

Ekehöjdsgatan 63







Länsdeklarerat Plus. Huset är besiktat före försäljning och försäkrat mot dolda fel.

VARSAMT RENOVERAD SEKELSKIFTESVILLA MED LÅGA DRIFTSKOSTNADER

Villa Ekeback byggdes år 1897 på order av en excentrisk sjökaptan om man skall tro historien som florerar i området. Villan består av sju rum och kök och en alldeles ljuvlig trädgård med tillhörande växthus.

Kvarteret ligger alldeles perfekt till med två spårvagnslinjer på andra sidan bron, med cykelavstånd till city och gångavstånd till mysiga Mariaplan. Välrenomerade Dalaskolan finns "runt hörnet" som en del områdets kulturarv liksom Klippans Kulturresevat som en port till havet.

Villa Ekeback har varsamt renoverats där man kombinerat skönhet och funktion från vårt förra sekelskifte. Platsbyggt kök från Göteborgssnickeriet Wasaköket med bl.a. gasspis från Italienska ILVE med dubbelugn och två renoverade kakelugnar.

Ett av områdets klart vackraste terrasser med oregelbunden, handhuggen skiffer som varsamt och med säker hand placerats som ett makalöst pussel. Under den tidssmickrande pergolan erbjuds sol större delen av dagen och ljuvliga sommarkvällar. Bersån håller studsmattan gömd.

En särdeles vacker villa med ett privat, skyddat läge. Välkomna till Villa Ekeback!

Snabba fakta

Pris: 9 200 000 kr Utgångspris

Adress: Ekehöjdsgratan 63

Antal rum: 7 rum och kök varav 4 sovrum

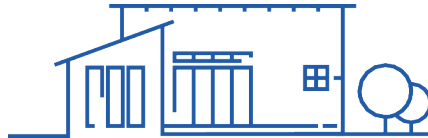
Boarea: 170 m²

Biarea: 48 m²

Tomtarea: 411 kvm

Boendeform: Friliggande villa. Friköpt

Mäklare: Petra Nilbo, 0767-63 83 51,
petra.nilbo@lansfast.se



Om bostaden

Entréplan

Virrvarret av gator, gränder och prång är en del av det som signerar det fantastiskt mysiga området. Att gatorna inte löper parallellt med varandra är ett resultat av att Göteborgs förre stadsingenjör Lilienberg som 1931 gjorde en ordentlig stadsplan men då konstaterade att det tidigare byggnadssättet i Ekebäck hindrade att stadsplanen blev rationell. Därför fick området, och angränsande Grimmered och Kungsten, ha kvar sin oregelbundna charm. Ekebäck är verkligen det perfekta området för de som prioriterar en gedigen villa från förra sekelskifte i kombination med närhet till innerstaden.

HALL:

Entrén nås från terrassen med klockrent västerläge. Genom den platsbyggda pardörren signerad Allarängens Snickerier tar ni steget in i hallen. Askgrå fiskbensparkett från Bjelin och tapet på vägg från Långelid/von Brömssen direkt från Ulricehamns tapetfabrik. Tapeten heter "Casablanca afternoon Golden Mist". Likt lätta solbelysta blad i eftermiddagsljus. Utrymme för bra avhängningsmöjligheter, sittplats, hallmöbler, platsbyggt städskap och tre garderober med infälld belysning och beslag i mässing.

VARDAGSRUM:

I vardagsrummet dras våra blickar direkt till den maffiga, platsbyggda bokhyllan som löper längst med en hel vägg. På första parkett tronar också en av husets två fungerande och renoverade kakelugnar. En mild skogsgrön pjäs med otrolig detaljrikedom. Bjelins fiskbensparkett pryder golvet även i såväl vardagsrum som matsal. Djupa fönsternischer och vackra elementskydd smyckar rummet, här trivs orkidéerna för solläget är oslagbart.

KÖK:

Köket, en platsbyggd dröm i vitt, mjukt lindblomsgrönt och Carraramarmor, har allt man kan önska sig. På paradplats tronar en rejäl gasspis från italienska Ilve och på väggen bredvid är de gamla ekstockarna, som utgör stommen i huset, framtagna. En del av den lindblomsgröna väggpanelen är dessutom original. Kökssnickerierna är tillverkade av Göteborgsföretaget "Wasaköket". I samband med totalrenoveringen drogs in av Gas och gasolmästarna i Sisjön och all el, vatten- och rörsäkerhet sågs över år 2015. Vasken är centrerad framför fönstret med köksskap som sträcker sig hela vägen upp mot taket för att inte förlora känsla eller skapar dammsamlare på något vis. All tänkbar utrustning finns representerad likt vinkyl, extra bred kyl/frys från Smeg, infälld diskmaskin och microugn. Praktiskt klinkergolv från italienska Roma med komfortvärme.

MATSAL:

Vägg i vägg med köket ligger husets matsal. På väggarna sitter en härligt brokig tapet från William Morris och stora, bränt rödmålade pardörrar som leder in till vardagsrummet. Lägga märke till de speciella med just de här pardörrarna är att de har fjädergångjärn som stänger sig per automatik om man inte sätter ett dörrstopp. En av många smarta lösningar från vårt förra sekelskifte. Som en självklarhet smyckas matsalen av en svulstig stuckatur och takrosett som sig bör. Djup fönsternisch och härliga slottslister. Komfortvärme i golvet.

BAKRE HALL:

Via en liten passage med komfortvärmegolv nås köksingången och utanför den ligger en undanskynd terrass helt omgiven av väldoftande syren. Hit når även morgonsolens strålar, en perfekt plats för dagens första kopp kaffe.

