



Grevlunda, Simrishamn

S:t Olofsvägen 135



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

Elias Eld

Hej, jag heter Elias!

Jag är en av Simrishamns viljestarkaste fastighetsmäklare och har nyligen påbörjat min karriär på Fastighetsbyrån i Simrishamn. Jag har min bakgrund här i Simrishamn och har en stark kärlek för Österlen inom mig!

Jag är en ung och viljestark fastighetsmäklare som ytterst jobbar för att kunna hjälpa dig att inbringa trygghet i ditt bostadsbyte! Det bästa med yrket som fastighetsmäklare är att jag får jobba med alla fantastiska människor som brinner lika mycket för Österlen som jag! Jag ser fram emot att möta nya människor varje dag jag går till jobbet!

070-978 03 85
elias.eld@fastighetsbyran.se







Välkommen till S:t Olofsvägen 135, Grevlunda, Simrishamn

Alltid drömt om att bo på landet?

Välkommen till S:t Olofsvägen 135 direkt utanför Grevlunda, där vi tillsammans kan skapa ditt nästa äventyr.

Varmt välkomna!

Utgångspris 2 750 000 kr
Antal rum 3 varav 1 sovrum
Byggnadsår 1938
Boarea 115 kvm (Areakälla:
Taxeringsinformation)
Biarea 49 kvm
Tomtarea 1.4714 ha
Adress S:t Olofsvägen 135
Webbnummer 6350-15608

Ansvarig mäklare
Elias Eld 070-978 03 85
elias.eld@fastighetsbyran.se















OBJEKTSBESKRIVNING

S:t Olofsvägen 135

ALLMÄNT Denna charmiga bostad från 1938, mitt i den vackra skånska landsbygden, erbjuder unika möjligheter för dig som längtar efter ett lugnt och rogivande hemmaliv. Med en stor tomt på hela 14 714 kvadratmeter har du gott om plats för trädgårdsdrömmar och utomhusaktiviteter. Här kan du även uppleva känslan av historiens vingslag med ett ånglok som då och då passerar genom landskapet.

Bostaden har en boyta på 115 kvadratmeter fördelat på tre rymliga rum – perfekt för både par och mindre familjer. Läget är avskilt, men inte isolerat, så du kan njuta av tystnaden men ändå ha nära till det som Österlen erbjuder i form av service och kultur.

Den här fastigheten är för dig som vill bo ostört men ändå ha alla förutsättningar för en aktiv livsstil nära naturen. Vi tror att du kommer att känna dig hemma här och ser fram emot att välkomna dig till visning!

Tillsammans kan vi göra detta till ditt nya favoritställe. Möjligt tillträde sker enligt överenskommelse, så ta steget och kontakta oss för att planera din framtid här!

KÖK Rymligt kök med vitvaror från Husqvarna och Cylinda. Hit leder även dörren ut till baksidan för sommarens alla grillkvällar.

MATPLATS Matplats är öppet mot vardagsrummet.

UTERUM Isolerat uterum om 20 kvm med ingång från vardagsrum och dörr ut mot en stenbelagd uteplats i västerläge.

ENTRÉHALL Hall direkt intill badrum och vardagsrum.

BADRUM Badrum med dusch och toalett.

OVANPLAN - SOVRUM 1 Sovrum som ligger direkt i



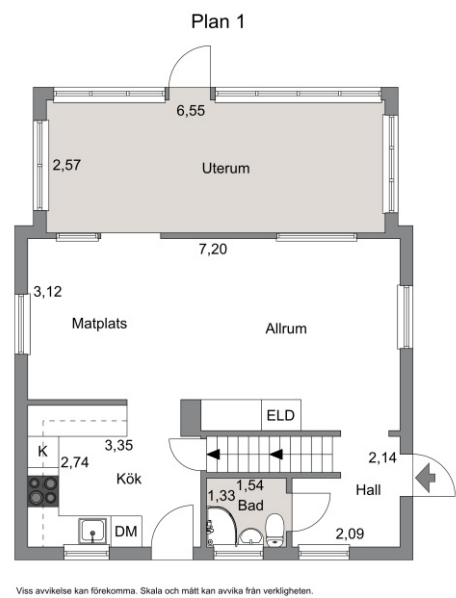
anslutning till trappen med god utsikt över den naturnära miljön runt fastigheten. Här finns även ett extra förvaringsutrymme under snedtaget.

OVANPLAN - SOVRUM 2 Sovrum med extra förvaringsutrymme under snedtaget.

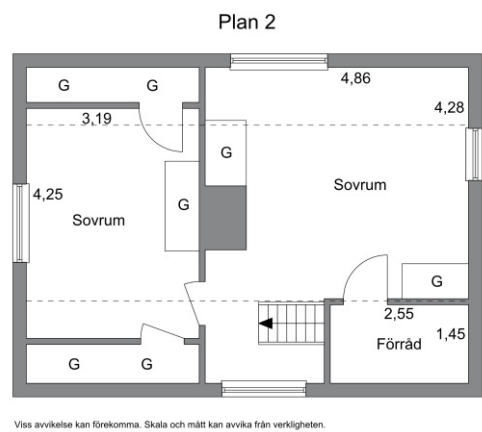
KÄLLARE FRÅN KÖKET Källare med kaklad dusch, extra toalett, tvättmaskin från Husqvarna och torktumlare från Elektro Helios samt extra utrymme för förvaring. Här finner du även jordvärmepumpen, hydroforen och centraldammsugaren.

