga – här bor du naturnära med stil, rymd och funktion i perfekt balans.





## VÄLKOMMEN

Välkommen till detta fantastiska timmerhus med härlig karaktär som erbjuder vattenburen golvvärme i hela huset. De rustika vackra timmerstockarna synliga i de sociala öppna umgängesyrtorna samt klinker på golv.

## HALL

Välkomnande hall i öppen planlösning med en härlig känsla av rymd, här finns plats för ytterkläder.



## VARDAGSRUM

Generöst vardagsrum med fantastiska timmerväggar som ger huset dess rätta karaktär och rustika känsla. Öppen spis som ger både härlig värme en vinterkväll och som mysfaktor, här umgås man gärna med familj och vänner. Fönsterparti som ger rummet ett bra ljusinsläpp.





## KÖK & MATPLATS

Köket är placerat längs ena väggen, vilket skapar en öppen och social planlösning med gott om plats för förvaring och arbetsytor. Bra med utrymme för matlagning och umgänge och det trevliga fönstret ovan bänkskiva ger ett fint ljusinsläpp och utsikt mot grönskan. Köket erbjuder vita skåpluckor, mörk bänkskiva med kakel ovanför i grön nyans. Den maskinella utrustningen består av häll och ugn från högkvalitativa Miele, diskmaskin samt en stor side-by-side kyl/frys med inbyggd ismaskin.

Intill köket finns den väl tilltagna matplatsen med plats för större matbord för den stora familjen och vänner. Matplatsen ligger i öppen planlösning mot vardagsrum.







### SOVRUM 1

Trevligt sovrums med plats för dubbelsäng och annat möblemang, garderob för förvaring samt fönster som ger ett härligt ljusinsläpp. Ljust golv, vitmålade väggar.



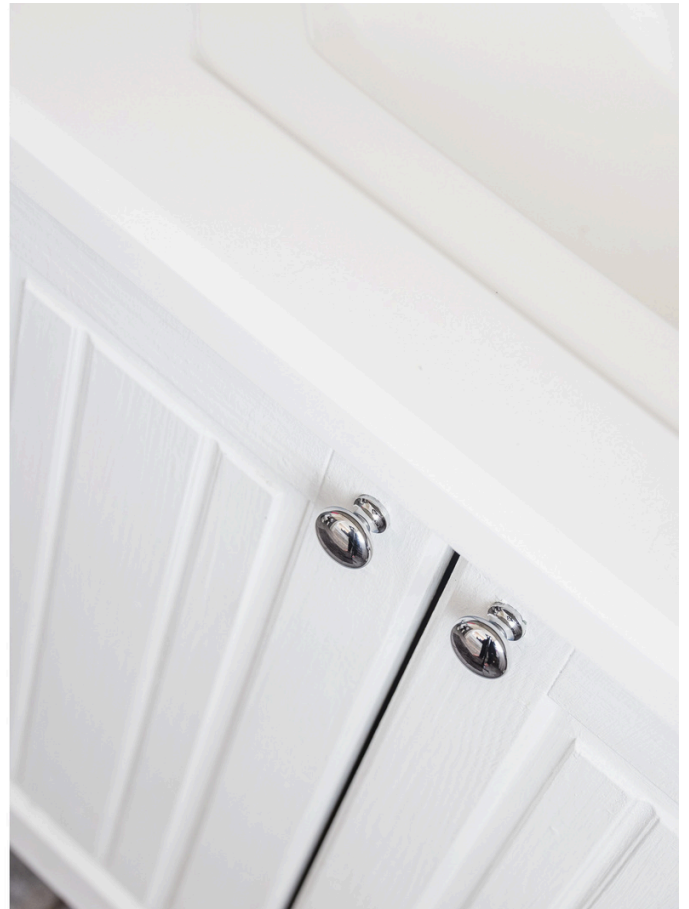
### SOVRUM 2

Sovrum med plats för säng samt annat möblemang, fönster som ger rummet ett härligt ljusinsläpp. Ljust golv, målade väggar i ljus nyans.



