



Björkhaga 1

Rum: 5 | Boarea: 130 m² | Utgångspris



Rickard Wikström

Fastighetsmäklare

0726-01 89 79

rickard.wikstrom@lansfast.se





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

Sjötomt. Villa i absolut toppskick! Avskilt läge. Genomgående renoverat.

Sjötomt med villa i absolut toppskick!

I en liten oas efter egen väg invid överfarten från Grangärde mot Borlänge i avskild miljö välkomnar denna pärla er som söker en fastighet med det lilla extra. Bostaden är mycket omsorgsfullt renoverad och inredd för att bevara såväl den lantliga idyllen som att erbjuda de moderna inslagen i form av tillbyggd dusch- och klädvårdsavdelning.

Här samsas flertalet välbevarade och fungerande kakelugnar med modernt kök i öppen planlösning med sjöutsikt i flera väderstreck.

Entréplan rymmer enligt följande: Hall/Glasveranda med avhållningsplats, nybyggt helkaklat badrum inklusive klädvårdsavdelning, kök i öppen planlösning invid rymlig matplats samt allrum. Vidare finner vi ett wc-rum under trapp i det rymliga entréutrymmet.

En trappa upp på Övre plan erbjuds ni: 3 sovrum i en härlig variation från det ljusa, öppna och luftiga master-bedroom till det mindre sovrummet med originaldetaljer och estetik med mer än 100 års historia. Det knyts ihop med minsta av dem 3: "Sommar-rummet". Även här möter vi fantastiska detaljer i inredningen som skapar en härlig rogivande miljö för såväl studier som sovplats.

Vedspis i kök, kakelugnar på båda planen. 2x luft/luftvärmepump. Vedeldad bastustuga med gasolvärmd dusch. Förrådsbod med mycket goda förvaringsmöjligheter.

På gården har planteringar och mindre odlingar anlagts med omsorg. Såväl kryddträdgård som bärbuskar och fruktträd bidrar till idyllen i övrigt. Fiber.

Fastigheten är besiktad genom OBM och doldafel-försäkrad genom LF.

Snabb fakta

Utgångspris: kr

Tomtareal: 7 680 kvm

Adress: Björkhaga 1,
77013, Grangärde

Boendeform: Friliggande villa. Friköpt

Antal rum: 5 rum och kök varav 3 sovrum

Boarea: 130 m²



Om bostaden.

Hall/entré

Rymlig och luftig entré med avhångningsplats

Kök

Lantligt Marbodal-kök i öppen planlösning mot matplats och ingång till allrum. Vedspis samt kakelugn

Allrum

Kakelugn

Badrum

Duschplats, komod, WC, tvättmaskin och torktumlare

Wc-rum

Under trapp

Övre hall

Orginalmålningar i detaljer på väggbeklädnad samt dörrar

Sovrum

Master med kakelugn

Sovrum

Sommarrummet

Balkong/Uteplats

Balkong samt altan

Område

Grangärde är en tätort belägen cirka 2 mil nordväst om Ludvika. Grangärde har ett mycket naturskönt läge mellan sjöarna Bysjön och Björken. Byn har ett strategiskt läge sedan tiden då transporterna gick längs ett omfattande sjösystemet där inte mindre än fem sjöar är farbara. Orten hette tidigare Gränge efter ett gammalt namn på Bysjön, men det svårtolkade namnet förvanskades på 1600-talet till Grangjerd och på 1700-talet blev namnet Grangärde. Grangärde är en kyrkby, kyrkan är den äldsta byggnaden från 1400-talet, tillbyggd på 1600- och 1700-talen. Miljön i bykärnan är välbevarad och påminner om traktens gamla anor. Här bland annat två mycket fina i slaggsten murade sjömagasin från 1800-talets mitt, välbevarade bergsmansgårdar som Grangärde herrgård och Grangärde prästgård. Området ingår i Ekomuseum Bergslagen.