TERRASS:

Terrassen om cirka 30 kvadrat där funktion och skönhet har kombinerats. Oregelbunden handhuggen skiffer har varsamt och med säker hand placerats som ett makalöst pussel och värmer skönt under fötterna varma sensommarkvällar. Platsbyggd reslig pergola sträcker sig upp mot himlen där kaprifolen klättrar och ljuslila syren blommar under sommarens vara tidiga månader. Allt är på plats; el-uttag med möjlighet till 3-fas, framdragna ledningar för eventuellt bubbelbad och så vidare. Jättebambu och en handbyggd mur med infälld belysning skärmar diskret och effektivt av mot de trevliga grannarna i området. Njut av den huggna stengrund när ni väntar på den perfekta glödbädden, så här byggs det tyvärr inte längre.

BADRUUM ENTRÉPLAN:

Bra storlek med WC, renoverad sekelskifteskommод målad i grafitgrått beklädd av Carrara marmor och ett italienskt design handfat. Handduktstork (el) och handdukshylla från "Sekelskifte" samt duschvägg måttbeställd från Södra vägens glas. Som sig bör finner ni ett badkar på lejonassar. Helkaklat i vitt och klinkergolv, (golvvärme), med marmormönster för att binda samman med Carraramarmorn i köket.

SOVRUM I/ARBETSRUM.

Forna jungfrukammare månatro. Bra storlek med målade väggar i kulören Jotun "Tidlös" och med den askgrå ekparketten lagd i fiskbensmönster på golv. Garderob med extra skohyllor för bra förvaringsmöjlighet. Här sattes även in ett större fönster nyligen för att medföra ett vackert ljusinsläpp i rummet liksom i hallen. Perfekt sovrum eller arbetsrum helt enkelt.

Övre plan

En trappa upp...

En trappa upp ligger tre sovrum, ett badrum och ett bibliotek. Även här sitter vackra pardörrar från husets byggår och husets andra kakelugn som vintertid värmer hela övervåningen och bidrar till det där myset bara en knastrande eld kan skapa. Plankgolvet är original och behandlat med vitpigmenterad hårdvaxolja och precis så mjukt och behagligt som det ser ut. Villan var en gång i tiden en 2-familjvilla och har stammar sparade i allrummet och sidoentrén från norrsidan så det är relativt lätt att dela av igen om önskan faller över en.

SOVRUM II:

Framtagna brädgolv vilka är slipade och behandlade med vitpigmenterad hårdvaxolja och lena att gå barfota över. Fungerande, renoverad kakelugn i vitt sprakar nöjsamt. Vackra stuckaturer, takrosetter och djupa fönsternischer med bevarade originalskåp under. Det mesta går i vitt med vilsam tapet i blått från Morris & CO. Fin vy över takåsarna med både Långedrag kyrka i fonden som Dalaskolan.

SOVRUM III:

Pardörrar in både från allrum och Master bedroom. Platsbyggda originalgarderober med överskåp, stuckaturer och takrosett smyckar rummet. En betongplatta avslöjar där kakelugnen förr tornade upp. Vitpigmenterade hårdvaxoljade, framtagna brädgolv även här vilka tröskellöst leder mot både Master bedroom och allrum. Ett stort rum vilket idag fungerar som lekrum men lika gärna praktfullt ett praktfullt Master Bedroom. Fönster ut mot terrassen så utsikten kan vi inte klaga på.

SOVRUM IV:

Ett sovrum i bra storlek vilket bokstavligen kryllar av originaldetaljer. Pojken som bodde i det här rummet innan sa sig börja springa mot spårvagnen när han skymtade den komma från Saltholmen. Är man snabb så. Brädgolv likt övriga rum på det här våningsplanet och detaljer i vitt. Vilsam tapet "Hummingbirds" från Cole & Sons smyckar väggen.

BIBLIOTEK/TV-RUM:

Plankgolvet är original och behandlat med OSMOS vitpigmenterad hårdvaxolja. En fondvägg med William Morris tapet "Fruit" smyckar väggen. Eriksbergskranen och nya Karlatornet står likt ett vykort över vår stad.

BADRUM ÖVRE PLAN/KLÄDVÅRDSRUM:

Här får ni känslan av att ni befinner er i ett hus från förra sekelskiftet igen. Badrum fanns inte inomhus utan en gång i tiden stod det gamla "badkaret" i källaren liksom tvättkaret. Nu har ni ett helkaklat fulltrusstat badrum inomhus med dusch, kommod, badrumsskåp med belysning, WC, tvättmaskin från Bosch och torktumlare från Miele. Bra utrymme i för klädvårdsavdelningen med stor ekbänk och praktiskt Elfa-system för linne och handdukar.

Källare

Källare med fyra rum som är sjukt praktisk för allehanda förvaring, snickarverkstad och pysselrum. Betonggolven har tillkommit någon gång för länge sedan då byggnadstypen med huggen stengrund hade stampade jordgolv på 1800-talet. Tyvärr bidrar det inte till en reslig ståhöjd men dock en väldigt praktisk källare.

Uteplats

Det finns flera uteplatser att njuta av. På södersidan har vi en stor skyddad, stenlagd uteplats. Här är gott om plats för flera sittgruppen och stora sällskap.

Mot väster har vi ett härligt altandäck med högt soligt läge.

Växthuset är en underbar oas att sitta och mysa. Varför inte en bok och något gott att dricka.

