

ÖVRE VILLAGATAN 38
SÖDERTÄLJE

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



Ett karaktärsfullt sekelskifteshus från 1909 där tidstypisk charm möter ett trivsamt och varmt familjeboende!

Välkommen till Övre Villagatan 38, ett karaktärsfullt sekelskifteshus från 1909 där tidstypisk charm möter ett varmt och trivsamt familjeboende. Här bor du med känslan av en egen liten värld, samtidigt som Södertäljes stadsliv finns alldeles runt hörnet.

Redan när du kliver innanför dörren infinner sig känslan av ett hus med själ. Det är något med de generösa ytorna, ljuset och de bevarade detaljerna som gör att huset känns personligt och levande. Här finns plats att umgås, samla familj och vänner och samtidigt hitta sina egna lugna hörn. Kakelugnen och kaminen blir självklara samlingspunkter när hösten kommer och bidrar med den där speciella känslan som bara ett äldre hus kan erbjuda.

Det renoverade köket smälter fint in i husets karaktär. Härifrån finns en naturlig kontakt med hemmets övriga sociala delar, en plats där morgonkaffet får ta sin tid och där middagar gärna får bli lite längre. De genomtänkta ytskikten ger huset ett fräscht och ombonat uttryck, samtidigt som känslan av det äldre huset finns kvar. Planlösningen är generös och flexibel med hela fyra sovrum. Här finns gott om plats för familjen att växa, för hemmakontoret att flytta in eller för gäster att stanna lite längre. De 160 kvadratmeterna boarea kompletteras dessutom av ytterligare 50 kvadratmeter biarea med möjligheter att använda efter behov.

Utanför väntar husets kanske allra finaste rum, trädgården. På den drygt 1 000 kvadratmeter stora tomten breder en grönskande miljö ut sig med gott om plats för både lek och lata sommardagar. Här kan barnen springa fritt, middagen flytta ut under bar himmel och kaffet avnjutas bland grönska och fågelkvitter. En plats att fylla med odlingar, spring och sommarminnen eller bara njuta av lugnet.

Till fastigheten hör även ett dubbelgarage med förråd och en generös uppfart med plats för flera bilar. Praktiskt, bekvämt och inte minst värdefullt i ett så centralt läge.

Det här är ett hem för dig som uppskattar det genuina, för dig som väljer ett hus med historia, personlighet och en trädgård som förändras med årstiderna. Ett hus att varsamt förvalta, fylla med liv och göra till sitt eget. Övre Villagatan 38 är helt enkelt ett sådant hem som gör sig bäst på plats, där känslan av rymd, karaktär och den grönskande tomten får tala för sig själv.







HALL

Välkomnande hall som fint öppnar denna enplansvilla med härligt ljusinsläpp från vardagsrumsfönstret. Ljust klinker som fint övergår till ekparkett.

KLÄDKAMMARE

I anslutning till hallen finns en praktisk klädkammare som ger välkommen förvaring och hjälper till att hålla hemmets entré fri och välordnad. Här finns plats för såväl ytterkläder och skor som sådant man gärna vill ha nära till hands men undanplockat.

Ett uppskattat extra utrymme som på ett naturligt sätt kompletterar den rymliga hallen och bidrar med både funktion och förvaring i vardagen.



DUSCHRUM
Ett duschrum som vågar ha sin egen karaktär. Det djupblå kaklet klär väggarna och ger rummet ett uttrycksfullt och personligt uttryck, medan det ljusare golvet bryter av och skapar en fin kontrast.

Duschplatsen ramas in av glasväggar med dekorativa detaljer som förstärker rummets lekfulla känsla och gör den till ett naturligt blickfång. Här finns även wc, handfat med kommod och praktisk förvaring, samlat på ett sätt som tar väl vara på rummets yta.

Färgvalen och detaljerna ger duschrummet en charm som känns helt i linje med resten av huset – här har man inte varit rädd för att låta personlighet och uttryck få ta plats.



KÖK
Det ljusa köket präglas av en tidlös känsla, där de ljusgrå, profilerade luckorna möter mörka stenbänkskivor och klassiskt vitt kakel. Det ljusa trägolvet löper vidare genom rummet och knyter samman köket med hemmets övriga delar.

