Uppdragsavtal

Uppdrag

Undertecknad uppdragsgivare ger fastighetsmäklaren Matilda Icho i uppdrag att – med ensamrätt - förmedla försäljning av

Förmedlingsobjekt

Fastigheten Växjö Ljungsåsa 25:15 med adress Sturegatan 9, 36344 Lammhult

Uppdragsgivare

Rachel Ellen Savage. Adress: Sturegatan 9, 36344 Lammhult. Personnummer: 19870511-9207

Köpeskilling

Överenskommet utgångspris är 2 095 000 kr eller det högre/lägre pris som uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren senare kommer överens om.

Provision/arvode

Förmedlingsprovision betalas av uppdragsgivaren med:
59 000 kr inklusive moms.
(Med ett försäljningspris på 2 195 000 kr blir provisionen 59 000 kr.)

Provisionen/arvodet har förfallit till betalning när bindande överlåtelseavtal/köpekontrakt träffats mellan säljare och köpare. Detta gäller även om avtalet innehåller villkor om att köpeskilling ska betalas vid senare tidpunkt. Om avtalet innehåller andra villkor för överlåtelsens fullbordan eller bestånd ska däremot de villkoren vara uppfyllda innan provisionen/arvodet ska betalas.

Om säljaren är konsument och köparen begått kontraktsbrott, har mäklaren rätt till provision endast om köparen har betalat den avtalade handpenningen.

Så snart fastighetsmäklarens provision/arvode har förfallit till betalning, har mäklaren rätt att tillgodogöra sig denna, ur de medel som mäklaren innehar för redovisning till säljaren. Mäklaren har samtidigt rätt att tillgodogöra sig ersättning för sina utlägg om uppdragsgivaren utöver provisionen ska ersätta mäklaren för sådana utlägg i förmedlingsuppdraget.

För anvisad kund kan fastighetsmäklaren vara berättigad till provision även efter uppdragstidens utgång.

Fastighetsmäklarens provision/arvode kan komma att överlåtas till mäklarens arbetsgivare.

Uppdragstid

Förmedlingsuppdraget gäller – med ensamrätt – under en tid av tre månader, räknat från dagens datum t.o.m. den 13 november 2026. Efter denna dag gäller förmedlingsuppdraget utan ensamrätt tills avtalet upphört p.g.a uppsägning av någon av parterna. Sker överlåtelse av förmedlingsobjektet under ensamrättstiden, har fastighetsmäklaren rätt till provision/arvode även om överlåtelsen sker utan fastighetsmäklarens medverkan.

Uppsägning

Under tid utan ensamrätt, gäller ömsesidig uppsägningstid om tio dagar.

Kostnadsersättning

Om förmedling inte genomförs uppstår ingen kostnad för uppdragsgivaren.

Marknadsföring

Marknadsföringen av förmedlingsobjektet, genom t.ex. annonsering på internet och visningar, påbörjas först när uppdragsgivaren begär det.

Användning av bilder

Uppdragsgivaren är införstådd med och medger att de bilder som används i marknadsföringen av bostaden kan användas i annat syfte. Fastighetsmäklaren kan komma att dela och upplåta bilderna till köparen, spekulanter och andra användare som vill utnyttja Fastighetsbyråns digitala tjänster, t. ex. Min Bostad. Uppdragsgivaren är införstådd med att uppdragsgivaren har rätt att återkalla sitt medgivande fram till dess att en användare har sparat ner de delade bilderna.

Ersättare

Om fastighetsmäklaren på grund av semester, sjukdom eller av annan orsak är förhindrad att utföra delar av uppdraget, godkänner uppdragsgivaren att fastighetsmäklarkollega ensam biträder fastighetsmäklaren med att utföra de aktuella delarna av uppdraget.

Besiktning med Dolda Fel-Försäkring

☐ Uppdragsgivaren beställer härmed paketet Besiktning med Dolda-Fel-Försäkring och förbinder sig att vid blivande köpares tillträde betala in försäkringspremien till Anticimex Försäkringar AB. Uppdragsgivaren ger mäklaren rätt att reglera betalningen ur köpeskillingen. Premien är för närvarande 19 900 kr.

Om köpekontrakt ingås med en köpare senare än två år från dagens datum har dock Anticimex Försäkring AB rätt att ta betalt enligt det premiepris som då är gällande.

Se produktblad ”Besiktning med Dolda Fel-Försäkring” samt separat dokumentation över försäkringsförmedlingen.

☑ Uppdragsgivaren är inte intresserad.

