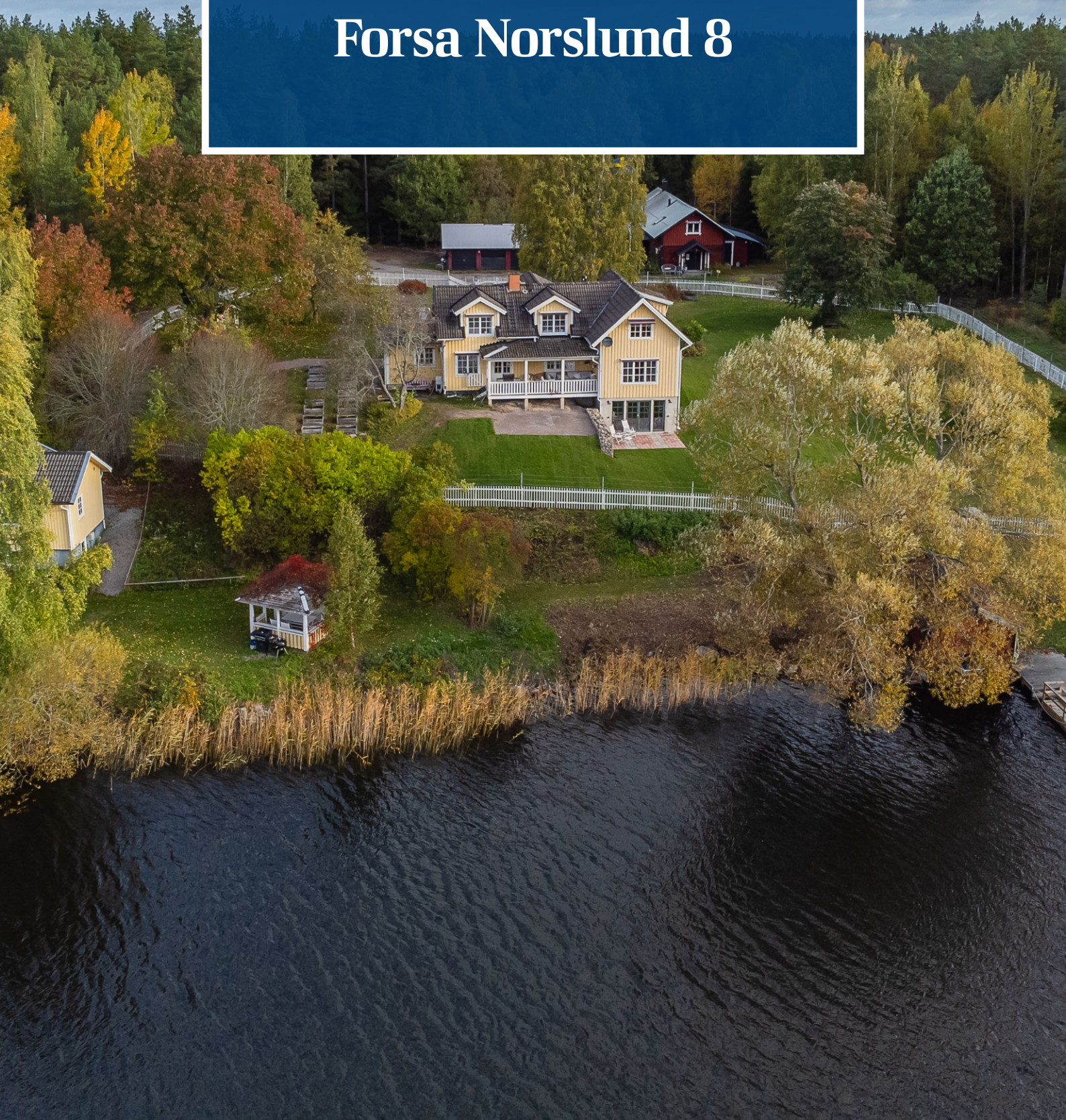


Forsa Norslund 8







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

Gård i Forsa med 400 m strandtomt mot Tisnaren!

Välkommen till denna charmiga gård från slutet av 1800-talet med 400 meter strandlinje mot Tisnaren, en av Sörmlands större sjöar som är berömd för sitt rena vatten och sin fina skärgård. Från Gårdsplanen ser man den smakfullt renoverade och utbyggda huvudbyggnaden på 250 kvm och bakom den öppnar sig en sagolik vy med äppelträd och glittrande vatten. Direkt vid gårdsplanen ligger en stor isolerad lada i två plan där de nuvarande ägarna driver gårdsbutik. Ladan har en egen bergvärmepump liksom vatten och avlopp. Tidigare var här en industriverksamhet och en fullt utrustad lägenhet på 60 kvm. Möjlighet att bygga stallboxar!

