

Snäckeliden 8

Här finner du en mycket trivsamt enplansvilla med dubbelgarage och gäststuga.
Enskilt läge utan insyn nära naturen men med cykelavstånd till salta bad.







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

Väl underhållen enplansvilla med enskilt läge i Malevik.

Välkommen till Snäckeliden 8 och en mycket trevlig och väl underhållen villa i Malevik. Bostaden är ombyggd under åren och rymmer i dagsläget två sovrum, ett stort vardagsrum med braskamin och access till uteplatsen, ett rymligt kök med plats för ett större matbord, två badrum varav det ena har badkar och det andra dusch med tvättmöjligheter. Hallen är rejäl och erbjuder gott om plats till att hänga/ta av sig ytterkläder och skor. Därutöver har vi en stor klädkammare samt groventré, perfekt då man kommer in från skogs promenaden. Huset har även ett vidbyggt förråd, ett dubbelgarage om 48 kvm samt en gäststuga. Utvändigt är trädgården välskött med en stor asfalterad uppfart, välansad gräsmatta samt möjlighet till andra planteringar. Uteplatsen är stor och ger möjlighet till att få plats med såväl uteköket med grill och matplats som loungemöblemang och solstolar. Här sitter man enskilt och kan njuta av lugnet utan insyn från grannar.

Här bor ni med ett fantastiskt läge med fina löp- och promenadslinor i närområdet samt i naturreservatet Sandsjöbacka. För barnen finns förskola och skola i Malevik och för fritidsaktiviteter finns både tennis- och segelklubb. I närliggande Kullavik och Särö finns även andra aktiviteter som bl.a. fotboll, handboll, pingis och innebandy. Här bor ni även med närhet till svalkande bad i flertalet närliggande och mysiga vikar. I Kullaviks och Särö centrum finns den all service du behöver som lokala mataffärer, vårdcentral, gym, apotek, och tandläkare samt pizzerior och populära Maleviks Kåhus. För den som pendlar eller studerar finns bussförbindelser vid Gamla Särövägen som tar er in till Kungsbacka eller Göteborg. För er som tar bilen finns 158:an i närheten.

Snabba fakta

Adress: Snäckeliden 8

Antal rum: 4 rum och kök varav 2-3 sovrum

Boarea: 140 m²

Biarea: 17 m²

Tomtarea: 1 896 kvm

Boendeform: Friliggande villa. Friköpt

Mäklare: Kristian Winsnes, 0709-507858,
kristian.winsnes@lansfast.se



Om bostaden

Hall

Rymlig hall med klinker på golvet och vita väggar. Här kan man placera en garderob eller annat möblemang för förvaring av ytterkläder och skor.

Badrum 2

Direkt till höger finns dörr in till badrummet vilket är helkaklat i vitt och grått. Det finns badkar, wc-stol, handfat samt en stor kommod med lådor och ett högsåp.

Vardagsrum

Stort och socialt vardagsrum med snyggt golv och vita väggar. I vardagsrummet ryms både matsalsbord och soffgrupp med tv-hörna, och den härliga braskaminen höjer mysfaktorn ytterligare. Utgång finns till den fantastiska uteplatsen på baksidan.

Kök

Rymligt kök med generöst med ljusinsläpp från de stora fönstren. Det finns bra med plats för ett större matbord. Köket är utrustat med kyl och frys, spishäll, köksfläkt, mikrovågsugn, inbyggnadsugn, diskmaskin och diskho.

Sovrum

Bostadens sovrum, vilka i dagläget är två till antalet finns placerade i ena änden av huset. Det ena rymmer gott dubbelsäng samt annat önskvärt möblemang. Det andra är i dagläget avdelat till ett mindre sovrum där hel garderobsvägg finns och ett arbetsrum.

Badrum 2

Husets andra badrum är också det helkaklat och har dusch, wc-stol och handfat. Här finns även tvättmaskin och torktumlare.

Groventré / Klädkammare

Groventré med ingång från altanen på baksidan. Klinker på golvet och plats för avspolning, vilket är perfekt för leriga fötter och tasslar. Intill finns en större klädkammare.

Förråd

Med ingång utifrån finns ett stort inbyggt förråd.