Fönstret vid köksdelen fångar dagsljuset och låter grönskan utanför bli en del av rummet. Här finns gott om arbetsyta och förvaring, samtidigt som kökets öppna utformning ger en luftig känsla och fin kontakt med matplatsen intill.

Matplatsen blir en naturlig förlängning av köket och skapar utrymme för både vardagens måltider och middagar som gärna får dra ut på tiden. Ett rum där det praktiska får möta det sociala, och där ljuset och de mjuka tonerna ger en behaglig känsla.













ALLRUM

Ett rum att slå sig ner i och gärna stanna en stund. Det ljusa allrummet präglas av husets karaktär, där det vitmålade trägolvet möter synliga takbjälkar och en vacker putsad öppen spis med gjutjärnskamin. Här får husets historia ta plats på ett självklart sätt, samtidigt som den ljusa färgsättningen ger rummet en luftig och avkopplande känsla.

Det vackra burspråket fångar dagsljuset och ramar in utsikten mot den grönskande omgivningen. En plats för morgonkaffet i solskenet, en stund med en bok i favoritfåtöljen eller en stilla kväll framför elden när hösten gör sitt intåg. Rummet har en fin rymd och flera naturliga platser att möblera och umgås på.

Här möts det stämningsfulla och det vardagliga på ett sätt som gör att allrummet känns lika självklart för lugna stunder som när familj och vänner samlas. Ett av husets rum där både ljuset, detaljerna och eldstaden får berätta sin egen historia.





VARDAGSRUM

Här möts ljuset och den ombonade känslan på ett fint sätt. Det ljusa trägolvet löper genom rummet och tillsammans med den mjuka färgsättningen skapas en varm atmosfär, medan de stora fönstren låter dagsljuset strömma in och grönskan utanför komma nära.

Den mönstrade väggen bakom soffan ger rummet karaktär och blir en vacker kontrast till de ljusare ytorna. Rummets generösa proportioner ger gott om plats för en större soffgrupp och skapar en naturlig samlingsplats för familj och vänner – men här finns också den där lugna känslan som gör att man gärna sjunker ner i soffan med en bok när huset tystnar för kvällen.

Intill vardagsrummet öppnar trappan upp sig mot husets övriga delar och den vita spaljén låter rymden fortsätta mellan våningsplanen.

Ett vardagsrum för både de stora och de små stunderna, för samtal och gemenskap, men lika mycket för de stilla kvällarna när ljuset utanför sakta börjar försvinna.



SOVRUM 1

Ett rum med en varm och personlig karaktär, där den småmönstrade tapeten, det ljusa trägolvet och de klassiska detaljerna tillsammans skapar en ombonad känsla. Det stora fönstret låter dagsljuset strömma in och öppnar samtidigt upp mot grönskan utanför.

I dag används rummet som arbetsrum och här finns gott om plats för en generös arbetsplats tillsammans med bokhyllor och förvaring. Ett rum där det är lätt att hitta både lugn och inspiration, med trädgården som en vacker fond utanför fönstret.

Blicken dras också uppåt mot takets fina detaljer, där dekorativa lister, takrosett och den vackra takkronan påminner om husets äldre karaktär och ger rummet ytterligare personlighet.







SOVRUM 2

Ett sovrum med en alldeles egen karaktär med ett eget litet tornrum som präglas av det vackra burspråket, där flera fönster fångar dagsljuset och låter den grönskande omgivningen komma nära. De mjuka väggtonerna och rummets snedställda tak ger en ombonad och rofylld känsla.

Burspråket blir en fin plats att stanna upp vid, en stund med en bok, morgonljuset som letar sig in eller bara för att blicka ut över omgivningarna. De många fönstren ger rummet ett generöst ljus och förstärker känslan av att befinna sig lite avskilt från resten av huset.

Rummet har en fin rymd med sluttande taklinjer och erbjuder flera naturliga platser för både säng och annan möblering. Tornets form ger sovrummet en särskild känsla, där arkitekturen får ta plats och göra rummet personligt. Från rummet når man en mindre passage med platsbyggd garderob för förvaring samt utgång till underbar takterass.



