

# Barsebäcksvägen 79









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

# Välvärdad poolvilla med solceller och dubbelgarage!

Välkommen till denna fantastiska familjevilla, belägen i eftertraktade Lyckorna. Med en imponerande trädgård som bjuder på saltvattenpool, flera mysiga uteplatser och spännande rabatter samt odling och växthus är detta verkligen en oas för hela familjen att njuta av.

Huset är både rymligt och ljust, bjuder på unika detaljer såsom uppmurad tegel och välvda dörrar till alla rum, samt generösa fönsterpartier som släpper in naturligt ljus. På entréplan möts du av det välutrustade köket, centralt placerat och i harmoni med det öppna vardagsrummet. Det gedigna och rymliga uterummet nås från matplatsen och är en perfekt plats för avkoppling och umgänge med nära och kära. Vidare på detta plan, ett trappsteg ner, finns vardagsrummet som flödar i ljus och rymd, delvis öppet upp i nock. Här finns även badrum med dusch och ett smidigt grovkök/tvättstuga med extra entré, perfekt för att hålla ordning och reda i vardagen. Vidare finns ett stort rum som kan delas av till ytterligare ett sovrum på enkelt sätt.

På övervåningen välkomnas du av ett ljust allrum med invändig balkong över vardagsrummet samt flera takfönster som ger en känsla av rymd och ljus. Här hittar du även de privata utrymmena med två väl tilltagna sovrum, balkong, klädkammare och ett badrum komplett med både bubbelbadkar och dusch.

Andra uppskattade attribut är solceller, låga driftskostnader, braskamin, vattenburen golvvärme på både entréplan och ovanvåningen samt generöst med förvaring. Denna villa erbjuder gott om plats för fordonen med en imponerande uppfart samt ett dubbelgarage och rymligt förråd, komplett med en inredningsbar vind. Här kan du enkelt skapa ditt eget hemmakontor eller tonårsrum och anpassa utrymmet efter dina behov.

Beläget i vackra Lyckorna, erbjuder detta hem en härlig livsstil med närhet till promenadvägar samt bekvämt pendlingsavstånd till regionens större städer. Med havet och hela Löddeköpings utbud inom bekvämt räckhåll, är detta verkligen en plats där du kan njuta av det bästa av både natur och stadsliv.

Missa inte chansen att uppleva detta drömhem! Kontakta mäklaren idag för mer information! Fler bilder kommer inom kort. Huset är besiktigat av säljaren!

---

## Snabba fakta

**Utgångspris:** 6 700 000 kr

**Adress:** Barsebäcksvägen 79

**Antal rum:** 6 rum och kök varav 3-4 sovrum

**Boarea:** 191 m<sup>2</sup>

**Tomtarea:** 1 419 kvm

**Boendeform:** Friliggande villa. Friköpt

**Mäklare:** Linda Pihl, 0702-64 33 02,  
linda.pihl@lansfast.se



# Om bostaden

## Entréplan

### Entréhall

Stig in genom dörren till denna välkomnande entréhall där du genast möts av ett husets unika charm, klinkergolv och ljust målade väggar, samt inbyggd skjutdörrsgarderob.

### Kök

Centralt placerat i huset med social planlösning och bra arbetsytor. Fullt utrustat med hel kyl och frys, inbyggd mikro och ugn, spishäll, fläkt och diskmaskin. Vita köksluckor i kombination med vitrindörrar. Bardisk med sittplatser blir en social och trevlig plats att mötas i vardagen. I anslutning till köket finns matplats.

### Uterum

Rymligt uterum om ca 30 kvm som nås från matplatsen genom dubbla glasdörrar. Ett rum med skjutdörrar som förlänger säsongen från tidig vår till sen höst. Klinkergolv.

### Vardagsrum

Underbart rum med liten nivåskillnad i form av två trappsteg från kök och hall. Rummet har stora fönsterpartier, dubbla altandörrar mot uteplatsen i trädgården och även ljusinsläpp från flera takfönster på ovanvåningen. I rummet finns plats för matbord, soffgrupp och sittmöbler runt braskaminen.