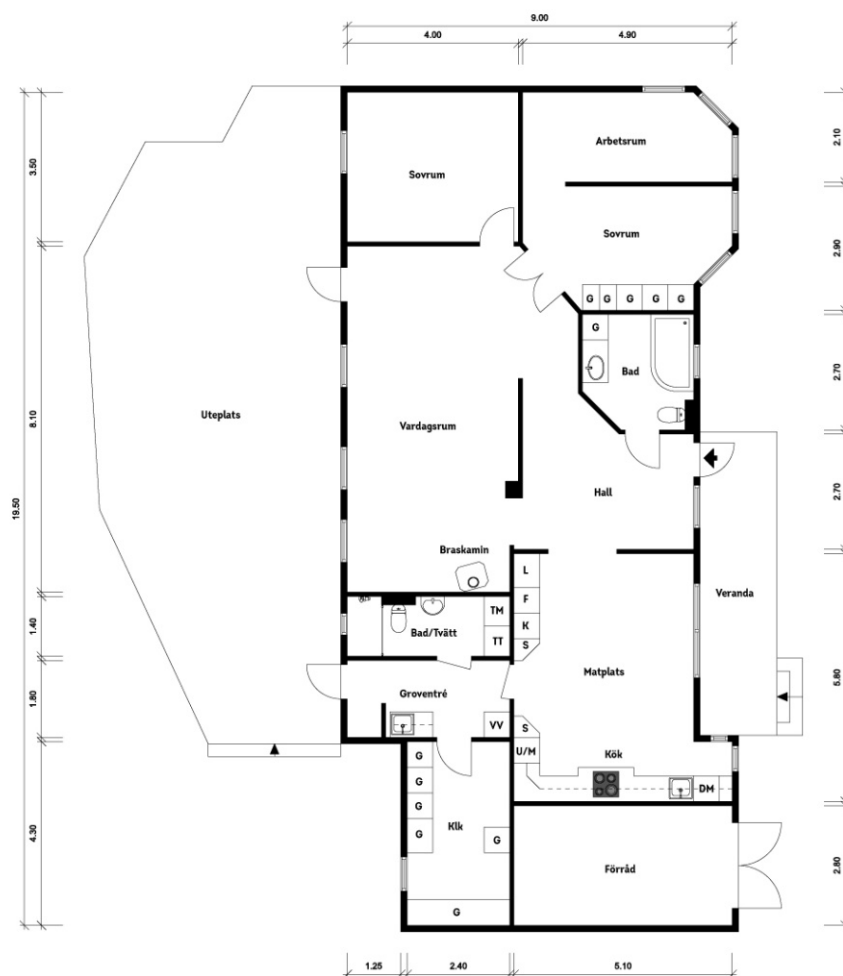
Uteplats

Stor altan på baksidan i härligt sydväst läge.

Område

Kullavik är ett villasamhälle med flera vikar, badstränder och klippor som är typiska för den svenska västkusten, vilket sedan länge lockat både seglare och sommargäster. Här finns en stor hamn med gästhamn samt en lokal kanot- och kappseglingsklubb som har haft många framstående seglare genom åren. I Kullaviks Hamn finns även restaurang PIR som är väl värt ett besök. Kullavik är ett mycket barnvänligt område med flera olika skolor förskolor och i takt med att Kullavik successivt omvandlades från ett område med småjordbruk och spridda sommarstugor till ett samhälle med permanenta boenden tillkom Kullaviks centrum, som idag erbjuder bland annat matbutik, en välsorterad fiskbil, pizzeria samt gym. Buss X3 tar er vidare in till Kungsbacka eller Göteborg och via Säröleden, 158:an, går det snabbt att ta sig söder- och norr ut med bil. För den som gillar natur och vandring erbjuder Sandsjöbacka Naturresevat fantastiska vandringsleder med vackra och varierande landskap.

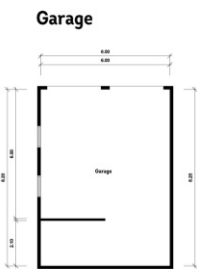
Planlösning



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

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

Planlösning



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



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

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

















Fakta om bostaden

Allmänt

Fastighetsbeteckning: Hagryd 10:11
Adress: Snäckeliden 8, 42934 Kullavik
Kommun: Kungsbacka
Möjligt tillträdesdatum: enligt överenskommelse
Boendeform: Friliggande villa. Friköpt