Går man genom grinden i det Madicken inspirerade staketet kommer man via en grusad körväg fram till huvudbyggnaden, som ligger på en sluttande strandtomt i söderläge mot den vackra Tislången. Nedanför det stora huset kommer man till en sandstrand med gräsbevuxen plan för lek och solnjutande. Här finns också ett båthus och en stadig brygga där det för närvarande ligger en bryggflotte förtöjd.

Huvudentréns dubbeldörrar leder till en hall med klinkers och golvvärme och sedan direkt till ett trivsamt allrum med braskamin och originalgolv från sent 1800-tal. Till höger når man det platsbyggda Lidhultsköket med vackra detaljer som mönstermålat golv, och kalkstensskivor från Kinnekulle. Från serveringsgången kommer man vidare till groventrén, även den med klinkers och golvvärme. Här finns en diskbänk med duschutrustning för leriga stövlar och hundar. Det finns även möjlighet att ställa in tvättmaskin och torktumlare om man väljer att ha dessa på bottenvåningen.

Till vänster från allrummet kommer man via franska dörrar till det stora vardagsrummet på 40 kvm. Här har man plats både för en stor soffmöbel och ett väl tilltaget matbord. De stora spröjsade fönstren visar den vackra sjöutsikten där man kan få se både tranor och örnar.

I borte hörnet av vardagsrummet hittar man trappan ner till källaren med ett stort souterrängtrum med vackert klinkergolv med golvvärme samt ett helt nybyggt duschrum. Rummet som öppnar sig mot sjön och båthuset genom en bred fönstervägg med dubbeldörrar kan fungera som ett lyxigt "master bedroom" eller gästrum med eget duschrum alternativt ett gym/yogarum. Utanför fönsterväggen finns en mindre stenlagd uteplats i söderläge.

Från allrummet leder en trappa upp till en tillbyggd glasveranda och det övre planet. Här hittar man ett större sovrum med egen altan. Ett rymligt badrum med separat dusch och en liten bastu. En separat tvättstuga samt längre bort i korridoren ligger två rymliga sovrum.

Till vänster utanför groventrén smyger en grusgång förbi köksträdgården, minireningsverket och en liten lekplats. Man passerar också en vacker lyktstolpe som lyser upp gången på natten. Gången leder fram till husets eluppvärmda tvåbilsgarage med elmanövrerade dörrar och laddstation för elbil. Garagets övervåning användes tidigare som kontor men är idag ett rymligt vindsförråd.

Nedanför garaget ligger gårdens gäststuga som är en fullt utrustad villa på ca 80 kvm.

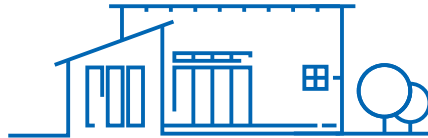
Snabba fakta

Utgångspris: 11 900 000 kr

elisabeth.andren@lansfast.se

Adress: Forsa Norslund 8

Mäklare: Elisabeth Andrén, 070-677 43 83.



Om bostaden

Hall

Entréhall med dubbeldörrar, tre spröjsade fönster, avhängningsyta, klinkergolv med vattenburen golvvärme, tapetserade väggar samt vitmålad träpanel i taket. Öppet mot kök till höger och allrum rakt fram.

Allrum

Ljust allrum med originalplankgolv från slutet av 1800-talet, öppen spis med insats, stort spröjsat fönster som vetter ut mot veranda under tak med utsikt mot sjön. Trappa upp till övervåningen, två öppningar mot köket och en större öppning med franska dubbeldörrar mot vardagsrummet/matsalen. Tapetserade väggar och vitmålad träpanel i taket.

Gästtoalett

WC, handfat och dusch med exklusivt handmålat klinkergolv med golvvärme.

Kök

Platsbyggt lantkök från Lidhult med dubbla ugnar, bred induktionshäll, vedeldad emaljspis. Serveringsgång med kyl och frys med isvatten och ismaskin, samt ett skafferi. Mönstermålat trägolv, vitmålad träpanel i taket med infällda spotlights. Köksö med infälld vask och bänkskivor av kalksten från Kinnekulle. Matplats för 4-6 personer. Fyra spröjsade fönster i tre väderstreck samt utgång till veranda under tak i söderläge och utsikt över sjön.