### Grovkök/tvättstuga

Praktisk och funktionell tvättstuga som är utrustad med tvättmaskin och torktumlare samt en praktisk arbetsbänk med ho. I rummet finns en extra ytterdörr för vardagsbruk, frånluftvärmepump samt generöst med förvaring. Vita målade väggar och klinkergolv.

### Badrum

Rymligt helkaklat badrum som är utrustat med dusch, toalett, dubbla handfat, stor kommod samt spegel med belysning.

### **Sovrum 1**

Stort rum som enkelt delas av till ytterligare ett sovrum. Från rummet nås en klädkammare/förråd. Stora fönsterpartier och altandörrar till trädgården. Ljusa tapetserade väggar och parkettgolv.

### **Ovanvåning**

#### **Allrum**

Ytterligare ett ljust rum med flera takfönster och balkongräcke mot vardagsrummet på entréplan. Ett allrum som anknyter samtliga sovrum på ovanvåningen och badrummet. Parkettgolv och målade väggar.

#### **Sovrum 2**

Husets master bedroom med öppet upp inock, parkettgolv och ljusa tapetserade väggar. Ett rum av bra storlek med fransk balkong, markis, AC och egen walk-in-closet. Från rummet kan man tjuvkika ner till vardagsrummet genom ett inbyggt litet fönster.

#### **Sovrum 3**

Rum med stora fönster, garderob och utgång till balkong med markis i söderläge. Parkettgolv och tapetserade väggar.

#### **Badrum**

Helkaklat badrum av bra storlek med dubbla handfat, spegel med belysning, stor kommod, inbyggt hörnbadkar med bubbelfunktion, toalett samt dusch bakom glasblock. I rummet finns två takfönster.

# Fakta om bostaden

## Allmänt

Fastighetsbeteckning: Löddeköpinge 50:5  
Adress: Barsebäcksvägen 79, 24632 Löddeköpinge  
Kommun: Kävlinge  
Möjligt tillträdesdatum: Juni 2024  
Boendeform: Friliggande villa. Friköpt

## Byggnad

Byggnadstyp: 1 ½ plan  
Byggår: 2000.  
Antal rum: 6 rum och kök varav 3-4 sovrum  
Boarea: 191 m<sup>2</sup>  
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: Platta på mark  
Stomme: Trä  
Fasad: Puts  
Tak: Betongpannor  
Fönster: 3-glas isolerglas  
Ventilation: Frånluftsventilation med återvinning  
Uppvärmning: Frånluftvärmepump, vattenburen golvvärme på entréplan och ovanvån.  
Renovering: 2023 Ny diskmaskin (Cylinda)  
2022 Målning av hus, garage och mur  
2022 Tvättning och impregnering av plattor  
2022 Ny poolpump  
2021 Yale doorman installerat på huvudentrén  
2021 24 st solceller installerade på garagetaket  
2021 Renovering av utvändigt trappa till garagets vind.  
2021 Ny tvättmaskin (Siemens)  
2016 Ny saltvattenspool med tak  
2016 Renovering av balkong  
2015 Plisségardiner 4 st till takfönster  
2014 Ny frånluftvärmepump (Nibe F 370)  
2012 Ny ugn (Gram)  
TV & Internet:  
Tv: Via fiber  
Internet: Via fiber (Tele 2)  
Övrigt: Solceller installerade 2021.

Det föreslagna taxeringsvärdet för 2024 är 5.298.000 kr.

Braskaminen fungerar och eldas i några gånger om året.

Huset är ett Götenehus.

Ägaren har låtit göra en överlåtelsebesiktning och kommer teckna dolda fel försäkring, dvs huset är

Länsdeklarerat.

## Övriga byggnader

Dubbelgarage med eldriven port, anslutande förråd och inredningsbar vind över hela byggnaden. Här finns möjlighet att på enkelt sätt inreda efter behov. Hemmakontor, tonårsrum, uthyrningsdel? Här är förberett även för att bygga toalett/badrum. Idag används utrymmet för förvaring.

