

LYBERG  HAMRIN  
FASTIGHETSMÄKLARE  
STOCKHOLM



TORPVÄGEN 2  
UTTRAN

## **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 enplanshus med plan tomt med garage och en friggebod, perfekt för hela familjen!**

På en attraktiv och trivsamt gata i omtyckta Uttran hittar du detta hemtrevliga enplanshus som erbjuder både komfort och funktion i ett plan. Huset är beläget på en generös och solig plan tomt, perfekt för barnens lek, sommarens grillkvällar eller varför inte ett trädgårdsland för den odlingsintresserade?

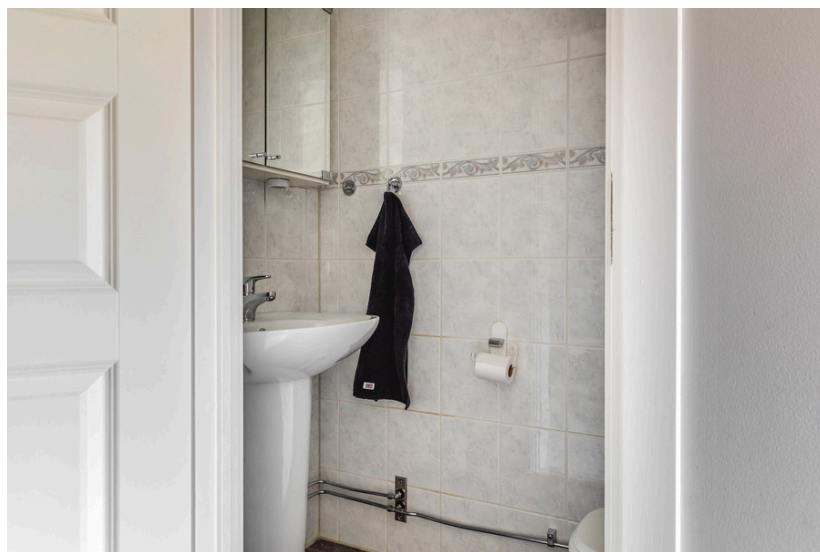
Det rymliga vardagsrummet med stora fönster bjuder på härligt ljusinsläpp och direkt access till den inglasade uteplatsen samt trädgården. Köket är praktiskt planerat och ger gott om plats för matlagning och umgänge. Bostaden rymmer flera sovrum, badrum samt förvaringsutrymmen som gör vardagen smidig och organiserad.

Till fastigheten hör även ett garage med plats för bil samt extra förvaring och en friggebod.



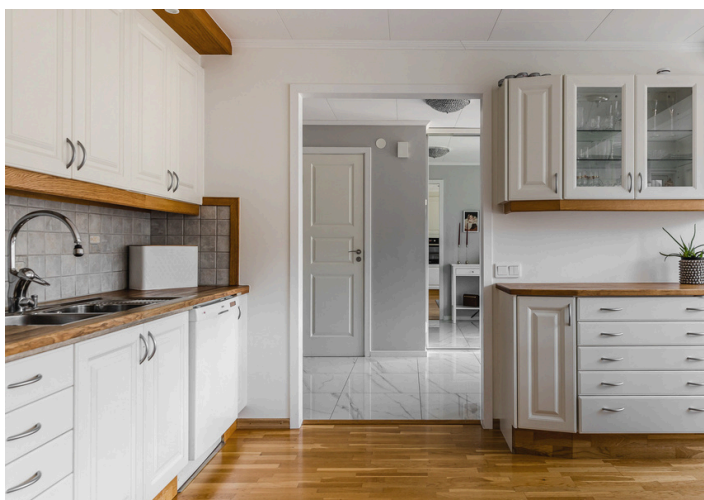
## HALL

Välkomnande rymlig ljus hall som fint öppnar upp denna enplansvilla och där det härliga fönstret ger ett härligt ljusinsläpp. Bra med plats för ytterkläder i den generösa inbyggda garderoben med skjutdörrar i spegelglas samt plats för hallmöbler. Vitt snyggt klinker på golv, målade väggar i snygg grå ton.



## GÄST WC

I direkt anslutning till hallen finns en gästwc med handfat med spegelskåp ovan, wc. Klinker på golv samt ljust snyggt kakel på vägg.



