



Simrishamn, Simrishamn

Bergstrands väg 1A



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 Bergstrands väg 1A, Simrishamn, Simrishamn

Välkommen till en ljus och välskött lägenhet på första våningen på Bergstrands väg 1A. Lägenheten har renoverats under de senaste åren och är redo för inflyttning. Här finns en inglasad balkong och en trivsamt utemiljö. Föreningen är stabil och förvaltas av Riksbyggen. Välkommen på visning!

Varmt välkomna!

800 000 kr

Antal rum 2

Byggnadsår 1962

Boarea 58,5 kvm (Areakälla: föreningens information)

Månadsavgift 4 274 kr

Adress Bergstrands väg 1A

Webbnummer 6350-15829

Ansvarig mäklare

Elias Eld 070-978 03 85

elias.eld@fastighetsbyran.se

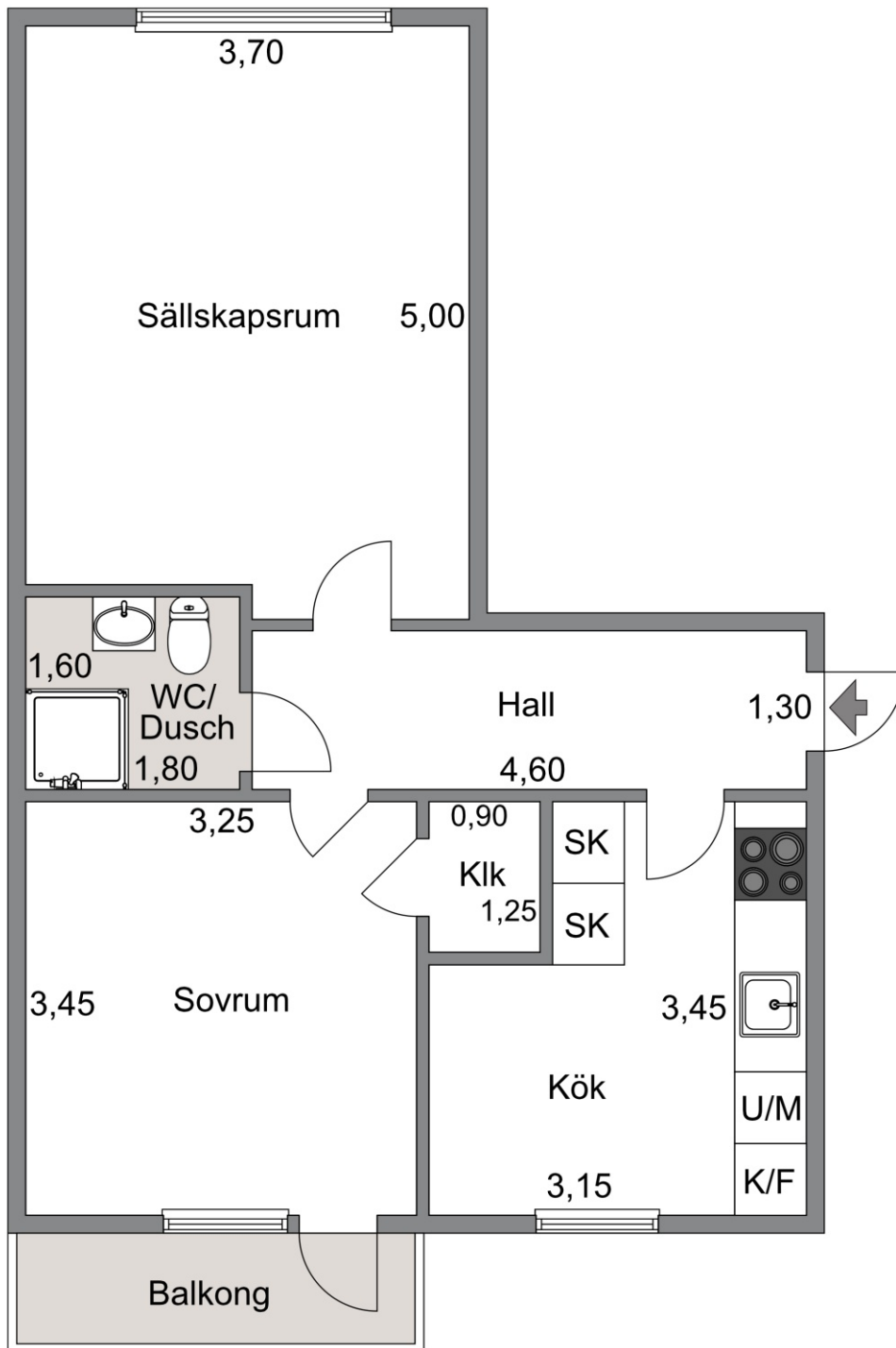








PLANLÖSNING



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

OBJEKTSBESKRIVNING

Bergstrands väg 1A

ALLMÄNT Bergstrands väg 1A erbjuder en välplanerad tvårumslägenhet på första våningen. Lägenheten har renoverats under senare år och är redo för inflyttning.

När du kliver in möts du av en rymlig hall som binder samman bostadens alla rum. Till vänster finns köket i modern stil med plats för matbord. Sovrummet har utgång till den inglasade balkongen som vetter mot föreningens grönytor. Vardagsrummet är rymligt och ger plats åt både soffhörna och matplats. Genomgående parkettgolv ger en enhetlig känsla. Badrummet är helkaklat med klinker på golv och väggar.

HALL Rymlig hall med gott om plats för avhängning eller varför inte sätta in garderober? Målade väggar och parkettgolv.

KÖK Snyggt och fullutrustat kök i en härlig mörkblå färg. Matplats och parkettgolv. Stenskiva och bänkkakel. Maskinell utrustning är spishäll, spisfläkt, kyl/frys, diskmaskin, ugn och kombinationsugn.