Uterum på gjuten betongplatta och med skjutdörrar av glas finns i anslutning till huset.

Växthus för odling!

Trädgårdsskjul för förvaring.

## Tomt/trädgård

Underbar muromgärdad trädgård med stensatt uppfart för flera bilar. Runt huset finns välvårdade rabatter och flera uteplatser i både sol och skugga. En av uteplatserna har en markis som skyddar soliga dagar.

I söderläge finns poolområdet med saltvattenpool som skyddas av skjutbart pooltak. Runt poolen finns plats för solstolar och andra möbler. Till poolen finns värmepump och sandfilter.

## Energideklaration

Energideklaration: Energideklaration är utförd den 2024-02-16

Energiklass: D

Energiprestanda, specifik energianvändning: 54 kWh/kvm och år

Energiprestanda, primärenergital: 97 kWh/kvm och år

## Allmänt om fastigheten

Tomtareal: 1 419 kvm

Vatten och avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

## Servitut och andra rättigheter

Rättigheter förmån: Förmån: Officialservitut Väg, 12-LÖD-76.1

## Ekonomi

Utgångspris: 6 700 000 kr

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 3 901 000 kr

Taxeringsvärde för byggnad: 2 948 000 kr

Taxeringsvärde för mark: 953 000 kr

Taxingsår: 2021

Pantbrev: 5 st om totalt 2 620 000 kr

## Driftskostnad

Summa driftskostnad: 35 187 kr/år.

Driftskostnaden fördelas enligt nedan:

El: 28 392 kr/år.

Vatten och avlopp: 4 345 kr/år.

Sotning: 400 kr/år.

Renhållning: 2 050 kr/år.

Utöver detta tillkommer en kostnad för fastighetsskatt/avgift 9 525 kr (44 712 kr)

Kommentar till driftskostnad: Braskaminen sotas vart tredje år till en genomsnittlig årskostnad av 400 kr.

Posten el inkluderar både uppvärmning, varmvatten samt hushållsel.

Kostnaden för hemförsäkring är individuell för hushållet, fråga gärna din fastighetsmäklare för mer information och offert.

Solcellerna producerade år 2023 6170 kWh.

Antal personer i hushållet: 1

Elförbrukning: 11 750 kWh/år

## Övrigt

### KÄVLINGE

Välkommen till Kävlings Kommun! Jämfört med många av grannkommunerna är kommunalskatten låg – detta är värt att jämföra och ta med i boendekalkylen för hushållet när ni väljer er framtida bostadsort!

### BANK

I samarbete med Länsförsäkringar Bank kan vi lämna erbjudande om lån för dig som köper ny bostad. Kontakta din mäklare så hjälper vi dig vidare!

### FÖRSÄKRING

Kostnaden för hemförsäkring är individuell för hushållet, fråga gärna din fastighetsmäklare för mer information och offert.

## Boendekostnadskalkyl

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

### Område

Läckorna är ett populärt och barnvänligt område i Löddeköpings västra del. Här bor man i en trevlig upp vuxen skogsmiljö med varierande villabebyggelse. Här finns närhet till elbelyst motionslinga och grusvägar genom skogen ut till havet. Från området tar man sig enkelt via gång- och cykelvägar till förskola, skola, idrottsplats, golfbana och

annan service i Löddeköpinge såväl som goda shoppingmöjligheter några minuter bort vid Center syds handelsområde. Barsebäcks Strand och Järvallens strövområde ligger även inom kort avstånd. Löddeköpinge är ett vackert beläget samhälle som karaktäriseras med frasen "nära till allt". Här har ni skog, hav, shopping, pendlingsmöjligheter och fina villaområden samlat runt knuten.

Tätorten ligger i Kävlings kommun. Löddeköpinge kyrkas äldsta delar som långhuset och koret är från 1100-talet, då många kyrkor byggdes i Skåne. I närheten av kyrkan ligger Fredrickfeldtska Möllan, en vacker kvarn som renoverats och fått nya vingor. Här finns också Vikingatider, en arkeologisk temapark om vikingarna.