TAKTERRASS

Från den mindre passagen intill sovrummet öppnas dörren mot en underbar takterrass, en alldeles egen plats ovanför trädgården där huset plötsligt får ytterligare ett rum, fast under bar himmel.

Terrassen breder ut sig med gott om plats för både sittgrupp och annan möblering. Här kan morgonkaffet avnjutas i solen, en bok få följa med ut under eftermiddagen eller middagen dukas upp när sommarkvällen dröjer sig kvar. Det höga och fria läget ger en fin känsla av avskildhet, samtidigt som blickarna kan vandra över de vackra omgivningarna.

Husets gröna träfasad med sina vackra fönster och snickerier blir en charmfull fond och förstärker känslan av att terrassen är en naturlig del av husets arkitektur. En lite undangömd plats att tycka extra mycket om, privat, rymlig och med himlen som tak.









SOVRUM 3

Ett sovrum med en alldeles särskild charm, där rummets vinklar, snedtak och vackra fönster skapar en känsla som är både ombonad och personlig. Den ljusa, småmönstrade tapeten möter det varma trägolvet och dagsljuset strömmar in genom det stora fönstret med utsikt mot den vackra bebyggelsen utanför.

Sängen har fått en närmast självklar plats i den mysiga alkoven under snedtaket. Här skapas en liten avskild del av rummet, fint inramad av de sluttande taklinjerna och ett mindre fönster som släpper in ytterligare ljus. En plats som känns lite som ett rum i rummet och som ger sovrummet mycket av dess karaktär.

Utanför alkoven finns gott om utrymme för ytterligare möblering, samtidigt som rummets platsbyggda klädkammare tar hand om förvaringen på ett både praktiskt och diskret sätt.



SOVRUM 4
Från det intilliggande sovrummet nås ytterligare ett charmfullt rum, även det präglat av husets vackra vinklar och genomtänkta detaljer. Här skapar den ljusa tapeten, trägolvet och det generösa fönstret en mjuk och rofylld känsla, med dagsljuset som följer rummet genom dagen.

Även här har sängen fått sin alldeles egna plats i en djup, inbyggd alkov under snedtaket. Alkoven ramas vackert in av profilerade lister och får extra karaktär av det lilla spetsformade fönstret, en detalj som både släpper in ljus och gör sovplatsen till något alldeles eget. Utanför alkoven finns plats för exempelvis skrivbord, förvaring eller en liten läshörna, vilket gör rummet användbart på flera sätt.

Att de två sovrummen ligger i direkt anslutning till varandra skapar dessutom en fin möjlighet för exempelvis barnrum med ett gemensamt sammanhang, eller sovrum tillsammans med ett mer privat arbets eller dressingrum.







BADRUM

Under de sluttande taklinjerna väntar ett badrum med en charm som känns helt självklar i huset. De två fönstren fångar dagsljuset och ger utsikt mot omgivningarna, medan de ljusa väggarna möter det mörkare golvet i en fin och tidlös kontrast. Det fristående badkaret på klassiska tassar har fått en vacker placering under snedtaket och blir ett naturligt blickfång. Här finns en given plats för långa bad och en stunds avkoppling, med himlen och grönskan strax utanför fönstren.

Handfat med kommod, handdukstork och förvaring kompletterar på ett praktiskt sätt, samtidigt som snedtaket och fönstrens placering ger badrummet den där personliga prägeln som återkommer på husets övre plan.
Här får det praktiska samsas med det vackra, ett badrum där husets arkitektur sätter tonen och där det är lätt att stänga dörren om resten av världen för en stund.

BASTU

I anslutning till badrummet finns en egen bastu, en uppskattad liten lyx som gör det enkelt att förlänga vardagens avkoppling. Tänd bastun en mörk höstkväll, sjunk ner och låt resten av dagen vänta en stund.







ALTAN

En altan som blir en självklar förlängning av huset när vårsolen börjar värma och trädgården åter slår ut i grönska. Här ramas uteplatsen in av blommande växtlighet och uppvuxen grönska, samtidigt som den generösa markisen skapar ett skyddat rum där dagarna gärna får dröja sig kvar.

Det finns gott om plats för såväl en bekväm sittgrupp som dukade måltider tillsammans med familj och vänner. När solen står högt fälls markisen ut och ger behaglig skugga, samtidigt som den förstärker känslan av ett ombonat uterum med trädgården alldeles intill.