### SOVRUM 3

Generöst sovrum med plats för dubbelsäng samt annat möblemang, här erbjuds generösa fönsterpartier i två väderstreck som ger rummet ett magiskt ljusinsläpp. Detta sovrum skulle kunna delas av till två mindre rum om man önskar ytterligare ett sovrum. Klinker på golv, vitmålade träväggar.



## BADRUM

Helkaklat badrum med ljust kakel på vägg och klinker på golv i en grå nyans samt fönster för bra ljusinsläpp och vädring. Handfat på vit kommod med spegelskåp ovan, duschväggar i glas, wc samt spotlights i tak.



## TVÄTTSTUGA

Tvättstuga med generös bänkskiva längs med ena väggen som ger perfekt arbetsyta, tvättho samt tvättmaskin och torktumlare. Här är erbjuds ett bra ljusinsläpp från generöst fönster ovan bänkskiva samt altandörr som tar dig ut till tomten.



## UTEMILJÖ

Den vackert stenlagda och terrasserade uppfarten skapar ett elegant första intryck och leder dig upp till huset med både praktisk och estetisk känsla. På framsidan breder ett generöst trädäck ut sig, en perfekt plats för soliga dagar, umgänge och avkoppling i det fria.

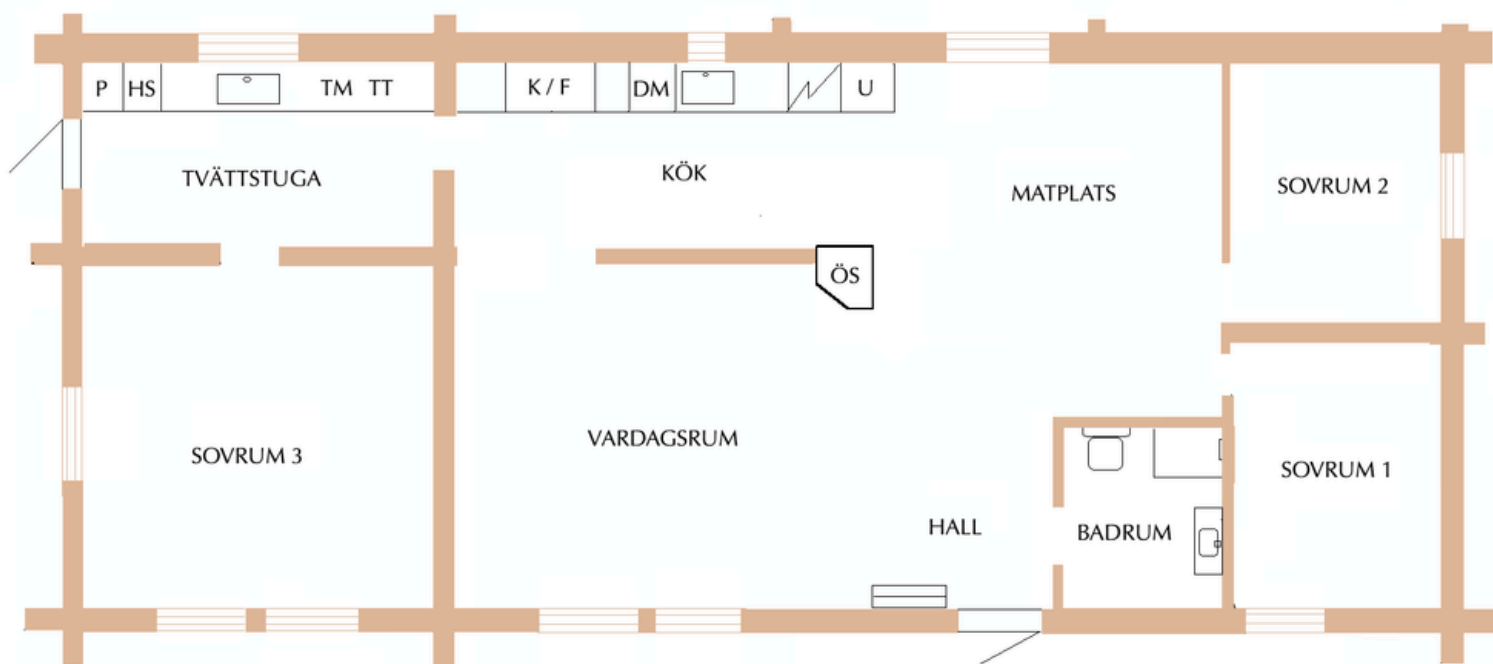
Baksidan av huset bjuder på ännu fler möjligheter och här finns plats att skapa en lummig gräsmatta, färgsprakande blomsterodlingar eller kanske ytterligare ett trädäck för kvällssol och middagar under bar himmel. Oavsett om du drömmer om odling, lektytor eller fler sociala ytor utomhus, ger denna trädgård utrymme att forma din egen oas.