I byns centrum finns mataffär mm.

Närmaste skola är Nyhammars förskola/grundskola där barn från förskoleåldern till årskurs 6 kan gå.

Fakta om bostaden

Allmänt

Fastighetsbeteckning: Saxhyttan 4:100

Adress: Björkhaga 1, 77013 Grangårde

Kommun: Ludvika

Boendeform: Friliggande villa. Friköpt

Byggnad

Byggnadstyp: 1 1/2 plan

Byggår: 1920.

Antal rum: 5 rum och kök varav 3 sovrum

Boarea: 130 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: Krypgrund

Stomme: Timmer/trä

Bjälklag: Trä/timmer

Fasad: Målad panel

Tak: Plåttak

Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt

Fönster: 2-glas (1+1 innanfönster)

Ventilation: Självdrag

Uppvärmning: 2x Luft/luftvärmepump. Vedspis.
Kakelugnar

Renovering: 2016/17 Totalrenovering;

Målning o tapetsering i alla rum, Ny el i så gott som hela huset, Tillbyggnad bad o tvätt 12 kvm,

Installation av avloppssystem FANN, Ombyggnation av glasveranda till isolerad entré med nya fönster o dörr, Ombyggnation av kök och nytt kök

(Marbodal), Renovering av rökgångar o eldstäder,

Installation av nya radiatorer i hela huset,

Installation av två luftvärmepumpar, Tillbyggnad

vedbod för förråd o garage för trädgårdsmaskiner.

2019;

Installation av fiber samt belysningsstolpar utmed infart 250 m

2024;

Ny brygga från Svenska Flytblock.

Ommålning av huvudbyggnad inkl fönster samt utbyte av skadat panelvirke.

Ommålning av uthus samt lekstuga.

Omputsning av grund huvudbyggnad.

Ombyggnad av friggebod till vedeldad basu med gasolvärmd dusch.

2025;

Ommålning o renovering av fönster (insidan).

Övrigt: Fiber

TV & Internet

Internet: Mobilt

Övriga byggnader

Bastustuga med gasoluppvärmd dusch

Förradslänga med 4 bodar. Förvaring av fritidsutrustning samt redskapsbod

Tomt/trädgård

Delvis bevuxen trädgårdstomt med anslutning till mindre skogsparti

Energideklaration

Energideklaration: Energideklaration är utförd den 2025-11-13

Energiklass: E

Energiprestanda, specifik energianvändning: 156 kWh/kvm och år

Energiprestanda, primärenergital: 153 kWh/kvm och år

Allmänt om fastigheten

Tomtare: 7 680 kvm

Vatten och avlopp: Egen brunn och Enskilt avlopp

Parkering: Uppställning ca 40m från bostaden

Servitut och andra rättigheter

Rättigheter last: Last: Avtalsservitut

Vattenreglering, 20-IM4-27/236.1

Inskrivningar/plan: Avtalsservitut Vattenreglering

Ekonomi

Utgångspris

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 2 305 000 kr

Taxeringsvärde för byggnad: 815 000 kr

Taxeringsvärde för mark: 1 490 000 kr

Taxeringsår: 2024

Pantbrev: 6 st om totalt 1 192 000 kr

Driftskostnad

Summa driftskostnad: 35 080 kr/år.

Driftskostnaden fördelas enligt nedan:

El: 21 680 kr/år.

Vatten och avlopp: 2 400 kr/år.

Renhållning: 4 900 kr/år.

Försäkring: 5 600 kr/år.

Övrigt: 500 kr/år.