### Service och handel

I Lödde centrum finns exempelvis matbutiker, konditori, bank, blomsterbutik, bibliotek och restauranger. Här finns också vårdcentral. På Center Syd är shoppingutbudet stort som ett av Sydsveriges största köpcenter. Natur och fritid Lödde Sandskog har löp- och strövmöjligheter samt elljusspår. Det finns även grillplatser och skogen har också ett rikt fågelliv.

Om ni vill bada i havet kan ni enkelt cykla till antingen Barsebäckshamn eller pittoreska Vikhög.

För den golfintresserade finns 12-hålsbana i Löddeköpinge och Barsebäcks Golfklubb som ligger ca 5-10 min bort med bil, här finner ni förstklassiga banor i vacker natur.

Löddeköpinge har också ett rikt föreningsliv med bland annat fotbollsklubb och handboll.

### Kommunikation

Regionsbussar trafikerar bl.a sträckorna:

- Löddeköpinge - Kävlings
- Löddeköpinge - Bjärred - Lomma - Malmö
- Löddeköpinge - Bjärred - Lund
- Hänkelstorp - Löddeköpinge - Lund

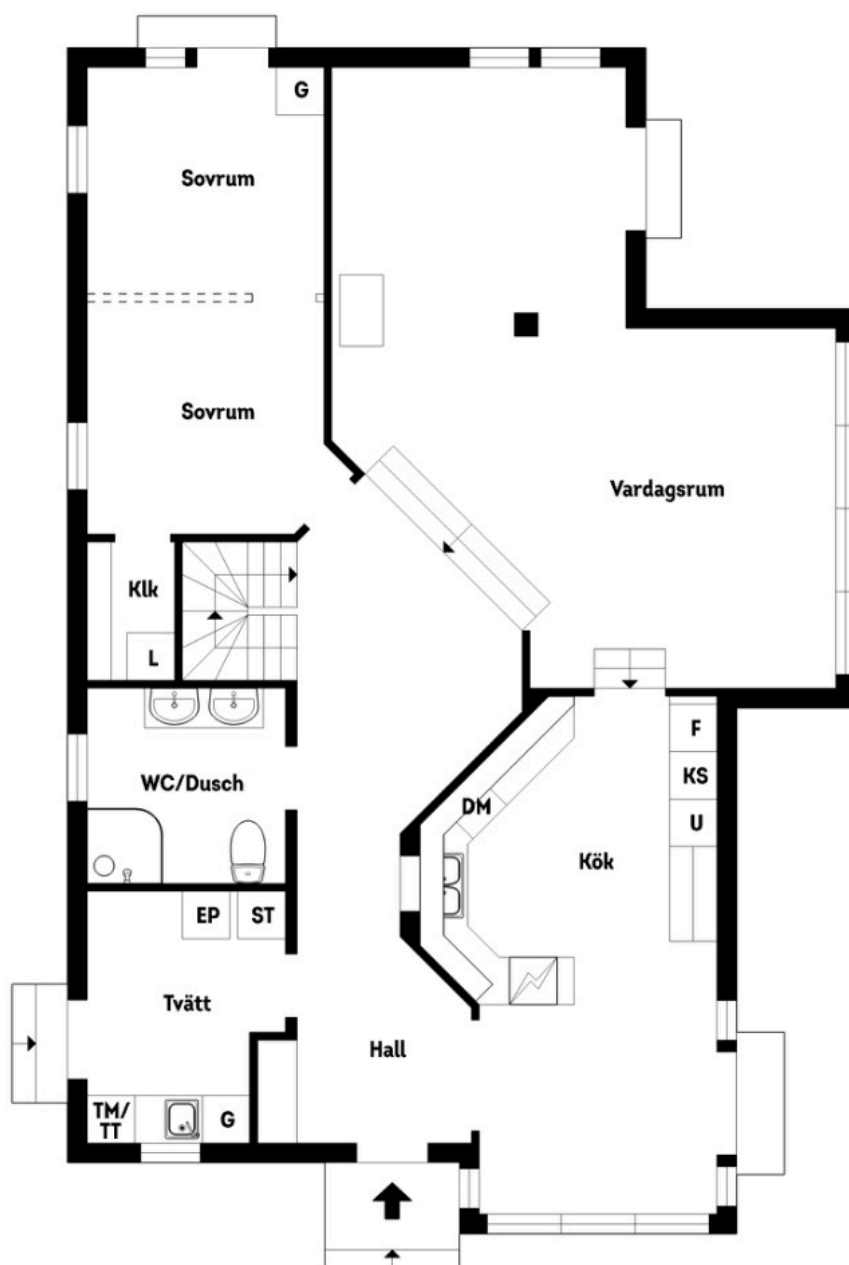
Med bil är c:a tiderna: Lund (15min), Malmö (18min), Landskrona (16min), Helsingborg (28min)