Byggnad

Byggnadstyp: 1 plan
Byggår: 1987.
Antal rum: 4 rum och kök varav 2-3 sovrum
Boarea: 140 m²
Biarea: 17 m²
Areakälla: Areauppgifter enligt säljarna
Kommentar area: Enligt fastighetsutdraget är taxerad boarea 121 kvm och biarea 36 kvm.
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: Trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Trä och sten
Tak: Betongpannor
Utvändigt plåtarbete: Plåt
Fönster: 3-glas
Ventilation: Mekanisk
Uppvärmning: Direkt-el + luft-luft vp
Renovering:
2002 - Renoverat kök, groventré, duschrum och tvättstuga, ny VVB
2004 - Väggar, tak och golv i vardagsrum
2007 - Väggar och golv i sovrum
2012 - Stenväggen sydväst sidan
2013 - Tvättmaskin
2015 - Nytt tak
2017 - Renoverat badrummet
2020 - Diskmaskin
2021 - Renoverat krypgrunden, fixat avluftaren genom taket, torktumlare
TV & Internet:
Tv: TV-antenn och parabol
Internet: ADSL och mobilt bredband

Tomt/trädgård

Stor gräsmatta på framsidan och inhägnad naturtomt med träd, buskar och berg i dagen på baksidan.

Energideklaration

Energideklaration: Energideklaration är utförd den 2021-05-04
Energiklass: E
Energiprestanda, specifik energianvändning: 82 kWh/kvm och år
Energiprestanda, primärenergital: 160 kWh/kvm och år

Allmänt om fastigheten

Tomtarea: 1 896 kvm
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
Parkering: Plats för flera bilar på uppfarten

Servitut och andra rättigheter

Planbestämmelser: Detaljplan

Ekonomi

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsvärde: 4 557 000 kr
Taxeringsvärde för byggnad: 1 989 000 kr
Taxeringsvärde för mark: 2 568 000 kr
Taxingsår: 2018
Pantbrev: 7 st om totalt 1 765 460 kr

Driftskostnad

Summa driftskostnad: 46 633 kr/år.
Driftskostnaden fördelas enligt nedan:
Uppvärmning: 32 914 kr/år.
Vatten och avlopp: 7 519 kr/år.
Sotning: 200 kr/år.
Övrigt: 6 000 kr/år.
Utöver detta tillkommer en kostnad för fastighetsskatt/avgift 9 525 kr (56 158 kr)
Kommentar till driftskostnad: Uppvärmning inklusive elförbrukning. Övrigt avser larm.
Antal personer i hushållet: 2
Elförbrukning: 20 833 kWh/år

Övrigt

Efter besiktningen har krypgrunden gjorts iordning och en avfuktare har satts in. Ventilationsröret som felaktigt avslutades på vinden har dragits ut genom taket.

Boendekostnadskalkyl

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



Hanna Boström
Rådgivare, försäkring

Kajsa Augustsson
Rådgivare, bank



Vi hjälper dig med **ditt livs** affär i Kungsbacka

En bostadsaffär är bland det största du kan göra i livet och det kan ofta kännas både spännande och lite läskigt. Då finns vi där. Enkelt, tryggt och nära. Till dig som köper eller säljer med vår fastighetsförmedling erbjuder vi:

- ✓ 1 månads räntefritt bolån
- ✓ 1 års gratis hemförsäkring
- ✓ Bolånerådgivare från ditt lokala kontor

[LFhalland.se/dittlivsaffär](https://lfhalland.se/dittlivsaffar)
Storgatan 8 | 0300-306 00

Länsförsäkringar
Halland 

Juridisk information

Fastighetsmäklarens roll

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

De uppgifter som mäklaren lämnar om fastigheten baseras huvudsakligen på information från säljaren samt officiell fastighetsinformation och kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till det. Ansvar för eventuella fel och brister ligger därför normalt inte hos mäklaren. Säljaren kan däremot bli ansvarig för fel enligt vad som anges nedan. Mäklaren har inte heller någon undersökningsplikt i vanlig mening. Däremot har mäklaren en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastigheten och som kan antas ha betydelse för en köpare.

Utgångspunkt för ansvarsfördelning vid överlåtelse av fastighet

I jordabalkens fjärde kapitel finns bland annat regler om fel i fastighet. Utgångspunkten är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning.

Fastigheten överläts i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen om inte parterna avtalat om annat. För sådana fel eller skador som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med kan säljaren inte hållas ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, det vill säga sådana fel som köparen inte borde ha upptäckt. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år.

Köparens undersökningsplikt

Säljaren kan inte hållas ansvarig för sådana fel eller skador som var möjliga för köparen att upptäcka innan köpet. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Även vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen måste inspekteras.

Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt eventuella fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Om köparen upptäcker fel eller symtom på fel eller om fastigheten överlag är i sådant skick att fel kan misstänkas skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även uppgifter som säljaren lämnar om fastigheten kan påverka undersökningsplikten. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Om säljaren istället lämnar en uttrycklig garanti eller utfästelse avseende någon del av fastigheten behöver köparen dock som utgångspunkt inte särskilt undersöka denna del, under förutsättning att garantin eller utfästelsen inte är för allmänt hållen.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister som köparen borde ha räknat med eller "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Om köpet rör ett äldre hus måste köparen således ta i beräkning att vissa delar och funktioner kan vara uttjänta och behov i utbyte eller åtminstone renovering.

Anlitande av besiktningsman

Om man som köpare inte har särskild byggnadsteknisk kunskap så kan det vara en god idé att anlita en besiktningsman eller annan sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av.

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

Säljarens upplysningsskyldighet

Säljaren har ingen generell upplysningsskyldighet. Under vissa omständigheter kan dock säljaren hållas ansvarig för sådana fel som säljaren känt till och underlåtit att upplysa om. Sådant ansvar kan framförallt uppkomma om omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett visst förhållande och säljaren vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Överlag ligger det också i säljarens intresse att upplysa köparen om de fel eller symtom som han eller hon känner till eller misstänker finns. Det som redovisas av säljaren är inte längre dolt och kan därför i normalfallet inte senare åberopas som fel av köparen.

Friskrivning

När det gäller ansvaret för fastighetens skick så råder avtalsfrihet och parterna kan därför alltid avtala om en annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är när säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring

Genom att teckna en säljaransvarsförsäkring har säljaren möjlighet att begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten. Köparen kan alltså ha rätt till ersättning för sådana fel från försäkringen. En säljaransvarsförsäkring innebär därför en trygghet för både säljare och köpare.

Reklamation till säljaren

Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen meddela säljaren (reklamera) inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Om reklamation inte sker i rätt tid förlorar köparen i normalfallet sin rätt att åberopa felet.

Vilken egendom ingår i köpet?

I samband med försäljning av en fastighet uppstår ibland frågor om vilken egendom som ingår i köpet. Normalt sett finns det två typer av tillbehör som kan ingå i köpet, fastighetstillbehör och byggnadstillbehör.

Fastighetstillbehör är byggnader (exempelvis boningshus, lekstugor och växthus), ledningar, stängsel och andra anläggningar

som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk. Även träd och andra växter anses ofta vara fastighetstillbehör.

Byggnadstillbehör är viss egendom som finns i och på en byggnad. För att ett föremål ska ses som ett byggnadstillbehör måste byggnaden ha blivit "försedd" med föremålet och föremålet vara ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden. Exempel på sådan egendom som i regel följer med byggnaden är spis, spisfläkt, kyl och frys, tvättmaskin, platsbyggda hyllor och toalett- och badrumsinredning.

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

Fri prövningsrätt och formkrav vid överlåtelse

Säljaren har alltid så kallad fri prövningsrätt, vilket innebär att denne inte behöver sälja till den som har lagt det högsta budet. Ett köp av en fastighet blir inte heller bindande förrän köpare och säljare har undertecknat ett köpekontrakt. Det innebär att ett anbud eller ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja eller köpa inte är bindande för varken köpare eller säljare. Om någon spekulant lämnar bud efter avslutad budgivning men innan köpekontraktet undertecknats, är mäklaren skyldig att framföra detta bud till säljaren, som får ta ställning till om budet ska beaktas.

Köparens finansiering och boendekostnadskalkyl

Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att ett lånelöfte i princip alltid är villkorat av att köparens ekonomiska förutsättningar inte förändras. Om köparens situation förändras kan banken normalt sett återkalla lånelöftet. Ett annat vanligt villkor för lånelöftet är att köparen ska sälja sin nuvarande bostad. Prata gärna med mäklaren om vilka förutsättningar du har för finansiering av ditt köp.

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

Energideklaration

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

Budgivning

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Det är därför säljaren som, i samråd med mäklaren, bestämmer formerna för budgivningen. Mäklarna på Länsförsäkringar Fastighetsförmedling verkar för att budgivningen ska vara öppen och tydlig så att spekulanterna ska få insyn i budgivningsprocessen.

Mäklaren är skyldig att framföra alla bud och andra meddelanden som en spekulant vill ha framförda till säljaren. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren också upprätta en förteckning över de bud som lämnas med angivande av budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits, tidpunkt för när budet lämnades samt eventuella villkor för budet. Anbudsförteckningen lämnas ut till säljaren och köparen när mäklarens uppdrag är slutfört, vilket normalt är på tillträdesdagen. Annan budgivare än köparen har inte rätt att få ta del av anbudsförteckningen, utan har endast rätt att få information om att bostaden har sålts till någon annan. Mäklaren är inte heller skyldig att i övrigt tala om för spekulanterna vilka bud som har lagts eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter. De bud som redovisas på www.lansfast.se är därför inte nödvändigtvis samtliga lagda bud, utan enbart de bud som säljaren har godkänt för redovisning.