Utöver detta tillkommer en kostnad för fastighetsskatt/ avgift 10 074 kr (45 154 kr)

Kommentar till driftskostnad: I elkostnad ingår hushållsel samt uppvärmning (varmvatten/luftvärmepumpar/radiatorer)

Antal personer i hushållet: 2

Elförbrukning: 17 490 kWh/år

Övrigt

Området är utanför stadsplaneplanerat område vid sjön Saxen som hänger ihop med 5 andra sjöar vilket gör att man kan åka båt till Ludvika. Boendet ligger på en egen udde med egen väg från allmän väg och en tomtarea på 7680 kvm. Tomten är inramad av sjö och skog. Skogen är "fridlyst". Björk får inte skördas då området är befolkat av Vitryggad hackspett som är fridlyst. Det finns 6 st egna kantarellställen i omedelbar närhet samt mycket gott om lingon.

Ansvarig mäklare

Rickard Wikström 0726-01 89 79

rickard.wikstrom@lansfast.se

Boendekostnads kalkyl

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

Fastigheten i sommarskrud











Från kök mot matplats

Från matplats mot allrum



Allrum



Allrum



Badrum samt klädvårdsavdelning



Badrum



Klädvårdsavdelning

Hall till övre plan. WC-rum under trapp



Master bedroom övre plan

Master bedroom övre plan



Master bedroom övre plan

Sovrum övre plan



Sovrum övre plan



Sovrum övre plan

Sommar-rummet



Sommar-rummet sängplats

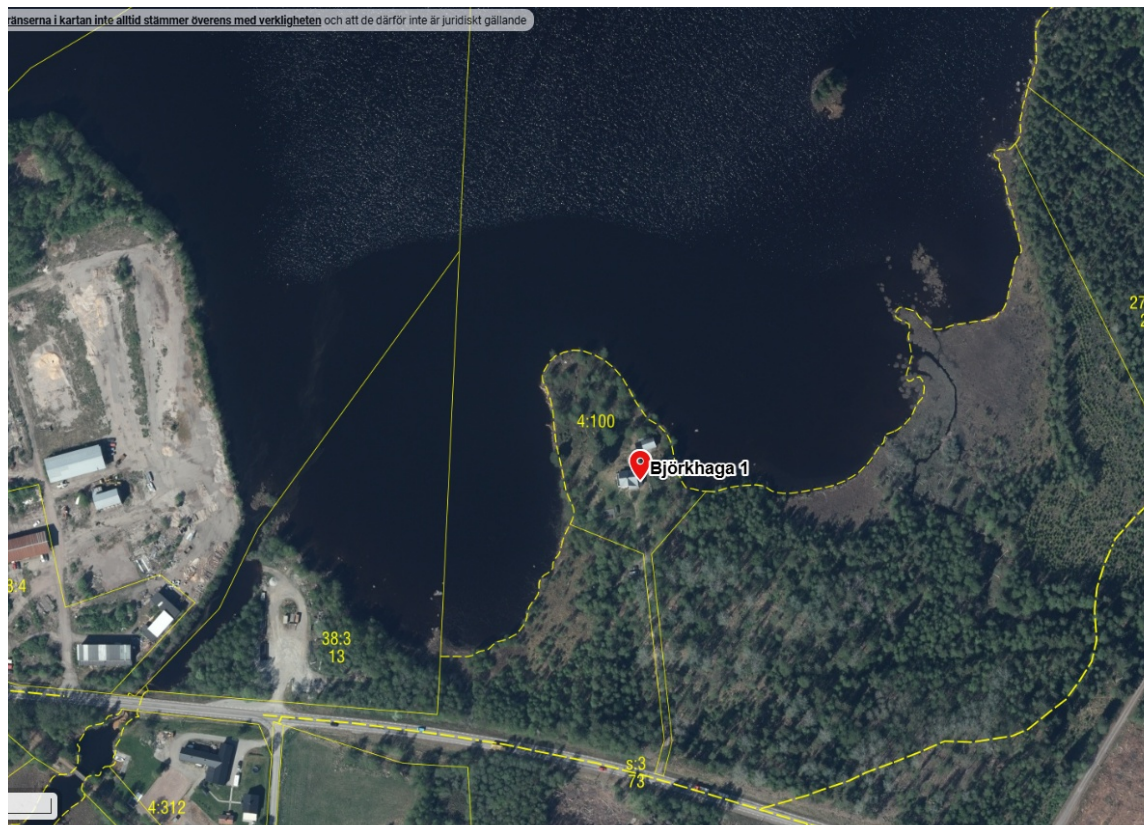


Bastustuga med gasolduch utvändigt



Förrådslänga





Juridisk information.