PLANLÖSNING

PLAN 1



PLAN 2



BYGGNAD

ANTAL RUM 3 varav 1-2 sovrum

BOAREA 115 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

BIAREA 49 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 ½ plan med källare

BYGGNADSÅR 1938

BYGGNADSÅR KOMMENTAR Ombyggt 2005

TAK Tegelpannor

BJÄLKLAG Trä

FASAD Putsad tegelfasad

GRUNDMUR Murblock

UTV. PLÅTARBETE Plåt

GRUNDLÄGGNING Källare

FÖNSTER 2 och 3-glas fönster.

STOMME Tegel

UPPVÄRMNING Jordvärme

VENTILATION Självdrag

BREDBAND Fiber

ENERGIDEKLARATION Energideklaration saknas.

ÖVRIGT BYGGNAD Till byggnaden hör ett isolerat uterum med 2- respektive 3-glas fönster.

ÖVRIGA BYGGNADER Garage med putsad fasad och putsade innerväggar. Taket på garaget är lagt med tegelpannor och det intillbyggda förrådet samt carporten har plåttak. Två träportar används som ingångar.

Garaget har ett vedförråd, en större kompressor samt belysning i hela byggnaden. Det finns även ett loft i garaget som är tillgängligt med steg.

ÖVRIGT TOMT Växthus

FASTIGHET

FASTIGHETSBETECKNING Grevlunda 3:8

ADRESS S:t Olofsvägen 135

TOMT 1.4714 ha, Friköpt, Trädgårdstomt, skog

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 2 255 000 (år 2024)

TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD 1 280 000

TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK 975 000

TAXERINGSKOD 220 Småhusenhet, bebyggd

VATTEN/AVLOPP Enskilt vatten året om Enskilt avlopp

SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING, SERVITUT MM Andel i samfällighet/GA:SIMRISHAMN GREVLUNDA S:5

last, avtalsservitut: Brunn

last, ledningsrätt: Tele

last, ledningsrätt: Starkström

PLANBESTÄMMELSER ETC Beläget utanför detaljplanerat område.

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 2 750 000 kr

PANTBREV Totalt 435 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 46 404 kr/år

Med 2 personer i hushållet:

Elförbrukning: 35 000 kr

Renhållning: 2 000 kr

Försäkring: 7 177 kr

VA-förbrukning: 1 471 kr

Sotning: 756 kr

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 10 425 kr

ELFÖRBRUKNING 14 976 kWh/år

NÄTBOLAG Österlens Kraft

ELLEVERANTÖR Österlens Kraft

KOMMENTAR Kostnader för Vatten och Avlopp avser slamtömning.

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

BANKKONTAKT Marie Lundh, Sparbanken Skåne (Simrishamn), 0414-678686,

ÖVRIGT

TILLTRÄDE Enligt överenskommelse

SÄLJAREN BERÄTTAR Två av fönsterna på entréplan inte utbytta och kan komma att behöva bytas, men de är hela och utan skador.

VÄGBESKRIVNING S:t Olofsvägen 135 finner ni enkelt på en enkel sväng direkt från S:t Olofsvägen som går mellan S:t Olof och Grevlunda. Det ligger på höger sida sett i färdriktning mot Grevlunda.

ÖVRIGT Tågspår som går genom tomten. Tågtrafiken som passerar där avser ej allmän kollektivtrafik utan ånglok som körs som nöjesupplevelse huvudsakligen under sommarhalvåret.

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Grevlunda backar når nästan Stenshuvuds dubbla höjd och det kuperade landskapet är mycket omtyckt av naturälskare. Grevlunda är en liten by, ganska utsträckt väster om järnvägen, som sommartid trafikeras av livaktiga Skånska järnvägars ångtåg dragna av bolmande ånglok. Utsikten från delar av byn mot Onslunda är magnifik. Nere vid bäcken, som så småningom rinner ut i havet vid Vitemölla, ligger en omtalad fornlämning, den runda borgen Vallbacken. Vallbacken är omnämnd i den gamla sagan om Ragnar Lodbrok och borgens första ägare kan ha tillhört släkten Galen. Bäcken är fortfarande ett laxförande vatten och påstås i gångna tider ha varit segelbar kanske ända upp mot S:t Olof. Närmaste större samhällen med matbutik, bageri, restauranger, skola och äldreboende är Kivik och S:t Olof och avståndet ner till badstranden vid Vitemölla är inte mer än dryga halvmilen. Waldorfskolan Sophiaskolan i Rörum är bara ca 10 km bort, även flera waldorfskolor finns i området och Montessoriförskola finns vid Stenshuvud. Värt att nämna är närheten till de populära restaurangerna; Fridens gårdskrog, Brösarps Gästgiveri, Mandelmanns trädgård, Buhresfisk och delikatess, Talluddens gårdskrog och andra kulinariska upplevelser. Grevlunda har dagliga bussförbindelser norrut mot Brösarp och Kristianstad och söderut mot Simrishamn. Grevlundagården är ett hästparadis där Olympiamedaljören Peder Fredricson och hans hustru Lisen Bratt Fredricson bedriver omfattande verksamhet. Vitaby-Grevlunda byalag: inga.eriksson(at)telia.com

ANSVARIG MÄKLARE

ELIAS ELD 070-978 03 85

MEJL elias.eld@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 Grevlunda 3:8 med adress S:t Olofsvägen 135, 27736 Vitaby

Allmänt om fastigheten

Förvärvat år? 1987

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. ledningsrätt tele. ledningsrätt starkström. avtalsservitut brunn.*

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 *kök 1989, uterum 1991 isolering 2006, carport 1992*

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

Kommentar *Ekdahls snickeri Löderup och Magnus Persson Tommarp*

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

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

Förklara vad *Osäker om dränering.*

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





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 31 december 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 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 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 (ängerfrist). 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
Elias Eld, 070-978 03 85
elias.eld@fastighetsbyran.se

2026-03-31 13.47



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