



Baskemölla, Simrishamn

# Kurrabacken 8



## 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

# Linda Dahl

**Engagerad mäklare med hjärtat på rätt plats – och fötterna stadigt på landet.**

**Med många års säljferenhet, positivt synsätt och en ärlig kommunikation guidar jag dig genom din bostadsresa - oavsett om du ska köpa drömboendet eller sälja ditt nuvarande hem**

Efter över ett decennium i försäljning har jag lärt mig att framgång inte bara handlar om siffror. Det handlar om förtroende, lyhörddhet och en rak och öppen dialog. Mina kunder brukar beskriva mig som positiv, närvarande och ärlig – tre egenskaper jag alltid strävar efter att bära med mig i varje möte. Att jag själv flyttat ut på hästgård men uppväxt i storstan ger mig en särskild förståelse av att hitta rätt plats – där både hjärta och vardag får plats att växa. Oavsett om du letar efter en central lägenhet, charmig villa eller lantligt boende hjälper jag dig med fullt engagemang, från visningen till sista handslaget.

073-4245353

[linda.dahl@fastighetsbyran.se](mailto:linda.dahl@fastighetsbyran.se)







# Välkommen till Kurrabacken 8, Baskemölla, Simrishamn

Charmigt havsnära ekoboende i Baskemölla med stor tomt och utsikt över havet

Varmt välkomna!

5 300 000 kr

**Antal rum** 2 varav 1 sovrum

**Byggnadsår** 2010

**Boarea** 77 kvm (Areakälla:  
Taxeringsinformation)

**Tomtarea** 854 kvm

**Adress** Kurrabacken 8

**Webbnummer** 6350-15918

**Ansvarig mäklare**

Linda Dahl 073-4245353

[linda.dahl@fastighetsbyran.se](mailto:linda.dahl@fastighetsbyran.se)





















## OBJEKTSBESKRIVNING

# Kurrabacken 8

**ALLMÄNT** Välkommen till Kurrabacken 8 – ett charmigt och personligt hem i hjärtat av Baskemölla Ekoby, strax norr om Simrishamn. Här bor du på höjden i en levande ekoby med Östersjön som ständig fond och naturen bokstavligen runt knuten.

Baskemölla Ekoby, även känd som Baskemölla Ängar, grundades i slutet av 1990-talet med visionen om ett liv i samklang med naturen. Här finns ett 20-tal hushåll i en unik miljö präglad av ekologiskt byggande och gemenskap. Husen – många uppförda i naturmaterial är individuellt utformade och området har vuxit varsamt i etapper.

Läget är svårslaget: på en brant sluttning med vidsträckt utsikt över havet, nära Tjörnedala och med närhet till Österlenleden, den charmiga fiskebyn Baskemölla, känd för sin konstnärstradition och inte att förglömma gångavståndet till dom fina badstränderna.

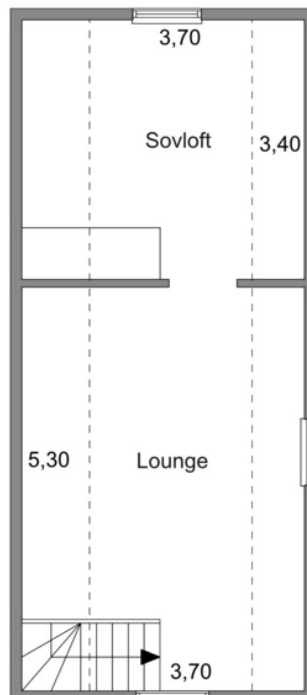
Huset på Kurrabacken 8 erbjuder ett ljust och inbjudande boende med genuin känsla. På entréplanet möts du av ett vardagsrum med generöst ljusinsläpp och en stämningsfull öppen spis, en självklar samlingsplats under årets svalare månader. Köket går i lantlig men modern stil med plats för både vardag och middagar. På entréplan finns ett fint sovrum med garderobsförvaring. Badrummet ligger praktiskt i anslutning till sovrummet och hallen.

En trappa upp väntar ett rymligt nyrenoverat loft. Perfekt som sovplats, arbetsrum eller lounge. Härifrån njuter du av en roligande havsutsikt som påminner om närheten till kusten.

