

Skogsstigen 4

Totalrenoverad barnfamiljsdröm i eftertraktade Jägartorp!







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

Totalrenoverad barnfamiljsdröm i eftertraktade Jägartorp!

Välkommen att bli fullkomligt förälskad i detta drömhuis! I en fastighet där inget lämnats åt slumpen och varenda del och detalj är minutiöst renoverad kan du här se fram emot många bekymmersfria år och hög livskvalité. Vad sägs om en väl tilltagen altan med anslutande uterum och fullstort swimspa för barnlekar på dagen och relax på kvällen, inhägnad, uppvuxen samt barn- och djurvänlig tomt, lyxigt kök med öppen planlösning mot stora sociala ytor, tre underbara sovrum på entréplanet varav ett med walk-in-closet, ytterligare rum/gym och lyxig relax i källaren. Lägg därtill nybyggt fristående garage för din ögonsten, ytterligare ett garage under huset med plats för en andra bil eller alla leksaker, 3-fasladdare för elbil och en stor uppfart för upp till sex bilar. Ja summan av husets alla fördelar är så nära den totala barnfamiljsdrömmen du kan komma!

För barnfamiljen finns på kort gångavstånd flera förskolor såsom Varbergets förskola (ca 350 m). Nya Åbybergsskolan invigs hösten 2020 och ligger ca 500 m från bostaden, där kommer även förskola att finnas. Lägg därtill Ribbyskolan och Ribbybergsskolan som ligger inom 1-2 km gångavstånd. Mycket goda kommunikationer med buss (ca 200 m) samt pendeltåg (ca 500 m). ICA Supermarket runt hörnet.

Snabba fakta

Utgångspris: 5 950 000 kr

Adress: Skogsstigen 4

Antal rum: 7 rum och kök varav 3-4 sovrum

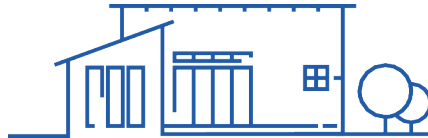
Boarea: 138 m²

Biarea: 90 m²

Tomtarea: 1 202 kvm

Boendeform: Friliggande villa. Friköpt

Mäklare: Erik Sandh, 0706-743 444,
erik.sandh@lansfast.se



Om bostaden

Allmänt

Under de senaste fem åren har samtliga rum renoverats med fingertoppskänsla för kvalitet och smakfullhet. Nedan finns en närmare beskrivning rum för rum. I de flesta utrymmen i huset finns infällda spotlights (LED) med dimmer och inbyggt ljud till Sonos som sköts trådlöst. Genom bostaden löper enstavsparkett från Kährs, vattenburen golvvärme och mekanisk ventilation säkerställer god komfort och bra luftkvalité. Det finns dessutom aircondition (två st) som ger skön svalka sommartid.

Entré

Efter att ha parkerat bilen på uppfarten eller i ett av de två garagen möts du av ett tilltalande och stilrent yttre som välkomnar dig och familjen hem. De vackra stenläggningarna, altanen och den vitputsade fasaden bidrar alla till att understryka att denna bostad erbjuder det där extra vi alla drömmer om. Den som passerar genom den grinden till denna bostad kommer att bli hänförd av en enhetlig och smakfull uppsyn. Via trappan når man bostadens entré.

Hall

Innanför dörren möts man av ett stilrent klinkergolv som matchar de grå väggarna. Här finns gott om plats för både hatthylla och skoställ. Till vänster når man först våningsplanets badrum och i förlängningen delar sig hallen för att leda dig mot två av bostadens sovrum eller vidare till de sociala ytorna. En stor fördel för denna bostad är att man kan ha 4 sovrum på samma plan om så önskas.

Badrum

Från hallen nås ett stilrent och lyxigt badrum med samma grå klinker som i hallen och matchande klinker i formatet 60x60 som för tankarna till hotellbadrum. Vattenburen golvvärme, infällda spotlights och högtalare höjer komforten avsevärt. Utrustningen kommer från välkända tillverkare och består av takdusch samt diskret brunn från unidrain, vägghängd wc, tvättställ med kommod samt spegel.