Fastighetsmäklarens roll

Fastighetsmäklaren är en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed. De uppgifter som mäklaren lämnar om fastigheten baseras på information från säljaren samt officiell fastighetsinformation och kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till det. Ansvaret för fel ligger därför normalt inte hos mäklaren. Säljaren kan bli ansvarig för fel enligt vad som anges nedan. Mäklaren har inte någon undersökningsplikt men mäklaren har 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.

Vem ansvarar för fel i bostaden?

Utgångspunkten är att fastigheten överläts i det skick den är i på kontraktetsdagen. Säljaren ansvarar för dolda fel i 10 år enligt jordabalkens regler. Ett fel är dolt om det inte gick att upptäcka vid en noggrann undersökning innan köpet och om fastigheten avviker från vad som följer av avtalet eller vad en köpare kan förvänta sig med anledning av fastighetens ålder och skick. Om köpet rör ett äldre hus måste man som köpare alltså ta i beräkning att vissa delar och funktioner kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller renovering.

Köparens undersökningsplikt

Köparens undersökningsplikt är mycket långtgående och en köpare är skyldig att undersöka bostaden noggrant innan kontrakt skrivs. I undersökningsplikten ingår att köparen måste flytta på skrymmande möbler och lyfta på mattor för att undersöka ytskikten. Köparen bör vara extra noggrann med att undersöka kök och badrum efter eventuella fuktskador. Även andra utrymmen som källare och vind omfattas av köparens undersökningsplikt samt även fastighetens fasad, tak, skorsten och elinstallationer, värmeanläggningar och brunnar för vatten och avlopp. Även vattnets kvalitet omfattas av köparens undersökningsplikt. Köparen behöver även kontrollera eventuell förekomst av radon i vatten, mark och byggnad. Om köparen upptäcker fel eller symtom på fel eller om fastigheten 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.

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. Säljaren kan dock hållas ansvarig för sådana fel som säljaren känt till och underlåtit att upplysa om. Det gäller framförallt om säljarens uteblivna upplysning kan antas ha inverkat på köpet och om felet är så pass väsentligt att en köpare borde ha kunnat räkna med att ha blivit upplyst om detsamma. Det får antas ligga i säljarens intresse att upplysa köparen om de fel eller symtom som säljaren 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

Parterna kan komma överens om en annan ansvarsfördelning för fastighetens skick än den som följer av lag. Ett exempel på detta är när säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion. Det innebär att köparen inte kan rikta några anspråk mot säljaren avseende fel i de delar som säljaren har friskrivit sig från.

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. Om säljaren har tecknat en säljaransvarsförsäkring via Länsförsäkringar kan du som köpare göra en skadeanmälan via <https://www.lansfast.se/vara-tjans-ter/lansdeklarerat-plus/>

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.

Vad ingår i köpet?

Ibland uppstår frågan vad som ingår i köpet. Enligt jordabalken finns det två typer av tillbehör som kan ingå i köpet, fastighetstillbehör och byggnadstillbehör. Fastighetstillbehör är byggnader (exempelvis lekstugor och växthus), ledningar, stängsel och andra anläggningar som har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Även träd och andra växter anses ofta vara fastighetstillbehör. Byggnadstillbehör kan exempelvis vara vitvaror, badrumsinredning, spisfläkt, persienner, hatthylla, badkar, parabol, platsbyggda hyllor och torkskåp. Köparen och säljare kan alltid komma överens om att viss egendom ska eller inte ska ingå och då är det bra om parterna klargör det i köpekontraktet.