Swedbank/ Sparbanken

Uppdragsgivaren önskar bli kontaktad av Swedbank/Sparbanken: ☐ Ja ☑ Nej

Tilläggstjänster

Uppdragsgivaren har tagit del av och är införstådd med de tilläggstjänster och ersättning för dessa jag som ansvarig mäklare kan erbjuda/erhålla.

Jonas Magnusson Fastighetsbyrå i Växjö AB
Storgatan 20
35231 Växjö
Besöksadress
Storgatan 20
Tel 0470-22590
Styrelsens säte Växjö
Org nr 556659-0211
Bankgiro 5116-4556
fastighetsbyran.com
Dokument-ID 09222115557586436263 Signerat RES, MI

Avtalets ingående

Avtalet har ingåtts enligt markerat val nedan. (Endast ett av de fem alternativen ska markeras)

Samtidigt närvarande

☐ I affärslokal
Avtalet har ingåtts då parterna varit samtidigt närvarande i fastighetsmäklarens affärslokal. Lagen om distansavtal och avtal utanför affärslokaler är därför inte tillämplig för uppdraget.

☐ På annan plats, påbörja direkt
Avtalet har ingåtts då parterna varit fysiskt närvarande tillsammans på annan plats än fastighetsmäklarens affärslokal, exempelvis i uppdragsgivarens bostad. Detsamma gäller om avtalet har ingåtts digitalt eller i fastighetsmäklarens affärslokal i omedelbar anslutning till ett sådant möte på annan plats. Lagen om distansavtal och avtal utanför affärslokaler gäller därför för uppdraget. Innan avtalet har ingåtts har uppdragsgivaren fått skriftlig information om den ångerrätt som därmed gäller enligt lagen. Uppdragsgivaren begär att arbetet i uppdraget ska påbörjas innan ångerfristen löpt ut och går med på att det inte ska finnas ångerrätt efter det att uppdraget har fullgjorts.

☐ På annan plats, invänta ångerfrist
Avtalet har ingåtts då parterna varit fysiskt närvarande tillsammans på annan plats än fastighetsmäklarens affärslokal, exempelvis i uppdragsgivarens bostad. Detsamma gäller om avtalet har ingåtts digitalt eller i fastighetsmäklarens affärslokal i omedelbar anslutning till ett sådant möte på annan plats. Lagen om distansavtal och avtal utanför affärslokaler gäller därför för uppdraget. Innan avtalet har ingåtts har uppdragsgivaren fått skriftlig information om den ångerrätt som därmed gäller enligt lagen. Uppdragsgivaren begär att uppdraget ska påbörjas först sedan ångerfristen löpt ut.

Inte samtidigt närvarande

☑ Avtalet har ingåtts utan att parterna varit samtidigt närvarande på en annan plats än fastighetsmäklarens affärslokal. Lagen om distansavtal och avtal utanför affärslokaler är därför inte tillämplig för uppdraget.

Juridisk person

☐ Uppdragsgivaren är en juridisk person som ej är ett dödsbo. Distansavtalslagen är därför inte tillämplig för uppdraget.

Tidigare anlitad fastighetsmäklare

Har ni tidigare anlitat fastighetsmäklare för förmedling av denna bostad.
☐ Ja ☐ Ja, se spekulantlista i bilaga ☑ Nej

Har annan fastighetsmäklare tidigare anlitats är spekulanter som är anvisade av den tidigare mäklaren undantagna från ensamrätten i detta uppdrag.

Hantering av personuppgifter

Information om hur Fastighetsbyrån behandlar Uppdragsgivarens personuppgifter finns på fastighetsbyran.com/sv/sverige/integritetspolicy/

Jonas Magnusson Fastighetsbyrå i Växjö AB
Storgatan 20
35231 Växjö
Besöksadress
Storgatan 20
Tel 0470-22590
Styrelsens säte Växjö
Org nr 556659-0211
Bankgiro 5116-4556
fastighetsbyran.com
Dokument-ID 09222115557586436263 Signerat RES, MI

Bilagor

- Juridisk information säljare och köpare fastighet
- Energideklaration vid försäljning av bostad
- Diakrit

Fullmakt

Uppdragsgivaren ger härmed fastighetsmäklaren, eller den som denne sätter i sitt ställe, fullmakt att inhämta samtlig information angående förmedlingsobjektet: lån med panträtt, ägarfråga datapantbrev, fastighets- och ägarinfo hos övriga berörda myndigheter samt uppgifter om förbrukning (inklusive årskostnad) för fjärrvärme, VA och el m.m. Uppdragsgivaren ger även fastighetsmäklaren fullmakt att dels beställa en energideklaration, och dels inhämta energideklaration från Boverkets databas. Uppdragsgivaren godkänner att handlingarna avseende utförd energideklarationen skickas direkt till fastighetsmäklaren.