Sovrum 1/Master Bedroom

Fridfullt sovrum med en avslappnande kornblå färg på väggarna som bryts av en smakfullt vitmålad liggande panel vid sängens huvudända. Fint ljusinsläpp via fönstret mot tomten. Här inrymmer man utan problem både dubbelsäng och sängbord. I anslutning till rummet uppfylls

mångas drömmar om en egen walk-in-closet. Här finns gott om plats för två personer och deras kläder samt accessoarer. Om fler sovrum önskas kan denna med fördel göras om till ett extra sovrum med ingång från hallen.

Sovrum 2

Mysigt sovrum målat i en harmoniskt grön färg. Fungerar idag som barnrum men kan med fördel även bli ett kontor eller gästrum. Ljusinsläpp från stort fönster och plats för både säng, garderob och skrivbord.

Kök/sällskapsrum/matplats

Bostaden har många fina detaljer såsom det trappsteg som markerar den sociala avdelningens början. Här öppnar sedan det mycket luftiga köket, sällskapsrummet och matplatsen upp sig och knyter ihop bostadens hjärta tillsammans med det intilliggande vardagsrummet. Kökets disponering bjuder in till sociala sammankomster med såväl familj och vänner som gärna umgås, lagar mat och har trevligt tillsammans. Den stora köksön blir samlingspunkten under matlagningen vid vilken man kan både stå, sitta samt laga mat. Induktionshällen är extra bred samt zonfri och köksfläkten från Fjäråskupan är placerad i taket vilket gör att man slipper en annars störande fläkthåpa rakt i ögonhöjd. Utöver detta är både förvaring och bänkyta generöst tilltagen. Bänkskivan heter Diapol Keramik Beton och är tillverkad av naturliga komponenter som sammanpressats för att skapa en mycket tålig yta. Den maskinella utrustningen består i övrigt av Side-by-sidekylskåp med ismaskin/isvatten, integrerad ugn under spisen, diskmaskin, kaffemaskin och under denna en lyxig ångugn, allt från Siemens påkostade IQ800-serie. I andra änden av rummet sett från köket ligger matplatsen som utan ansträngning har plats för sällskap om 6-8 personer. På motsatt sida är sällskapsdelen som med sin öppna spis och utgång till den fantastiska altanen verkligen är något utöver det vanliga. Här får man gott om plats för fåtöljer från vilka man kan njuta av sprakandet från veden i öppna spisen en kulan höstkväll.

Vardagsrum

Det mycket spaciösa vardagsrummet är onekligen varje barnfamiljs dröm. Här sitter hela familjen bänkad till fredagsmyset i en rejäl soffa med popcorn och dricka i högsta hugg. Njut av ljudet från det inbyggda högtalarsystemet och en familjefilm, kan det bli bättre än såhär...

Sovrum 3

Väl tilltaget sovrum med lugnt läge mot tomten. Här finns ett stort fönster som skänker ljus åt rummet och rummets storlek gör det möjligt att både få plats med stor dubbelsäng och ytterligare möblemang.

Altan/pool

...ja visst kan det bli det! Vad sägs om ett fullstort Swimspa (Hydropool FX17) där familjens alla medlemmar kan leka hela dagarna och där man med ett glas mousserande (alkoholfritt såklart) slappnar av på kvällskvisten efter en hektisk jobbdag. Här finns såväl utedusch som en trappa ner till relaxen i källaren. Perfekt om man vill byta om i anslutning till poolen eller kanske börja spaupplevelsen med en skön bastu? Hela poolområdet omges av en stor altan som utöver solbäddar och matbord såklart har plats för den grillen där en stor del av sommarens middagar tillagas.

Uterum

Ett drömmigt uterum som detta förlänger utomhussäsongen. Här sitter man ett större sällskap och äter eller pratar in på småtimmarna samtidigt som man blickar ut över den barnvänliga tomten.

Tomt

Väl inhägnad och insynsskyddad tomt skapar en oas där barn och husdjur kan leka fritt utan att gå vilse. Den plana trädgården erbjuder stora lektytor för bollspel, lekar och kräftsivor. På motsatt sida vid entrén fortsätter gräsmattan och här finns även ett praktiskt redskapsförråd.

Källarplan

Från husets mitt leder en trappa till källarplanet. Här har stort fokus lagts vid att skapa en bra

miljö och en luftig planlösning. Källargolvet har bilats ut och detta har sedan isolerats, bestyckats med vattenburen och bestyckats med vattenburen golvvärme. Utvändigt har man dränerat och isolerat med Isodrän.