Område

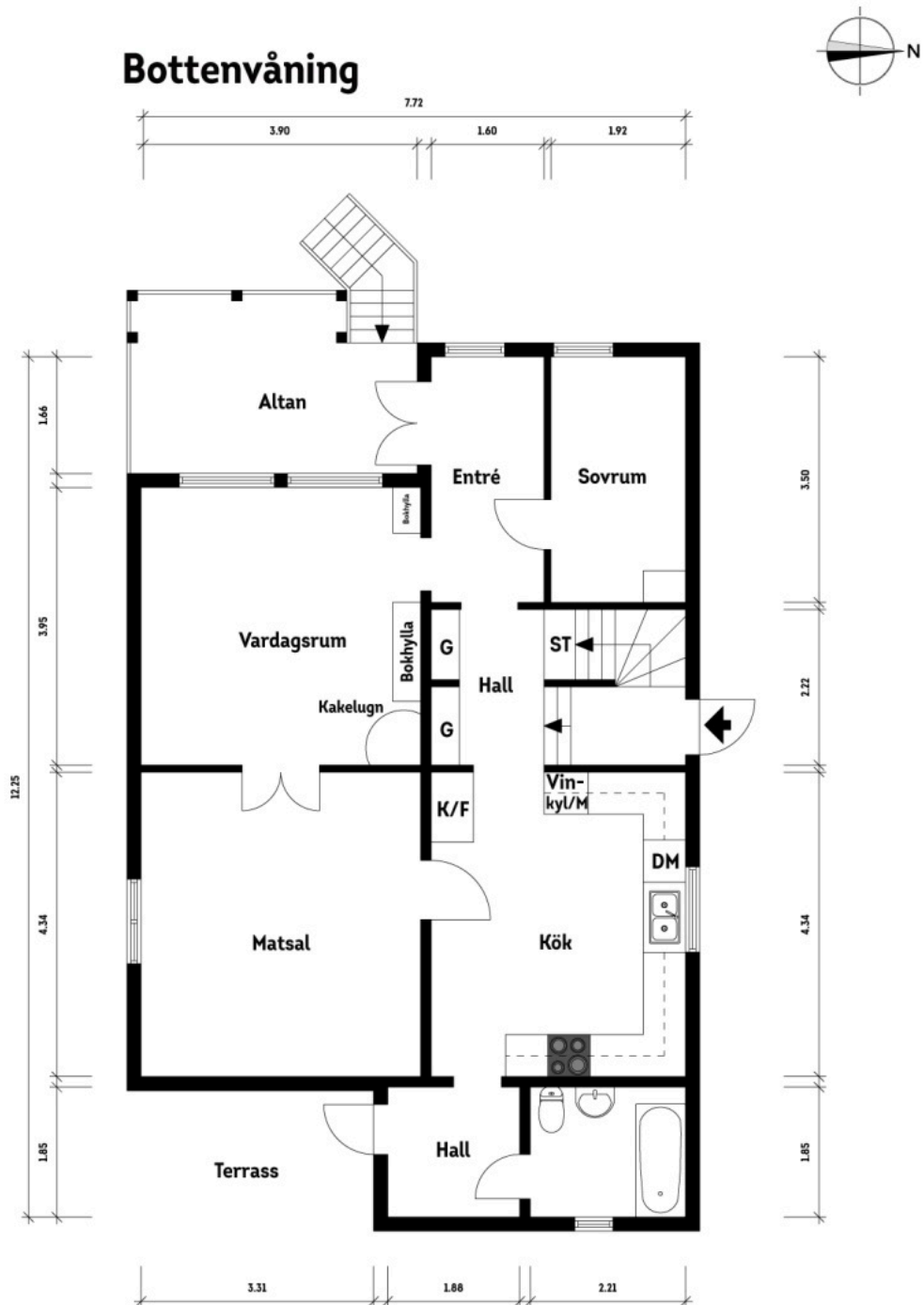
Fram till 1945 låg Kungssten i Västra Frölunda socken och Västra Frölunda landskommun och var en kåkstad med en mycket blandad bebyggelse. Området kallades Stadsgränsen och låg från 1868 inklämt mellan två delar av Göteborg. Bebyggelsen började växa upp redan i mitten av 1800-talet längs med Långedragsvägen och upp på berget norrut liksom längs med Grimmeredsvägen söderut och upp på berget mot öster. Den senare sydliga bebyggelsen kallades tidigt Ekeback efter den gård som ägde markerna och heter så än idag. Ekeback's gård låg i närheten av där Frölunda Torg ligger idag. Bebyggelsen i Ekeback tillkom efter att handelsmannen Gustaf Smith köpt upp marken och styckat av tomter för försäljning.

Den höga positioneringen med fina vyer gör Ekeback till ett populärt område att promenera. Under klara dagar ser man ut till Vinga och hamninloppet.