- Pågatåg och Öresundståg går regelbundet från Kävlings C alternativt Dösjebro station. Härifrån tar ni er enkelt till exempelvis Lund, Malmö, Landskrona, Helsingborg och Köpenhamn.

### Skolor och Barnomsorg

Det finns ett flertal förskolor och grundskolor F-9. Titta gärna in på [www.kavlinge.se](http://www.kavlinge.se) för mer information om de olika skolorna.

# Planlösning

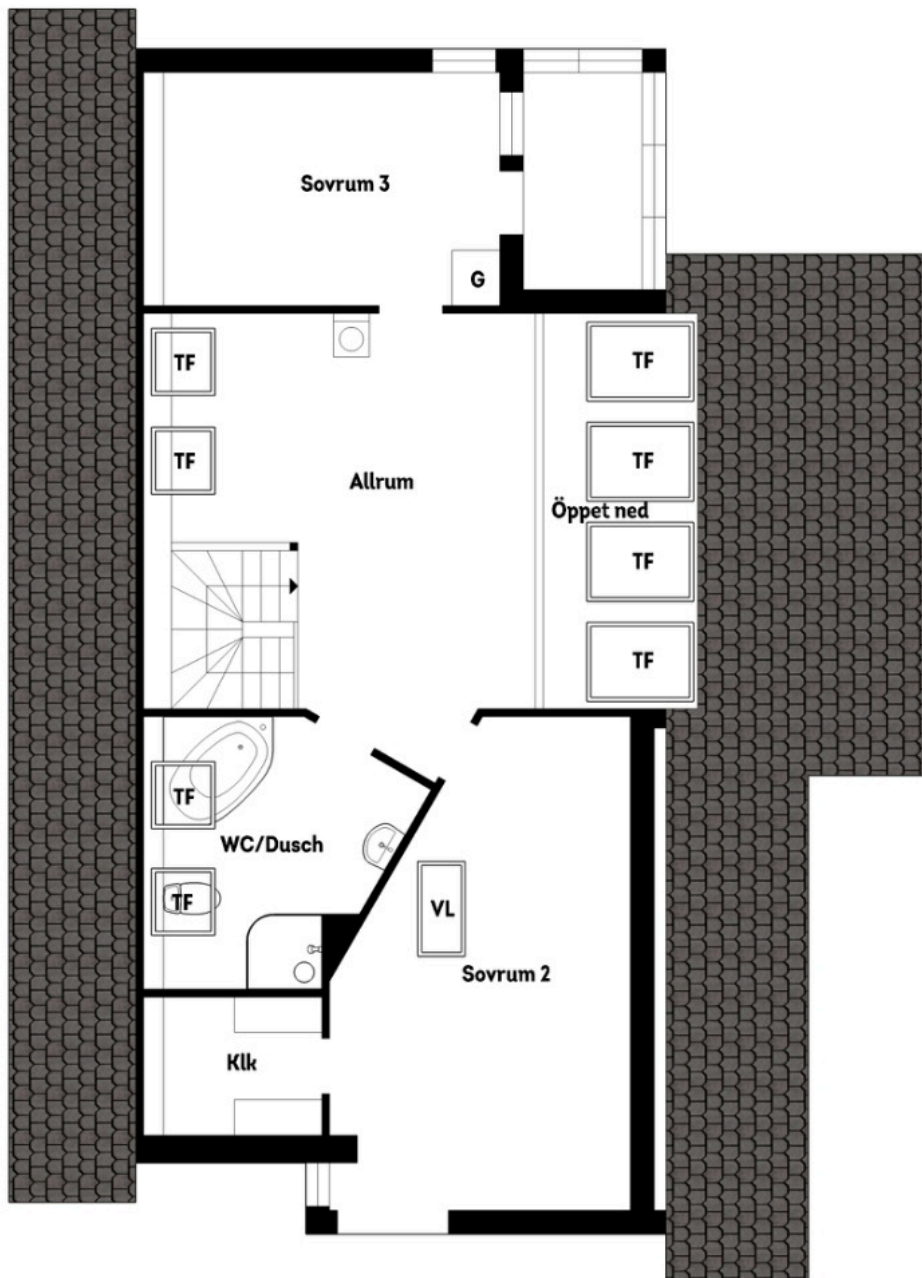


Med reservation för eventuella avvikelser. Planlösningen är ej skalenlig.

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



# Planlösning



Med reservation för eventuella avvikelser. Planlösningen är ej skalenlig.

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



























*Helkaklat badrum med dusch*



*Tvättstuga/grovkök och ytterdörr*



*Badrum med bubbelbadkar och dusch*



Erbjudande till dig när du köper eller säljer inom  
Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Skåne

# En bättre bostadsaffär



Vi erbjuder dig  
räntefritt bolån den  
första månaden \*



Räntefritt  
handpenninglån  
i 6 månader \*\*



Halva priset första  
året på din boende-  
försäkring \*\*\*



Gratis rådgivning  
med jurist

Kontakta mig!



**Sofie Hartman Alm**

Bankrådgivare  