Vid transport av fullmakten ska den som mäklaren sätter i sitt ställe arbeta vid samma fastighetsmäklarkontor.

Underskrift Uppdragsgivare
Växjö den 13 augusti 2026

Rachel Ellen Savage

Underskrift Mäklare
Växjö den 13 augusti 2026

Matilda Icho
Fastighetsmäklare

Följande handlingar m.m. har samtidigt mottagits av fastighetsmäklaren:

Jonas Magnusson Fastighetsbyrå i Växjö AB
Storgatan 20
35231 Växjö
Besöksadress
Storgatan 20
Tel 0470-22590
Styrelsens säte Växjö
Org nr 556659-0211
Bankgiro 5116-4556
fastighetsbyran.com
Dokument-ID 09222115557586436263 Signerat RES, MI

Verifikat

Dokument-ID 09222115557586436263

Dokument

Uppdragsavtal
Huvuddokument
4 sidor
Startades 2026-08-18 12:52:51 CEST (+0200) av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)
Färdigställt 2026-08-18 12:59:20 CEST (+0200)

Försäkringsförmedling dokumentation
Bilaga 1
2 sidor
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)

Villa Säljarbilaga_tilläggsavtal (FB - 2026).pdf
Bilaga 2
2 sidor
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)

Energideklaration i samband med bostadsaffär.pdf
Bilaga 3
1 sida
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)

Juridisk information till säljare och köpare av fastighet - engelsk version.pdf
Bilaga 4
3 sidor
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)

Initierare

Fastighetsbyrån e-signering (Fe)
Fastighetsbyrån
info@fastighetsbyran.se

Signerare

Rachel Ellen Savage (RES)
Personnummer 19870511-9207

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rachel Ellen Savage"
Signerade 2026-08-18 12:59:20 CEST (+0200)

Matilda Icho (MI)
Personnummer 19981031-5466

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATILDA ICHO"
Signerade 2026-08-18 12:53:35 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Dokument-ID 09222115557586436263

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Information om och dokumentation av försäkringsförmedling samt beställning av försäkring

Försäkringsförmedlaren

Din försäkring förmedlas av Matilda Icho anställd hos förmedlaren Fastighetsbyrån, org.nr. 556659-0211. Postadress: Storgatan 20, 35231, Växjö. Tel: 0470-22590, Besöksadress: Storgatan 20. E-post: vaxjo@fastighetsbyran.se.
Försäkringsförmedlaren har genom avtal åtagit sig att som anknuten förmedlare förmedla försäkringar som har samband med överlåtelse/förvärv av fastighet uteslutande för Anticimex Försäkringar AB org.nr. 502000-8958. Försäkringsförmedlaren har inte något kvalificerat innehav i försäkringsföretaget. Försäkringsföretaget har inte heller ett kvalificerat innehav i försäkringsförmedlaren. Förmedlaren lämnar inte råd baserade på sådan opartisk analys som avses i 4 kap. 2 § lag om Försäkringsdistribution.

Kontroll av förmedlaren och dess anställda

Försäkringsförmedlaren finns registrerad i det register för försäkringsförmedlare som förs av Bolagsverket. Registreringen avser förmedling av följande slag av försäkring: Skadeförsäkring. Förmedlingen är begränsad till följande försäkringsklasser eller grupper av försäkringsklasser: Klass 9, 13 och 16. Du kan kontrollera förmedlarens rätt att utöva förmedling i det register som förs av Bolagsverket. Postadress: 851 81 Sundsvall. Tel. 0771-670670. E-post: bolagsverket@bolagsverket.se Hemsida: www.bolagsverket.se.
Du kan kontrollera den anställdes rätt att utöva förmedling genom att kontakta det försäkringsföretag som förmedlaren är anknuten till (Anticimex Försäkringar AB). De skall på begäran upplysa dig om en anställd hos förmedlaren har rätt att förmedla försäkringar och om denna rätt är begränsad till visst slag av försäkring, någon eller några försäkringsklasser eller grupper av försäkringsklasser. Försäkringsförmedlare står under Finansinspektionens tillsyn. Postadress: Box 7821. 103 97 Stockholm. Tel. 08-40898000. E-post: finansinspektionen@fi.se. Hemsida: www.fi.se. Observera att förmedlaren i sin roll som fastighetsmäklare inte står under finansinspektionens tillsyn. Förmedlaren står under konsumentverkets tillsyn vad avser marknadsföring och reklam. Konsumentverket. Postadress: Box 48, 651 02 Karlstad. Tel. 0771-42 33 00. E-post: konsumentverket@konsumentverket.se. Hemsida: www.konsumentverket.se.