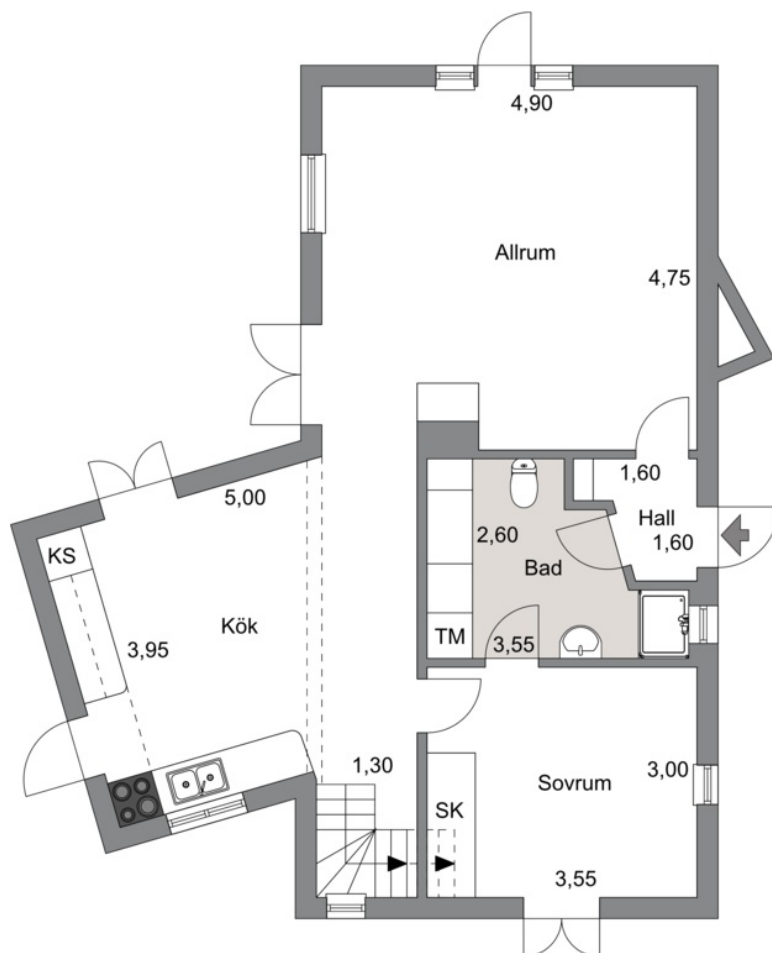
Den stora trädgårdstomten erbjuder gott om utrymme för odling, lek och avkoppling.

På tomtens högsta punkt är markarbeten och anslutningar redan förberedda och ger möjlighet att

Plan 2



## Plan 1



skapa ett växthus eller orangeri med panoramavy över havet.

Detta är ett hem för dig som söker mer än bara ett hus, här får du en livsstil. Ett hållbart boende i en engagerad gemenskap, med natur, hav och Österlens särpräglade charm precis utanför dörren.

Välkommen hem till Baskemölla!

**ENTRÉ OCH HALL** Hall med avhängningsmöjligheter. Klinkergolv.

**VARDAGSRUM** Härligt vardagsrum med öppenspis och mycket ljusinsläpp. Väggarna är klädda med träpanel och vitmålad puts. Enstavigt ljust trägolv.

**KÖK** Lantligt men modernt kök från Ikea med plats för köksbord. Klinker golv. Alla vitvarorna är utbytta från

2023.

**BADRUM** Badrum med dusch och toalett. Tvättmaskin och bra ytor för klädhantering och förvaring. Dörr mot både sovrums och hall.

**SOVRUM** Rymligt sovrums med fönster ut mot havet.

**OVANVÅNING** Ovanvåningen är nyligen inredd som sovloft och lounge. Fönster ut mot havet och mot trädgården.

**KÄLLARE** Källaren ligger under halva huset och ger bra förvaringsmöjligheter för cyklar, trädgårdsredskap, pelletsbrännare m.m.

## BYGGNAD

**ANTAL RUM** 2 varav 1 sovrum

**BOAREA** 77 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

**KOMMENTAR AREA** Köpare bör kontrollera boarean om det känns avgörande.

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 1/2 plans hus

**BYGGNADSÅR** 2010

**TAK** Trä

**BJÄLKLAG** Trä

**FASAD** Trä

**GRUNDLÄGGNING** Platta på mark, källare

**FÖNSTER** 2-glas

**STOMME** Trä

**UPPVÄRMNING** Pelletsbrännare samt solpanel, vattenburet system

**VENTILATION** Självdrag

**BREDBAND** Fiber

**ENERGIDEKLARATION** Energideklaration är utfärdad 2022 med energiklass C. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

**ENERGIPRESTANDA** 92 kwh/kvm

## FASTIGHET

**FASTIGHETSBECKNING** Gladsax 34:168

**ADRESS** Kurrabacken 8

**TOMT** 854 kvm, Friköpt

**TAXERINGSVÄRDE TOTALT** 3 558 000 (år 2024)

**TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD** 1 912 000

**TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK** 1 646 000

**TAXERINGSKOD** 220 Småhusenhet, bebyggd

**VATTEN/AVLOPP** Enskilt vatten året om Enskilt avlopp Egen 3 kammarbrunn, gemensam filterbädd för spillvatten, gemensam vattenborra.

