

Dammkärrsbacken 47B







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

FANTASTISKT LÄGE OCH TOPPENSKICK

Välkomna till Styrso och Dammkärrsbacken, där detta moderna enplanshus i absolut toppskick ligger. Här kombineras stilren arkitektur med genomtänkta materialval och generösa ytor både inne och ute. Ett hem för den som vill njuta av livet i skärgården med alla bekvämligheter.

Bostaden har två uteplatser i olika väderstreck som gör det enkelt att följa solen hela dagen. På baksidan väntar en privat oas med pool och bubbelpool, samt plats för loungemöbler, stor matgrupp och grill. Perfekt för både avkoppling och festliga tillfällen. Uteplatsen ligger i anslutning till stort förråd. På framsidan finns ytterligare en rymlig uteplats som ger plats för fler sittgrupper och sena middagar.

Invändigt möts du av ljusa ytor, stora fönsterpartier och en öppen planlösning. Här flödar ljuset in och skapar en luftig och inbjudande atmosfär.

Läget är svårslaget med närhet till havet, salta bad, klippor och naturstigar. Affär, restauranger och skärgårdsbåten finns på bekvämt gångavstånd. Från Styrso tar du dig till fastlandet på cirka 20 minuter, vilket gör pendling och besök smidigt året runt.

Snabba fakta

Pris: 4 490 000 kr Utgångspris

Adress: Dammkärrsbacken 47B

Antal rum: 3 rum och kök varav 2 sovrum

Boarea: 76 m²

Tomtareal: 310 kvm

Boendeform: Friliggande villa. Friköpt

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



Om bostaden

Rumsbeskrivning

Välkomna in i detta stilrena och ljusa enplanshus med öppen planlösning och moderna materialval.

I hallen möts vi av ett snyggt grått klinkergolv som både är praktiskt och lättskött. Här finns plats för avhängning och bra förvaring i flera garderober.

Rakt fram från hallen når vi det helkaklade badrummet i varmgrå toner. Här finns dusch med glasvägg, handfat med kommod, spegel och WC. I badrummet finns även en praktisk tvättedel med tvättmaskin, torktumlare, arbetsbänk samt överskåp för extra förvaring.

Fortsätter vi in i huset öppnar det upp sig mot de sociala delarna. Till höger från hallen ligger ett ljust och rymligt vardagsrum med stora fönsterpartier som ger ett härligt ljusinsläpp. Här finns plats för stor soffgrupp som är perfekt för större umgänge. En glasad dörr leder direkt ut till den stora altanen.

Köket ligger i anslutning till vardagsrummet och är smakfullt inrett med släta ljusbeige luckor och svarta handtag. Bänkskivan i stenkompasit ger en fin kontrast mot de ljusa ytorna. Här finns integrerad diskmaskin, inbyggd mikro och ugn, induktionshäll samt hel kyl och frys i rostfritt. Bra arbetsytor och gott om förvaring gör detta till ett kök att trivas i. Från köket når du dessutom altanen på baksidan där både pool och bubbelpool väntar, en fantastisk förlängning av boendet.

Från vardagsrummet nås husets två sovrum.

Det större sovrummet har gott om garderober samt plats för dubbelsäng och sängbord. Väggarna är målade i en ljus, neutral ton och samma genomgående parkettgolv skapar ett enhetligt intryck. Det andra sovrummet har en varm, modern väggkulör och fönster mot den bakre uteplatsen. Här finns två garderober.

Uteplats

Det finns två stora uteplatser som ger solchanser hela dagen. Baksidan bjuder på avskildhet, pool och jacuzzi - perfekt för avkoppling och sommarhäng med familj och vänner.

Framsidan har möjlighet för stor matgrupp som är perfekt för sena sommarmiddagar. Två uteplatser, dubbel njutning.

Område

Styrsö är en härlig ö i Göteborgs södra skärgård. Det är också skärgårdens centralort och här bor ca 1440 personer året runt. Att det är en centralort märks bl.a. på det stora serviceutbudet med förskolor, grundskola F-9, äldreomsorg, ålderdomshem, socialkontor, gruppbostäder för funktionshindrade, mycket bra vårdcentral, folktandvård och stadsdelskontor.