Här börjar gärna dagen med frukost i det fria och fortsätter med långa eftermiddagar bland grönska och blommor. När kvällen kommer blir altanen en naturlig samlingsplats för middagar och samtal som får fortsätta långt efter att solen gått ner.

KÄLLARPLAN

En trappa ner fortsätter huset med ett praktiskt källarplan som ger värdefulla extra ytor och gott om plats för såväl vardagens bestyr som förvaring och egna intressen. Här finns en rymlig och välordnad tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare placerade sida vid sida under en praktisk arbetsbänk. Det snygga klinkergolvet ger rummet ett stilrent och lättskött uttryck och här finns även husets panna samlad tillsammans med de praktiska funktionerna.

Vidare finns ett ljust och användbart rum där fönster släpper in fint med dagsljus. Ett flexibelt utrymme som kan få följa familjens behov genom åren, kanske som hobbyrum, ett extra allrum, träningsrum eller som generös förvaring. På källarplanet finns dessutom ett mindre utrymme som lämpar sig väl för ytterligare förvaring, perfekt för sådant man gärna vill ha nära till hands men inte framme i bostadens övriga rum.

ALLRUM/ HOBBYRUM

Rymligt och användbart rum med fönster som släpper in ett fint dagsljus och ger rummet en ljusare känsla än man kanske förväntar sig en trappa ner. Här finns gott om utrymme att låta behoven styra. Kanske blir detta familjens hobbyrum, ett extra allrum för både stora och små eller en plats för träning och olika projekt. För den som framför allt söker praktiska ytor finns här även utmärkta möjligheter till generös förvaring.

TVÄTTSTUGA

En rymlig och välordnad tvättstuga där funktion har fått stå i fokus utan att göra avkall på känslan. Tvättmaskin och torktumlare är placerade sida vid sida med en praktisk bänkskiva ovanför som ger gott om plats för sortering och vikning av tvätt. Det snygga klinkergolvet ger rummet ett stilrent uttryck samtidigt som det är väl anpassat för rummets användning.

I tvättstugan finns även husets panna, samlad tillsammans med rummets övriga praktiska funktioner.

GARAGE

På tomten finns ett rymligt dubbelgarage med förråd, kompletterat av en generös uppfart med plats för flera bilar. En praktisk och eftertraktad del av fastigheten som ger både gott om förvaring och en smidig vardag, utan att göra avkall på husets känsla eller trädgårdens karaktär.

TRÄDGÅRDEN

Runt huset breder en lummig och uppvuxen trädgård ut sig, vackert inramad av grönska, blommande planteringar och äldre träd. Den generösa tomten om 1 044 kvadratmeter skapar en skyddad och rofylld plats mitt bland omgivande bebyggelse, en egen liten grön värld där husets vackra arkitektur får en självklar inramning.

Trädgården bjuder på flera naturliga platser att slå sig ner på. Intill huset väntar den generösa altanen, omgiven av grönska och blommor, där livet enkelt kan flytta ut under årets varmare månader. Här finns plats för långa frukostar, middagar med vänner och stilla eftermiddagar i skuggan när solen står som högst.

Gräsytorna lämnar utrymme för lek och spring, medan den uppvuxna växtligheten skapar små rum och vrår att upptäcka. För den odlingsintresserade finns möjligheten att låta trädgården utvecklas vidare, samtidigt som den redan idag har den där mjuka och etablerade känslan som bara tiden kan skapa.

Det är en trädgård att leva i och låta årstiderna förändra. Från vårens första grönska och sommarens blomning till höstens färger, med det karaktärsfulla huset ständigt närvarande.