## GARAGE

Praktiskt dubbelgarage på ca 45 kvm med praktisk vattenburen golvvärme. Garaget är idealiskt för bilentusiasten eller den som önskar extra förvaringsutrymme. Snygga garagedörrar som ger garaget samma karaktär som huset.

## PLANRITNING



Planlösningen är ej skalenlig och viss avvikelse kan förekomma

## TOMTKARTA



# OM FASTIGHETEN

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

### Adress

Fågelvägen 10, 146 38

### Fastighetsbeteckning

Botkyrka Tullinge 20:248

### Tomt

1 502 m<sup>2</sup>, friköpt

### Boarea / Biarea

135 m<sup>2</sup>

### Arealkälla

Enligt taxeringsinformation

### Antal rum

4 + kök, varav 3-4 sovrum

### Vatten & Avlopp

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

### Planbestämmelser

Ändring av detaljplan (2002-02-19) Detaljplan (1996-06-18)

### Servitut, samfällighet, GA m.m.

Avtalsservitut Kraftledning

Avtalsservitut Rätt att taga vatten(2 st)

Förmån: Officialservitut Väg, 01-BOT-301.1

Last: Avtalsservitut Kraftledning, 01-IM7-29/89.1

Last: Avtalsservitut Rätt att taga vatten, 01-IM7-29/248.1

Last: Avtalsservitut Rätt att taga vatten, 01-IM7-31/272A.1

## EKONOMI

### Utgångspris

5 795 000 kr

### Driftkostnader

El 23 600 kr/år

VA 7 304 kr/år

Renhållning 3 800kr/år

Summa årskostnad 34 704 kr

### Antal Personer i hushållet

5

*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 fastighets skatt om f n 10 425 kr /år.*

### Elförbrukning

13 692 kWh/år

### Pantbrev

5 st, totalt 3 800 000 kr

## TAXERING

### Typkod

220 Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

### Taxeringsår

2024

### Taxeringsvärde

Totalt 5 780 000 kr, fördelat på:

Småhusbyggnader 3 180 000 kr

Småhusmark 2 600 000 kr

## ENERGIDEKLARATION

### Status

Utförd 2025-03-21

### Energiprestanda primärenergital

91 kWh/kvm och år

### Energiklass

Byggnaden har energiklass D på en skala A-G

## BYGGNAD

### Byggnadstyp

1 plans villa

### Byggår

2004

### Fasad

Trä

### Stomme

Trä

### Grundläggning

Krypgrund

### Fönster

3-glas isoler

### Tak

Betongpannor

### Uppvärmning

Bergvärme med vattenburen golvvärme, öppenspis

### Ventilation

Självdrag

### Övriga Byggnader

Dubbelgarage & friggebod

### Besiktigat

Ja, protokoll finns online & hos mäklare

### Tv & bredband

Fiber

### Renoveringar

2024 Målning innertak kök, vardagsrum

2023 Alla vitvaror nya

2022 Krypgrundsavfuktare

2022 stenväggning uppfart

2022 Altan.

# 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 återropa 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 återropa 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 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 återropa 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 återropas 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](http://LYBERGHAMRIN.SE)