Groventré

Diskbänk samt duschutrymme. Delvis kakel samt bröstpanel i pärlspont på väggarna. Klinkergolv med golvvärme. Utrymme för tvättmaskin och torktumlare.

Vardagsrum

Spröjsade fönster i tre väderstreck. Tapetserade väggar, vitmålad träpanel i taket samt plankgolv. Plats för soffgrupp och läshörna, matsalsbord samt platsbyggda bokhyllor. Trappa ner till souterrängdelen.

Souterrängplan

Stort öppet rum med en bred fönstervägg med utsikt över sjön och båthuset. Målade väggar,

infällda spotlights i taket samt klinkergolv med golvvärme. Kan användas som sovrum eller relaxrum/gym.

Duschrum souterrängplan

Helkaklat duschrum med WC och lyxiga detaljer som antikmålade tvättkommod med kopparskiva och marockanskt porlinshandfat, rördragning och armaturer i koppar. Teknikrum med bergvärmepump samt elcentral för pump och vattenledningar från sjön och ladan.

Övre hall

Tillbyggd glasveranda med fyra spröjsade fönster i tre väderstreck, tak upp inock med vitmålad pärlspont, tapeter på vägg samt trägolv.

Sovrum 1/Master bedroom

Sovrum med tak upp inock, pärlspont och vitmålade synliga bjälkar, frontespis med spröjsade fönster ut mot sjön, utgång till altan, blommiga tapeter, fungerande öppen spis murad i grönt kakel samt en garderobsvägg med skjutdörrar.

Badrum

Väggar och golv i grönblixt flagstone kakel, pärlspont i tak med infällda spotlights, frontespis med plats för ett badkar och ett dubbelfönster med utsikt över sjön. Inkaklad duschkörna med glasdörrar, inbyggd bastu med glasfönster ut till badrummet, en tvättkommod samt en vägghängd WC.

Tvättstuga

Separat tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare.

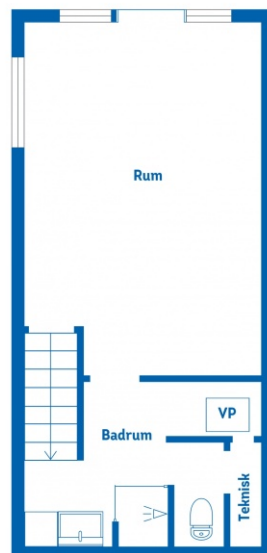
Sovrum 2/kontor

Sovrum som idag används som kontor, snedtak i målat trä, trägolv och tapetserade väggar, garderobsvägg. Spröjsat fönster mot entrésidan.

Sovrum 3

Vitmålade snedtak i trä, tapetserade väggar, trägolv och garderob med skjutdörrar. Spröjsat fönster med utsikt över sjön.