**PLANBESTÄMMELSER ETC** detaljplan

**GENOMFÖRANDETID** 2010-03-30

## EKONOMI

5 300 000 kr

**DRIFTSKOSTNAD** 26 686 kr/år

Med 5 personer i hushållet:

Elförbrukning: 6 854 kr

Uppvärmning: 3 000 kr

Försäkring: 3 121 kr

Väg samf: 10 700 kr

Sotning: 1 040 kr

Övrigt: 1971 kr

**TILLKOMMER:**

Fastighetsavgift/-skatt: 10 425 kr

**ELFÖRBRUKNING** 1 476 kWh/år

**KOMMENTAR** Pellets- samt elförbrukning grundas på 11-veckors användning 2025. Vatten och avlopp samt sophämtning inkluderas i väg- och samfällighetsavgiften. Försäkringen är enbart en fritidshusförsäkring. Övriga kostnader är tömning av trekammarbrunnen en gång per år samt brandskyddskontroll som genomförs vart tredje år.

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

## ÖVRIGT

**SÄLJAREN BERÄTTAR** Det är en oas där man vill tillbringa hela semestern. Tankar om Medelhavet försvinner när man är i Ekobyn eller vid de fina badstränderna på Österlen.

### NÄROMRÅDET

**ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET** I detta lilla fiskeläge har människor bott sedan stenåldern. Namnet Baske betyder torra kvistar eller grenar medan mölla förstås är skånska för kvarn där man maler sin säd till mjöl. Den lilla byn ligger tryggt och vackert på den branta sluttningen ner mot Östersjön, där stranden mjukt svänger norrut mot magnifika Stenshuvud. Smala strädden löper mellan husen med sina välskötta trädgårdar och täppor. I byns norra del finns Tjörnedalagården, en sevärd korsvirkesgård där Östra Skånes konstnärsgille driver sitt Tjörnedala konsthall, där den årliga konstrundan är den största utställningen. Nedanför gården ligger Tjörnedalalunden som Linné ansåg vara "en av de skönaste lundar jag sett i riket". Området norrut mellan Baskemölla och Vik är ett populärt strövområde med fantastisk natur.

Österlenleden passerar längs kusten via Baskemölla mot Vik. Byns genuina miljö och natursköna omgivningar har alltid lockat konstnärer. Glashyttan med Anders Wingårds verk får man inte missa om man är på besök. Det natursköna området Eko-byn är ett spännande och imponerande plats där naturen får ett större inflyttande. En vacker gång- och cykelväg leder de fyra kilometerna, förbi brukshundsklubben, jaktskyttebanan, Vårhallen, Tobisborg och Tobisviksbadet till Simrishamn, där skolor från förskola till och med gymnasium finns. Bussen till t.ex. Kristianstad har hållplats utanför byn.

## **ANSVARIG MÄKLARE**

**LINDA DAHL** 073-4245353

**MEJL** linda.dahl@fastighetsbyran.se



## 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 Gladsax 34:168 med adress Kurrabacken 8, 27294 Simrishamn

### Allmänt om fastigheten

Förvärvat år? 2022

Finns nödvändiga bygglov?  Nej  Ja  Vet ej

Känner du till om fastigheten belastas av några servitut eller andra nyttjanderätter som inte är inskrivna i fastighetsregistret? *Ja, processen pågår. Föreningen är på gång och uppför bland annat nyttjanderätt för parkeringsplats samt servitut för bland annat avloppssystem.*

Hur många nycklar finns det totalt till byggnaden/byggnaderna? 4

### Renoveringar

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

Ange vad som är renoverat samt när 2023 *Ny altan*

*Avloppssystemet utbytt till ny trekammarbrunn samt ny toalett installerad.*

*Ommålning av huset påbörjad.*

2024 *Huset färdigmålat*

2025 *Nytt kök inklusive kylskåp, diskmaskin samt spis. Spisfläkt installerad. Nya ytskikt i köket, panel och kakel.*