Klagomål

Vid klagomål på försäkringsförmedlingen ska kunden i första hand vända sig till personen som har hanterat ärendet för att reda ut ev. missförstånd. Alternativt kan kunden kontakta klagomålsansvarig på Fastighetsbyrån genom att mejla forsakringsdistribution@fastighetsbyran.se. Du kan läsa mera om hur Fastighetsbyrån hanterar klagomål avseende förmedling på fastighetsbyran.com/sv/sverige.

Skadestånd

Det försäkringsföretag, med vilket försäkringsförmedlaren har ingått avtal om att förmedla dess försäkringsprodukter, är ansvarigt för ren förmögenhetsskada som drabbar en kund, en försäkringsgivare eller någon som härleder sin rätt från kunden till följd av att förmedlaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 4 kap. 1§ lag om försäkringsdistribution. Här avses att förmedlaren inte iakttagit god försäkringsförmedlarsed. Den som vill göra anspråk på skadestånd skall underrätta försäkringsförmedlaren eller berört försäkringsföretag, i detta fall Anticimex Försäkringar AB om detta inom skälig tid efter det att han eller hon märkt eller borde ha märkt att skada har uppkommit.

Tvist

Du har rätt att få en tvist med försäkringsförmedlaren prövad av Allmänna reklamationsnämnden. Du kan alltid vända dig till allmän domstol.

Kunden har valt att teckna försäkring av i huvudsak följande skäl:

- ☐ Kunden är säljare av fastighet och har ett ansvar för så kallade Dolda Fel enligt Jordabalkens regler. Kunden har ett behov och önskemål att teckna försäkringen ”Besiktning med Dolda Fel-Försäkring” som omfattar krav på dolda fel. Premie: 19 900 kr.
- ☐ Kunden är säljare av fastighet och har ett ansvar för så kallade Dolda Fel enligt Jordabalkens regler. Kunden har ett behov och önskemål att teckna försäkringen ”Enkel Dolda Fel-Försäkring” som omfattar krav på dolda fel. Premie: 9 200 kr.

Försäkringsförmedlaren har lämnat information och rådgivning till kunden om i huvudsak följande:

- ☐ Försäkringsförmedlaren har lämnat information om försäkringsvillkorens innehåll och viktigaste begränsningar och undantag (se produktblad för ”Besiktning med Dolda fel-Försäkring” alt. ”Enkel Dolda fel-Försäkring”). Försäkringsförmedlaren har också lämnat Standardiserat produktfaktablad. Informationen finns också på www.fastighetsbyran.com.
- ☐ Kunden har avrådts från att teckna försäkringen av följande skäl:
- ☐ Kunden har, enligt vad som är känt för försäkringsförmedlaren, trots avrådan valt att teckna försäkringen av följande skäl:
- ☐ Andra omständigheter:

Avser fastighet Växjö Ljungsåsa 25:15 .

Jag/vi har tagit del av ovan och vill att mäklaren (förmedlaren) ombesörjer beställning av Dolda Fel-Försäkring för min/vår räkning.

Underskrift Säljare
Växjö 2026-08-13

Rachel Ellen Savage

Jonas Magnusson Fastighetsbyrå i Växjö AB
Storgatan 20
35231 Växjö
Besöksadress
Storgatan 20
Tel 0470-22590
Styrelsens säte Växjö
Org nr 556659-0211
Bankgiro 5116-4556
fastighetsbyran.com

Fastighetsbyrån

VILLA

Beställning av marknadsföringspaket

Detta dokument presenterar marknadsföringstjänsterna som Fastighetsbyrån i samarbete med Diakrit erbjuder dig som bostadssäljare. Paketen är utformade för att maximera bostadens synlighet och attrahera fler intressenter.

	Premium	Plus+	Bas
Bostadsfoton	30 bilder	25 bilder	25 bilder
2D + 3D Planritning	✔	✔	✔
Virtuell visning	Upp till 7 punker	Upp till 5 punkter	Upp till 3 punkter
Provmöblering	✔	✔	✔
Reel video	✔	✔	**4 495 kr**
Digital kvällsbild		✔	✔ **360 Drönarvy ***
Skymningsfoton	✔	**6 995 kr**	
Drönarfoton	✔	✔ **360 Drönarvy ***	
	9 495 kr ✔ **360 Drönarvy ***		

Såld-garanti

Säljs inte bostaden inom 12 månader från leverans av fotomaterialet, och har förmedlingsuppdraget sagts upp, återbetalas eventuell betalning och du står inte för kostnaden för tjänsterna.