Relax

För den som gärna njuter av det goda i livet finns i denna rymliga relax en stor bastu, två duschar samt dörr som leder upp till poolområdet. Här finns också wc, ett stort tvättställ med kommod och vägghängd wc. Smakfullt kakel och klinker av samma typ som i det andra badrummet ger ett genomtänkt och enhetligt intryck.

Tvättstuga/pannrum

Praktiskt tvättstuga med gott om förvaring i över och underskåp samt bänkyta att vika tvätt. Såklart utrustat med tvättho, tvättmaskin och torktumlare. (Vid inflytt kommer tvättmaskinen att bytas ut mot Siemens likt torktumlaren). I tvättstugan finns även bergvärmepump och varmvattenberedare och i anslutning till tvättstugan ligger ett litet förrådsutrymme där man bland annat återfinner FTX-aggregatet.

Vinkällare

Vid vidare utforskande av källaren passerar man en mycket praktisk mat- och vinkällare. Något som ofta saknas i nya hus och som ger rätt tempererad mat och dryck året runt.

Gym/gästrum

För den som vill hålla fysiken igång även i dessa Corona-tider är ett hemmagym inte helt tokigt. Här finns plats för ett sådan eller varför inte ett gästrum eller kontor om så önskas?

Övrigt

I huset finns ett avancerat övervaknings- och kamerasystem samt larm. Detta kan enligt önskan överlåtas mot ersättning. Det finns även ett flertal elektriska rullgardiner som även de kan överlåtas mot ersättning.

Garage (i huset)

Via hallen i källaren nås även garaget som har plats för en normalstor bil eller varför inte alla andra fordon man kan tänkas ha såsom motorcykel, moped, vattenskoter etc. Lättåtkomligt med motordriven takskjutport.

Garage och uppfart

Vid husets framsida vid nedfarten till garaget finns en stor stenlagd uppfart för upp till 4 bilar. Här finns även ett stort fristående garage med plats för din ögonsten. Önskar du smart förvaring för dina verktyg och en bra bänk för att meka eller snickra har du kommit till rätt ställe.

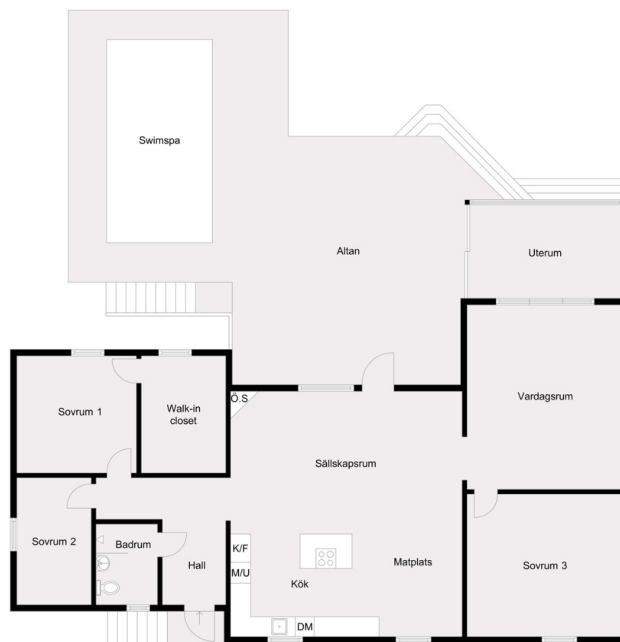
Uteplats

Stor altan med swimspa, utedusch och gott om plats för matbord samt grill. Uterum i anslutning till huset och altanen.

Utförda renoveringar

Kök 2014-2015
Bergvärme 2015
FTX-ventilation 2015
Dränering 2015
Inkommande vatten och avlopp 2015
Fönster 2017
Garage 2019
Badrum 2015
Tak
Putsat fasad 2018
Tillbyggt 1971

Planlösning



Viss avvikelse kan förekomma.



Källarplan

Viss avvikelse kan förekomma.