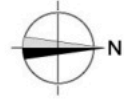


Planlösning

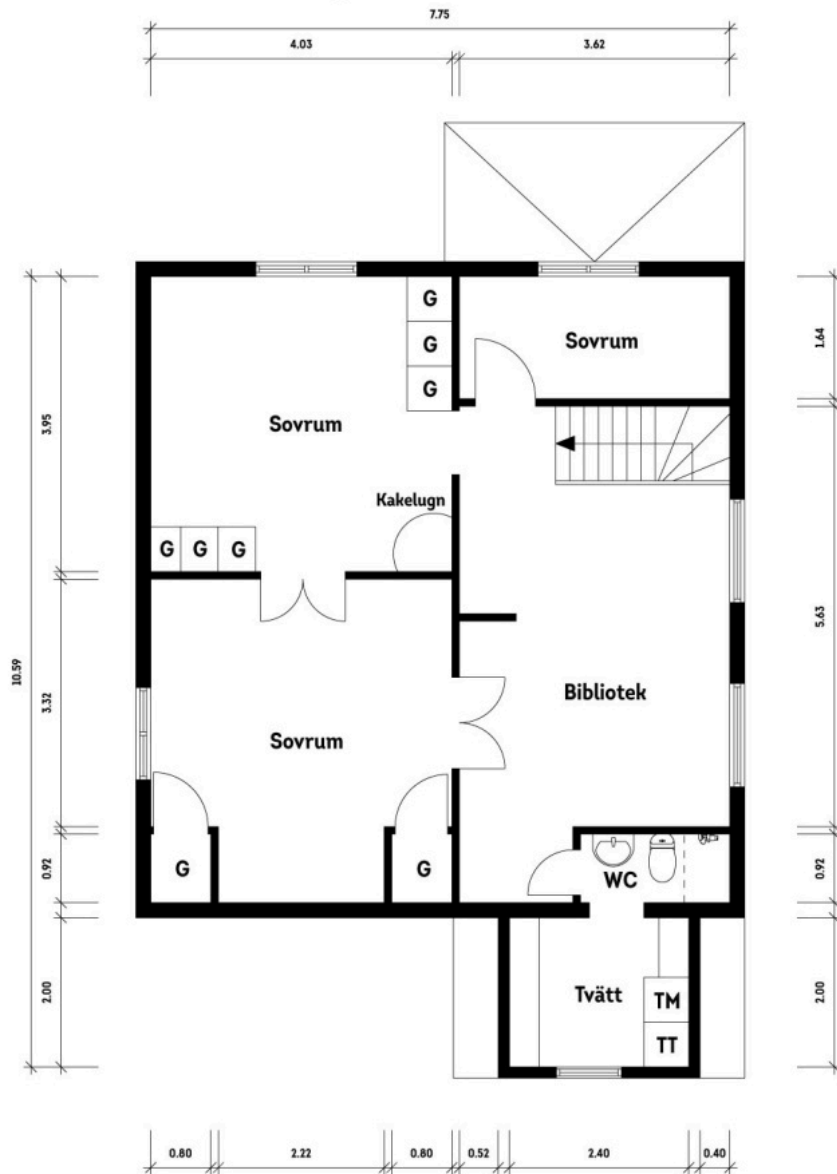


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Planlösning



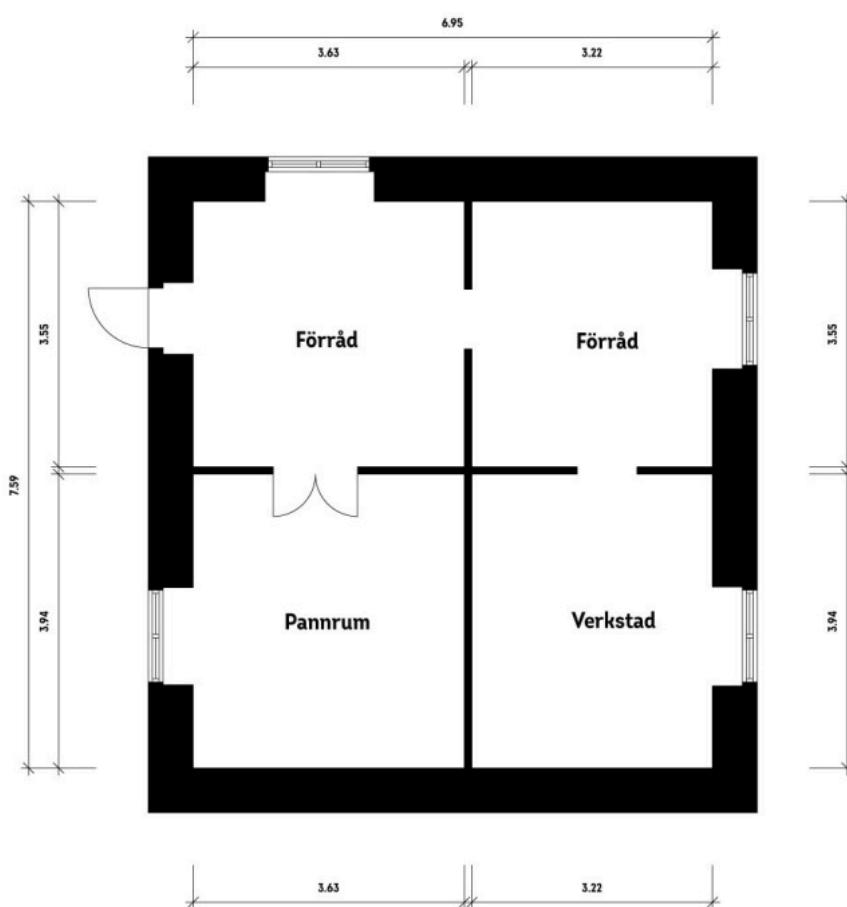
Övervåning



Planlösning



Källare











































Fakta om bostaden

Allmänt

Fastighetsbeteckning: Älvsborg 855:89

Adress: Ekehöjdsgratan 63, 42668 Västra Frölunda

Kommun: Göteborg

Boendeform: Friliggande villa. Friköpt

Byggnad

Byggår: 1897.

Antal rum: 7 rum och kök varav 4 sovrum

Boarea: 170 m²

Biarea: 48 m²

Arealkälla: Area enligt ritningar

Allmän information om area: Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning före köpet.

Grundmur: Huggen stenmur

Grund: Källare

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä

Fasad: Trä

Fönster: 3-glas, (undantag källare och badrum på entréplan)

Ventilation: Självdrag

Uppvärmning: Bergvärme Nibe, kakelugna, komfortvärmegolv el (samtliga klinkergolv)

Renovering: 2005/2006 Badrum övre plan samt nederplan (2006). Fackmannamässigt utförda enligt då gällande regelverk. Badrum nedre plan har nytt klinkergolv har lagts på senare år över det ursprungliga klinkergolvet med förhöjd golvbrunn.

