



Sandby strand, Simrishamn

Sandby byaväg 3

Fastighetsbyrån





OMRÅDE

Österlen

ÖSTERLEN har en oemotståndlig natur. De böljande fälten, de pittoreska små byarna, de förstklassiga matupplevelsorna och lugnet som råder över hela Österlen. Här finns allt att önska och ett rikt liv utan stress och krav. Avstånden är korta, kommunikationer är bra och all service finns nära - allt för en enkel vardag och härliga lediga dagar.

PÅ ÖSTERLEN råder det en gemytlig stämning och människor är hjälpsamma och öppensinnade. Varierande landskap med kilometerlånga fält i söder till mer böljande och kuperat landskap i norra delen. Flera mil lång kuststräcka med underbara stränder gör Österlen till en riktig pärla.

Ansvarig mäklare

Jaqueline Becker

Jag är verksam fastighetsmäklare på Österlen och förmedlar både villor och bostadsrätter. Jag hjälper er igenom hela processen med ett starkt engagemang.

Jag som mäklare är ärlig, driven och väldigt brydd om vad som är viktigt för just er i eran affär. Jag tror på att skraddarsy varje enskild försäljning efter önskemål för att uppnå bästa resultat. Det är även viktigt för mig att mina kunder känner sig trygga genom hela processen.

073-376 00 04

jaqueline.becker@fastighetsbyran.se



Välkommen till Sandby byaväg 3, Sandby strand, Simrishamn

I Sandby Strand, nära ljuvlig sandstrand, ligger detta mycket välsköta fritidshus att njuta av året runt. Nuvarande ägare har under lång tid skött om sin fina fastighet med noggrann hand. Grönskande skönt läge på generös tomt med endast några minuters promenad till stranden. Boningshuset inrymmer två sovrum och ett vardagsrum med öppet i nock, anslutande till ett rymligt trädäck. I övrigt finns en friliggande byggnad med bl.a. gäststuga och ateljé. Välkomna till en idyllisk Österlen-dröm!

eller högstbjudande 6 200 000 kr

Antal rum 6 varav 2 sovrum

Byggnadsår 1956

Boarea 76 kvm (Areakälla:
Taxeringsinformation)