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

































Fakta om bostaden

Allmänt

Fastighetsbeteckning: Ribby 2:188
Adress: Skogsstigen 4, 13734 Västerhaninge
Kommun: Haninge
Boendeform: Friliggande villa. Friköpt

Byggnad

Byggnadstyp: 1 plan med källare
Byggår: 1959.
Antal rum: 7 rum och kök varav 3-4 sovrum
Boarea: 138 m²
Biarea: 90 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: Källargrund. Krypgrund tillbyggnad.
Stomme: Betong
Bjälklag: Betong
Fasad: Puts
Tak: Plåt
Utvändigt plåtarbete: Målad plåt
Fönster: 3-glas
Ventilation: FTX
Uppvärmning: Bergvärme, öppen spis.
TV & Internet:
Tv: ComHem
Internet: ComHem

Övriga byggnader

Garage

Tomt/trädgård

Fristående förrådsbyggnad för verktyg och maskiner.

Energideklaration

Energideklaration: Energideklaration är utförd den 2014-10-01
Energiklass: F
Energiprestanda, specifik energianvändning: 119 kWh/kvm och år

Allmänt om fastigheten

Tomtarea: 1 202 kvm
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
Parkering: Garage för 2 bilar samt plats för upp till 6 bilar på uppfart. 3-fasladdare för elbil finns i garage.

Servitut och andra rättigheter

Planbestämmelser: Stadsplan

Ekonomi

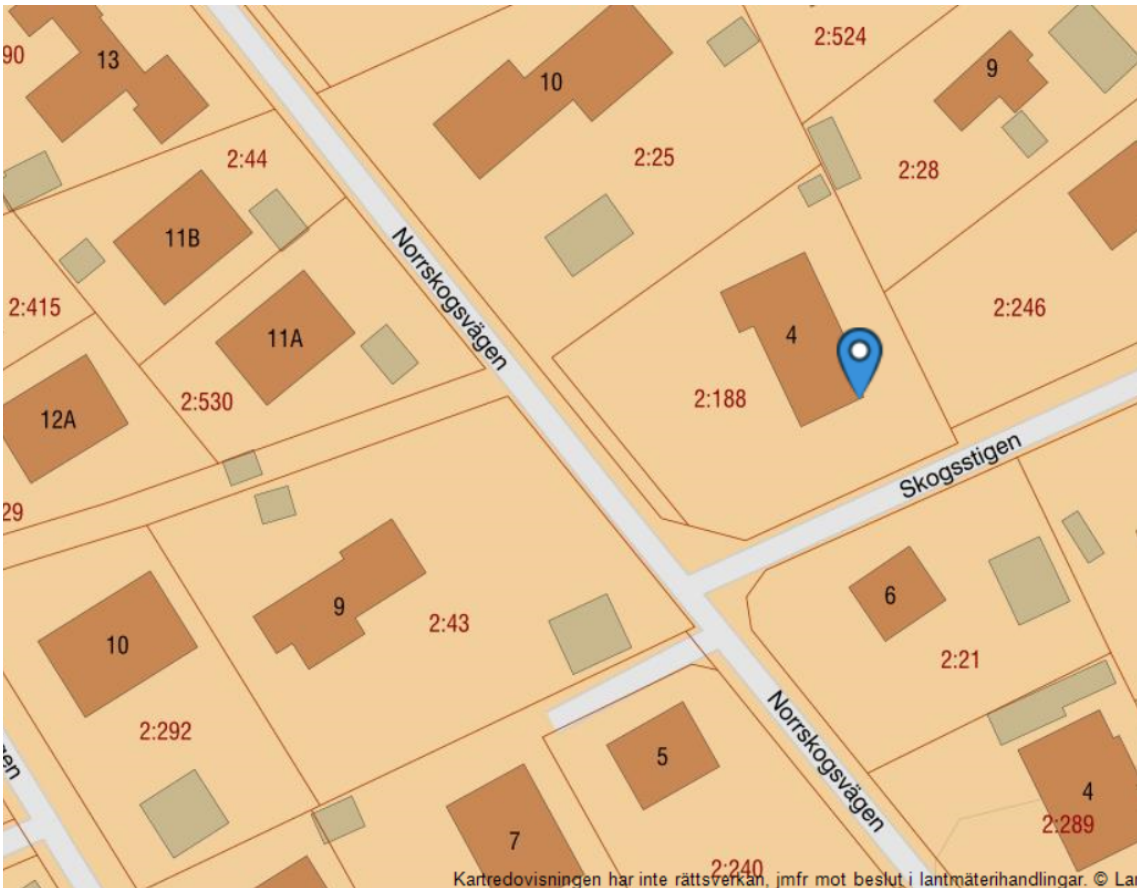
Utgångspris: 5 950 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsvärde: 3 220 000 kr
Taxeringsvärde för byggnad: 1 750 000 kr
Taxeringsvärde för mark: 1 470 000 kr
Taxingsår: 2018
Pantbrev: 7 st om totalt 4 462 305 kr