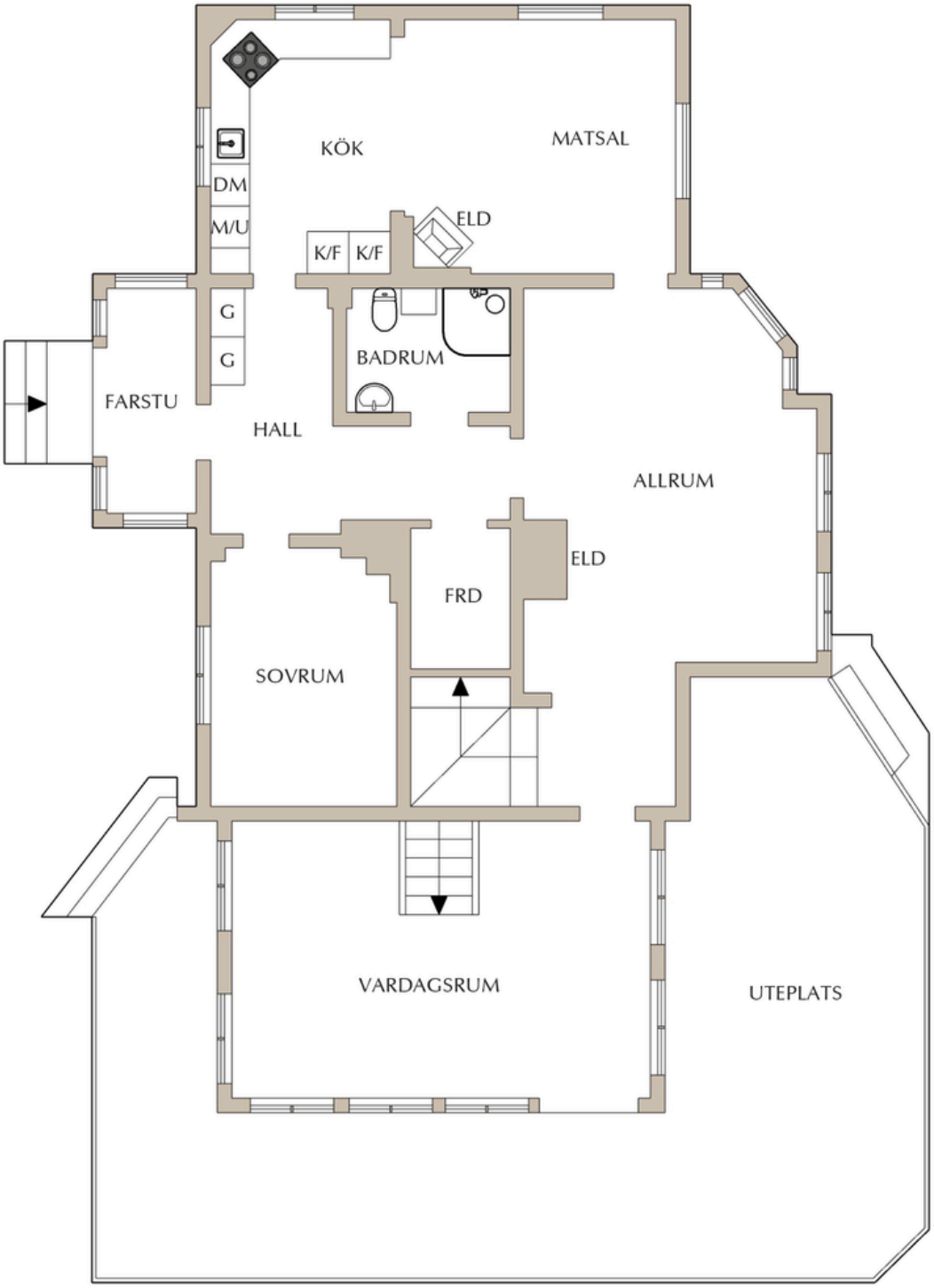






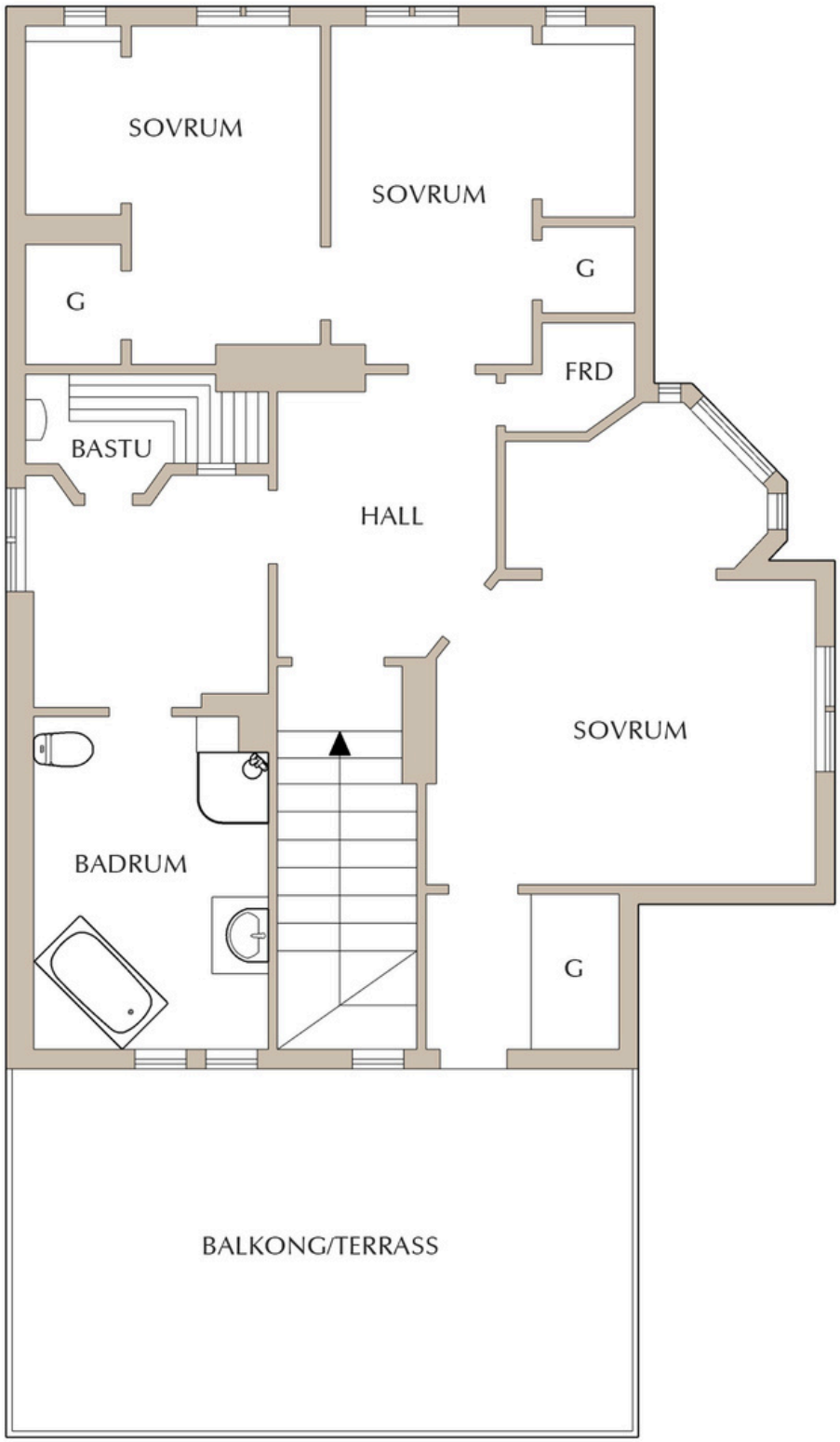


PLANLÖSNING - ENTRÉPLAN



Planlösningen är ej skalenlig och viss avvikelse kan förekomma

PLANLÖSNING - ÖVRE PLAN



Planlösningen är ej skalenlig och viss avvikelse kan förekomma

OM FASTIGHETEN

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress
Övre Villagatan 38, 151 34 Södertälje
Fastighetsbeteckning
Södertälje Borren 10
Tomt
1 044 m², friköpt trädgårdstomt
Boarea / Biarea
160 m² + biarea 50 m²
Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Areakälla
Enligt taxeringsinformation
Antal rum
6 varav 4 sovrum
Vatten & Avlopp
Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Planbestämmelser
Tomtindelning (1917-04-30) Stadsplan (1908-11-20)
Servitut, samfällighet, GA m.m.
Finns ej

EKONOMI

Utgångspris
6 495 000 kr
Driftkostnader
El.....39 448 kr/år
VA..... 12 625 kr/år
Renhållning.....4 300 kr/år
Sotning.....1 250 kr/år
Summa 57 623 kr/år (ca 4 802 kr/mån)