På Styrsö finns inte bara bra service utan många bra bad så som Utterviken, Halsvik och det allmänna badet. Det finns två affärer, Konsum och Ica. Konsum har utlämning från Systembolaget samt Post. Flera bra restauranger som t.ex. Pensionat Skäret, Café Öbergiska, Bratten Bar och Kök, och Båtebackens Café. Det finns även massor att göra. Om man inte vill bada kan man promenare på de fina naturstigarna spela tennis, bowla på Donsö, spela beachvolleyboll etc. Till Styrsö tar man sig snabbt med färjan från Saltholmen vilken tar ca 20 min. P färjan kan man läsa tidningen, låna en bok, ta en fika (på de flesta båtar), prata med grannen, jobba eller bara ta det lugnt.

Planlösning



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



















Fakta om bostaden

Allmänt

Fastighetsbeteckning: Styrso 1:454

Adress: Dammkärrsbacken 47B, 43084 Styrso

Kommun: Göteborg

Boendeform: Friliggande villa. Friköpt

Byggnad

Byggnadstyp: 1-plan parhus

Byggår: 2021.

Antal rum: 3 rum och kök varav 2 sovrum

Boarea: 76 m²

Areakälla: Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

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.

Grund: Betongplatta på mark

Stomme: Trä

Fasad: Träpanel

Tak: Papp

Fönster: 3-glas isoler

Ventilation: Mekanisk frånluft med återvinning

Uppvärmning: FLVP med golvvärme

Renovering: Swimspa Hydropool 19dtfx, simdel och spazon med separat temperaturreglering.

Övrigt: Teknisk beskrivning: Badrum är utrustad med tvättmaskin och torktumlare. Golvvärme är uppdelat i flera rums zoner med termostater och styrning för varje zon. Swimspa är selfcleaning vilket gör att det krävs väldigt lite underhåll. Kök med diskmaskin, micro, ångugn, induktionshäll och kyl/frys.

Övriga byggnader

Stort förråd

Tomt/trädgård

Lättskött tomt

Energideklaration

Energideklaration: Energideklaration är utförd den 2025-06-11

Energiklass: B

Energiprestanda, specifik energianvändning: 32 kWh/kvm och år

Energiprestanda, primärenergital: 62 kWh/kvm och år

Allmänt om fastigheten

Tomtarea: 310 kvm

Vatten och avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Servitut och andra rättigheter

Rättigheter förmån: Förmån: Officialservitut Byggnad, 1480K-2019F287.5

Rättigheter last: Last: Avtalsservitut Kraftledning, D201500531770:1.1

Last: Avtalsservitut Kraftledning, D201900511694:1.1

Last: Avtalsservitut Kraftledning, D202100017494:1.1

Last: Avtalsservitut Kraftledning, D202200267588:1.1

Last: Avtalsservitut Kraftledning, D202300027488:1.1

Last: Avtalsservitut Kraftledning, nätstation, D201900511693:1.1

Last: Avtalsservitut Område, D202100144670:1.1

Last: Avtalsservitut Område, D202100144671:1.1

Last: Avtalsservitut Område, D202100144672:1.1

Last: Avtalsservitut Område, D202100144673:1.1

Last: Avtalsservitut Område, D202100144674:1.1

Last: Avtalsservitut Område, D202100144675:1.1

Last: Avtalsservitut Område, D202200479517:1.1

Last: Avtalsservitut Område, D202200500911:1.1

Last: Avtalsservitut Område, D202200500912:1.1

Last: Avtalsservitut Område, D202200500913:1.1

Last: Avtalsservitut Område, D202200500914:1.1

Last: Avtalsservitut Område, D202200500915:1.1

Last: Avtalsservitut Område, D202200500916:1.1

Last: Officialservitut Byggnad, 1480K-2019F287.4

Inskrivningar/plan: Avtalsservitut D-2015-00531770:1

Avtalsservitut D-2019-00511694:1

Avtalsservitut D-2021-00017494:1

Avtalsservitut D-2021-00144670:1

Avtalsservitut D-2021-00144671:1

Avtalsservitut D-2021-00144672:1

Avtalsservitut D-2021-00144673:1

Avtalsservitut D-2021-00144674:1

Avtalsservitut D-2021-00144675:1

Avtalsservitut D-2022-00267588:1

Avtalsservitut D-2022-00479517:1

Avtalsservitut D-2022-00500911:1

Avtalsservitut D-2022-00500912:1

Avtalsservitut D-2022-00500913:1

Avtalsservitut D-2022-00500914:1

Avtalsservitut D-2022-00500915:1

Avtalsservitut D-2022-00500916:1

Avtalsservitut D-2023-00027488:1

Avtalsservitut Nätstation

Gemensamhetsanläggningar: Gemensamhetsanläggning:
Göteborg styrsö ga:3 ändamål: Vagar
Gemensamhetsanläggning: Göteborg styrsö ga:33
ändamål: Vagar, Vattenförsörjning, Grönområden,
Kvartersanläggning, Övrigt
Samfällighet: Göteborg styrsö s:185
Samfällighet: Göteborg styrsö s:186