*Översyn av elen installationsarbeten inomhus samt ny ytterbelysning.*

*Markarbeten, dränering samt förberett för takvatten.*

*Det finns även förberett för en uteplats alt. mindre byggnad längst upp på tomten. Ett förenklat bygglov finns. Gäller 5 år från 2025.*

*Plåtar samt foder monterade på fönster och dörrar.*

*Ny altan mot tomten.*

*Omfattande trädgårdsarbete med rabatter, cortensstål samt gångar.*

2026 *Renovering av ovanvåning, nya ytskikt tak och vägg.*

Har ni anlitat fackman för ovan angivna åtgärder?  Nej  Ja

Kommentar *Fackman anlitade för avlopp och elarbete.*

Om våtutrymmen renoverats, finns våtrumsintyg?  Nej  Ja  Vet ej

Kommentar *Ej renoverade. Enbart en ny toalettstol installerad.*



**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

Förklara vad *Enligt besiktningssprotokoll vid förvärvandet fanns en anmärkning på fuktgenomslag i källardelen. Dränering har genomförts på baksidan av huset.*

Problem med elsystem?  Nej  Ja

Dålig vattenkvalité?  Nej  Ja

Om vattenprov är utfört, ange årtal. *Utförs kontinuerligt av samfälligheten då vi har gemensamma brunnar.*

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

Förklara vad *Mindre frostskador på den synliga delen av skorstenen.*

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

Förklara vad *Undertaket är utan anmärkning men befintligt trätak kommer inom en 5-års period behöva att bytas ut.*

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

*Frågelistan besvarades 2026-01-18 av av säljare.*



Scanna QR-koden  
för att läsa mer om  
erbjudandet eller  
kontakta oss.

# Bostadsbyte i tankarna?

Ett nytt boende innebär oftast en stor förändring. Om du gör bostadsaffären via Fastighetsbyrån, och låter oss hjälpa dig med bolånet, får du just nu ett extra förmånligt erbjudande.

## Det här får du:

- 1 månads räntefritt bolån
- 6 månaders räntefritt handpenningslån
- 3 månaders kostnadsfri personförsäkring
- 3 månaders kostnadsfri boendeförsäkring

Erbjudandet gäller dig som har tillträde till och med 30 april 2026.

**Har du frågor eller funderingar? Hör av dig!**

**Räkneexempel för räntefritt handpenningslån:** Ett handpenningslån för max 10 % av köpeskillingen erbjuds räntefritt under löptiden om sex månader. Återbetalas i sin helhet senast per tillträdesdagen och inte senare än sex månader från lånets utbetalande. Erbjudandet gäller efter sedvanlig kreditprövning.

Sparbanken  
Skåne



# JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

**FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR** En fastighetsmäklarens 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. Ansvar 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 upplöst 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, skorstenstosck, 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 "ångra" 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 besiktiga 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?** Jordabalken definierar 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, duschkabiner, 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 ska undantas 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 kontraktssdagen. 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 flegruler 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 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 reklameras för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

**OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGADPAKET MED EN DOLDA 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](http://www.anticimexforsakringar.se) Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen när du Anticimex på [skador@anticimexforsakringar.se](mailto: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 uppdragsavtalet 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](http://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](http://www.fmi.se).

**ÅNGERRÄTT** För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätt finns att tillgå hos Konsumentverket, [www.konsumentverket.se](http://www.konsumentverket.se). Ångerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt 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 ångerfristen.

**TILLÄGGSTJÄNSTER** Som kund hos Fastighetsbyråen 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 bostads-sannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 20-40% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. En förmedlad fototjänst hos Diakrit kan ge den enskilda mäklaren ett marknadsföringsbidrag på upp till 1 500 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på [fastighetsbyran.com](http://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 Fastighetsbyråen även en Kundombudsman. Kundombudsmannen är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

**FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER** Information om hur Fastighetsbyråen behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på [fastighetsbyran.com/integritetspolicy](http://fastighetsbyran.com/integritetspolicy).



## Fastighetsbyrån Simrishamn

Kristianstadsvägen 1, 27234 Simrishamn,  
0414-107 93, [fastighetsbyran.com/simrishamn](https://fastighetsbyran.com/simrishamn)

Linda Dahl, 073-4245353  
[linda.dahl@fastighetsbyran.se](mailto:linda.dahl@fastighetsbyran.se)

2026-03-11 16.38



Vill du veta mer om  
hur Fastighetsbyrån  
behandlar dina  
personuppgifter kan  
ta del av vår  
[integritetspolicy](#) här.