Biarea 16 kvm

Tomtarea 2 021 kvm

Adress Sandby byaväg 3

Webbnummer 6350-14655

Ansvarig mäklare

Jaqueline Becker 073-376 00 04

jaqueline.becker@fastighetsbyran.se

Extra kontaktperson

Sara Göransson 073-424 53 90

sara.goransson@fastighetsbyran.se











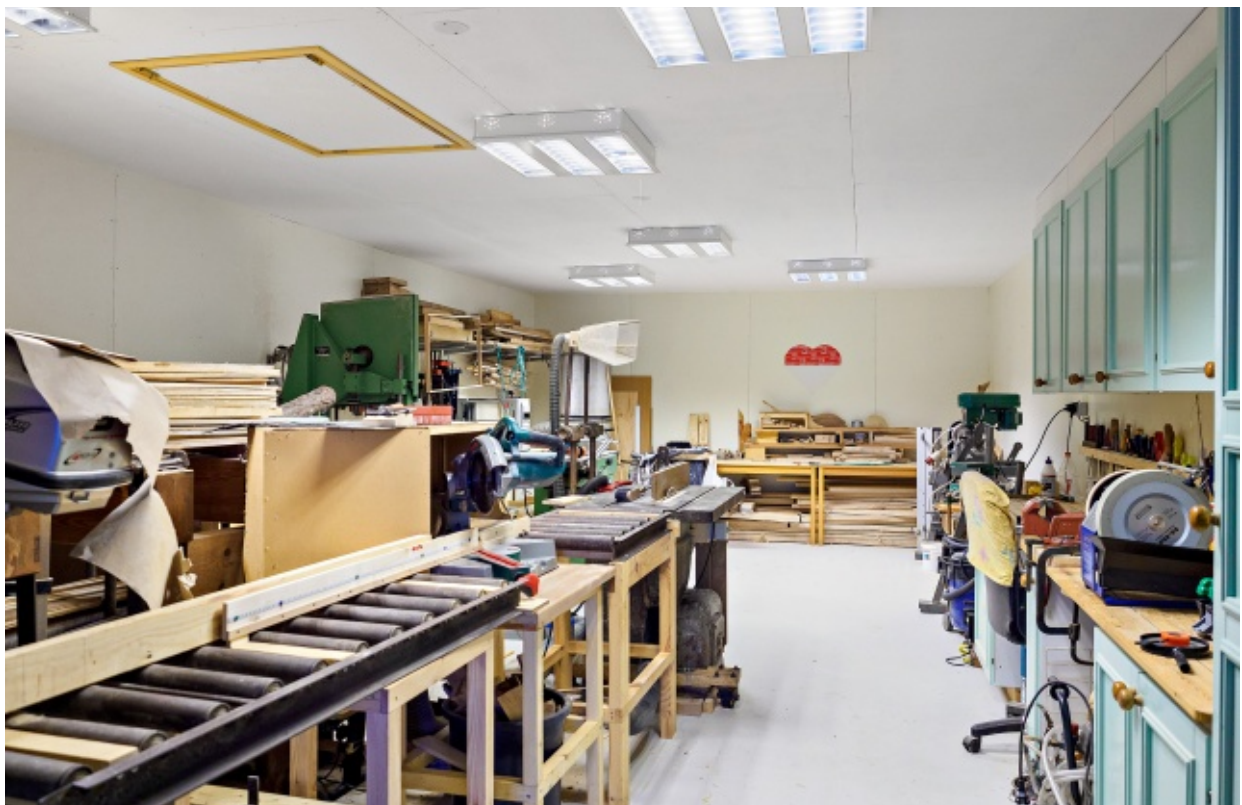
















OBJEKTSBESKRIVNING

Sandby byaväg 3

ALLMÄNT Läget är onekligen ett av Österlens bästa - runt husknuten nås energigivande natur som skiftar mellan strand, hav, hed, skog och öppet landskap, ett boende för själen!

Fastigheten har kontinuerligt genomgått välgjorda underhåll och renoveringar vilket ger en genomgående trevlig standard. Med känsla och själ har man skapat en charmigt fritidshem fördelat på boningshus om ca 76 kvm, samt en friliggande byggnad inrymmandes carport, garage, gäststuga, ateljé och uterum. Tillsammans med den lummiga och generösa tomten om 2021 kvm gör sig fastigheten perfekt lämpad för många ändamål. Perfekt för dig som önskar ta emot övernattande gäster, har visioner om att driva verksamhet eller realisera din hobby, eller helt enkelt bara drömmer om en fritidsbostad på havsnära läge!

Genom igång från den grönskande tomten kliver vi in i bostadens entré. Väl mött i hallen finns goda förvaringsmöjligheter och rum för att landa. Vidare in i bostaden möts vi av de attribut som följaktligen genomsyrar hela boningshuset - charm, känsla och själ. De sällskapliga ytorna gör sig rättvisa med takhöjd öppet tillnock, stora fönsterpartier och en värmande kamin. Här finns gott om yta som enkelt inrymmer både matsalsmöblemang och en härlig soffgrupp. Från vardagsrummet kan vi ta ett kliv vidare, ut genom altandörren, till ett generöst altandäck. Direkt blir vi ett med den natursköna omgivningen. Lugnt, men ändå så levande. Under våra varmaste dagar går det alldeles utmärkt att slå upp altandörren helt och låta inomhusmiljön bli en del av den harmoniska utemiljön. Perfekt för familjen att samlas såväl inne och ute, under alla årstider. Trevliga fikastunder på altanen, kubbspel på gräsmattan eller värmande dryck inne vid brasan.

Köket är gemytligt och öppet, med plats för ett mindre köksbord eller en köksö. Från köket når vi därefter bostadens privata delar - två sovrum, ett kontor/barnrum, badrum och förråd. Utifrån och en trappa ner finner vi en källare som sträcker sig under hela huset.

Utöver boningshuset finner vi ett friliggande hus som nås från en och samma rymliga uppfart. Byggnaden inrymmer ett härligt uterum, ateljé/kontor, gästbostad och verkstad/garage. Idag används denna byggnad för hobbyverksamheter och för övernattande vänner. Kanske vill du fortsätta i samma regi, eller så har du andra drömmar och visioner? Nu möjliggörs ett ypperlig tillfälle att låta dina drömmar realiseras!

I trädgården finner vi en stor praktisk bod för ved och trädgårdsredskap. Till bilen finns carport, garage och flera parkeringsmöjligheter. I övrigt har vi en lättskött utemiljö i blomstrande grönska. Här finns det gott om plats för odling, aktiviteter och lekar! Njut av fågelkvitter, sol och ett stilla lugn.

