



Gislöv, Simrishamn

Stjärnevägen 51



OMRÅDE

Österlen

ÖSTERLEN har en otroligt vacker natur. Det skiftande blåa havet, de pittoreska fiskelägena, de förstklassiga matupplevelsorna och lugnet som råder över hela Österlen. Österlen har allt att önska av ett rikt liv utan stress och krav. Avstånden är korta, kommunikationerna är bra och all service finns nära – allt för en enkel vardag och härliga lediga helger.

PÅ ÖSTERLEN råder det en gemytlig stämning och människor är hjälpsamma och öppensinnade. Det är något speciellt med att kunna ta en promenad längs kuststräckan helt allena eller njuta av folkmyllret längst kroggatan, kontrasterna är häftiga. Den magiskt vackra naturen, de förtjusande matupplevelsorna och det stora utbudet av aktiviteter gör Österlen till en riktig pärla.

OVAN Brantevik

HÖGER Gamla Simrislund

VÄNSTER Österlenska slätten



"Att bo och verka på Österlen är
en fröjd"



OVAN Bildtext.



Ansvarig mäklare

Linda Dahl

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

Med många års säljerfarenhet, 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, lyhördhet 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. Välkommen att höra av dig – så pratar vi mer om hur jag kan hjälpa just dig.

073-4245353

linda.dahl@fastighetsbyran.se



Välkommen till Stjärnevägen 51, Gislöv, Simrishamn

Rymligt och karaktärsfullt hus från 1878 med två separata bostadsplan, stor grönskande tomt om nästan 1,8 hektar med stora möjligheter för generations boende, uthyrning och lantlig livsstil.

Varmt välkomna!

4 200 000 kr

Antal rum 5 varav 3 sovrum

Byggnadsår 1878

Boarea 210 kvm (Areakälla:
Taxeringsinformation)

Biarea 17 kvm

Tomtarea 1.7926 ha

Adress Stjärnevägen 51

Webbnummer 6350-14671

Ansvarig mäklare

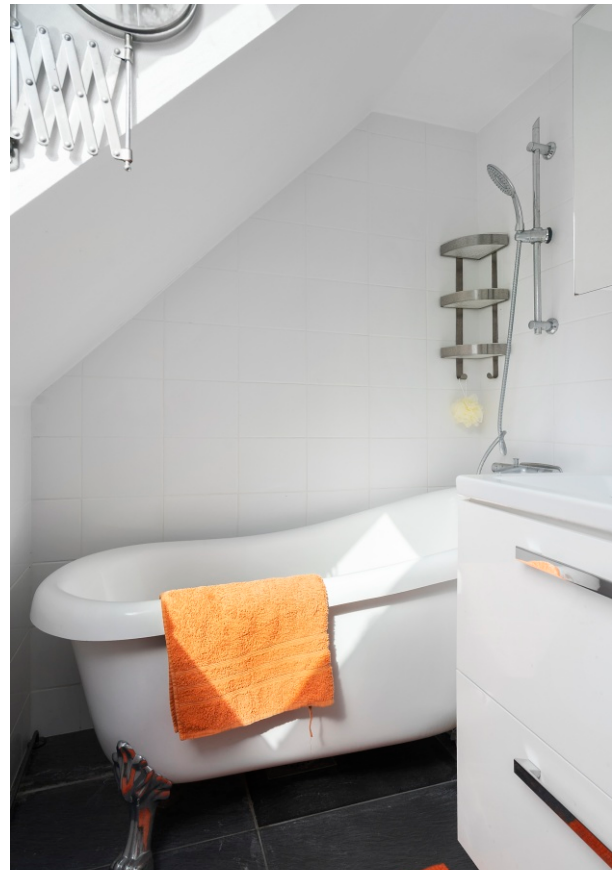
Linda Dahl 073-4245353

linda.dahl@fastighetsbyran.se















OBJEKTSBESKRIVNING

Stjärnevägen 51

ALLMÄNT I ett rofyllt och lantligt läge, omgivet av natur och öppna landskap, ligger denna charmfulla fastighet med anor från 1878. Här erbjuds ett hem med själ och historia, där generösa ytor och flexibla planlösningar skapar stora möjligheter för både familjeliv, generationsboende eller uthyrning.

Bostadshuset är uppfört i två plan och rymmer två separata bostadsdelar. Ovanvåningen är nyligen topprenoverad och erbjuder ett modernt och ljust boende med två sovrum, kök och vardagsrum i öppen planlösning samt ett stilrent helkaklat badrum med dusch. Härifrån nås både en balkong och en rymlig terrass i olika väderstreck, perfekta platser för att njuta av solen och utsikten över det omgivande landskapet. Våningen har dessutom egen entré via trappa på husets baksida.