Planbestämmelser: Detaljplan (2012-05-15) Fornlämning
(1 st)

Ekonomi

Pris: 4 490 000 kr Utgångspris
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsvärde: 2 984 000 kr
Taxeringsvärde för byggnad: 1 808 000 kr
Taxeringsvärde för mark: 1 176 000 kr
Taxingsår: 2024
Pantbrev: 3 st om totalt 3 150 000 kr

Driftskostnad

Summa driftskostnad: 40 967 kr/år.
Driftskostnaden fördelas enligt nedan:
El: 28 000 kr/år.
Vatten och avlopp: 11 400 kr/år.
Samfällighet: 1 175 kr/år.
Försäkring: 392 kr/år.
Utöver detta tillkommer en kostnad för fastighetsskatt/
avgift 0 kr (40 967 kr)
Kommentar till driftskostnad: I Va ingår renhållning och
samfällighetsavgift.
Antal personer i hushållet: 2
Elförbrukning: 14 000 kWh/år

Övrigt

Närhet till bad, restauranger, mataffär, färja till
fastlandet, naturstigar ett väldigt lugnt område där man
känner sig trygg.

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 underlåtit 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 Länsförsäkringar 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) prövar 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 Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy.

Lär mer på www.lansfast.se/integritetspolicy.



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

Säljaransvar Plus (SA 25:1)

Köparinformation angående säljaransvarsförsäkring

Gäller från 2025-03-01

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 försäkringstagare och Länsförsäkringar AB (publ) (nedan "Länsförsäkringar") är försäkringsgivare.

Vad gäller försäkringen för?

Försäkringen gäller för säljarens ansvar mot köparen enligt jordabalken 4 kap. 19 § när försäkrad bostadsbyggnad avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet, för så kallade abstrakta, dolda fel som funnits vid tidpunkten för överlåtelsen. Abstrakta, dolda fel är sådana fel som inte hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning av fastigheten innan överlåtelsen och som det inte fanns anledning att förvänta med hänsyn till bostadsbyggnadens ålder, skick och andra omständigheter.

Försäkringen gäller för besiktigad bostadsbyggnad och garage eller carport. Även besiktigade komplementbyggnader som är Attefallshus eller gästhus med en bruttoarea om högst 100 m² omfattas. Till bostadsbyggnaden räknas dränering och fuktskydd, altan, uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan och som även är i direkt anslutning till bostadsbyggnad.

Försäkringen omfattar vatten-, avlopp- och elinstallationer samt även eldstäder och röckanaler förutsatt att besiktning och provtryckning av dessa utförts av behörig besiktningsman högst två år innan försäkringen tecknades.

Försäkringen gäller även för solcellsanläggning som har installerats på bostadsbyggnaden av installatör godkänd av elsäkerhetsverket med behörighet för installationen, under förutsättning att solcellsanläggningen inte är installerad på en bostadsbyggnad vars yttentak uppnått teknisk livslängd.

Försäkringen gäller även för krav som grundas på skada i en så kallad riskkonstruktion, under förutsättning att skada konstateras ha funnits vid tidpunkten för överlåtelsen, med undantag för enstegstättade putsade fasader.

För att försäkringen ska gälla för skada i riskkonstruktion krävs att riskkonstruktionen i fråga har besiktigats och fuktmäts av en av Länsförsäkringar godkänd besiktningsman.

Vad försäkringen inte gäller för

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 samt fel eller skador som säljaren känt till
- Enstegstättade putsade fasader.
- Krav som grundas på rättsliga fel eller rådighetsfel.
- Krav som grundas på förekomst av miljöfarliga ämnen, såsom radon eller asbest.
- Krav som grundas på fel i frågan om vattnets kvalitet eller kvantitet.
- Krav som grundas på fel i fråga om boyta eller fastighetsareal.
- Krav som grundas på fel, skador eller brister hänförliga till
 - elsystem som inte installerats av behörig elektriker,
 - solcellsanläggning som inte har installerats av installatör godkänd av elsäkerhetsverket med behörighet för installationen, eller solcellsanläggning som är installerad på en bostadsbyggnad vars yttentak uppnått teknisk livslängd,
 - gas-, dagvatten-, värme- och ventilationsinstallationer,
 - maskinell utrustning som t.ex. värmepanna, värmepump,
 - simbassäng/pool och spabad med tillhörande maskinell utrustning.