På Österlen finns det bästa av det mesta, såväl kulturellt som kulinariskt. Med närhet till god service i närliggande Borrby eller Skillinge inom ca 7 km, samt ca 24 km till Ystad och ca 17 km till Simrishamn.

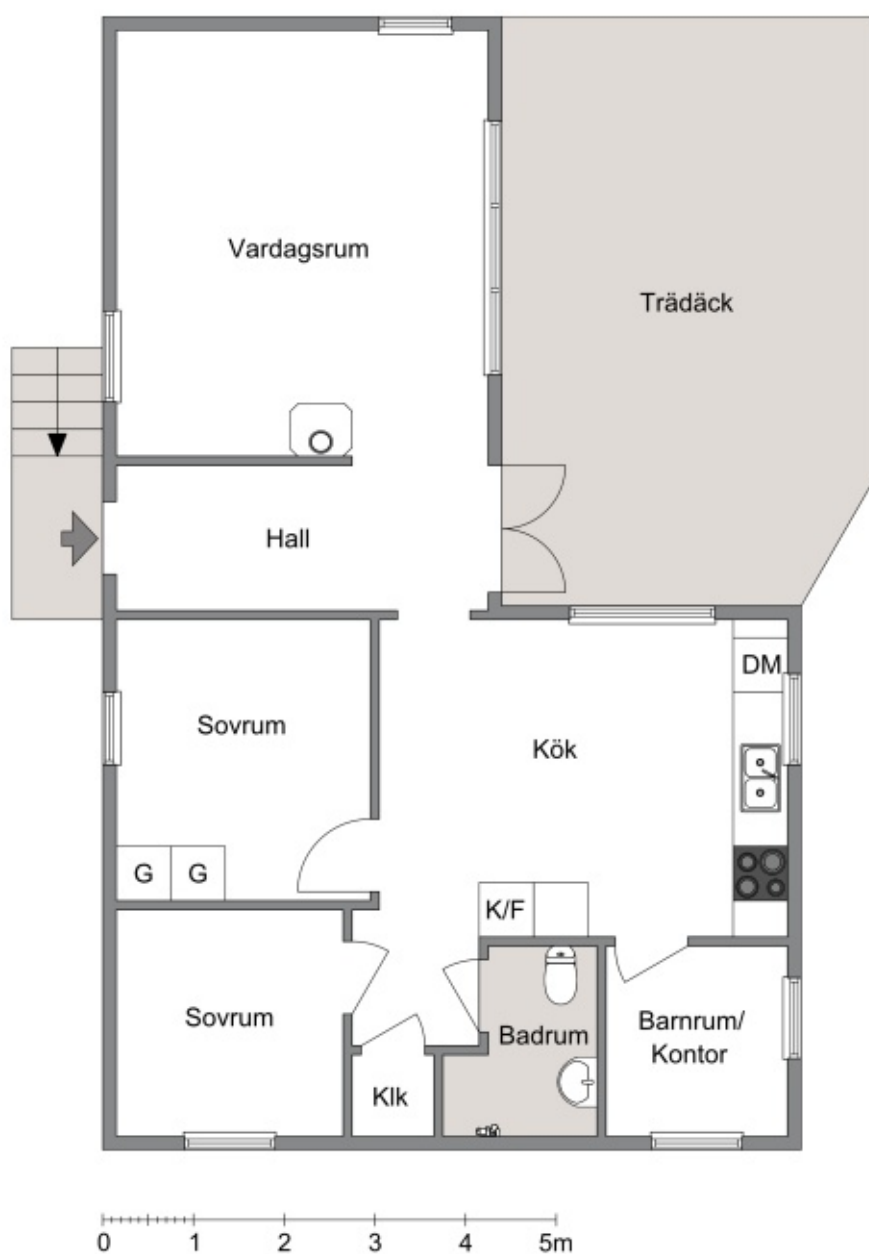
Välkommen till hjärtat av Österlen och en framtid med nya utsikter!

STORSTUGA 76 kvm boyta. Entré och stort allrum med stora fönsterpartier, tak öppet inock och charmigt brädgolv. Kamin och dubbeldörrar ut till altandäck. I övrigt finner vi kök, två sovrum, ett barnrum/kontor, förråd samt badrum med våtrumsmatta. Källare, 3-glasfönster, vattenburen uppvärmning och betongpannor på yttertak.