Driftskostnad

Summa driftskostnad: 57 063 kr/per år.
Driftskostnaden fördelas enligt nedan:
El: 39 600 kr/per år.
Vatten och avlopp: 6 912 kr/per år.
Sotning: 200 kr/per år.
Renhållning: 2 435 kr/per år.
Försäkring: 7 916 kr/per år.
Utöver detta tillkommer en kostnad för fastighetsskatt/avgift 8 349 kr (65 412 kr)
Antal personer i hushållet: 2

Boendekostnadskalkyl

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



Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmf mot beslut i lantmäterihandlingar. © Lar

Juridisk information

Fastighetsmäklarens roll

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

De uppgifter som mäklaren lämnar om fastigheten baseras på 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 varje mening. Däremot har mäklaren en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till annat i digheterna 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 stå fritt överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutse 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 oändliga fel, det vill säga sådana fel som köparen inte borde ha upptäckt. Säljarens ansvar för sådana fel i fastigheterna 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. Fastigheterna ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Även vindutrymmen, kryppunder och andra avlåtningstillgångar utrymmen måste inspekteras.

Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt även tveksamma fel eller (speciellt i kallare och på vintern) rötskador, skador på vatten och avloppsanläggningar, sprickbildning i fasad och grundmur samt skorstenar etc. 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 förleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Om säljaren istället lämnar en uttrycklig garanti eller utfästelse avser den någon del av fastigheten behöver köparen dock som utgångspunkt inte särskild undersöka denna del, under förutsättning att garantin eller utfästelsen inte är för allmänheten.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte ansvarar 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 beaktning att vissa delar och funktioner kan vara uttjänta och behov i utbyte eller återställning remissering.

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. Detta om gäller om köparen i ledning själv under sökt fastigheten och då upptäckt symtom på felsom det kan vara avsett att bedöma betydelsen av.

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

Säljarens upplysnings skyldighet

Säljaren har ingen generell upplysnings skyldighet. Under vissa omständigheter kan dock säljaren hållas ansvarig för sådana fel som säljaren kände till och undrlätit att upplysa om. Sådant ansvar kan främjligt uppkomma om omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i vilfärdelse avseende ett visst förhållande och säljaren vid anvisningar till 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 bindande och kan därför i normalfall inte anses åberopa som fel av köparen.

Friskrivning

När det gäller ansvaret för fastigheterna skick så råder avtalsherrhet och parterna kan därför alltid avtala om en annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på det ta är när säljaren friskriver sig från ansvaret för fastigheterna skick, generellt eller beträffande vissa funktioner.

Säljarensvarförsäkring

Genom att teckna en säljarensvarförsäkring finns möjlighet för säljaren att begränsa sin ekonomiska risk för sådana fel i fastigheterna. Samtidigt tecknas köparens rätt till ersättning för sådana fel via försäkringen. En säljarensvarförsäkring erbjuder 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 förklarar köparen i normalfall sin rätt att åberopa felet.

Vilken egendom ingår i köpet?

I samband med förvärfning 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, fastighets tillbehör och byggnadstillbehör.

Fastighets tillbehör är byggnader (exempelvis beringshus, lekstugor och växthus), ledningar, stämgar och andra anläggningar

som har antragsi i nom fastigheten för stadigvarande bruk. Även träd och andra växter anses ofta vara fastighetstillbehör.

Byggnadstillbehör är väsentliga egendomar som finns i och på en byggnad. För att ett föremål ska ses som ett byggnadstillbehör måste byggnaden ha blivit "färdig" med föremålet och föremålet vara ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden. Exempel på sådana egendomar som i regel följer med byggnaden är spis, spisåsk, kyl och frysa, tvättmaskin, platsbygghylla och toalett och badrumsinredning.