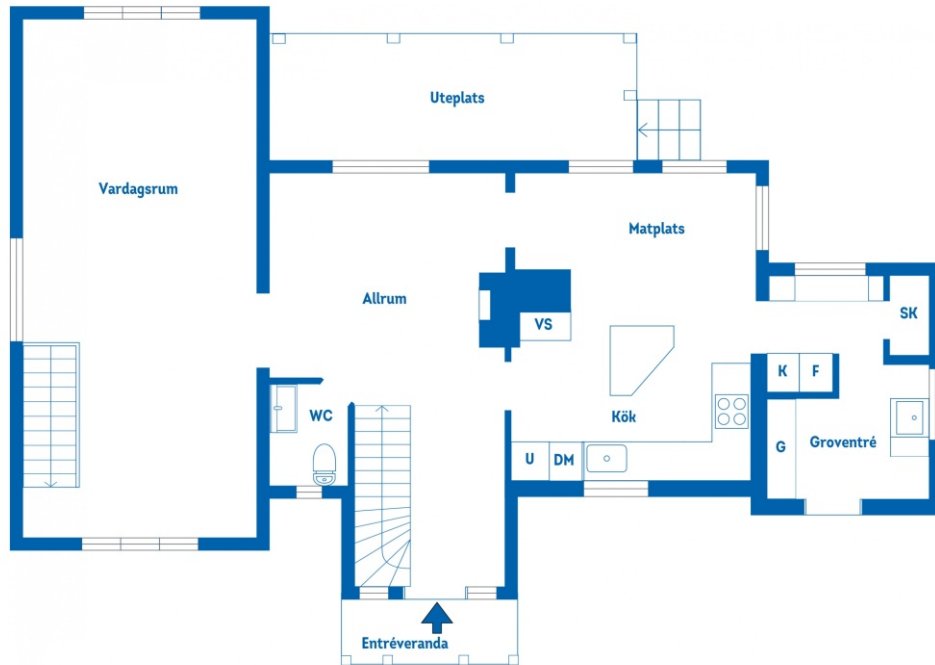
Planlösning



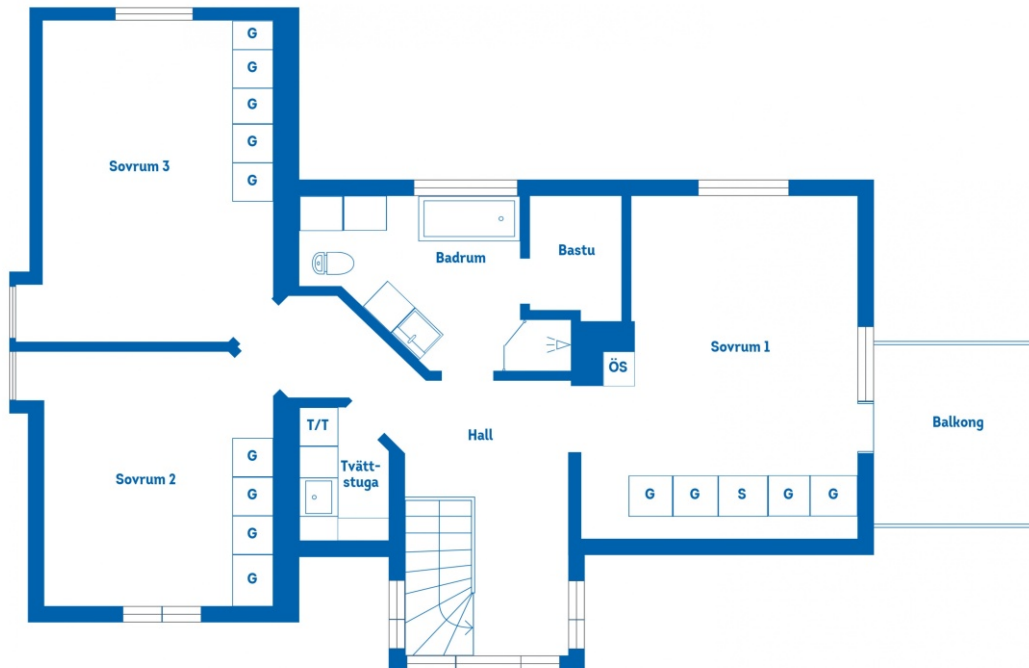
Detta är en illustration, viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.

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

Planlösning



Detta är en illustration, viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Detta är en illustration, viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.

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

Gästtoalett



Hall

Öppen spis allrum





Matplats, kök



Veranda under tak, utsikt över sjön



Duschrum, souterrängplan



Allrum, souterrängplan

Hall, övre plan



Sorum 1 'Master bedroom'



Sorum 1, 'Master bedroom'

Fakta om bostaden

Allmänt

Fastighetsbeteckning: Beckershov 2:24 & 2:25

Adress: Forsa Norslund 8, 64191 Katrineholm

Kommun: Katrineholm

Byggnad

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: Souterräng, källare och kryppgrund

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä

Fasad: Träfasad

Tak: Betongpannor

Fönster: 2-glasfönster

Ventilation: Mekanisk frånluft

Uppvärmning: Bergvärme

TV & Internet:

Internet: Fiber indraget

Övrigt: Centraldammsugare finns.

Energideklaration

Energideklaration: Energideklaration är utförd den 2022-10-25

Energiklass: D

Energiprestanda, specifik energianvändning: 50 kWh/kvm och år

Energiprestanda, primärenergital: 91 kWh/kvm och år

Servitut och andra rättigheter

Rättigheter förmån: Förmån: Officialservitut Vattentäkt, 0483-86/24.1

Förmån: Officialservitut Väg, 04-83/117.1

Förmån: Officialservitut Väg, 0483-94/79.1

Ekonomi

Utgångspris: 11 900 000 kr

Typkod: 120, Lantbruksenhet, bebyggd

Taxingsår: 2020

Pantbrev: 16 st om totalt 3 997 880 kr

Driftskostnad

Summa driftskostnad: 134 984 kr/år.