## KÖK

Trevligt ljust kök med burspråk med generöst fönsterparti som skapar ett ljust härligt kök och en underbar matplats. Köket erbjuder generösa arbetsytor med plats för både matlagning och bakning, här bakar man gärna det goda söndagsbrödet eller lagar härliga middagar med familj och vänner.

Bra förvaring i bänkskåp, väggskåp med vita luckor, ekbänkskiva med kakel i gråton ovan. Maskinell utrustning: häll, köksfläkt, inbyggd ugn, mikrovågsugn samt kyl och frys. Fin separat vitrindel med bänkskåp samt väggskåp med vitrinluckor. Ekparkett på golv samt vitmålade väggar.



## VARDAGSRUM

Generöst vardagsrum med flera fönster som ger fantastisk ljusinsläpp till hela rummet samt direkt access till härlig inglasat uterum där man gärna umgås med familj och vänner. Vardagsrummet erbjuder plats för större soffgrupp samt annat möblemang. Mysig kamin för både extra värme en vinterkväll eller för extra mysfaktor under höstkvällar. Ekparkett på golv och fint målade väggar i grå ton.



## UTERUM

Trevligt uterum med plats för utemöbler och direkt access till altan som går längs med hela huset och till den härliga trädgården.



### SOVRUM 1

Trevligt sovrum med plats för dubbelsäng samt annat möblemang. Fönster som ger ett fint ljusinsläpp, målade väggar i varm ton samt ekparkett på golv.



### SOVRUM 2

Bra sovrum med plats för annat möblemang, fönster som ger härligt ljusinsläpp. Väggar målade i fin grån kulör, ekparkett på golv.



### SOVRUM 3

Master bedroom där man målat väggar i en underbar mjuk beige ton där ljusläppet från fönster ger en mysig känsla i rummet. generös platsbyggd gardetob med skjutdörrar i spegelglas samt belysning ovan som ger en lyxig känsla. Ekparkett på golv.



## DUSCHRUM

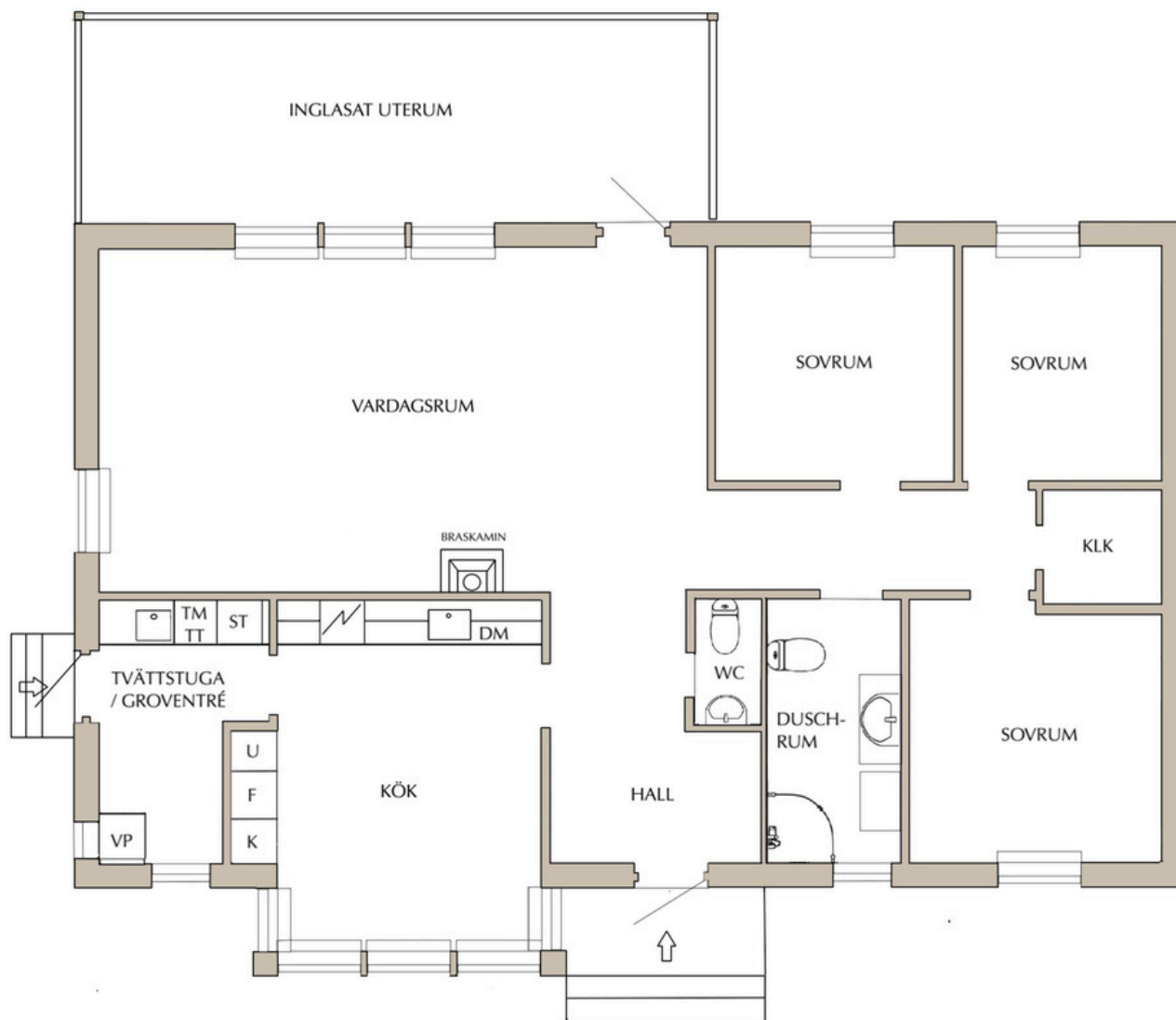
Ljust härligt duschrum med vitt kakel, svart klinker på golv. Badrummet erbjuder handfat på vit kommod med högblanka lådor, bänkskåp även dem med högblanka luckor samt vit bänkskiva. Perfekt för praktiskt förvaring.