sofie.hartman-alm@lansforsakringar.se  
Telefon: 046-433 89 42

## Bolöftet är värt 36 000 kronor

Vid ett husköp på 5 000 000 kronor och lån på 85 %

Räntefritt bolån i 1 månad = cirka 16 000 kronor

Boendeförsäkring halva priset första året = cirka 3 000 kronor

Handpenninglån gratis i 6 månader = cirka 16 000 kronor

Kostnadsfri rådgivning med jurist via Lexly = 995 kronor

**Totalt värde = cirka 36 000 kronor**



\* Erbjudandet är inte bindande och sedvanlig kreditprövning görs. Gäller på bolån upp till 85 % av marknadsvärdet.

\*\* Räntefritt handpenninglån upp till 300 000 kronor i 6 månader.

\*\*\* Erbjudandet gäller för din privata boendeförsäkring. Ett prisvärt grundskydd för dig, ditt hem och dina saker.

Erbjudandet gäller kunder hos Länsförsäkringar Skåne som flyttar inom vårt geografiska upptagningsområde, till och med 2024-06-30. Länsförsäkringar Fastighetförmedling eller fastighetsmäklaren uppstår ingen ersättning vid förmedling av erbjudandet.





# 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](http://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 Länsför-säkringar Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy.

Lär mer på [www.lansfast.se/integritetspolicy](http://www.lansfast.se/integritetspolicy).