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

Friförväningsrätt och formkrav vid överlåtelse

Säljaren har alltid så kallad friförväningsrätt, vilket innebär att den inte behövs sälja till den som har lagt det högsta budet. Ett köp av en fastighet blir inte heller bindande förrän köparen och säljaren har undertecknat ett köpekontrakt. Det innebär att ett anbud eller ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja eller köpa inte är bindande för varken köparen eller säljaren. Om någon spekulant lämnar bud efter avslutad budgivning men inte köper kontraktet under tecknats, är mäkleren skyldig att framföra detta bud till säljaren, som får ta ställning till om budet ska beaktas.

Köparens finansiering och boendekostnadsalkyl

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 ekonomi ska förutsees inte försämrats. Om köparens situation förändras kan banken normalt se till att lånelöftet är annat, vilket villkorat lånelöftet är att köparen ska sälja sin nuvarande bostad. Prata gärna med mäkleren om vilka förutsättningar du har för finansiering av ditt köp.

Ansvarig mäklerer erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina per capita boendekostnader. Meddela mäkleren om du önskar en boendekostnadsalkyl.

Energideklaration

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

Budgivning

Det finns i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Det är därför säljaren som, i samråd med mäkleren, bestämmer förhållanden för budgivningen. Mäklarna på Länsförsäkrings fastighetsförmedling verkar för att budgivningen ska vara öppen och tydlig så att spekulanterna ska få en ny budgivningsprocess.

Mäkleren är skyldig att framföra alla bud och andra meddelanden som en spekulant vill ha framförda till säljaren. Enligt fast-

ighetsmäklarlag ska mäkleren också upprätta en förteckning över de bud som lämnas med angivande av budgivarens namn, kontaktpersoner, belopp, datum, tidpunkt för när budet lämnades samt eventuella villkor för budet. Anbudsförteckningen lämnas ut till säljaren och köparen är mäklerens uppgift att slutligen, vilket normalt är på tillträdesdagen. Anbudsgivare är köparen har inte rätt att fåta del av anbudsförteckningen, utan han har rätt att få information om att bostaden har sålts till någon annan. Mäkleren är inte heller skyldig att i övrigt tala om för spekulanterna vilka bud som har lagts eller vilka villkor som handskutats med andra spekulanterna. De bud som redovisas på webbplatset är ändå för inte nödvändigtvis samtliga lagda bud, utan endast de bud som säljaren har godkänt för redovisning.

Reklamation av mäklartjänsten

Om köparen eller säljaren anser att mäkleren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamation ske i form av skriftlig efter att kunden insett eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Reklamation/ändring om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, direkt till mäkleren eller till den adress som anges i objektbeskrivningen. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år.

Om ett skadeståndskrav framställs till mäkleren så prövas detta i första hand av mäklerens försäkringsbolag inom ramen för mäklarens ansvarsförsäkring. Om kravställaren inte är nöjd med försäkringsbolagets beslut, kan de när begärs att Fastighetssamfundets reklamationnämnd (FRN) pröva tvisten.

Vidare kan Fastighetssamfundets (FMF) som utöver tillägg över fastighetsmäklare, pröva om mäkleren brutit i sin skyldigheter. FMF kan dock inte pröva frågor om skadestånd.

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av Länsförsäkrings fastighetsförmedlingens personuppgiftspolicy.

Lär mer på www.lansfast.se/integritetspolicy



Köparinformation angående säljaransvarsförsäkringen – Säljaransvar Plus

När börjar försäkringen gälla?

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

Vem gäller försäkringen för?

Det är säljaren av bostadsbyggnaden som är försäkringsgästerna och Länsförsäkringar Sak Försäkringsaktiebolag (nedan "Länsförsäkringar") är försäkringsgivare.

Vad gäller försäkringen för?