Driftskostnaden fördelas enligt nedan:

El: 68 548 kr/år, samt 38 592 kr/år (gästhuset)

Vatten och avlopp: 12 000 kr/år.

Sotning: 1 080 kr/år.

Renhållning: 1 000 kr/år.

Försäkring: 10 727 kr/år. samt 2 037 kr/år (gästhuset)

Vägavgift/snö: 1 000 kr/år.

Kommentar till driftskostnad: Inkluderar mangårdsbyggnad, gästhus (uppvärmt 6 månader om året) samt Ladan med verksamhetslokalen och verkstaden (uppvärmd i princip året runt). Kostnaden är baserad på befintliga ägares förbrukning och elavtal för 2022. För specifikation, se separat redovisning per hus.

Antal personer i hushållet: 3

Elförbrukning: 53 683 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.

Badkar med utsikt över sjön



Badrum, övre plan



Badrum, övre plan

Sourum 2/kontor



Sourum 3





Gårdsplan



Sjöbod/båthus



Sjöbod

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 brutit 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 2022-10-01

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 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.

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
- Enstegstätade putsade fasader
- Fel som säljarens känt till eller borde ha känt till vid överlåtelsen men underlåtit att upplysa besiktningsman eller köpare om, eller som säljaren lämnat missvisande uppgifter om.
- Krav som grundas på rättsliga fel eller rådfel.
- Krav som grundas på fel, skador eller brister hänförliga till
 - eldstäder och rökgångar
 - vatten-, dagvatten-, el-, gas-, ventilations-, värme- och avloppsinstallationer samt hissar, solfångare och kylanläggningar.
 - maskinell utrustning som t.ex. värmepanna, värmepump, elektriskt avfuktningssystem, centralsugare med rörsystem, markis, kyl, frys, tvättmaskin, diskmaskin och andra så kallade vitvaror.
 - TV, antenn, parabol, telefoni, dator och internet.
 - altan, uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan.
 - simbassäng/pool och spabad med tillhörande maskinell utrustning.
 - vattnets kvantitet eller kvalitet, eller radon och asbest.



Besiktningen

Innan säljaren tecknar säljansvarsförsäkringen har en besiktningsman besiktigt bostadsbyggnaden vilket gör att objektet kan marknadsföras som Länsdeklarerat Plus. 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. I de fall där besiktningsmannen kontrollerat eventuell riskkonstruktion genom att mäta fukten, och denna mätning inte påvisat några förhöjda fuktvärden eller framkommit annat symptom på fel eller skada, kan skadan ändå omfattas av säljansvarsförsäkringen om det senare skulle visa sig finnas skador i riskkonstruktion. En förutsättning är då att skadorna bedöms ha funnits vid köpetillfället. Beroende på vem som har besiktigt bostadsbyggnaden kan det krävas en besiktningsgenomgång med besiktningsmannen för att du ska få den juridiska rätten att använda dig av besiktningsprotokollet samt 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 Länsförsäkringars hemsida, lansforsakringar.se/stockholm/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. Denna besiktningsman gör dock inte några ingrepp i konstruktionen för att kunna se felet/skadan utan det är upp till dig som köpare att göra felet/skadan åtkomlig så att besiktningsmannen kan göra en kontroll. 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

Detta är en kort beskrivning av hur vi behandlar personuppgifter. Fullständig information om hur vi behandlar personuppgifter finns i informationen "Behandling av personuppgifter" som du hittar på vår webbplats lansforsakringar.se/personuppgifter/. Om du vill kan du få informationen skickad till dig, kontakta i så fall Länsförsäkringar AB (publ), 106 50 Stockholm.





Elisabeth Andrén
Ansvarig mäklare

Fastighetsmäklare
070-677 43 83
elisabeth.andren@lansfast.se

Vi skapar trygga bostadsaffärer genom livet.

Vi är stolta över att tillhöra en kundägd organisation och är glada över att ha den högsta kundnöjdheten i fastighetsmäklarbranschen för sjunde året i rad 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 Katrineholm

Djulögatan 32, 641 30 Katrineholm
0150-366520, katrineholm@lansfast.se
lansfast.se/katrineholm