SOVRUM Parkettgolv och utgång till den inglasade balkongen. Inbyggd garderob.

VARDAGSRUM Rymligt och ljust vardagsrum med målade väggar och parkettgolv.

BADRUM Helkaklat med dusch och WC. Lyxig känsla!



LÄGENHET

ANTAL RUM 2

BOAREA 58,5 kvm (Areakälla: föreningens information)

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.

LÄGENHETSNR 208121002-0021

SKATTEVERKETS NR 1001

VÅNINGSPÅN 1.

REP.FOND FN 76

ANDEL I FÖRENING 0,70282 %

ANDEL AV ÅRSavgift 0,70828 %

INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING 258 149 kr

ÖVRIGT Till lägenheten finns ett förråd och ett matförråd i källaren. Både förråd och tvättstuga nås via samma trapp.

BYGGNAD

BYGGNADSTYP Flerbostadshus

BYGGNADSÅR 1962

FÖNSTER 3-glasfönster

UPPVÄRMNING Fjärrvärme

VENTILATION Frånluft med återvinning

BREDBAND Fiber

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

ENERGIPRESTANDA 98 kWh/kvm

FÖRENING

NAMN RBF Simrishamnshus nr 1

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN RBF Simrishamnshus nr 1.

I föreningen finns 132 lägenheter och 13 lokaler. Föreningen äger fastigheten Simrishamn Hermelinen 1, Mården 1 och Bävern 1 med därpå uppförda 7 st byggnader med 132 lgh. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastighetens adresser är Backgatan 27, 52, 54, Bergstrands väg 1-2, Tumatorpsvägen 1 samt Simrisvägen 4.

Lägenhetsfördelning: 1 rok: 18 st, 2 rok: 60 st, 3 rok: 44 st, 4 rok: 10 st. Lokaler: 13 st, garage: 12 st, p-platser: 47 st.

Föreningen förvaltas av Riksbyggen.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Under 2015 har stort underhållsarbete utförts. Då byttes alla värmeväxlare inkl styrutrustning. Ny belysning i tvättstugor. Nyare entrédörrar med porttelefon.