Du kan välja bland flera flexibla betalningsalternativ, inklusive att dela upp betalningen på 3, 6 eller 9 månader, eller skjuta upp betalningen i upp till 180 dagar.**

Beställning

Uppdragsgivaren beställer följande paket (kryssa i ett):

- ☐ Premium
- ☐ Plus+
- ☐ Bas

DIAKRIT

Bokning, ändringar och betalningsvillkor

1. **Bokning och korrigeringar**
   Bokning av fototjänst samt hantering av eventuella korrigeringar och liknande sker via fastighetsmäklaren.

2. **Avbokning och ombokning**
   Avbokning eller ombokning är kostnadsfri om den sker **senast 24 timmar** före fotograferingstillfället. Om avbokning eller ombokning sker **senare än 24 timmar före** fotograferingstillfället, men **innan fotografen påbörjat sin resa** till bostaden, debiteras en avgift om **625 kr inkl. moms**. Om fotografen har påbörjat sin resa till bostaden när avbokning sker, debiteras i stället en avgift om **2 500 kr inkl. moms**.

3. **Betalning**
   Betalning sker via **Svea** genom en betalningslänk som skickas till uppdragsgivaren i samband med leverans av fotoprodukterna.

Underskrift

Genom underskrift bekräftar uppdragsgivaren att denne accepterar Diakrits paketerbjudande enligt ovan samt godkänner att personuppgifter delas med Diakrit i enlighet med Diakrits personuppgiftspolicy.***

_____
SIGNATUR

_____
NAMNFÖRTYDLIGANDE

_____
DATUM

Vid frågor om köpet

KONTAKTA
Diakrit Fastighetsmäklarservice AB
Fabrikstorget 1
412 50 Göteborg.

08-412 99 70
info@diakrit.com

Chatt (mån–fre 8–17)
diakrit.com/se/chatt

Avtalsvillkor och information om ångerrätt
diakrit.com/se/allmanna-villkor-bostadssaljare

FÖR MER INFO OM PRODUKTER

SKANNA QR

* Drönarvy ingår om det finns punkt tillgänglig i närområdet.
** Fakturabetalning och delbetalning erbjuds efter godkänd kreditprövning. Vid delbetalning tillkommer en uppläggningsavgift på antingen 195 kr för 3 månader, 295 kr för 6 månader, eller 395 kr för 9 månader, samt en aviavgift på 45 kr per månad.
*** Länk till personuppgiftspolicy https://www.diakrit.com/privacy-policy. Mäklarföretaget erhåller vid förmedling av foto- och visualiseringsprodukter från Diakrit AB en ersättning om 500 kr.

DIAKRIT

Energideklaration i samband med din bostadsaffär

Vid försäljning av en bostad ska det normalt finnas en energideklaration, som talar om hur energieffektiv byggnaden är. Undantag till denna regel finns, men i de flesta försäljningar ska denna deklaration, som registreras hos Boverket, kunna uppvisas.

Energideklarationen
Energideklarationen syftar till att minska energibehovet i våra byggnader och ge dig en klar bild av husets totala energiprestanda. Energiprestandan bedöms utifrån vilket energislag du använder samt geografisk korrigeringsfaktor. Detta har som syfte till att byggnader ska kunna jämföras på ett mer likvärdigt sätt oavsett var i landet du bor samt premiera energikällor som är effektiva och miljövänliga. Finns det saker att göra för att minska energibehovet föreslås även förändringar som är lönsamma att utföra och som inte försämrar inomhusmiljön. Energideklarationer som upprättats efter 1 jan 2014 ska dessutom innehålla en energiklassning med skalan A-G. En byggnad som har en energianvändning som motsvarar det krav som ställs på ett nybyggt hus idag får klass C.

Vilka krav ställer lagen om energideklaration för byggnader på säljaren?

Säljaren ansvarar för att:

- Det finns en giltig energideklaration vid försäljningen av bostaden.
- Om energideklaration är upprättad vid tidpunkten för annonseringen ska uppgift om energiprestandan finnas med i marknadsföringen.
- Energideklarationen visas upp för spekulanterna och överlämnas till den slutgiltige köparen i tid innan köpet.

Energideklarationen är giltig i 10 år
Om säljaren inte uppfyller lagens krav kan säljaren föreläggas av Boverket att uppfylla dem. Om föreläggandet inte följs kan vite dömas ut.