Antal i hushållet är 2 personer.
I elkostnaden är uppvärmningskostnad inkluderad.
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
ca 25 000 kWh/år
Pantbrev
10 st, totalt 6 025 000 kr

TAXERING

Typkod
220 Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår
2024
Taxeringsvärde
Totalt 4 110 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 2 391 000 kr, småhusmark 1 719 000 kr

ENERGIDEKLARATION

Status
Utförd 2018-10-12
Energiprestanda primärenergital
73 kWh per m² (Atemp) och år
Energiklass
D

BYGGNAD

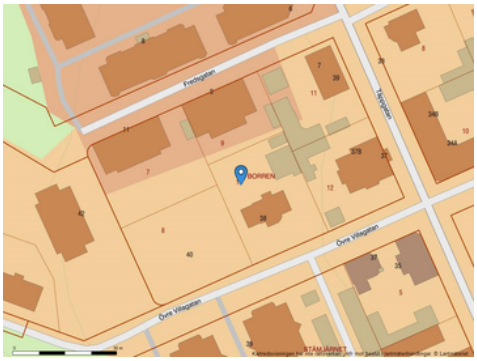
Byggnadstyp
2-plansvilla med källare
Byggår
1909 ombyggnadsår 2006
Fasad
Trä
Stomme
Trä
Grundläggning
Betongplatta, krypgrund
Fönster
3-glas isoler, 2-glas kopplade i bågar
Tak
Plåt
Uppvärmning
Bergvärmepump, kamin & kakelugn
Ventilation
Självdrag

Övriga Byggnader
Dubbelgarage & förråd

Besiktigat
Ja, protokoll finns online & hos mäklare

Tv & bredband
Fiber

Renoveringar
2021 Nytt kök
2021 Ytskiktsrenovering i alla rum



TOMTKARTA

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. Fastigheten köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och köparen har ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten. Köparen kan normalt inte göra gällande sådana fel eller brister som köparen kände till eller borde ha upptäckt vid en undersökning. Säljaren kan däremot under vissa förutsättningar ansvara för fel som inte varit möjliga för köparen att upptäcka och som köparen inte heller haft anledning att räkna med med hänsyn till fastighetens ålder, skick, pris och övriga omständigheter. Sådana fel brukar benämnas dolda fel.

Köparens undersökningsplikt
Köparens undersökningsplikt är långtgående. Undersökningen ska göras med den omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid köpet. Köparen bör därför noggrant undersöka fastighetens alla delar och funktioner. Finns det möjlighet bör även svårtillgängliga utrymmen såsom vind, krypgrund och andra utrymmen inspekteras. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt exempelvis fuktskador, våtrum, grund, tak, fasad, vatten- och avloppsinstallationer, eldstäder och skorsten samt andra installationer och byggnadsdelar. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel, skador eller symptom på fel, eller om fastigheten över huvud taget är i sådant skick att fel kan misstänkas, kan köparens undersökningsplikt utökas. Även uppgifter från säljaren kan ge anledning till en mer ingående undersökning.

Köparen behöver normalt inte undersöka sådana delar eller egenskaper beträffande vilka säljaren lämnat tydliga och preciserade utfästelser, förutsatt att det inte finns anledning att ifrågasätta uppgifterna. Köparen bör också räkna med normalt slitage och sådana brister som kan förväntas med hänsyn till fastighetens ålder, skick och konstruktion. Äldre byggnadsdelar och installationer kan vara uttjänta eller i behov av reparation eller utbyte utan att detta behöver innebära att fastigheten är felaktig i juridisk mening.