Under 2016 genomfördes fiberinstallation. Fiber finns indraget i alla lägenheter. Detta innefattar kollektivanslutning med bredband och kabel-tv via fiber, vilket ingår i månadsavgiften.

Under 2018 har fasader och tak renoverats.

Under 2020 har relining av avloppsrör påbörjats och blev klart under sommaren 2021.

Under 2021 installerades individuell mätning och debitering av el (IMD). Avläsningen och debiteringen av IMD till medlemmarna startade i mars 2021. Som ett resultat av detta minskades föreningens driftkostnader jämfört med föregående år.

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift på 3,5% av gällande prisbasbelopp vid överlåtelsen. Denna betalas av köparen.

Föreningen tar ut en pantsättningsavgift på 1,5% av gällande prisbasbelopp/pant. Denna betalas av pantsättaren.

1/1-2025 har föreningen gjort en höjning med 6% på månadsavgiften samt höjt med 30kr/månaden per lägenhet för TV/bredband. (Information från Riksbyggen 2024-12-19).

ÖVERLÅTELSEavgift 1470 kr betalas av Köpare

PANTSÄTTNINGSAvgift 588 kr

EKONOMI

800 000 kr

avgift 4 274 kr

DRIFTSKOSTNAD 10 581 kr/år

Med 1 personer i hushållet:

Elförbrukning: 1 152 kr

Försäkring: 1 617 kr

Obligatoriska tillägg: 7812 kr

NÄTBOLAG Österlens Kraft

ELLEVERANTÖR Österlens Kraft

KOMMENTAR Obligatoriska tillägg avser Kabel-TV/bredbandsavgift, värmeavgift

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

ÖVRIGT

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Havet dominerar området. Lugn och ro men ändå all service inom nära räckhåll. Simrishamn, Österlens huvudstad, är en genuin och vacker småstad. Det är inte minst stadens bebyggelse som utgör dess charm. De låga husen i pastellfärger ligger i långa rader längs kullerstensgator. Vackert snidade dörrar är också typiska för trakten, liksom de prunkande trädgårdarna som ligger som osynliga oaser bakom höga träplank.

Det var förmodligen någon gång på 1200-talet som den blev stor nog att få stadsrättigheter. På platsen har det dock funnits boplatser sedan stenåldern. Första gången Simrishamn nämns är 1123 då den norske kungen Jorsalafarare med sin flotta ska ha lagt till här. Namnet på fiskeläget var då Svimraros som betyder "mynningen till ån som svämmar över" och hänsyftar på Tommarpsån. Fiskeläget växte till att bli en betydande hamnstad, tack vare sillen, som haft en avgörande betydelse för stadens ekonomi och historia. Därför är också en fisk avbildad på stadsvapnet. Då Hansaväldet bröts blev tiderna svårare och sillen förlorade sin betydelse. Det blev inte heller bättre av att svenskarna plundrade staden i mitten av 1600-talet. Men under frihetstiden växte köpmanshusen upp. Garvare Ehrnberg lade grunden till stadens storindustri, läderfabriken. Hur det gick till kan du se på garverimuseet i Strömska gården. Skeppsrederierna utvecklades i takt med att handeln växte och under 1800-talets slut hade Österlen Sveriges största segelfartygsflotta. I Simrishamn ägde redarfamiljen Björkengren inte mindre än ett sjuttiofem fartyg. S:t Nicolai kyrka är från 1100-talet och byggd i grå hallasten. Längre var kyrkan klädd i grå cement, men vid ett besök i Simrishamn lovade konstnären Carl Milles att skänka en skulptur om cementen knackades bort. Nu gnistrar den åter i grå hallasten och på gräsmattan svävar Millesskulpturerna. Berömd är predikstolen som bär Christian IV:s namnchiffer, den praktfullt utformade dopfunten, det medeltida krucifixet och Österlens äldsta votivskepp (kyrkskepp) från 1776.