## TRÄDGÅRD

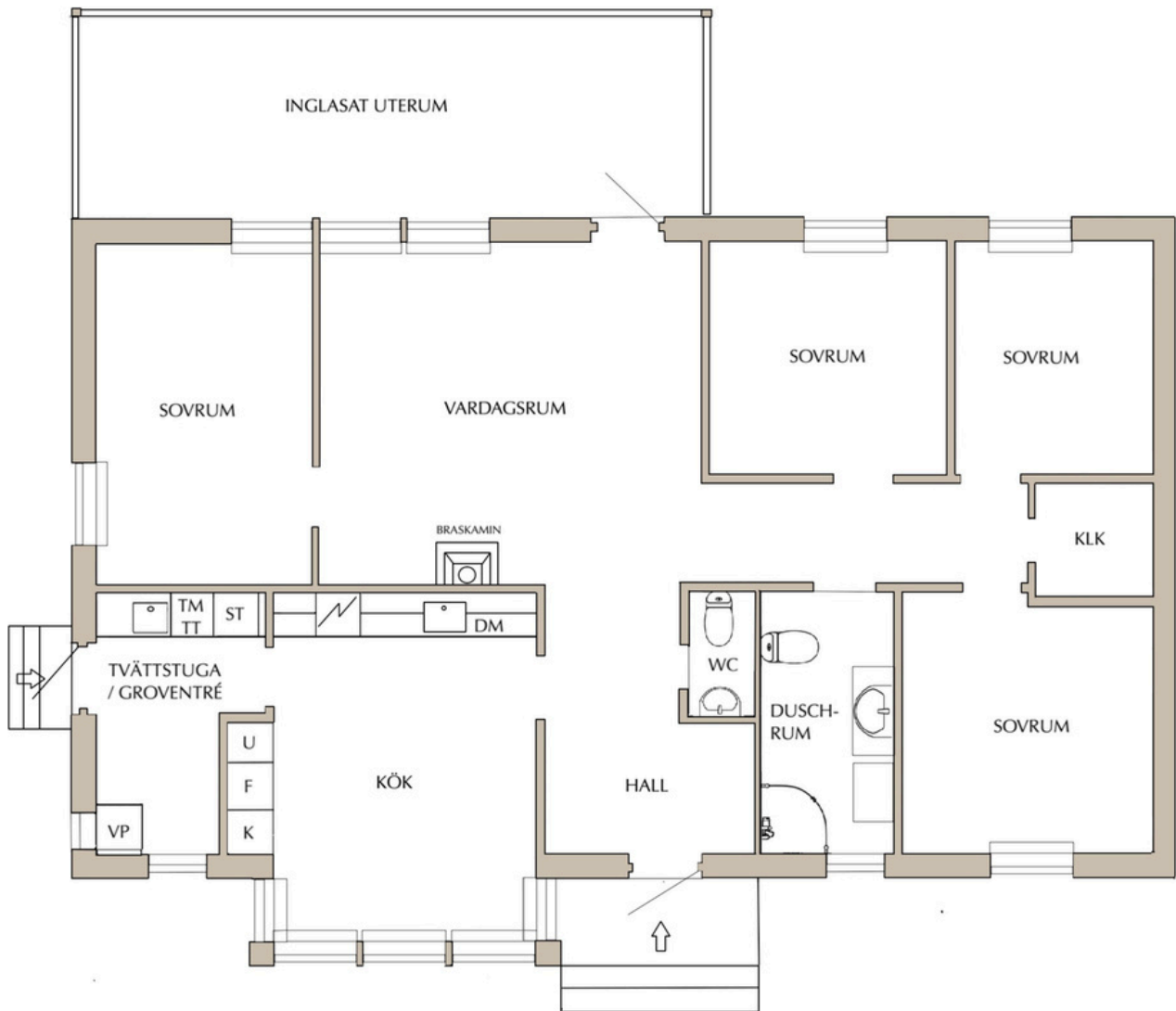
Här erbjuds en härlig plan trädgårdstomt med gräsmatta, fruktträd samt plats för både barnspring och sommarens kubbspel. På tomten finns även en friggebod och tomten ramas snyggt in av buskar.