2006 Ny Bergvärme samt borttagning av oljetank.

2007 Ny-tillbyggnad terrass framsida (bygglov finns).

Terrassen renoverades ca 2018.

2008/2009 Renovering av kakelugn vån II. Ny gäststuga uppförd där utedasset stod.

2010/2011 Återställning till en-familjs villa från att ha varit en två-familjsvilla vid förvärvet 2005. I samband med det gjordes en total ytskiktsrenovering av övre och nedre plan.

2013 Nytt växthus.

2011/2012 (ca) Ommålning tak (tvåkomponentsfärg) utfört av fackmän.

2015 Totalrenovering av kök samt indragning av gasol. (Fackmannamässigt med gasolskåp på utsida samt gasvakt inomhus. Utfört av GGM)

2016 Renovering kakelugn vån 1 med ny takhuv och omdragning kanal.

2022 Totalrenovering av fasad, (byte merparten av stående träpanel), samt återställning/nyttillverkning av snickarglädje, listverk, foder och ny "solbänk". Byte entrédörr samt byte av en del fönster. Utfört av fackmän

inkl. ommålning av målarmästare.

2023/2024 Ny stensatt uteplats baksida, ny mur samt Pergola.

TV & Internet:

Internet: Bredband Fiber (fritt)

Övrigt: Larm: Friköpt avancerat larm från (Bosch) med rörelsevakter även i trädgård (skalskydd). Installerat av IPS med valbarhet på väktarbolag.

Övriga byggnader

Gäststugan på ca 10 kvm byggdes på den plats där utedasset en gång i tiden stod. Här rymmer en dubbelsäng för långväga gäster eller lekande övernattande barn. Golvvärme håller stugan uppvärmd när det behövs.

Tomt/trädgård

I rabatterna runt huset växer kulturväxter som rimmar fint med husets byggnadsår. Pimpernot, kaprifol, kärleksört och humle. Och självklart pioner samt rosor i mängder av färgställningar. På vägen ut genom grinden passerar vi den stora bersån som av en slump rymmer en studsmatta. Ett perfekt gömställe trädgårdens minst vackra pryl.

VÄXTHUS:

I det handbyggda, i trä, massiva växthuset odlas, förutom tomater, allt från örter och fikon till persikor. I ena hörnet porlar en liten fontän och längst in står en bekväm rottinggrupp från 50-talet placerad. Som entrédörrar har ett dörrpar från 1800-talet som han hittat på vinden återanvänds. Dessutom finns fler dörrar kvar på vinden för framtida projekt. Utanför växthuset växer ett japanskt prydnadskörbär som om våren är som ett stort rosa moln av blommor. Ca 10 kvm.

Energideklaration

Energideklaration: Energideklaration är utförd den 2024-07-04

Energiklass: C

Energiprestanda, specifik energianvändning: 46 kWh/kvm och år

Energiprestanda, primärenergital: 90 kWh/kvm och år

Allmänt om fastigheten

Tomtarea: 411 kvm

Vatten och avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Parkering: Två platser på egen tomt varav en i carport med förrådsdel i förlängningen.

Servitut och andra rättigheter

Planbestämmelser: Tomtindelning (1967-11-30) Stadsplan (1965-01-15)

Ekonomi

Pris: 9 200 000 kr Utgångspris

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 7 101 000 kr

Taxeringsvärde för byggnad: 3 804 000 kr

Taxeringsvärde för mark: 3 297 000 kr

Taxeringsår: 2024

Pantbrev: 10 st om totalt 4 430 000 kr

Driftskostnad

Summa driftskostnad: 50 000 kr/år.

Driftskostnaden fördelas enligt nedan:

El: 32 000 kr/år.

Vatten och avlopp: 9 000 kr/år.

Renhållning: 2 000 kr/år.

Försäkring: 7 000 kr/år.

Utöver detta tillkommer en kostnad för fastighetsskatt/
avgift 9 525 kr (59 525 kr)

Kommentar till driftskostnad: I elkostnaden ingår
uppvärmning. Va, försäkring och renhållning schabloner.

Antal personer i hushållet: 4

Elförbrukning: 16 000 kWh/år

Boendekostnadskalkyl

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en
skriftlig beräkning av dina personliga boendekostnader.
Meddela mäklaren om du önskar en
boendekostnadskalkyl.

Juridisk information

Fastighetsmäklarens roll

Fastighetsmäklarens uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intresse. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed.

De uppgifter som mäklaren lämnar om fastigheten baseras huvudsakligen på information från säljaren samt officiell fastighetsinformation och kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till det. Ansvar för eventuella fel och brister ligger därför normalt inte hos mäklaren. Säljaren kan däremot bli ansvarig för fel enligt vad som anges nedan. Mäklaren har inte heller någon undersökningsplikt i vanlig mening. Däremot har mäklaren en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastigheten och som kan antas ha betydelse för en köpare.

Utgångspunkt för ansvarsfördelning vid överlåtelse av fastighet

I jordabalkens fjärde kapitel finns bland annat regler om fel i fastighet. Utgångspunkten 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 med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning.

Fastigheten överläts i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen om inte parterna avtalat om annat. För sådana fel eller skador som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med kan säljaren inte hållas ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, det vill säga sådana fel som köparen inte borde ha upptäckt. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år.

Köparens undersökningsplikt

Säljaren kan inte hållas ansvarig för sådana fel eller skador som var möjliga för köparen att upptäcka innan köpet. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Även vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen måste inspekteras.

Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt eventuella fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Om köparen upptäcker fel eller symtom på fel eller om fastigheten överlag är i sådant skick att fel kan misstänkas skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även uppgifter som säljaren lämnar om fastigheten kan påverka undersökningsplikten. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Om säljaren istället lämnar en uttrycklig garanti eller utfästelse avseende någon del av fastigheten behöver köparen dock som utgångspunkt inte särskilt undersöka denna del, under förutsättning att garantin eller utfästelsen inte är för allmänt hållen.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister som köparen borde ha räknat med eller "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Om köpet rör ett äldre hus måste köparen således ta i beräkning att vissa delar och funktioner kan vara uttjänta och behov i utbyte eller åtminstone renovering.

Anlitande av besiktningsman

Om man som köpare inte har särskild byggnadsteknisk kunskap så kan det vara en god idé att anlita en besiktningsman eller annan sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av.

Om köparen anlitar en sakkunnig för att besiktiga fastigheten är det viktigt att vara observant på vilken omfattning den beställda besiktningen har. Normalt omfattar inte en besiktning alla delar av fastigheten. Exempelvis kan elinstallationer, rökgångar samt vatten och avlopp falla utanför besiktningens omfattning. Även dessa delar omfattas dock av köparens undersökningsplikt och köparen bör därför undersöka dem på annat sätt.

Säljarens upplysningsskyldighet

Säljaren har ingen generell upplysningsskyldighet. Under vissa omständigheter kan dock säljaren hållas ansvarig för sådana fel som säljaren känt till och underlätit att upplysa om. Sådant ansvar kan framförallt uppkomma om omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett visst förhållande och säljaren vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Överlag ligger det också i säljarens intresse att upplysa köparen om de fel eller symtom som han eller hon känner till eller misstänker finns. Det som redovisas av säljaren är inte längre dolt och kan därför i normalfallet inte senare åberopas som fel av köparen.

Friskrivning

När det gäller ansvaret för fastighetens skick så råder avtalsfrihet och parterna kan därför alltid avtala om en annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är när säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring

Genom att teckna en säljaransvarsförsäkring har säljaren möjlighet att begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten. Köparen kan alltså ha rätt till ersättning för sådana fel från försäkringen. En säljaransvarsförsäkring innebär därför en trygghet för både säljare och köpare.

Reklamation till säljaren

Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen meddela säljaren (reklamera) inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Om reklamation inte sker i rätt tid förlorar köparen i normalfallet sin rätt att åberopa felet.

Vilken egendom ingår i köpet?

I samband med försäljning av en fastighet uppstår ibland frågor om vilken egendom som ingår i köpet. Normalt sett finns det två typer av tillbehör som kan ingå i köpet, fastighetstillbehör och byggnadstillbehör.

Fastighetstillbehör är byggnader (exempelvis boningshus, lekstugor och växthus), ledningar, stängsel och andra anläggningar

som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk. Även träd och andra växter anses ofta vara fastighetstillbehör.

Byggnadstillbehör är viss egendom som finns i och på en byggnad. För att ett föremål ska ses som ett byggnadstillbehör måste byggnaden ha blivit "försedd" med föremålet och föremålet vara ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden. Exempel på sådan egendom som i regel följer med byggnaden är spis, spisfläkt, kyl och frys, tvättmaskin, platsbyggda hyllor och toalett- och badrumsinredning.

Det finns alltid möjlighet för säljaren och köparen att komma överens om att viss egendom ska ingå eller inte ska ingå i ett köp. Vid osäkerhet om vilken egendom som ska ingå i köpet bör parterna klargöra detta innan köpekontraktet undertecknas.

Fri prövningsrätt och formkrav vid överlåtelse

Säljaren har alltid så kallad fri prövningsrätt, vilket innebär att denne inte behöver sälja till den som har lagt det högsta budet. Ett köp av en fastighet blir inte heller bindande förrän köpare och säljare har undertecknat ett köpekontrakt. Det innebär att ett anbud eller ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja eller köpa inte är bindande för varken köpare eller säljare. Om någon spekulant lämnar bud efter avslutad budgivning men innan köpekontraktet undertecknats, är mäklaren skyldig att framföra detta bud till säljaren, som får ta ställning till om budet ska beaktas.

Köparens finansiering och boendekostnadskalkyl

Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att ett lånelöfte i princip alltid är villkorat av att köparens ekonomiska förutsättningar inte förändras. Om köparens situation förändras kan banken normalt sett återkalla lånelöftet. Ett annat vanligt villkor för lånelöftet är att köparen ska sälja sin nuvarande bostad. Prata gärna med mäklaren om vilka förutsättningar du har för finansiering av ditt köp.

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

Energideklaration

Enligt lagen om energideklaration för byggnader ska säljaren vid försäljning av ett hus se till att det finns en upprättad energideklaration som inte är äldre än tio år. Energideklarationen ska uppvisas för spekulanter och en kopia av deklarationen ska också överlämnas till den slutligen köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda vid annonsering. Om energideklaration saknas kan Boverket förelägga fastighetsägaren att upprätta en sådan och föreläggandet kan även förenas med vite. Dessutom har köparen rätt att, inom sex månader från tillträdet, beställa en energideklaration på säljarens bekostnad.

Budgivning

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Det är därför säljaren som, i samråd med mäklaren, bestämmer formerna för budgivningen. Mäklarna på Länsför-säkringar Fastighetsförmedling verkar för att budgivningen ska vara öppen och tydlig så att spekulanterna ska få insyn i budgivningsprocessen.