Havet och naturen präglar atmosfären. Besök Österlens museum, Apotekarns medelhavsträdgård, Autoseum med Frasses & Mariannes musikmuseum, Köpmansgårdarna, Hotell Turistgårdens rosarium,

Rosentorget, Konstmuséet Gösta Werner & havet och mycket mer. Shoppa i stadens affärer och ta en fika på ett av de många caféerna eller avnjut god meny på stadens restauranger. Från Simrishamns station går Pågatågen i princip varje timme Simrishamn-Köpenhamn. Expressbussar trafikerar linjer mot Lund och Kristianstad och lokalbussar går till kommunens övriga byar.

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 lägenheten i efterhand. Köparen har uppmanats att noggrant undersöka lägenheten.

Bostadsrätten till lägenhet nr 21 i RBF Simrishamnshus nr 1 738800-1740 med adress Bergstrands väg 1A, 27233 Simrishamn . Lägenhetsnummer hos Lantmäteriet/Skatteverket 1001

Allmänt om lägenheten

Förvärvat år? 2022

Hur många nycklar finns det totalt till lägenheten? 4

Renoveringar

Har ni renoverat/byggt om lägenheten? Nej Ja

Ange vad som är renoverat samt när *Köksbänk och vask bytt 2024. Ny belysning i kök ovanför köksskåp 2025. Nya högskåp i kök 2023.*

Har ni anlitat fackman för ovan angivna åtgärder? Nej Ja

Kommentar *Till belysning men bytt vask och köksbänken själv.*

Om våtutrymmen renoverats, finns våtrumsintyg? Nej Ja Vet ej

Fel och brister i lägenheten

Har ni upptäckt eller misstänkt fel i den maskinella utrustningen, (t ex. spis, fläkt, kyl/frys, tvättmaskin)?

Nej Ja

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

Känner ni till några fel eller brister i lägenheten, eller annat som kan tänkas ha betydelse för en köpare?

Nej Ja

Frågelistan besvarades 2025-09-03 av Lina Karlsson

JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV BOSTADSRÄTT

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

UPPDRAGSAVTALET Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt fastighetsmäklarlagen 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 liknade. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, vilken oftast bestäms till en viss procent av köpeskillingen. En mäklare har inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster utöver den avtalade provisionen, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Rätten till provisionen 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 överlåtelsen.

OBJEKTSBESKRIVNINGEN Enligt fastighetsmäklarlagen 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 mäklaren upprättat beskrivningen får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella felaktigheter. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i det underlag 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 överlåtelseavtalet. 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 bostadsrätt 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 eller annars känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om bostadsrättens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. När en bostadsrätt säljs i befintligt skick ska säljaren dock upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Det betyder att säljaren ska upplysa om sådana fel denne känner till som kan antas inverka på köpet. Säljaren ska upplysa om sådana fel som säljaren borde inse/förstå är av betydelse för en köpare och som köparen kan räkna med att bli upplyst om.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT Inneboerden 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. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid eventuella fuktskador i kök och badrum. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart lägenheten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning för frågor om t.ex. större renoveringar eller planerade avgiftsändringar.

FÖRENINGENS EKONOMI Det är viktigt att en köpare av en bostadsrätt tar del av bostadsrättsföreningens årsredovisning för att bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi. Om en förening t ex har stora lån eller om underhållet av fastigheten är eftersatt kan detta i framtiden påverka din månadsavgift om exempelvis ränteläget förändras. Det är därför viktigt att du som köpare innan köpet försöker bedöma hur din månadsavgift kan komma att öka och om du har marginalt alla klara en sådan kostnadsökning.

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 fastighetsmäklarlagen ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktpuppgifter till budgivarna. Detta för att kunna 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. I övrigt förekommer det att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du har för din finansiering av köpet.