GÄSTSTUGA Gäststuga bestående av en gillestuga med sovplats, tvätt och badrum. Rum för ateljé eller kontor. Stor yta för garage, verkstad eller annat ändamål. Anslutande uterum med generösa glaspartier. Gjuten platta, plåttak, 2-glasfönster och vattenburen uppvärmning.

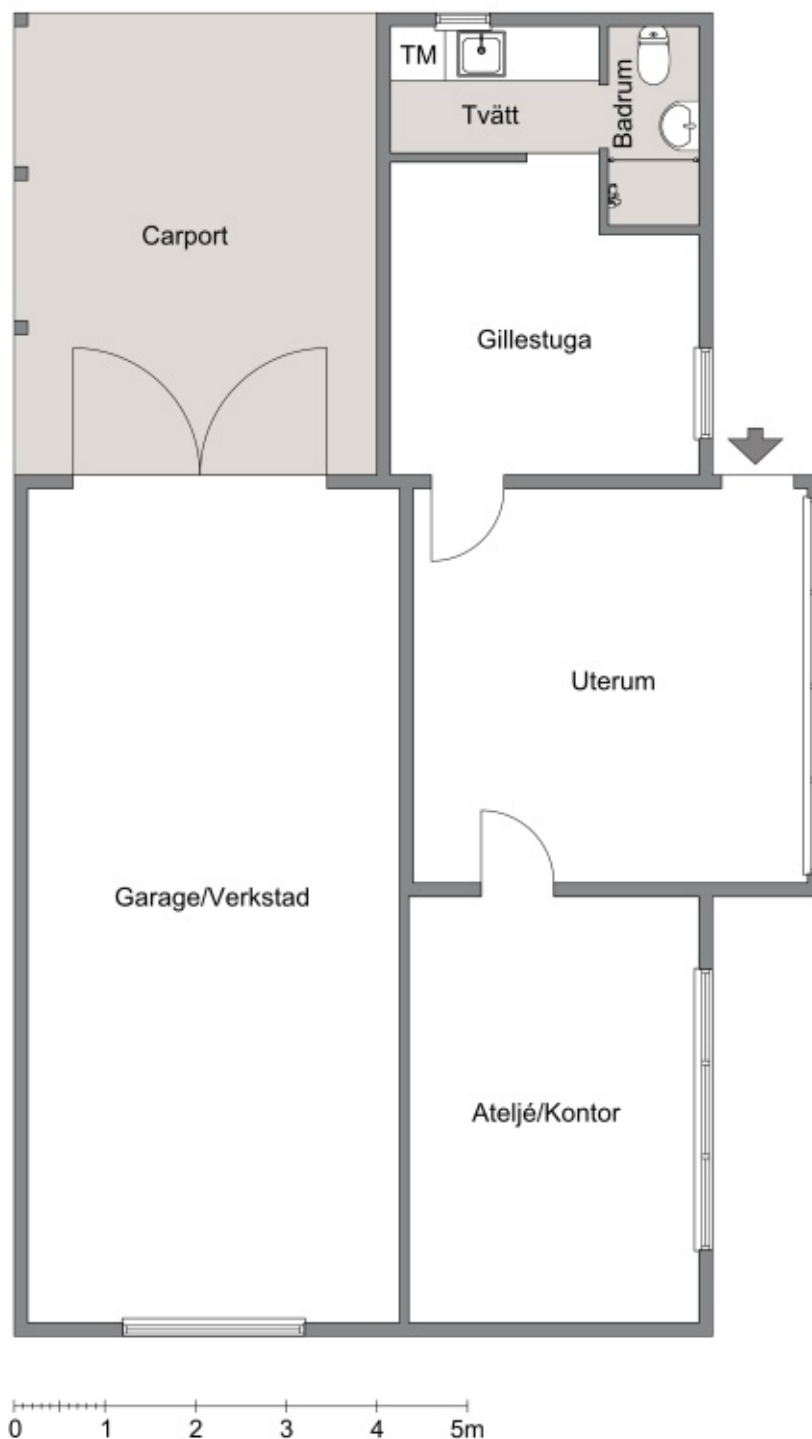


PLANLÖSNING



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

PLANLÖSNING



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



Frågelista

Säljaren ansvarar för den lämnade informationen nedan, även om uppgifterna är lämnade av någon annan som t.ex. ombud via fullmakt, nära släkting, god man eller dylikt. Uppgifterna är inte en garanti för att fel inte kan förekomma. Köparen bör vara medveten om att nedan angivna fel/misstankar om fel vanligtvis inte kan åberopas av köparen som fel i fastigheten i efterhand. Köparen har uppmanats att noggrant undersöka fastigheten.

