



Uppdragsavtal

Uppdrag	Undertecknad uppdragsgivare ger fastighetsmäklaren Alfred Bertilsson i uppdrag att – med ensamrätt - förmedla försäljning av
Förmedlingsobjekt	Fastigheten Svenljunga Åsen 1:12 med adress Roasjö Hagasjö 6, 51292 Svenljunga
Uppdragsgivare	Mike Davidson. Adress: Eriksbo Östergärde 43 Lgh 1103, 42434 Angered. Personnummer: 19810423-1231
Köpeskilling	Överenskommet utgångspris är 650 000 kr eller det högre/lägre pris som uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren senare kommer överens om.
Provision/arvode	Förmedlingsprovision betalas av uppdragsgivaren med: 75 000 kr inklusive moms. (Med ett försäljningspris på 650 000 kr blir provisionen 75 000 kr.)

Provisionen/arvodet har förfallit till betalning när bindande överlåtelseavtal 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.

Uppdragstid	Förmedlingsuppdraget gäller – med ensamrätt – under en tid av tre månader, räknat från dagens datum t.o.m. den 29 november 2025. 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 köparens 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.





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 samtidigt närvarande på en annan plats än i fastighetsmäklarens affärslokal, exempelvis i uppdragsgivarens bostad. 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 samtidigt närvarande på en annan plats än i fastighetsmäklarens affärslokal, exempelvis i uppdragsgivarens bostad. 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/



**Bilagor**

- Juridisk information säljare och köpare fastighet
- Energideklaration vid försäljning av bostad
- Besiktning med Dolda Fel-Försäkring Hus
- Diakrit Avtalsbilaga Villa Bas

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
Kinna den 29 augusti 2025

Underskrift Mäklare
Kinna den 29 augusti 2025

Mike Davidson

Alfred Bertilsson
Fastighetsmäklare / Partner

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



Verifikat

Document ID 09222115557555641356

Dokument

Uppdragsavtal Huvuddokument 4 sidor Startades 2025-08-29 19:51:45 CEST (+0200) av Fastighetsbyrån e-signering (Fe) Färdigställt 2025-08-30 16:02:47 CEST (+0200)	Juridisk information till säljare och köpare av fastighet.pdf Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)
Energideklaration i samband med bostadsaffär.pdf Bilaga 2 1 sida Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)	Besiktning med Dolda Fel-Försäkring Hus - Standardiserat produktblad.pdf Bilaga 3 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)
Diakrit Avtalsbilaga_Villa_Bas_20240819.pdf Bilaga 4 4 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Fastighetsbyrån e-signering (Fe)	

Initierare

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

Signerare

Mike Davidson (MD) Personnummer 19810423-1231  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKE DAVIDSON" Signerade 2025-08-30 16:02:47 CEST (+0200)	Alfred Bertilsson (AB) Personnummer 19960225-1796  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALFRED BERTILSSON" Signerade 2025-08-29 19:53:11 CEST (+0200)
---	--



Verifikat

Document ID 09222115557555641356

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>



Juridisk information till säljare & köpare av fastighet

Fastighetsmäklarens roll i din affär

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

Uppdragsavtalet

Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt FML vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

Mäklarens ersättning

Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknande. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, bestämd till en viss procent av köpeskillingen. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Provisionsrätten uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelsen.

Objektsbeskrivning

Enligt FML ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När objektsbeskrivningen upprättats får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella fel. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i underlaget som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av köpekontraktet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften. Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvar för eventuella fel i en förmedlad fastighet ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit, känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

Säljarens upplysningskyldighet

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. Trånga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstensstock, 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.

Köparens finansiering

Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. Det förekommer att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka finansieringsförutsättningar du har.

Skriftligt köpekontrakt

För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ångra" köpet.

Särskilda villkor i köpekontraktet

Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. Vanligt är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svärvillkor 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 ska undantas i god tid



innan köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.

Vem ansvarar för fel?

Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktetsdagen. 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 dolda fel-försäkring hos Anticimex Försäkringar AB

Även om det är säljaren som är försäkringstagare har även köparen av byggnaden möjlighet att anmäla dolda fel-krav direkt till Anticimex Försäkringar. Om du som köpare upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation av felet till säljaren. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänts på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket. Skadeanmälan gör du på www.anticimexforsakringar.se Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen når 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 brustit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

Ångerrätt

För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå hos Konsumentverket, www.konsumentverket.se. Ångerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det är skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

Tilläggstjänster

Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erhålla ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

Kundombudsman

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/

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.