Formkrav vid köp av fastighet

Det krävs ett skriftligt köpekontrakt som är underskrivet av både köpare och säljare för att ett köp av fastighet ska bli giltigt. Det innebär att en muntlig överenskomelse om att köpa eller sälja inte är bindande mellan parterna. När parterna har skrivit under köpekontraktet kan inte någon av parterna ångra köpet om det inte finns ett särskilt återgångsvillkor i kontraktet.

Köparens finansiering och boendekostnads kalkyl

Det är viktigt att köparen har sin finansiering ordnad innan kontraktet skrivs under. Om det inte finns något villkor i kontraktet om finansiering kan köpet inte återgå och köparen är bunden av köpet. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att ett lånelöfte endast är giltigt om köparens ekonomiska förutsättningar inte förändras. 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 boendekostnads kalkyl.

Energideklaration

Enligt lag ska säljaren vid försäljning av en fastighet 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 är säljaren som bestämmer formerna för budgivningen. Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren kan sälja till vem säljaren vill, även om det inte är till det högsta budet. Mäklaren är skyldig att framföra alla bud och andra meddelanden som en spekulant vill ha framförda till säljaren. Det gäller fram till dess att bostaden är såld. Mäklaren är skyldigt att upprätta

en anbudsförteckning över de bud som lämnas med kontaktuppgifter till budgivarna 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. Spekulanterna har inte rätt att få information om 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 vill reklamera mäklartjänsten ska detta ske inom skälig tid efter att kunden insett eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Reklamationen/underrättelsen om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen 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 ansvarsförsäkringsbolag. 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 enligt lag. FMI kan dock inte pröva frågor om skadestånd.

Kundkännedom

En fastighetsmäklare omfattas av lagar och regler för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. För att genomföra din bostadsaffär på ett tryggt och säkert sätt behöver fastighetsmäklaren en del uppgifter om köparen för att kunna uppnå kundkännedom. Det betyder att fastighetsmäklaren kommer göra en identitetskontroll och även ställa frågor för att förstå varför köparen vill köpa bostaden samt hur köpet ska finansieras. Det är viktigt att handpenningen betalas in från köparen av bostaden och ingen annan.

Tilläggstjänster

Nedan följer de tilläggstjänster som mäklaren eller mäklarföretaget marknadsför samt den eventuella ersättning som mäklaren kan erhålla vid förmedling av dessa tilläggstjänster. För fullständig information läs på lansfast.se/tillaggstjanster samt på den lokala bobutikens hemsida.

Hemnet Service HNS AB: Mäklarföretaget kan erhålla dels en administrationsersättning om 600 kr, dels en provisionersättning.

Boneo AB: Vid förmedling av annonserbjudande kan mäklarföretaget erhålla förmedlingsersättning om 50 % av kostnaden för samtliga Boneo annonspaket, samt för kostnaden för extra-tjänsten Boost.

LFAB: Mäklarföretaget kan erhålla 700 kr per förmedlad försäkring.

Länsförsäkringsgruppen: Genom samarbete med länsförsäkringsgruppen erbjuds våra kunder konkurrenskraftiga bank- och försäkringstjänster. Mäklaren hjälper gärna till med en kontakt till det lokala länsförsäkringsbolaget och får ingen ersättning för denna förmedling.

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av LF Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy, www.lansfast.se/integritetspolicy.

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 försäkrings-tagare och Länsförsäkringar Sak Försäkringsaktiebolag (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 Atte-fallshus 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 rökkanaler 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 yttertak 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 yttertak 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?

SSkadeanmälan görs digitalt via Länsförsäkringar hemsida, lansforsakringar.se/privat/forsakring/skadeanmalan/skadeanma-lan-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 dolda-fel@lans-forsakringar.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 skadeställe, 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 miljö 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.