Entréplanet präglas av husets ursprungliga charm och erbjuder ett boende i äldre men välhållen standard. Här finns ett kök i originalutförande, rymliga sällskapsrum där kaminen skapar en varm och trivsamt atmosfär, badrum med dusch samt tvättstuga. De två bostadsplanen ger stor flexibilitet och gör fastigheten väl lämpad för både generationsboende eller uthyrning.

Fastigheten omges av en generös tomt om hela 17 926 kvm, en grönskande miljö med stora gräsytor och gott om plats för odling, mindre djurhållning eller framtida projekt. Här finns utrymme att skapa sin egen lantliga oas och samtidigt njuta av lugnet och naturen runt knuten. För den som önskar, kan man se över möjlighet till avstyckning.

Läget erbjuder det bästa av två världar, lantlig idyll med naturen som närmsta granne, samtidigt som service och stadsliv finns inom bekvämt avstånd. I närområdet finns fina promenadstråk och goda möjligheter till friluftsliv. En kort bilresa tar dig till Simrishamn med restauranger, butiker och kulturutbud. Dessutom finns närhet till både Ystad och Tomelilla. Havet ligger inom bekvämt avstånd och i charmiga Skillinge finns både bad, restauranger och mataffär.

Här ges tillfälle att förvärva en fastighet med historia, rymd och utvecklingsmöjligheter i ett naturskönt läge

där livet får ta lite mer plats

ENTREPLAN Installerat kodlås på ytterdörren som kan styras från telefonen. Genomgående plankgolv och vitmålade väggar.

KÖK Charmigt retro kök original, säljaren har målat om luckorna i vitt sedan fotografering. Här finns plats för matbord och kreativitet.

HALL Hall med avhängningsmöjlighet.

BADRUM Badrum med wc, tvättställ och dusch. Plastmatta.

MATSAL / SÄLLSKAPSRUM Matsalen och sällskapsrummet avskiljs med ett diskret valv som både skiljer av och väver ihop sällskapsutrymmena.

SOVRUM Stort härligt sovrum med panel i taket och en värmande kamin. Charmiga tegeldetaljer och utgång till trädgård.

TVÄTT En liten trappa ner finns tvättstuga med plats för upphängning av tvätt.

OVANVÅNING Egen ingång från gaveln via en trappa upp till den stor terrassen. Terrassen bjuder på härlig utsikt över vidderna och när solen är framme står den här större delen av dagen. Ovanvåningen har nyligen genomgått en rejäl renovering och har genomgående laminatgolv i grå ton och vitmålade väggar, ca 70 kvm.

KÖK / SÄLLSKAPSYTOR Modernt kök med släta vita luckor och generöst med förvaringsskåp och utrustat med spis/ugn samt fläkt i rostfritt. Köket har en kamin samt har öppen planslösning mot sällskapsytorna.

BADRUM Helkaklat badrum med charmigt badkar på tassar, kommod och wc.

SOVRUM Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng.

SOVRUM Ett mindre rum med plats för enkelsäng.



GARAGE Äldre garage under huset för en bil, används idag som förråd.

GÄSTSTUGA Sidobyggnad som är förberedd för att kunna fungera som gäststuga. Utbytt tak (plåt) och förberett för att sätta in en kamin. (kamin finns men är ej insatt)

TRÄDGÅRD Trädgården är stor och lummig. Här finns flera platser för att hitta solen, odlingsytor och utrymmen för att kunna ha mindre djurhållning ex höns.

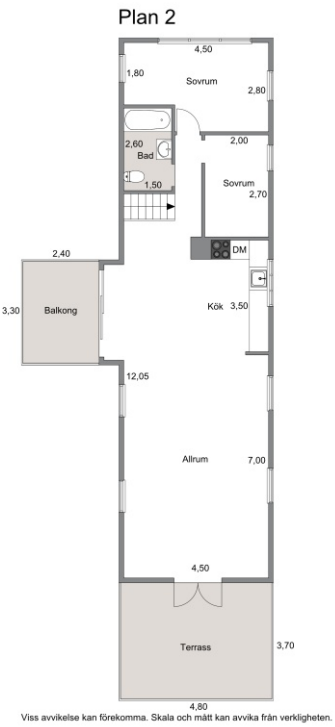
ÖVRIGT Fastigheten säljs med friskrivningsklausul.