Besiktning med Dolda fel-försäkring Hus



Företag: Anticimex Försäkringar AB, 502000-8958

Sverige

Produkt: Dolda Fel-Försäkring

För fullständiga försäkringsvillkor samt för- och efterköpsinformation hänvisar vi till www.fastighetsbyran.se

Vilken typ av försäkring handlar det om?

Fastighetsbyråns Besiktning med Dolda fel-försäkring Hus är en försäkring som du som säljare av en villa- eller fritidshusfastighet kan teckna i samband med försäljningen. Som säljare av en fastighet har du ansvar för så kallade dolda fel i tio år efter tillträdet. Försäkringen hjälper dig vid krav från köparen rörande dolda fel. Dolda fel regleras i jordabalken 4 kap. 19 §. Med dolda fel menas fel som en köpare inte kunnat förvänta sig utifrån husets allmänna skick, priset och övriga omsändigheter vid köpet. Felet ska inte heller varit upptäckbart vid en noggrann besiktning. Om du köpt in fastigheten i syfte att sälja den vidare efter renovering, om, till- eller nybyggnation kan du inte teckna försäkringen.



Vad ingår i försäkringen?

Vid köparens krav mot dig som säljare avseende dolt fel hjälper Anticimex dig med följande:

- ✓ Bedöma om du har ett ansvar för felet.
- ✓ Förhandla med den som framställer kravet.
- ✓ Ersätta köparen med vad du som säljare är skyldig att betala till köparen på grund av det fel som omfattas av försäkringen.
- ✓ Föra din talan vid domstol.
- ✓ Betala eventuella rättegångskostnader.
- ✓ Om köpet hävs, ersätta kostnaderna för att reparera felet.
- ✓ Högsta ersättningsbelopp är 2 000 000 kr inklusive rättegångskostnader. Beloppet utgör total ersättning under hela försäkringsperioden.

Försäkringen omfattar huvudbyggnaden men även garage och andra sidobyggnader om de är besiktade.



Vad ingår inte i försäkringen?

- ✗ Byggnad som inte är besiktad av Anticimex eller OBM inför försäljningen av fastigheten.
- ✗ Krav rörande fel utanför byggnad.
- ✗ Krav som inte avser dolda fel i enlighet med jordabalken 4 kap. 19 §.



Finns det några begränsningar av vad försäkringen täcker?

- ! Fel i byggnadsdel som tillkommit, renoverats eller på annat sätt åtgärdats efter besiktningstillfället.
- ! Simbassäng eller SPA-bad.
- ! Elsystem som är installerat under tiden du som säljare ägt fastigheten och som inte installerats av behörig fackman.
- ! Fel som säljaren har känt till och förtigit, dolt eller gett felaktig eller missvisande uppgift om. Avtal, utfästelser eller liknande utfästelser om högre standard. Medgivande eller utfästelser från säljaren eller annan än Anticimex.
- ! Fel utanför byggnaden.



Var gäller försäkringen?

- ✓ Försäkringen kan tecknas vid försäljning av fastighet belägen i Sverige.



Vilka är mina skyldigheter?

- När köparen riktat ett krav mot dig och du eller köparen har anmält detta till försäkringsbolaget måste du medverka vid skaderegleringen.
- Du behöver också skicka med fullständiga köpehandlingar som kontrakt, objektsbeskrivning, köpebrev och eventuell frågeslista och andra liknande handlingar.



När och hur ska jag betala?

Premien ska betalas på tillträdesdagen i samband med att köpeskillingen regleras. Du har dock alltid 30 dagar på dig att betala från att vi fakturerar dig för premien. Premien är en engångspremie. Om premien inte betalas kommer försäkringen annulleras.



När börjar och slutar försäkringen gälla?

Försäkringen gäller från bindande köpekontraktsdatum till 10 år efter tillträdet till fastigheten. Försäkringen kan inte förlängas efter försäkringsperiodens slut.



Hur kan jag säga upp avtalet?

Ångertiden är 14 dagar räknat från den dag avtalet ingicks. Om du ångrar dig inom denna tid så är det bara att kontakta oss. Du har då rätt att få tillbaka premien.

Diakrit

Avtal om köp av tjänster avseende foto- och visualiseringsprodukter

1. Inledning

Detta avtal ("Avtalet") bygger på att du har ett pågående uppdragsavtal ("Mäklaravtal") med en registrerad fastighetsmäklare verksam vid "Fastighetsbyrån" ("Mäklare") avseende försäljning av en bostad ("Bostaden"). Avtalet är tillämpligt för ditt köp av tjänster avseende foto- och visualiseringsprodukter ("Paket") för Bostaden från Diakrit AB, org. nr. 559163-4984 ("Diakrit").