Köparen har dessutom rätt att vid köp av en bostadsfastighet, inom sex månader från tillträdesdagen, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad. Det finns olika sätt att hantera en situation om energideklaration saknas. Din mäklare är behjälplig med råd om vägval och hur köpekontraktet ska villkoras angående energideklarationen.

Det är annorlunda för bostadsrätter
Det är byggnadens ägare som ansvarar för att en energideklaration görs innan försäljningen och att spekulanten får information om den.

När till exempel en bostadsrätt säljs är det bostadsrättsföreningen som ansvarar för att det finns en energideklaration upprättad, men det är säljaren av bostadsrätten som ansvarar för att energiprestandan anges i annonsen och att energideklarationen visas upp. Det är ovanligt att energideklaration saknas vid försäljning av bostadsrätter, men om så är fallet har köparen ingen möjlighet att låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

Mer information om energideklarationer finns på boverket.se.

Fastighetsbyrån

Legal information for vendors and buyers of property

The role of the real estate agent in your transaction
The task of an estate agent is to act as an impartial intermediary, looking after the interests of both the vendor and the buyer. This task is to be conducted with care, in accordance with good estate agent practice, and always in accordance with the Swedish Estate Agents Act [*Fastighetsmäklarlagen* – FML], which is a piece of legislation intended to protect consumers. All estate agents are registered with the Swedish national regulator, *Fastighetsmäklar-inspektionen*.

The service contract
Pursuant to FML, any intermediary services regarding housing are to be subject to a written contract. This service contract is to stipulate the conditions for the services and the respective rights and obligations of the client and the estate agent in the transaction.

Remuneration to the estate agent
The client and the estate agent are to agree on what remuneration is to be paid to the agent. There are no fixed rates or the like. The agent's remuneration is usually paid as commission, which is typically decided as a certain percentage of the purchase price. Agents are not entitled to charge separately for their services over and above the agreed commission, unless a separate agreement has been reached on this. The right to commission usually arises when the property is sold to a buyer referred by the agent during the period of the service contract. The service contract typically features a provision granting exclusive rights to the estate agent during a given period. This is a safeguard for the agent which grants him/her this entitlement to commission if the property is sold during the "exclusive rights" period, even if the agent has not referred the buyer or participated in the transfer.

Description of the property
Under the provisions of FML, the agent must provide prospective buyers with a written description of the property. The act stipulates that this description must contain certain mandatory information, based in part on data from public records and in part on information supplied by the vendor. As a rule, the description will also contain some general information about aspects such as room size and distribution, household appliances, photos and drawings, etc. Once the agent has prepared the description, the vendor will have the opportunity to check through it and correct any errors or inconsistencies. It is important that the vendor point out any errors and inconsistencies because the property description will form part of the documentation on which the buyer's decision to purchase the property is based. It is the vendor who is responsible to the buyer for the information contained in the property description, because this is considered to be part of the transfer agreement later on in the transaction. If, however, the agent suspects that any information is incorrect, he/she must naturally check it and then make any necessary corrections. It is important to remember that the estate agent is the intermediary between the buyer and the vendor. The responsibility for any errors in a property transfer handled by an estate agent therefore usually rests with the vendor or the buyer, and not with the agent. The estate agent has no "obligation to investigate" in the generally accepted sense. That said, the agent has a duty to inform the buyer of what he/she has observed or knows or what, in the particular circumstances, he/she has specific reason to suspect about the condition of the property which can be considered to be of importance to a buyer.

Vendor's disclosure obligation
The vendor has no general duty to disclose all he knows. Instead, the premise is that the vendor cannot be held responsible for errors that are discoverable to the buyer. Nevertheless, in some situations, the vendor still has a responsibility to disclose any defects which he/she is aware of and should realise/understand are significant. A prerequisite for such responsibility, however, is that there be a significant defect or deviation, i.e. something that the buyer could reasonably have expected to be informed about, and which the vendor's failure to disclose to the buyer can be assumed to have affected the purchase.

Buyer's obligation to investigate
The meaning of the obligation to investigate, which is extremely far-reaching, is thoroughly and carefully to examine everything that is accessible in the building without intervention. For example, the buyer is required to move any obscuring furniture and lift carpets and curtains to inspect the surface of the floors and walls. Confined spaces in the foundations, basement and the attic must also be examined. The obligation to investigate also includes the inspection of elements including the roof/façade of the building, chimney stacks and all other installations such as electrical and heating systems, water wells and drain channels. Water quality is another aspect that the buyer is obliged to investigate, as well as the presence of radon in the water, land and buildings.