Försäkringen gäller inte för krav som grundas på fel, skador eller brister belägna utanför bostadsbyggnaden. Försäkringen gäller inte för fel som uppstått efter bindande köpekontrakt.



Självrisk- och åldersavdragsersättning

Försäkringen omfattar även ett skydd i form av en självrisk- och åldersavdragsersättning för vitvaror och värmepumpar. Länsförsäkringar lämnar ersättning för den självrisk och det åldersavdrag som säljare eller köpare drabbats av vid skada på vitvara eller värmepump, under förutsättning att det ersatts ur säljarens eller köparens villa- eller fritidshusförsäkring. Om du vill veta exakt vad självrisk- och åldersavdragsersättning innebär kan du läsa det fullständiga försäkringsvillkoret, under särskilt moment B.

Besiktningen

Innan säljaren tecknar säljaransvarsförsäkringen har en besiktningsman besiktigt bostadsbyggnaden. De fel och brister som besiktningsmannen noterat i besiktningsutlåtandet kan inte betraktas som dolda enligt jordabalken 4 kap. 19 § och omfattas således inte heller av säljarens ansvar. Detsamma gäller också om besiktningsmannen noterat dessa fel och brister under rubriken Riskanalys eller föreslagit en fortsatt teknisk utredning. Beroende på vilket företag som har besiktigt bostadsbyggnaden kan det krävas en besiktningsgenomgång med besiktningsmannen för att du ska ha rätt att vända dig mot besiktningsmannen om denne har gjort något fel. Tänk också på att din undersökningsplikt omfattar såväl besiktigade som icke besiktigade delar av fastigheten.

Vart vänder du dig vid skada?

Skadeanmälan görs digitalt via Länsförsäkringar hemsida, lansforsakringar.se/privat/forsakring/skadeanmalan/skadeanmalan-saljansvar/

Skadeanmälan kan även göras per post till:
Länsförsäkringar AB (publ), AO Företag & Återförsäkring,
Avdelning Skador Dolda fel, 106 50 Stockholm.

Vid frågor, kontakta Skador Dolda fel per mejl på doldafel@lansforsakringar.se eller på telefonnummer 08-588 405 10.

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 rättspraxis (se NJA 2008 s.1158) följer att du som köpare förlorar din rätt till ersättning om du inte reklamerar fel/skada inom 4,5 månader från upptäcktsdatum. För att vi ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav krävs att du som köpare beskriver felet/skadan så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Bifoga gärna dokumentation i form av en planritning eller skiss på aktuell skadep plats, foton samt utlåtande från en fackman eller besiktningsman som visar vad skadan beror på och dess omfattning. Om möjligt ange också ditt yrkade ersättningskrav i kronor.

Skaderegleringen

När Länsförsäkringar mottagit din skadeanmälan registreras ett ärende och du får en bekräftelse på detta. Endast i undantagsfall skickar Länsförsäkringar ut en egen besiktningsman för att kontrollera felet/skadan. Observera att Länsförsäkringar inte har någon skyldighet att skicka ut en besiktningsman utan det åligger dig som köpare att ta fram ett tillräckligt underlag för att vi ska kunna bedöma skadan. Har du ytterligare frågor kring försäkringen kan du vända dig till fastighetsmäklaren på Länsförsäkringars Fastighetsförmedling.

Behandling av personuppgifter

Du hittar information om hur vi på Länsförsäkringar behandlar personuppgifter och dina rättigheter i samband med det på vår webbplats lansforsakringar.se/personuppgifter.

Några hållbara tips

Som köpare kan du passa på att ta hjälp av besiktningsmannen och överlåtelseprotokollet för att få en bild av skicket på ditt nyförvärvade hus. Tillsammans med dina egna iakttagelser får du en överblick över vad som eventuellt behöver åtgärdas omgående och vad som kan vänta. Här får du några tips som även har miljön i åtanke.

Förebygg – läs igenom besiktningsprotokollet noggrant för att få kunskap om eventuella brister i huset som du kan åtgärda innan större och dyrare skador uppstår. Varje skada som inte inträffar är en vinst för dig, miljön och samhället.

Upptäck – 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: Reparera så fort som möjligt, återanvänd gärna oskadat byggmaterial, om inte det är möjligt, använd gärna byggmaterial som är bra för miljön.

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





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