Försäkringen gäller under en tid för utsättnings- och skadefrågor som framgår av försäkringsvillkoren. Du kan ta del av villkoren på Länsförsäkringars hemsida eller fråga fastighetsmäklaren om en kopia. Säljaransvarsförsäkringen gäller för säljarens ansvar för fel i bostadsbyggnad enligt jordabalkens 4 kap. 19 § och för risker som omfattas av försäkringsvillkoren. Det innebär att säljaren kan bli ersättningskyldig för fel som du, som köpare, inte kunde upptäcka vid en noggrann undersökning eller besiktning innan försäljningen och som det inte framgår av andra kända fakta för när du tecknar försäkringen. Till bostadsbyggnadens ålder, skick och andra omständigheter. Garaget räknas till bostadsbyggnaden endast om det är sammanbyggt med denna.

Undan tag från försäkringen

Nedan följer några exempel på undan tag som inte omfattas av säljaransvarsförsäkringen.

- Fel som säljaren har känt till eller borde ha känt till vid överlåtelserna men undanlät sig att upplysa besiktningarna eller köparen om.
- Säljarens ansvar för fel eller skada i fastigheten garages, altan eller uterum eller annan liknande utan påbyggande konstruktion i anslutning till markplan.
- Fel eller skada som beror på att bostadsbyggnadens fastid bestått av en konstruktion med så kallad enstegstak på putsad fastid.

- Fel av som grundas på fel i bostadsbyggnaden i fråga om

- installationer av el, gas, ventilation, värme, avlopp och vatten.
- eldstäder och rökgångar.
- maskinell utrustning, till exempel värme pumpa, kyl, frysa, tvättmaskin, diskmaskin.
- vattentät kvalitet eller kvantitet.

Vill du läsa mer om försäkringen omfattning kan du ta del av försäkringsvillkoren.

Besiktningen

Om du säljer en tecknar säljaren ansvar för säljningen har en besiktning görs av besiktningssällskapet bostadsbyggnaden. De fel och brister som besiktningssällskapet noterar i besiktningen ska tilläggas i ett tekniskt utlåtande som du ska teckna enligt jordabalkens 4 kap. 19 § och omfattas således inte heller av säljarens ansvar. Detta gäller också om besiktningssällskapet noterar dessa fel och brister under utlåten. Rådet ska utlåtandet föreslagit en förutsett teknisk utredning. I de fall där besiktningssällskapet konstaterat några tekniska fel som omfattas av försäkringen, kan skadan ändå omfattas av säljaransvarsförsäkringen om det senare skulle visa sig finnas skada i konstruktionen. En förutsett utredning är då ett skadeförhållande har funnits vid köpet i fallet. Berörda på vem som har besiktning bostadsbyggnaden kan det krävas en omgång av besiktningssällskapet med besiktningssällskapet för att du ska få den juridiska rätt till att använda dig av besiktningssällskapet samt rätt till vända dig mot besiktningssällskapet om denna har gjort något fel. Tank och på att din undersökning omfattas själv besiktningssällskapet som inte omfattas delar av fastigheten.

Vart vänder du dig vid skada?

Vid upptäckt av fel/skada ska skadestämman via Länsförsäkringar fastighetsförmedling hemsida under fliken "Vår a

tjänster? "Länsförsäkrarsnet Plus". Vid eventuella frågor kan du kontakta oss per telefon 08 5 88 405 30 eller per e-post på skador@lansforsakringar.se.

Även om det är säljaren som är försäkringsstagare så ges du som köpare av fastighet 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 det så så snart som möjligt. Av rättspraxis (se NJA 2008 s 1158) följer att du som köpare förlovar din rätt till ersättning om du inte erkänner 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. Ni får gärna skicka in dokumentation för mätning eller skissa på aktuell skadepåtag, foto samt utlåtande från en besiktningsman eller annan fackman som visar vad skadan beror på och dess omfattning. Om möjligt ange också ditt yrkade ersättningskrav i krönor.

Skaderegleringen

När Länsförsäkringar mot tagit 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 ingripanden i konstruktionen för att kunna se felet/skadan utan det är upp till dig som köpare att göra felet/skadan åtkomligt så att besiktningsmannen kan göra sin 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 Länsförsäkringar. Fastighet sförmedling.