Making an offer
Bids or offers are not binding on the bidder and the vendor is not obliged to sell to the highest bidder. Nor does the vendor have to explain his/her choice of buyer. According to FML, agents must establish an offer list of all bids submitted, with contact details of the bidders. This is to ensure that the bidding process is conducted in a proper manner. Please note that this bid list is only disclosed to the vendor and the buyer with respect to the personal data contained therein.

The buyer's finances
It is important for both parties that the buyer have the financial capacity to complete the purchase. In most cases, a written loan commitment from a bank is sufficient, but please note that in principle, this loan commitment is always conditional on the buyer's situation remaining exactly the same. If the buyer loses his/her job, for example, the bank can revoke the loan commitment. Otherwise, the bank will typically state that the loan commitment is conditional

Fastighetsbyrån

on the buyer selling his current residence. Talk to the estate agent about the financing options open to you.

Written purchase agreement
In order for a purchase of a property to become binding between the parties, certain formal requirements under the prevailing legislation must be fulfilled. The most important formal requirement is that the purchase will only become valid when both the vendor and the buyer have signed a transfer agreement. An oral or written undertaking to sell, or a bid to buy, is therefore not binding. Once the formal requirements are met, it is not possible to withdraw from the purchase unilaterally.

Special conditions in the purchase agreement
Certain optional terms may be included in the transfer agreement that give both parties – or either one of them – the right to withdraw from the purchase. It is relatively common for the buyer to want to be able to withdraw from the purchase if he/she is not granted a loan to finance the transaction. Other conditions that may arise include allowing the buyer to have an expert check the property before the purchase becomes binding. For the vendor's part, the transaction may be conditional upon him/her being able to buy another property. These "hover" conditions, as they are known, are always limited in time, and they are typically intended to expire after a relatively short period. The question of whether conditions of this type are or are not to be included forms part of the negotiations between the vendor and the buyer.

What is included in the purchase?
The Land Laws define what is considered fixed property (the building) and what belongs to a property (the property's accessories and the building's accessories). Whatever is not fixed property or property and building accessories, is considered "movable property" and does not normally form part of the purchase of a house.

"Property accessories" include the building itself, wiring and ducting, fencing, flagpoles, oil tanks, etc. while "building accessories" include bathtubs, walk-in closets, domestic appliances, etc. If these items are present on signature of the contract, they are included in the purchase, in the absence of any agreement to the contrary between the parties. However, it is fully possible for the vendor to exclude additional items from the purchase if the parties discussed the items to be exempted in good time before signing the transfer agreement. If it is unclear whether a given item is to be considered an accessory or moveable property, it is helpful for the parties to specify this before signing the purchase contract.

Who is responsible for defects?
Fundamentally, the property is purchased in the same condition as it was on the contract date. The actual defects for which the vendor can normally be held accountable are what are known as "hidden" defects. These are defects that the buyer has not discovered, cannot be expected to have discovered, or cannot be expected to have suspected with regard to the age, price and general condition of the property. The vendor is always responsible for his warranties and assurances and for the eventuality that the condition of the property should deteriorate on account of an incident or accident between the signing of the purchase contract and take-over. In contrast, the vendor cannot be held responsible for normal wear and tear and age-related defects.

Subsequent to the purchase, a discussion may sometimes arise between the buyer and the vendor about who is to pay for a defect discovered in the apartment. If the parties cannot agree on the matter, the provisions of the Land Laws concerning defects provide guidance. Firstly, it has to be determined whether the defect could have been discovered during a careful investigation prior to the purchase. As it can be difficult for the buyer to fulfil his investigatory obligation, a sensible approach is to hire an expert or professional assessor for the purpose. If it is considered that the buyer could not reasonably have detected the defect, nor that he/she had cause to expect the defect, then it is typically considered a "hidden defect". Secondly, it is also necessary that the defect be "significant", i.e. that it can be assumed to have affected the market value of the property had the defect been known prior to the purchase. If these two conditions are met, the buyer is entitled to compensation from the vendor.

It is thus largely the buyer's obligation to investigate that determines whether something can be regarded as a hidden defect. The buyer's obligation to investigate is expanded if he/she sees signs of faults in the building, for example, or if faults can reasonably be expected on account of the general condition. The information supplied by the vendor also affects the scope of the buyer's obligation to investigate. For example, if the vendor informs the buyer that damp has occasionally been observed in the basement, this increases the buyer's obligation to investigate.

Complaints against the vendor
The vendor is responsible for hidden defects in a property he/she has sold for ten (10) years after the buyer moves in. If the buyer wishes to claim that the property is faulty, the buyer must submit a complaint against the vendor. The complaint must be submitted within a reasonable time after the buyer noticed, or should have noticed, the defect. If the buyer submits a complaint too late, the right to claim compensation from the vendor will normally be lost.