Genom att underteckna Avtalet har du på nedan angivna villkor beställt det Paket som kryssats för nedan, vars innehåll och pris framgår av Bilaga 1 till Avtalet.

- ☒ Paket "Bas"
☐ Paket "Extra"
☐ Paket "Premium"

Du äger ingen rätt till innehållet i beställt Paket utöver vad som framgår av Avtalet.

Som en del av beställt Paket ingår fotografering av Bostaden. Bokning av fotografering görs av Mäklaren direkt i Diakrits bokningssystem i samråd med dig. Av- och ombokningar är kostnadsfria om de sker senast 24 timmar före det bokade fotograferingstillfället. Sker av- eller ombokningar senare, men före det att fotografen påbörjat sin resa till Bostaden utgår en extra avgift om 625 kr. I det fall av- eller ombokningar sker efter det att fotografen påbörjat sin resa är den extra avgiften 2 500 kr. Om Diakrit, för att kunna fullgöra beställningen, behöver kontakta dig via telefon ger du via detta Avtal härmed ditt samtycke till detta. Du ansvarar för (i) att samtliga ägare till Bostaden har samtyckt till att Avtalet och för (ii) att, om du ingår Avtalet för någon annan persons räkning, du har behörighet att ingå Avtalet.

2. Betalning

Du behöver bara betala för valt Paket om Bostaden säljs genom Mäklaren (eller genom annan fastighetsmäklare som bistår Mäklaren inom ramen

för Mäklaravtalet). Betalning sker genom Mäklarens försorg dagen då köparen får tillträde till Bostaden. Mäklaren arrangerar betalning med medel ur köpeskillingen för Bostaden, vilket du godkänner genom att ingå Avtalet. Skulle Bostaden inte säljas genom Mäklaren betalar du alltså ingenting för det valda Paketet.

Diakrits faktura för det valda Paketet ställs ut på dig i ditt namn och skickas elektroniskt till Mäklaren. Fakturan förfaller till betalning dagen då köparen enligt avtal skall tillträda Bostaden. Mäklaren kommer att tillse att du erhåller en kopia av fakturan i samband med tillträdet. Skulle Bostaden inte säljas genom Mäklaren, kommer Diakrit att ställa ut en kreditfaktura på hela beloppet.

Om Bostaden säljs genom Mäklaren och denne av något skäl inte arrangerat full betalning av Diakrits faktura enligt ovan, är du skyldig att betala utestående belopp av Diakrits faktura senast trettio (30) dagar efter det att köparen tillträtt Bostaden (oavsett vad som anges ovan om förfallodag för Diakrits faktura). Din betalning ska ske i enlighet med betalningsanvisningarna på Diakrits faktura.

3. Mäklarens roll

Mäklaren har fått i uppdrag av Diakrit att förmedla en försäljning av Diakrits Paket till dig. Mäklaren tar emot leveransen av Paketet från Diakrit (Paketet skickas alltså inte till dig) samt ansvarar för all hantering efter beställningen såsom publicering och eventuella korrektur. Som framgår ovan så arrangerar Mäklaren dessutom betalning av Diakrits faktura ur erlagd köpeskillning för Bostaden.

Efter att Bostaden sålts eller när Mäklaravtalet upphört så tar Mäklaren bort Paketet från sin hemsida och från eventuella andra annonsplatser där Mäklaren äger göra så.

4. Personuppgifter

Du ska lämna telefonnummer, adress och e-postadress till Mäklaren, som äger skicka uppgifterna vidare till Diakrit.

Diakrit behandlar dina personuppgifter (både sådana som tagits emot från dig direkt respektive från Mäklaren) för de syften som framgår av Diakrits vid var tid gällande personuppgiftspolicy. Policyn är tillgänglig via länken

<https://www.diakrit.com/privacy-policy>.

Diakrit är personuppgiftsansvarig för behandlingen av uppgifterna

5. Avtalstid

Avtalet gäller under den tid Mäklaravtalet gäller. Bestämmelser i Avtalet som är avsedda att gälla även efter Mäklaravtalets upphörande, skall dock fortsatt gälla mellan dig och Diakrit.

Om Mäklaravtalet upphört att gälla äger Diakrit begära att Mäklaren tar ned Paketet från sin hemsida och från eventuella andra annonsplatser där Mäklaren äger göra så. När Mäklaravtalet upphört har Mäklaren även rätt att ta ned Paketet på eget initiativ.