Reklamation av mäklartjänsten

Om köpare eller säljare anser att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamation ske inom skälig tid efter att kunden insett eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Reklamation/under rättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, direkt till mäklaren eller till den adress som anges i objektsbeskrivningen. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år.

Om ett skadeståndskrav framställs till mäklaren så provas detta i första hand av mäklarens försäkringsbolag inom ramen för mäklarens ansvarsförsäkring. Om kravställaren inte är nöjd med försäkringsbolagets beslut kan denne begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) prövar tvisten.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare, pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter. FMI kan dock inte pröva frågor om skadestånd.

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy.

Lär mer på www.lansfast.se/integritetspolicy.



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

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

Vad gäller försäkringen för?

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

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

Undantag från försäkringen

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

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



Besiktningen

Innan säljaren tecknar 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. I de fall där besiktningsmannen kontrollerat eventuell riskkonstruktion genom att mäta fukten, och denna mätning inte påvisat några förhöjda fuktvärden eller framkommit annat symptom på fel eller skada, kan skadan ändå omfattas av säljaransvarsförsäkringen om det senare skulle visa sig finnas skador i riskkonstruktion. En förutsättning är då att skadorna bedöms ha funnits vid köpetillfället. Beroende på vem som har besiktigt bostadsbyggnaden kan det krävas en besiktningsgenomgång med besiktningsmannen för att du ska få den juridiska rätten att använda dig av besiktningsprotokollet samt rätt att vända dig mot besiktningsmannen om denne har gjort något fel. Tänk också på att din undersökningsplikt omfattar såväl besiktigade som icke besiktigade delar av fastigheten.

Vart vänder du dig vid skada?

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

Skadeanmälan kan även göras per post till:

Länsförsäkringar AB (publ), AO Företag & Återförsäkring,
Avdelning Skador Dolda fel, 106 50 Stockholm.

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

Även om det är säljaren som är försäkringstagare så ges du som köpare av fastigheten en möjlighet att anmäla fel/skada direkt till Länsförsäkringar. Om du anser att det upptäckta felet/skadan utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt. Av rättspraxis (se NJA 2008 s.1158) följer att du som köpare förlorar din rätt till ersättning om du inte reklamerar fel/skada inom 4,5 månader från upptäcktsdatum. För att vi ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav krävs att du som köpare beskriver felet/skadan så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Bifoga gärna dokumentation i form av en planritning eller skiss på aktuell skadep plats, foton samt utlåtande från en fackman eller besiktningsman som visar vad skadan beror på och dess omfattning. Om möjligt ange också ditt yrkade ersättningskrav i kronor.

Skaderegleringen

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

Behandling av personuppgifter

Länsförsäkringar behandlar personuppgifter i enlighet med vad som anges i informationen "Behandling av personuppgifter" som du hittar på vår webbplats lansforsakringar.se/personuppgifter.

Om du vill kan du få informationen skickad till dig, kontakta i så fall Länsförsäkringar AB, 106 50 Stockholm

Några hållbara tips

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

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

Upptäck – undersök själv huset noggrant. Ju tidigare eventuella skador upptäcks och åtgärdas desto större besparing för dig och för miljön.

Åtgärda – om du upptäcker skador eller fel: Reparera så fort som möjligt, återanvänd gärna oskadat byggmaterial, om inte det är möjligt, använd gärna byggmaterial som är bra för miljön.

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

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 annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB kan Mäklarföretaget erhålla dels en administrationsersättning, dels en provisionersättning i enlighet med vad som föreskrivs på hemnet.se.

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 Mäklarföretaget 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.

Boneo

Boneo är Sveriges nya bostadssajt. Den som säljer via Länsförsäkringar Fastighetsförmedling erbjuds möjlighet att marknadsföra sin bostad på Boneo. Vid förmedling av annonserbjudande från Boneo AB kan Mäklarföretaget erhålla förmedlingsersättning i enlighet med vad som föreskrivs på <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster>



Kristian Winsnes
Ansvarig mäklare

Fastighetsmäklare
0709-507858
kristian.winsnes@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 Kungsbacka

Norra Torggatan 2, 434 30 Kungsbacka
0300-32 33 44, kungsbacka@lansfast.se
lansfast.se/kungsbacka