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 länsforsakringar.se/ personuppgifter. Om du vill kan du få information skickad till dig, kontakta så fall Länsförsäkringar Sak AB, 106 50 St ockholm. De personuppgifter som vi samlar in om dig behandlas enligt de lagar och föreskrifter som gäller vid tidpunkten. Uppgifter samlas in för att vi ska kunna bedöma och fullgöra försäkringsavtal, vid ta åtgärder som begärts av dig men ett avt al har träffats, ge en helhetsbild av ditt engagemang i namn Länsförsäkringar upp en, framt alla rättsliga anspråk och marknadsföring. De kan också användas till statistik, marknads och kundanalyser, produktutveckling, att förebygga skador och övriga ändamål som framgår av den fullständiga informationen "Behandling av personuppgifter". Vill du inte att dina personuppgifter användas till direkt marknadsföring kan du anmäla det till oss. I första hand anländer vi uppgifterna inom länsförsäkringsgruppen men de kan i vissa fall lämnas till företag, föräningar och organisationer som länsförsäkringaruppen samarbetar med i namn och utför EU och EES-området. Personuppgifter kan också lämnas ut till myndigheter om vi är skyldiga till det enligt lag. Uppgifter om dina saksföräklingar kan även lämnas ut till personer du deltar i utvärdering. Du kan alltid få information om vilka personuppgifter vi behandlar om dig. Personuppgiftsansvarig är det bolag som står som försäkringsgivare på din offert eller ditt försäkringsavtal eller som du av annan orsak lämnat dina personuppgifter till. Allmänna uppgifter om dig såsom namn, kontaktuppgifter och uppgifter om engagemang, behandlas också i Länsförsäkringsgruppens gemensamma kundregister. För behandling av dessa uppgifter är alla bolag i namn länsforsakringaruppen gemensamt personuppgiftsansvariga.

Skulle du bli 20, 9-07-01. Försäkringsgruppen är Länsförsäkringar Sak AB och inte godkänd info lag 2018:20. Du ska inte ge ut några meddelanden om 2023-0-9 till tel. 08-5 88 4 00 00. Använda nätverk.

Våra tilläggstjänster

Länsförsäkringar Fastighet & Förmidling erbjuder skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Nedan redovisas våra tilläggstjänster och den eventuella ersättningsomkostnad som mäklaren kan er hålla vid förmedling av dessa tilläggstjänster.

Hemmet

Hemmet är Sveriges största bostadssektör. Den som säljer via Länsförsäkringar Fastighet & Förmidling erbjuds möjlighet att marknadsföra sin bostad på Hemmet. Vid förmedling av annan serbjudande från Hemmet Service HNS AB kan Mäklarförbundet erhålla upp till 450 kronor. Ersättningsomkostnad svarar 50% av annonserpriset.

Länsdelarenat Plus (LD+)

Genom Länsförsäkringar Sak AB erbjuds den som säljer en fastighet via Länsförsäkringar Fastighet & Förmidling att teckna en säljansvarsförsäkring. När bostaden du är intresserad av är märkt med symbolen LD+ betyder det att den är förbesiktad och att säljaren kommer att teckna försäkringen. Vid förmedling av säljaren svarsförsäkringen erhåller Mäklarförbundet 200 kr per förmedlad försäkring.

Länsförsäkringsgruppen

Genom vårt samarbete med övriga länsförsäkringsgruppen kan vi er bjuda våra kunder konkurrenskraftiga bank- och försäkringstjänster. Mäklaren hjälper dig gärna med en kontakt till ditt lokala länsförsäkringsbolag. Mäklaren erhåller ingen ersättning för förmedling av bank- eller försäkringstjänster.



Erik Sandh
Ansvarig mäklare

Fastighetsmäklare
0706-743 444
erik.sandh@lansfast.se

Experter på bostadsmarknaden

Vi är stolta över att tillhöra en kundägd organisation och är glada över att ha den högsta kundnöjdheten i fastighetsmäklarbranschen (SKI 2016, 2017, 2018, 2019 och 2020). Kanske är det vår omsorg om kunderna genom livets viktigaste affär och vår lokala närvaro och expertis som gör att vi också är Sveriges mest snabbväxande mäklarkedja.

Med kunskap och goda relationer ska vi vara bäst på det vi gör; att skapa trygga bostadsaffärer. Med kunniga fastighetsmäklare som har bäst lokal expertis kan vi på bästa sätt stötta kunderna genom livets viktigaste affär.

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Haninge

Poseidons Gränd 3 A, 136 46 Handen

08-29 92 92, haninge@lansfast.se

www.lansfast.se/haninge