Anlitande av besiktningsman
Köparen ansvarar för att uppfylla sin undersökningsplikt. Många köpare väljer därför att anlita en sakkunnig besiktningsman för att undersöka fastigheten. Det är viktigt att köparen sätter sig in i vad den aktuella besiktningen omfattar. En vanlig överlåtelsebesiktning omfattar normalt inte samtliga installationer eller funktioner i en fastighet. Exempelvis kan el, vatten och avlopp, ventilation, eldstäder, skorstenar och andra installationer behöva kontrolleras separat. Vid behov bör köparen därför komplettera besiktningen med ytterligare undersökningar. Om en besiktning visar symptom på fel eller om besiktningsmannen rekommenderar en fortsatt teknisk utredning kan köparens undersökningsplikt innebära att sådana förhållanden behöver undersökas närmare. Utgångspunkten är att undersökningen ska göras före köpet. Om parterna kommer överens om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten efter kontraktsskrivningen bör detta regleras genom ett tydligt villkor i köpekontraktet. Det är då viktigt att båda parter sätter sig in i villkorets innebörd och de tidsfrister som gäller.

Säljarens uppgifter och ansvar
Säljaren har inte någon generell upplysningsplikt som direkt motsvarar köparens undersökningsplikt. Säljarens uppgifter och kännedom om fastigheten kan dock få stor betydelse för ansvarsfördelningen mellan parterna. Det ligger därför i säljarens intresse att lämna korrekta uppgifter och informera om kända fel, brister och andra omständigheter som kan vara av betydelse för köparen. En säljare kan under vissa förutsättningar bli ansvarig för uppgifter som lämnats inför köpet eller för ett förtigande av ett känt fel. Ett förtigande kan dessutom påverka säljarens möjlighet att senare invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Ett fel som säljaren upplyst köparen om före köpet är normalt inte dolt och kan därför normalt inte senare åberopas av köparen som ett dolt fel.

Säljarens utfästelser
Säljaren kan bli bunden av konkreta och preciserade utfästelser beträffande fastighetens skick eller egenskaper. Om fastigheten vid köpet avviker från vad säljaren får anses ha utfäst kan detta få betydelse för säljarens ansvar. Jordabalken anger uttryckligen att köparen kan ha rätt till ersättning för skada om fastigheten avvek från vad säljaren får anses ha utfäst.

Fel i fastighet
En fastighet kan vara felaktig om den inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Köparen får däremot inte som fel åberopa en avvikelse som borde ha upptäckts vid en sådan undersökning som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick och omständigheterna vid köpet. Det som i dagligt tal brukar kallas ett dolt fel är alltså inte enbart ett fel som köparen faktiskt missat. För att säljaren ska kunna bli ansvarig krävs bland annat att felet inte borde ha upptäckts vid en tillräckligt noggrann undersökning och att det innebär en avvikelse från vad köparen med fog kunnat förutsätta. Bedömningen görs utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.

Reklamation och preskription
Om köparen efter köpet upptäcker ett fel som köparen anser att säljaren ansvarar för måste köparen meddela säljaren om felet inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Detta brukar kallas reklamation. Köparens fordran på grund av fel i fastigheten preskriberas som huvudregel tio år efter det att köparen har tillträtt fastigheten, om preskriptionen inte avbryts dessförinnan. Tioårsfristen innebär alltså inte att köparen kan vänta i upp till tio år med att reklamera ett fel som redan har upptäckts.

Avtalsfrihet och friskrivning
Parterna kan i viss utsträckning avtala om en annan ansvarsfördelning än den som annars följer av jordabalken. Säljaren kan exempelvis genom en friskrivningsklausul begränsa sitt ansvar för fastighetens skick generellt eller beträffande en viss egenskap eller funktion. Vilken verkan en friskrivning får beror bland annat på dess formulering och omständigheterna i det enskilda fallet. Särskilda regler kan också gälla när en näringsidkare säljer en fastighet till en konsument.

Säljaransvarsförsäkring
Genom en säljaransvarsförsäkring kan säljaren under vissa förutsättningar begränsa sin ekonomiska risk för krav avseende fel i fastigheten. Försäkringens omfattning och undantag varierar mellan olika försäkringar. En säljaransvarsförsäkring förändrar inte i sig den grundläggande ansvarsfördelningen mellan köpare och säljare. Köparen har fortfarande ansvar för att undersöka fastigheten och försäkringen omfattar endast sådana krav och förhållanden som följer av försäkringsvillkoren.

Generell information
Informationen ovan är generell och ersätter inte en bedömning av omständigheterna i det enskilda fallet.

LYBERG HAMRIN

FASTIGHETSMÄKLARE

STOCKHOLM

LYBERGHAMRIN.SE