Mäklaren är skyldig att framföra alla bud och andra meddelanden som en spekulant vill ha framförda till säljaren. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren också upprätta en förteckning över de bud som lämnas med angivande av budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits, tidpunkt för när budet lämnades samt eventuella villkor för budet. Anbudsförteckningen lämnas ut till säljaren och köparen när mäklarens uppdrag är slutfört, vilket normalt är på tillträdesdagen. Annan budgivare än köparen har inte rätt att få ta del av anbudsförteckningen, utan har endast rätt att få information om att bostaden har sålts till någon annan. Mäklaren är inte heller skyldig att i övrigt tala om för spekulanterna vilka bud som har lagts eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter. De bud som redovisas på www.lansfast.se är därför inte nödvändigtvis samtliga lagda bud, utan enbart de bud som säljaren har godkänt för redovisning.

Reklamation av mäklartjänsten

Om köpare eller säljare anser att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamation ske inom skälig tid efter att kunden insett eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Reklamation/under-rättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, direkt till mäklaren eller till den adress som anges i objektsbeskrivningen. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år.

Om ett skadeståndskrav framställs till mäklaren så provas detta i första hand av mäklarens försäkringsbolag inom ramen för mäklarens ansvarsförsäkring. Om kravställaren inte är nöjd med försäkringsbolagets beslut kan denne begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) pröva tvisten.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare, pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter. FMI kan dock inte pröva frågor om skadestånd.

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av Länsför-säkringar Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy.

Lär mer på www.lansfast.se/integritetspolicy.



Det är viktigt att du läser och sparar den här informationen.

Säljaransvar Plus (SA 22:2)

Köparinformation angående säljaransvarsförsäkring

Gäller från 2023-10-01

När börjar försäkringen gälla?

Försäkringen börjar gälla när premien betalas, dock senast på tillträdesdagen och gäller i tio år framåt.

Vem gäller försäkringen för?

Det är säljaren av bostadsbyggnaden som är försäkringsstagaren och Länsförsäkringsgar AB (publ) (med an "Länsförsäkringsgar") är försäkringsgivare.

Vad gäller försäkringen för?

Försäkringen gäller för säljarens ansvar mot köparen enligt jordabalkens 4 kap. 19 § när försäljning av bostadsbyggnad avviker från vad köparen med fog kunnat förutse vid köpet, för så kallade abstrakta do lä fel som funnits vid tidpunkten för överlämsen. Abstrakta do lä fel är sådana felsom inte hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning av fastigheten innan överlämsen och som det inte fanns anledning att förvänta med hänsyn till bostadsbyggnadens ålder, släck och andra omständigheter.

Till bostadsbyggnaden räknas dränering och fuktskydd. Garage räknas till bostadsbyggnaden endast om det är sammanbyggt med denna.

Undantag från försäkringen

Här följer exempel på sådant som inte omfattas av försäkringen. Om du vill veta exakt vad försäkringen gäller för kan du läsa det fullständiga försäkringsvillkoret.

- Ansvar på grund av säljarens egna åtaganden
- Enstegstättade putsade fasader
- Felsom säljaren kände till eller borde ha kände till vid överlämsen men underlåtit att upplysa besiktningssman eller köparen om, eller som säljaren lämnat missvisande uppgifter om.
- Krav som grundas på rätt tillgått fel eller rådgivningsfel.
 - eldödsfall och röklängor
 - vatten-, dagvattn-, el-, gas-, ventilations-, värme- och avloppsanläggningar samt hissar, soffängare och kylanläggningar.
 - maskinell utrustning som t.ex. värmepanna, värmepump, elektriskt avfuktningssystem, centraldammsugare med rörsystem, maskin, kyl, fryskyl, tvättmaskin, diskmaskin och andra så kallade vitvaror.
 - TV, antenner, parabol, telefoni, dator och internet.
 - altan, uterum eller annan liknande utanpiggande konstruktion i anslutning till markplan.
 - simbassäng, pool och spa bad med tillhörande maskinell utrustning.
 - vattenskyddstak eller kvalltak, eller radon och asbest.



Besiktningen

Innan säljaren tecknar säljaren avsförsäkringen har en besiktningssman besiktigt bostadsbyggnaden. De fel och brister som besiktningssmannen noterar i besiktningssutlåtandet kan inte betraktas som dolda enligt ordabalken 4 kap. 19 § och omfattas således inte heller av säljarens ansvar. Detsamma gäller också om besiktningssmannen noterar dessa fel och brister under rubriken Riskanalys eller förslaget om fortsatt teknisk utredning. I de fall där besiktningssmannen konstaterat eventuella risker utifrån konstruktionen genom att mätat fukten, och denna mätning inte påvisat några förhöjda fuktvärden eller främkommit annat symtom på fel eller skada, kan skadan ändå omfattas av säljarens avsförsäkring om det senare skulle visa sig finnas skador i riskkonstruktionen. En förutsättning är ändå att skadan ska ha funnits vid köpet till det. Beroende på vem som har besiktigt bostadsbyggnaden kan det krävas en besiktningssmannens utlåtande för att du ska få den juridiska rätten att använda dig av besiktningssprotokollet samt rätt att vända dig mot besiktningssmannen om den har gjort något fel. Tänk också på att din undersökning gällande omfattar såväl besiktigade som icke besiktigade delar av fastigheten.

Vartvänder du dig vid skada?

Skadan måste göras dig till via Länsförsäkringar hemida, lanforsakringar.se/privat/forsakring Akademanalen Akademanalen -säljarens/

Skadan måste även göras berättigad till:
Länsförsäkringar AB (publ), AO Företag 8 Återförsäkring,
Avalering Skador/Dolda fel, 106 50 Stockholm.

Vid frågor kontakta Skador/Dolda fel per mejl på dolda fel@lanforsakringar.se eller på telefonnummer 08-588 40510.