If the vendor has purchased Fastighetsbyrån's certified package containing a hidden defects insurance policy with Anticimex Försäkringar AB
Even if it is the vendor who is the insurance policy holder, the buyer of the building still has the opportunity to submit claims concerning hidden defects directly to *Anticimex Försäkringar*. If, as the buyer, you have discovered a defect which you consider to fulfil the criteria of a "hidden defect", it is important that you report this as soon as possible to the vendor or to Anticimex. This ensures that you have officially submitted a complaint about the defect to the vendor. In order for Anticimex to make a correct assessment of your claim, you, as the buyer, must describe the defect as comprehensively as possible in your submission. If you can, also state your claim for compensation in Swedish kronor (SEK). If you, as the buyer, have submitted a claim about a defect directly to Anticimex, and the vendor has purchased *Fastighetsbyrån's* certified package, the report will be considered notification of a defect (complaint) to the vendor, and the complaint will therefore be considered to have been submitted as stipulated in Section 4 (19)a if the Land Laws. Please note that a buyer is not exempt from his/her obligation to investigate even if the vendor has purchased Fastighetsbyrån's certified package. Submit reports of defects by email to www.anticimexforsakringar.se If you have any questions about reporting defects or the insurance policy, you can contact at skador@anticimexforsakringar.se or on +46 20 170 90 90. You should submit complaints concerning the inspection itself directly to the company that performed the inspection, i.e. Anticimex or OBM.

Calculation of housing costs
The estate agent should offer to provide you, the buyer, with a written estimate of your running costs of owning the property. Notify the

agent if you would like a calculation of the housing costs.

Complaints against the estate agent
If the vendor or the buyer considers that the estate agent has made a mistake which has caused a financial loss, the associated complaint must be submitted within a reasonable period after the vendor or buyer became aware of – or should have become aware of – the circumstances on which the complaint is based. Complaints against estate agents are usually considered to have expired after ten (10) years. Complaints and notification concerning claims for damages may be submitted, orally or in writing, to the estate agent or to the office whose address is stated in the service contract or the purchase contract

Claims for damages are initially heard by the estate agent's liability insurance provider once a complaint against the agent has been submitted. If the buyer or vendor is not satisfied with the insurance company's decision, he/she may request that *Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd* [the Property Market Complaints Board] (FRN) review the insurance company's decision, see www.frn.se. If the vendor desires a reduction of commission, this is initially investigated at FRN. Additionally, *Fastighetsmäklarinspektionen* [the Estate Agency Inspectorate] (FMI) – which regulates estate agents in Sweden – may look into whether the estate agent has failed to fulfil his/her obligations. FMI does not investigate issues relating to damages or commission. For information about the role of the estate agent and FMI, see https://fmi.se/in-english/

Right of withdrawal
When a client enters into a service contract with an estate agent outside the estate agent's office, the client has the right to withdraw from the contract (right of withdrawal) by informing the estate agent personally of this within 14 days from the date the service contract was signed by both parties (withdrawal period). Standard forms for exercising the right of withdrawal are available from Konsumentverket [the Swedish Consumer Agency], see www.konsumentverket.se. That said, the right of withdrawal is not applicable if the client explicitly consented to commencement of the service during the withdrawal period and agreed that there was no right of withdrawal when the service was completed. In cases where the client has the right of withdrawal and chooses to exercise it, the client may be obliged to remunerate the agent for the part of the service that was completed, through payment of an appropriate proportion of the agreed price. However, this right is conditional upon the client having explicitly requested that the service commence during the withdrawal period.

Additional services
As a customer of Fastighetsbyrån, you have access to bespoke solutions featuring products and services from our partners. The estate agent may receive remuneration for brokering additional services. For arranging advertisement of a residence on hemnet.se, for example, an individual estate agent may receive 30–50% of the price of the service purchased, excluding VAT. For arranging an energy declaration performed by Anticimex or OBM, an individual estate agent may receive SEK 320. For additional information about our services and partners, see fastighetsbyran.com.

Customer ombudsman
If you have any doubts or questions about buying or selling a residence, consult your estate agent. If, having consulted your agent, you would like more information and guidance, Fastighetsbyrån also has a Customer Ombudsman. The Customer Ombudsman exists to help Fastighetsbyrån customers who have detailed questions about buying or selling a residence, or who wish to submit complaints about the services provided by the agency.

Fastighetsbyrån's processing of personal data
For information about how Fastighetsbyrån processes your personal data, and about which rights you have, see fastighetsbyran.com/integritetspolicy/