Fastigheten Simrishamn Sandby 59:6 med adress Sandby byaväg 3, 27637 Borrby

Allmänt om fastigheten

Förvärvat år? 1998

Finns erforderliga bygglov? ☐ Nej ☒ Ja ☐ Vet ej

Känner du till om fastigheten belastas av några servitut eller andra nyttjanderätter som inte är inskrivna i fastighetsregistret? Nej

Hur många nycklar finns det totalt till byggnaden/byggnaderna? 37 st

Renoveringar

Har ni renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? ☐ Nej ☒ Ja

Ange vad som är renoverat samt när 1998 -2000

Tillbyggnad av bostadsdel, se bygglovshandlingar.

Renovering av ursprungliga delen: delvis nya golvstockar, nya trossbottnar, ny isolering och nya golvplank.

Tilläggsisolering av väggar och vindsbjälklag. Ny toalett och dusch.

2009

Nybyggnad av atelje, garage/verkstad och carport. se bygglovshandlingar.

2010

Nybyggnad av vedförråd

2016

Nybyggnad av uterum med skjutdörrar i glas. Tak: plåt, isolering och spåntad panel.

2018

Renovering av gäststugans dusch o toalett med nya trådsvetsade golv och väggmattor.

Samtliga utrymmen utom uterummet och vedförrådet har vattenburen värme

Har ni anlitat fackman för ovan angivna åtgärder? ☐ Nej ☒ Ja

Kommentar *Arbetet är utfört av behörig fackman.*

Om våtutrymmen renoverats, finns våtrumsintyg? ☒ Nej ☐ Ja ☐ Vet ej

Kommentar *Arbetet är utfört av behörig fackman.*



**Fastighetens skick**

Har ni under tiden ni ägt fastigheten uppmärksammat något av följande:

Misstanke om fuktskada/mögelangrepp/rötskada eller liknande? ☒ Nej ☐ Ja

Problem med dränering/fuktskydd? ☒ Nej ☐ Ja

Problem med elsystem? ☒ Nej ☐ Ja

Dålig vattenkvalité? ☒ Nej ☐ Ja

Problem med vattentillgång? ☒ Nej ☐ Ja

Problem med avloppssystem? ☒ Nej ☐ Ja

Om eldstad finns, har ni upptäckt eller misstänkt några sprickor eller andra problem med skorstenen eller eldstaden? ☒ Nej ☐ Ja

Andra fel/brister på fastigheten eller annat som kan tänkas vara av betydelse för köpare? ☒ Nej ☐ Ja

Anmärkningar från byggnadsnämnd, miljöförvaltning, sotare etc. avseende oljetank, ventilation, ledningsnät, eldstäder, rökgångar etc.? ☒ Nej ☐ Ja

Frågelistan besvarades 2023-05-08

BYGGNAD

ANTAL RUM 6 varav 2-4 sovrum

BOAREA 76 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

BIAREA 16 kvm

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

BYGGNADSTYP 1-plansvilla med källare

BYGGNADSÅR 1956

BYGGNADSÅR KOMMENTAR Ombyggt 1999

TAK Betongpannor / Plåt

BJÄLKLAG Trä

FASAD Tegel

UTV. PLÅTARBETE Plåt

GRUNDLÄGGNING Källare / Gjutet

FÖNSTER 3-glas samt 2-glas

STOMME Trä

UPPVÄRMNING Vattenburet system via elpanna, kamin

VENTILATION Självdrag

BREDBAND Fiber

ENERGIDEKLARATION Energideklaration krävs inte. Byggnaden är undantagen från skyldigheten att energideklareras.

ÖVRIGA BYGGNADER Finns möjlighet till lösöresköp. Friliggande vedbod finns på tomten.