SKRIFTLIGT ÖVERLÅTELSEAVTAL OCH KRAV PÅ MEDLEMSKAP I FÖRENINGEN

För att ett köp av en bostadsrätt ska bli bindande mellan parterna krävs att vissa formlkrav enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Det viktigaste formlkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat överlåtelseavtal. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formlkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ångra" köpet.

Om köparen inte sedan tidigare är medlem i bostadsrättsföreningen måste köparen ansöka om medlemskap hos föreningens styrelse. Medlemskapet medför såväl rättigheter som skyldigheter. Den främsta rättigheten är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid, medan de främsta skyldigheterna är att betala årsavgift (månadsavgift) till föreningen och att ansvara för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Köpet är beroende av att medlemskapet i föreningen beviljas för köparen och blir därmed bindande först när villkoret är uppfyllt. Vågras köparen medlemskap i föreningen har köparen rätt att överklaga beslutet till hyresnämnden. Det förekommer dock att parterna avtalar om att köparen inte har sådan möjlighet att överklaga eftersom det ibland är av väsentlig betydelse för säljaren att köpet inte drar ut på tiden genom en prövning av medlemskapet i hyresnämnden.

SÄRSKILDA VILLKOR I ÖVERLÅTELSEAVTALET Det finns vissa valbara villkor i överlåtelseavtalet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. En vanlig situation 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. För säljarens del kan villkoret handla om att denne vill kunna köpa en annan bostad att flytta till. Dessa så kallade svårav villkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de normalt 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? Vid försäljning av en bostadsrätt uppstår ibland frågor om vad som ingår i köpet, det vill säga vilka tillbehör som följer med lägenheten. Exempel på tillbehör till en lägenhet – och som därmed ingår i köpet – är badkar, duschkabin, toalett, vitvaror, hatthylla m.m.

Finns dessa tillbehör vid tidpunkten för undertecknandet av överlåtelseavtalet 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 överlåtelseavtalet undertecknas. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör är det bra om parterna klargör detta innan överlåtelseavtalet undertecknas.

DEM ANSVARAR FÖR FEL? Utgångspunkten är att lägenheten köps i det skick den faktiskt är vid undertecknandet av överlåtelseavtalet, s. k. befintligt skick. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade väsentliga fel som köparen inte borde ha upptäckt eller som köparen inte borde ha misstänkt eller kunnat förvänta sig med hänsyn till lägenhetens ålder, pris och övrigt skick. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Säljaren ansvarar däremot alltid för sina garantier och utfästelser. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan överlåtelseavtalet 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 beståta ett fel som upptäckts i lägenheten. Om parterna inte kan enas om saken ger köplagens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning före 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 fel i köprättslig mening. För det andra krävs att det felet även är väsentligt, det vill säga det kan antas ha påverkat bostadsrättens marknadsvärde om felet hade varit känt före 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 fel som säljaren ansvarar för. Upptäcker köparen tecken på att fel finns i t ex badrummet, eller om det är i sådant skick att fel kan misstänkas, utökas köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fuktgenomslag i väggen mot badrummet är det något som utökar köparens undersökningsplikt. När bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den även anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till – eller misstänker.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN Säljaren ansvarar för väsentliga fel i en såld bostadsrätt i två år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att bostadsrätten 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.

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

REKLAMATION TILL MÄKLAREN Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske (kravet framställas) 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 under rättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet eller överlåtelseavtalet.

Om köpare eller säljare önskar få ett ärende om skadestånd prövat görs detta i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav framställts mot mäklaren. 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 nedläggning 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, se www.fmi.se. Hos FMI kan du även finna mer information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten.

ÅNGERRÄTT För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokaler 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 ångerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se 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 anses skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyråns 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 erbjuda 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 erbjuda 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

KUNDOMBUDSMAN Om det är något du undrar över vad gäller din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du upplever att du efter den kontakten fortfarande vill ha mer information och vägledning har Fastighetsbyråns även en funktion som heter Kundombudsman. Denna funktion är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER Information om hur Fastighetsbyråns 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

2026-04-09 10.40