6. Ångerrätt

Du som är konsument har rätt att ångra ditt köp av Paket intill dess att fotograferingen av Bostaden inletts, dock senast inom 14 dagar från dagen då du undertecknat detta Avtal. Det innebär att du i och med detta Avtals ingående samtycker till att du inte har någon ångerrätt efter det att fotograferingen inletts.

Du ångrar ditt köp av Paket genom meddelande till Diakrit på e-postadress info@diakrit.com. Meddelandet ska ha kommit Diakrit tillhanda innan ångerrätten löpt ut enligt ovan. Av meddelandet ska framgå ditt namn, Mäklarens namn och vilken adress Bostaden har samt ett besked om att du önskar frånträda ditt köp av Paket. Du kan även välja att använda det standardformulär från Konsumentverket som finns tillgängligt via

<https://publikationer.konsumentverket.se/kontrakt-och-mallar/angerblankett>

7. Reklamation

Är du inte nöjd med ditt Paket och vill reklamera bör du kontakta oss så snart som möjligt via följande e-post: info@diakrit.com. Diakrit ansvarar enligt lag för fel på Paketet som reklamerats under avtalstiden eller inom tre år därefter.

8. Ansvar

Diakrit har inget ersättningsansvar för fel eller försening om felet eller förseningen beror på ett hinder utanför Diakrits kontroll som Diakrit inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid Avtalets ingående eller vars följer Diakrit inte skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit.

Diakrits ersättningsskyldighet omfattar inte skada eller förlust i näringsverksamhet och är så långt tillämplig lagstiftning tillåter begränsat till ansvar för direkta skador och till ett maximalt belopp motsvarande det belopp du erlagt för det reklamerade Paketet.

9. Tillämplig lag och tvistlösning

Svensk lag ska tillämpas på Avtalet. Kan en eventuell tvist avseende tillämpning eller tolkning av Avtalet eller därmed sammanhängande frågor inte lösas genom dialog, förhandling och överenskommelse och är du en konsument ska tvisten avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

Du som är konsument kan även kontakta Allmänna reklamationsnämnden (ARN) för att få tvisten prövad. ARN kan kontaktas genom deras hemsida www.arn.se eller per brev till postadressen Box 174, 101 23 Stockholm.

Eventuell tvist med juridisk person ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ("SCC") varvid reglerna för Förenklat förfarande ska tillämpas, om inte SCC med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Skiljedomsregler ska

tillämpas. I sistnämnda fall ska SCC också bestämma om skiljenämnden ska bestå av en eller tre skiljedomare. Skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm och språket i förfarandet ska vara svenska. Diakrit och Du är båda skyldiga att tillse att initierandet, genomförandet och utfallet av skiljeförfarandet ska hållas konfidentiellt.

10. Immateriala Rättigheter

Länk till Diakrits allmänna villkor för immateriala rättigheter, vilka reglerar rätten till de alster som ingår i valt Paket, finner du här:

www.diakrit.com/se/allmanna-villkor-immateriala-rattigheter

11. Kontaktuppgifter

Vill du komma i kontakt med oss, så gör du det via följande e-post: info@diakrit.com

Här skriver du under detta Avtal:

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Om du företräder ett bolag eller annan juridisk person när du ingår detta Avtal, skriv då dess fullständiga namn här:

Bilaga 1 - Paket

	Bas	Extra	Premium
Bostadsfotografering	Max 20 bilder	Max 25 bilder	Max 25 bilder
2D & 3D planritning	✓	✓	✓
Provmöblering	✓	✓	✓
Virtuell visning	Max 3 punkter	Max 6 punkter	Max 9 punkter
Drönarfotografering*		✓	✓
Digital kvällsbild		1 fasadbild	-
Skymningsfotografering			Max 5 bilder
Bostadsfilm			✓
Pris inklusive mervärdesskatt	4 995 kr	9 995 kr	13 495 kr

* Ersätts av 3 foton genom s.k. mastfotografering i följande fall: (i) om väderförhållanden under den bokade fotograferingstiden inte är lämpliga för säker drönarflygning skall kunna genomföras enligt fotografens självständiga bedömning eller (ii) om Bostaden är beläget inom en zon där flygförbud råder vid fotograferingstillfället.

Notera att Diakrit följer Lantmäteriets regelverk om krav på spridningstillstånd för vybilder. Ifall vybilder önskas, så kan det vara så att tillstånd först måste beviljas av Lantmäteriet. Diakrit kan inte påverka ansökningstidens längd. För mer information vänligen besök Lantmäteriets hemsida: <https://www.lantmateriet.se/sv/spridningstillstand/undantag/>