# PLANRITNING



Planlösningen är ej skalenlig och viss avvikelse kan förekomma

# PLANRITNING - ALTERNATIV



Planlösningen är ej skalenlig och viss avvikelse kan förekomma

# OM FASTIGHETEN

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

### Adress

Torpvägen 2, 147 63 Uttran

### Fastighetsbeteckning

BOTKYRKA Uttran 1:407

### Tomt

908m<sup>2</sup>, friköpt Trädgårdstomt

### Boarea / Biarea

125 kvm

### Areakälla

Enligt taxeringsinformation

### Antal rum

4 + kök, varav 3-4 sovrum

### Vatten & Avlopp

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

### Planbestämmelser

Ändring av detaljplan (2003-06-10)

Vattenskyddsområde (1997-11-10) Byggnadsplan (1964-06-10)

### Servitut, samfällighet, GA m.m.

Finns ej

## EKONOMI

### Utgångspris

5 995 000 kr

### Driftkostnader

El 30 160 kr/år

VA 8 300 kr/år

Renhållning 3 304 kr/år

Summa årskostnad 41 764 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 fastighetsskatt om f n 10 425 kr /år.*

### Elförbrukning

13 000 kWh/år

### Pantbrev

4 st, totalt 3 521 000 kr

## TAXERING

### Typkod

220 Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

### Taxeringsår

2024

### Taxeringsvärde

Totalt 4 291 000 kr fördelat på:

Småhusbyggnader 2 436 000 kr

Småhusmark 1 855 000 kr

## ENERGIDEKLARATION

### Status

Utförd 2017-12-21

### Energiprestanda primärenergital

70 kWh/kvm och år

### Energiförbrukning Atemp

Finns ej

### Energiklass

D

## BYGGNAD

### Byggnadstyp

1 plans villa

### Byggår

1991

### Fasad

Trä

### Stomme

Trä

### Grundläggning

Krypgrund

### Fönster

3-glas isoler

### Tak

Betongpannor

### Uppvärmning

Frånluftsvärmepump, elgolvärmre & braskamin

### Ventilation

Mekanisk frånluft med återvinning

### Övriga Byggnader

Värmeisolerat garage & Friggebod

### Besiktigat

Ja, protokoll finns online & hos mäklare

### Radon

Mätning utförd 2007 med ett värde på 70 Bq/m<sup>3</sup>

### Tv & bredband

Fiber finns ej

# 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 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 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](http://LYBERGHAMRIN.SE)