Även om det är säljaren som är försäkringstagare så ges du som köpare av fastigheten en möjlighet att anmäla fel/skada direkt till Länsförsäkringar. Om du anser att det upptäckta felet/skadan utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt. Av rättspåbud (se NJA 2008 s.1158) följer att du som köpare förlorar din rätt till ersättning om du inte reklameras fel/skada inom 45 månader från upptäcktsdatum. För att vi ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt lärande skrivs att du som köpare beskriver felet/skadan så utförligt som möjligt i din skadepåbud. Bifoga gärna dokumentation i form av en planritning eller skissa på aktuell skadepåbud, foto samt utlåtande från en fackman eller besiktningssman som visar vad skadan beror på och dess omfattning. Om möjligt ange också ditt yrkade ersättningskrav i kronor.

Skaderegleringen

När Länsförsäkringar mottagit din skadepåbud registreras ett ärende och du får en bekräftelse på detta. En därefter undantagsfall skickar Länsförsäkringar ut en egen besiktningssman för att konstatera felet/skadan. Denna besiktningssman gör dock inte några ingrepp i konstruktionen för att kunna se felet/skadan utan är upp till dig som köpare att göra felet/skadan åtkomlig så att besiktningssmannen kan göra en kontroll. Observera att Länsförsäkringar inte har någon skyldighet att skicka ut en besiktningssman utom det tillägger dig som köpare att ta fram ett tillräckligt underlag för att vi ska kunna bedöma skadan. Har du ytterligare frågor rörande försäkringen kan du vända dig till fastighetsmäklaren på Länsförsäkringars Fastighet & Medling.

Behandling av personuppgifter

Länsförsäkringar behandlar personuppgifter i enlighet med vad som anges i informationen "Behandling av personuppgifter" som du hittar på vår webbplats lanforsakringar.se/personuppgifter.

Om du vill kan du få information om skadad till dig, kontakta så fall Länsförsäkringar AB, 106 50 Stockholm

Några hållbara tips

Som köpare kan du passa på att ta hjälp av besiktningssmannen och överlämningsprotokollet för att få en bild av skadad på ditt nyförvärd hus. Tillsammans med din egna iakttagelser får du en överblick över vad som eventuellt behövs överlämnas omgående och vad som kan vänta. Här får du några tips som även har miljön i åtanke.

Förebygg - läs igenom besiktningssprotokollet noggrant för att få kunskap om eventuella brister i huset som du kan åtgärda innan stämme och dyra skadepåbud. Varje skada som inte inträffar är en vinst för dig, miljön och samhället.

Öppluck - undersök själv huset noggrant. Ju tidigare eventuella skador upptäcks och åtgärdas desto större besparing för dig och för miljön.

Åtgärda - om du upptäcker skador eller fel reparerar så fort som möjligt, återanvänd gärna oskadat byggmaterial, om inte det är möjligt, använd gamla byggmaterial som är bra för miljön.

Vill du veta mer om Länsförsäkringars hållbarhetsarbete gå in på vår webbplats lanforsakringar.se/privat/om-oss/hallbarhet-forsakring/, för att läsa mer.

Erbjudande för en bättre bostadsaffär

Med fastighetsförmedling, bank och försäkring under samma tak får du ut mesta möjliga av din bostadsaffär. Just nu har vi ett extra lönsamt erbjudande till dig som köper eller säljer din bostad genom Länsförsäkringar Fastighetsförmedling. Välkommen till en trygg och enkel bostadsaffär!



Erbjudande



Räntefritt bolån första månaden*

Gäller på bolån oavsett bindningstid till 85 % av marknadsvärdet.



Upp till 20% rabatt på dina sakförsäkringar

Som både bank och försäkringskund kan du få 20% rabatt på dina sakförsäkringar.



Räntefritt handpenningsslån upp till 6 månader

Räntefritt handpenningsslån i 6 månader om bostaden belånas hos Länsförsäkringar.



3 månaders kostnadsfri Bokvar-försäkring när du tecknat bolån hos oss.



Halva priset på boendeförsäkring första året



Trygghetspaketet

Ett komplett hemlarm 495 kr, därefter ett abonnemangsavtal 389 kr/mån.

Med trygghetspaketet får du ytterligare 20 % rabatt på boendeförsäkringen årligen och andra fina förmåner, t ex 0 kr i självrisk



Kostnadsfri behovsanalys med familjejurist

(värde 1000 kronor.) 20% rabatt på Lexlys övriga tjänster

Detta är ett erbjudande från Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän och gäller till och med 31 december 2024.

*Erbjudandet är inte bindande och sedvanlig kreditprövning görs.



Vill du veta mer?

Prata med din mäklare eller ring Lånelöfte Direkt **031-63 80 03**



Petra Nilbo
Ansvarig mäklare

Fastighetsmäklare / Franchisetagare
0767-63 83 51
petra.nilbo@lansfast.se

Vi skapar trygga bostadsaffärer genom livet.

Vi är stolta över att tillhöra en kundägd organisation och är glada över att ha haft den högsta kundnöjdheten i fastighetsmäklarbranschen sju av tio år (2016-2022) enligt SKI (Svenskt Kvalitetsindex). Med Länsförsäkringars grundmurade varumärke inom bank och försäkring i ryggen kan vi erbjuda en heltäckande fastighetsförmedling där vi följer med kunden genom hela affären - från lånelöftet till det försäkrade boendet. Självklart med rådgivning längs hela vägen. Med kunskap och goda relationer är vi bäst på det vi gör; att skapa trygga bostadsaffärer genom livet.

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Göteborg Väster

Askims Verkstadsväg 17, 436 34 Askim
031-45 11 11, gbg.vaster@lansfast.se
lansfast.se/goteborg-vaster