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

# Säljaransvar Plus (SA 22:2)

## Köparinformation angående säljaransvarsförsäkring

Gäller från 2023-10-01

### När börjar försäkringen gälla?

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

### Vem gäller försäkringen för?

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

### Vad gäller försäkringen för?

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

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

### Undantag från försäkringen

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

- Ansvar på grund av säljarens egna åtaganden
- Erstatningsansvar på tvärsida
- Felsom säljaren skrivit till eller berett sig skrivit till vid överlätsen men underlåtit att upplysa besiktningssman eller köparen om, eller som säljaren lämnat missvisande uppgifter om.
- Krav som grundas på rätt till en felaktig eller felaktig  
- eldställning och röklängor  
- vatten-, dagvattn-, el-, gas-, ventilations-, värme- och avloppsanläggningar samt hissar, soffängare och kylanläggningar.  
- maskinell utrustning som t.ex. värmepanna, värmepump, elektriskt avfuktningssystem, centraldammsugare med rörsystem, maskin, kyl, frysa, tvättmaskin, diskmaskin och andra så kallade vitvaror.  
- TV, antenner, parabol, telefoni, dator och internet.  
- altan, uterum eller annan utvändigt utanvändigt konstruktionsanläggning till markplan.  
- simbassäng, pool och spa bad med tillhörande maskinell utrustning.  
- vattenskyddstak eller kvisttak, eller radon och asbest.



## Besiktningen

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

## Vartvänder du dig vid skada?

Skadan måste göras dig till via Länsförsäkringar hemida, [lanforsakringar.se/privat/forsakring](http://lanforsakringar.se/privat/forsakring) Akademanalen Akademanalen -säljarens/

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

Vid frågor kontakta Skador/Dolda fel per mejl på [dolda fel@lanforsakringar.se](mailto:dolda fel@lanforsakringar.se) eller på telefonnummer 08-588 40510.

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

## Skaderegleringen

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

## Behandling av personuppgifter

Länsförsäkringar behandlar personuppgifter i enlighet med vad som anges i informationen "Behandling av personuppgifter" som du hittar på vår webbplats [lanforsakringar.se/personuppgifter](http://lanforsakringar.se/personuppgifter).

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

## Några hållbara tips

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

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

**Öppna** – 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 oskad byggmaterial, om inte det är möjligt, använd gamla byggmaterial som är bra för miljön.

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

# Våra tilläggstjänster

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling erbjuder skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Nedan redovisas våra tilläggstjänster och den eventuella ersättning som mäklaren kan erhålla vid förmedling av dessa tilläggstjänster.

## Hemnet

Hemnet är Sveriges största bostadssajt. Den som säljer via Länsförsäkringar Fastighetsförmedling erbjuds möjlighet att marknadsföra sin bostad på Hemnet. Vid förmedling av annonserbidande från Hemnet Service HNS AB kan Mäklarforetaget erhålla dels en administrationsersättning, dels en provisionsersättning i enlighet med vad som föreskrivs på <https://www.hemnet.se/artiklar/guider/2021/02/19/for-saljningssamarbete>.\*

## Länsdeklarerat Plus (LD+)

Genom Länsförsäkringar Sak AB erbjuds den som säljer en fastighet via Länsförsäkringar Fastighetsförmedling att teckna en säljaransvarsförsäkring. När bostaden du är intresserad av är märkt med symbolen LD+ betyder det att den är förbesiktigad och att säljaren kommer att teckna försäkringen. Vid förmedling av säljaransvarsförsäkringen erhåller Mäklarforetaget 700 kr per förmedlad försäkring.

## Länsförsäkringsgruppen

Genom vårt samarbete med övriga länsförsäkringsgruppen kan vi erbjuda 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.

---

## Lokala tilläggstjänster

För att kunna erbjuda en så bra mäklartjänst som möjligt samarbetar Länsförsäkringar

Fastighetsförmedling med ett antal utvalda lokala partners:

### Boneo

Ingen ersättning

### Webtop

Ingen ersättning

### SE360

Ingen ersättning

### By Woldt

Ingen ersättning



**Linda Pihl**  
**Ansvarig mäklare**

Fastighetsmäklare  
0702-64 33 02  
[linda.pihl@lansfast.se](mailto:linda.pihl@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 Kävlinge**

Mårtensgatan 3, 244 30 Kävlinge  
046-73 18 00, kavlinge@lansfast.se  
[lansfast.se/kavlinge](https://lansfast.se/kavlinge)