FASTIGHET

FASTIGHETSBETECKNING Sandby 59:6

ADRESS Sandby byaväg 3

TOMT 2 021 kvm, Friköpt, Trädgårdstomt

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 2 767 000 (år 2021)

TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD 1 129 000

TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK 1 638 000

TAXERINGSKOD 220 Småhusenhet, bebyggd

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten året om
Kommunalt avlopp

**SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING,
SERVITUT MM** Andel i samfällighet/GA:SIMRISHAMN
SANDBY GA:11

EKONOMI

ELLER HÖGSTBJUDANDE 6 200 000 kr

PANTBREV Totalt 50 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 38 885 kr/år

Med 2 personer i hushållet:

Elförbrukning: 23 645 kr

Uppvärmning: 4 000 kr

Renhållning: 1 646 kr

Försäkring: 1 903 kr

VA-förbrukning: 5 357 kr

Väg samf: 750 kr

Sotning: 663 kr

Övrigt: 921 kr

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 9 287 kr

ELFÖRBRUKNING 6 906 kWh/år

ELLEVERANTÖR Telge Energi

BOENDEKOSTNADSKALKYL Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

BANKKONTAKT Sparbanken Skåne (Simrishamn),
simrishamn@sparbankenskane.se

ÖVRIGT

TILLTRÄDE Enligt överenskommelse

JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR En fastighetsmäklares uppgift ska vara en opartisk mellanman och tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen, FML, som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

UPPDRAGSAVTALET Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt FML vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

MÄKLARENS ERSÄTTNING Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknande. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, bestämd till en viss procent av köpeskillingen. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Provisionsrätten uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelser.

OBJEKTSBESKRIVNING Enligt FML ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När objektsbeskrivningen upprättats får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella fel. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i underlaget som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av köpekontraktet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften. Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvarat för eventuella fel i en förmedlad fastighet ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit, känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelser, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att utebliven upplysning om felet/avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Tränga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstenstock, och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparen att undersöka, samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

BUDGIVNING Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt FML ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna budgivningslista endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

KÖPARENS FINANSIERING Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. Det förekommer att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka finansieringsförutsättningar du har.

SKRIFTLIGT KÖPEKONTRAKT För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ängra" köpet.

SÄRSKILDA VILLKOR I KÖPEKONTRAKTET Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. Vanligt är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besöka bostaden innan köpet blir bindande. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svårvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

VAD INGÅR I KÖPET? I jordabalken definieras vad som är fast egendom (fastighet) och vad som hör till en fastighet (fastighets- och byggnadstillbehör). Det som inte är fast egendom eller fastighets- och byggnadstillbehör är lös egendom och ingår normalt inte vid köp av en fastighet.

Fastighetstillbehör är t ex byggnaden, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank etc. och byggnadstillbehör är t ex badkar, duschkabin, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsskrivningen ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som skadas i god tid innan köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.

VEM ANSVARAR FÖR FEL? Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om felet hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett dolt fel. Köparens undersökningsplikt utökas om hen ser tecken på t ex fel på byggnaden eller om fel kan misstänkas p g a skicket. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan det utöka köparens undersökningsplikt.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa rätt till fastigheten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGADPAKET MED EN DOLD FEL-FÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB Även om det är säljaren som

är försäkringstagare har även köparen av byggnaden möjlighet att anmäla dolda fel-krav direkt till Anticimex Försäkringar. Om du som köpare upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation av felet till säljaren. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänts på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket. Skadeanmälan gör du på www.anticimexforsakringar.se Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen när du Anticimex på skador@anticimexforsakringar.se eller tel 020-170 90 90. Reklamation av själva besiktningen görs till det företag som utfört besiktningen, dvs Anticimex eller OBM.

BOENDEKOSTNADSKALKYL Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

REKLAMATION TILL MÄKLAREN Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdrags-avtalet eller köpekontraktet.

Ärende om skadestånd prövas i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

ÄNGERRÄTT För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ängerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ängerrätt). Standardformulär för utövande av ängerrätten finns att tillgå hos Konsumentverket, www.konsumentverket.se. Ängerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ängerfristen och gått med på att det inte finns någon ängerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ängerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det är skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ängerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggs tjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

KUNDOBUDSMAN Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmannen är till för Fastighetsbyråns kunder som har förjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/integritetspolicy.



Fastighetsbyrån Simrishamn

Storgatan 5, 27231 Simrishamn, 0414-107 93, fastighetsbyran.com/simrishamn
Jaqueline Becker, 073-376 00 04
jaqueline.becker@fastighetsbyran.se