PLANLÖSNING

PLAN 1



PLAN 2



BYGGNAD

ANTAL RUM 5 varav 3 sovrum

BOAREA 210 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

BIAREA 17 kvm

KOMMENTAR AREA Säljaren uppskattar att ovanvåningen är cirka 70 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 1/2 plans hus

BYGGNADSÅR 1878

BYGGNADSÅR KOMMENTAR Ombyggt 2018

TAK Tegel (2018)

FASAD Puts

GRUNDLÄGGNING Källare

FÖNSTER 2 och 3-glas fönster

UPPVÄRMNING Luft/vattenvärmepump, kamin, styrs via app

VENTILATION Självdrag

BREDBAND Fiber

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

ÖVRIGT TOMT Finns även en egen brunn för bevattning.

EKONOMI

4 200 000 kr

PANTBREV Totalt 1 914 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 42 070 kr/år

Med 1 personer i hushållet:

Elförbrukning: 28 236 kr

Renhållning: 1 729 kr

Försäkring: 3 105 kr

VA-förbrukning: 9 000 kr

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 10 425 kr

ELFÖRBRUKNING 7 794 kWh/år

NÄTBOLAG Eon

ELLEVERANTÖR Tibber

KOMMENTAR Fastigheten används som fritidshus. Uppvärmning ingår i elkostnaen

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

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

FASTIGHET

FASTIGHETSBETECKNING Glimminge 1:23

ADRESS Stjärnevägen 51

TOMT 1.7926 ha, Friköpt

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 4 420 000 (år 2024)

TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD 3 080 000

TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK 1 340 000

TAXERINGSKOD 220 Småhusenhet, bebyggd

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten året om
Kommunalt avlopp

SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING,

SERVITUT MM last, avtalsservitut: Elledning

last, avtalsservitut: Va-Ledning

last, avtalsservitut: Vattenledning

last, avtalsservitut: Kraftledning

ÖVRIGT

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Gislöv är en samling hus och gårdar spridda kring ett fyrvägs kors fem kilometer sydväst om Simrishamn och tillhör de minsta byarna på Österlen. I Gislöv finns även ett hotell med förnämlig restaurang, Karnelund, samt Skånes byggnadsvårdscentrum. Närmsta by med service är Skillinge, här finns olika affärer, äldrevård, restauranger och skeppshandel. Ett antal populära bed & breakfast-anläggningar finns av lätt förståeliga skäl i området. En kilometer sydväst om byn ligger Gislövs stjärna, en vacker lövskog som kantas av vidsträckta naturbetesmarker. Här njuter man under vår och försommar av prunkande blomning, intensiv fågelsång och klockgrodornas spel. Mitt i skogen ligger den populära nöjesplatsen Stjärnan, en anläggning som på sin tid lockade tusentals dans- och nöjeslystna till olika slags evenemang (The Who spelade t.ex. här den 22 oktober 1966!). Naturen runt byn domineras av åkrar, men här och var går berget i dagen och på flera ställen runt Gislöv kan man se spåren av stenbrytning. De fyra vägarna som möts i Gislöv leder till Simrishamn, Brantevik, Skillinge och Borrby. Med cykel kan man enkelt ta sig de knappa två kilometrarna till stranden vid Gislövshammar. Skillinge har vi tre kilometer söderut och Simrishamn en halvmil åt nordväst. Bussförbindelse söderut mot Skillinge och Ystad samt norrut mot Simrishamn finns.

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 Glimminge 1:23 med adress Stjärnevägen 51, 27292 Simrishamn

Allmänt om fastigheten

Förvärvat år? 2008

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? Nej

Hur många nycklar finns det totalt till byggnaden/byggnaderna? Elektroniskt lås till nedre våning med kodstyrning och fyra nycklar till ovanvången.

Renoveringar

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

Ange vad som är renoverat samt när 2018 Byggmaster 05 i Kristianstad

Göran Söderberg

arkitekt SAR/MSA

Certifierad kontrollansvarig

0708 694882

Söderberg & Ask Arkitektkontor AB

Killebacksgatan 3, 276 60 Skillinge

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

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

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

Om vattenprov är utfört, ange årtal. Har kommunalt vatten samt brunnsvatten till bevattning mm

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 2025-08-08 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 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. Ansvaret 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 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? 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 att 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 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. 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 tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons 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 fotoförstös 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

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 fördjupade 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

Kristianstadsvägen 1, 27234 Simrishamn,
0414-107 93, fastighetsbyran.com/simrishamn

Linda Dahl, 073-4245353
linda.dahl@fastighetsbyran.se

2026-03-16 14.52



Vill du veta mer om
hur Fastighetsbyrån
behandlar dina
personuppgifter kan
ta del av vår
integritetspolicy här.