

Förmedlingsuppdrag med ensamrätt

Fastighetsmäklare	Karam Kaiser Sturegatan 12, 722 13 Västerås Telefon: 0706-22 90 91 karam.kaiser@notar.se		
Uppdragsgivare	Carl Kenny Granath Darrgräsvägen 5 725 97 Västerås	med 1/1-del	19850521-7532 0736439001, 0736439001 kenny.granath@gmail.com
Förmedlingsobjekt	Fastigheten Västerås Gräset 45 med adress Darrgräsvägen 5, 725 97 Västerås		
Uppdrag	Fastighetsmäklaren får härmed i uppdrag av samtliga ägare till förmedlingsobjektet att förmedla försäljning av objektet.		
Pris	För förmedlingsuppdraget gäller pris 5 995 000 kronor, vilket uppdragsgivaren har accepterat som ett tänkbart försäljningspris. Detta kan komma att överskridas eller underskridas efter överenskommelse med uppdragsgivaren. Det råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Notar tillämpar budgivning enligt de krav som anges i kap.3 §18 i fastighetsmäklarlagen. Endast lagda bud som godkänns av säljaren anges på www.notar.se samt andra aktuella hemsidor. Både säljare och den slutliga köparen erhåller dock en fullständig redovisning av samtliga lagda bud.		
Förmedlingsarbetet	Uppdragsgivaren är medveten om och godkänner att förmedlingsarbetet i vissa delar kan utföras av annan fastighetsmäklare på mäklarföretaget. Undertecknad fastighetsmäklare bibehåller dock det fulla ansvaret för uppdraget.		
Marknadsföring	Uppdragsgivaren tillåter att förmedlingsobjektet utannonseras via marknadspaket. ☐ Guld: Hemnet Mäklartipset + Booster Sociala Medier + Notar Plus + Digital Visningslapp. Pris: 19.900 kr ☐ Silver: Hemnet Mäklartipset + Booster Sociala Medier. Pris: 9.900 kr ☒ Standard: Fotokonsultation + Skyltning på Notar Västerås + Spekulantregister + annonsering på Notar.se & Booli. Pris: Ingår (annonsering på Hemnet debiteras separat). ☒ Notar Plusmeny: Fotostyling om 5 000 kr		

Standardpaketet ingår i provisionen om inte Guld eller Silverpaketet är valt.

För samtliga alternativ ingår:

Skyltning på Notars kontor.

DM via brev och mail med bostadens adress, visningstider och slutpris, både före och efter försäljning.

I samband med undertecknande av förmedlingsuppdraget samtycker jag till att Notar och Notars samarbetspartner får behandla information om slutpris avseende det objekt som

förmedlingsuppdraget avser tillsammans med objektets adress för ovannämnda ändamål.

Avtalstid

Detta uppdrag gäller tills vidare från 2024-12-06. Uppdraget är förenat med ensamrätt t.o.m. 2025-03-05. Efter ensamrättens utgång löper uppdraget vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättensperiod dessförinnan skriftligen avtalats.

Skulle uppdragsgivaren under den tid uppdraget är förenat med ensamrätt säga upp eller avbryta uppdraget i förtid kan detta föranleda ersättningsskyldighet för uppdragsgivaren.

Under tid då uppdraget löper utan ensamrätt gäller en uppsägningstid om 10 dagar.

För ytterligare information om avtalstiden och fastighetsmäklarens rättigheter, även efter avtalstiden, hänvisas till bilagda allmänna villkor för förmedlingsuppdrag.

Provision/arvode

Fastighetsmäklarens provision är:

Grundprovision 69 900 kr

Utöver grundprovisionen utgår även en provision om:

10 % på del av blivande köpeskilling som överstiger 6 100 000 kr

Provisionen är inklusive moms.

Provisionen kan överlåtas på juridisk person under vilket namn fastighetsmäklaren arbetar.

Besiktning och försäkring

Uppdragsgivaren ges möjligheten att besiktiga fastigheten enligt bifogad bilaga om besiktning och försäkring.

Målprisgaranti

Säljaren har fri prövningsrätt och väljer både bud och budgivare. Sker ingen försäljning utgår ingen kostnad.

Rätt till provision

Rätt till provision föreligger om bindande avtal om överlåtelse träffas mellan säljare och köpare och eventuella i avtalet intagna villkor för överlåtelsens fullbordan och bestånd uppfylls. Rätten är dock oberoende av om det i köpekontraktet föreskrivs att köpebrev ska utfärdas eller överlåtelsen på annat sätt görs beroende av att köpeskillingen erläggs.

Förfallodag

Provisionen är förfallen till betalning vid anfordran då rätt till provision föreligger och köpekontrakt utväxlats mellan säljare och köpare.

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av bilagda information "Behandling av personuppgifter".

Tidigare uppdrag

Uppdragsgivaren uppger om att ingen annan fastighetsmäklare tidigare har haft i uppdrag att förmedla objektet.

Energideklaration

Mäklaren har informerat uppdragsgivaren om skyldigheten enligt lagen om energideklaration för byggnader att i egenskap av säljare se till att det innan byggnaden säljs finns en energideklaration upprättad som kan uppvisas för spekulanter och överlämnas till köparen vid köpet. En upprättad energideklaration får användas i tio år. Mäklaren har även informerat om att byggnadens energiprestanda och/eller energiklass ska anges vid kommande annonsering av objektet.

Fullmakt

Uppdragsgivaren ger härmed fastighetsmäklaren fullmakt att hos långivaren inhämta uppgifter om de lån som belastar förmedlingsobjektet, att framställa ägarfråga angående datapantbrev, att hos kommun och myndighet inhämta uppgifter angående förmedlingsobjektet samt inhämta andra uppgifter av betydelse för förmedlingen såsom vatten- och elförbrukning m.m.

Meddelande vid uppsägning

Vid uppsägning från mäklarens sida eller bekräftelse från mäklaren vid uppsägning från uppdragsgivarens sida, får skriftligt meddelande om detta lämnas till av uppdragsgivaren anvisad e-postadress.

Allmänna villkor

För detta avtal gäller bifogade allmänna villkor och information om förmedlingsuppdraget.

Utväxling av förmedlingsuppdrag

Detta avtal är upprättat i elektronisk form och har undertecknas med avancerad elektronisk signatur, varav parterna erhållit var sitt exemplar.

- ☐ Avtalet har ingåtts då parterna varit samtidigt närvarande på en annan plats än fastighetsmäklarens affärslokal, exempelvis i uppdragsgivarens bostad, varför lagen om distansavtal och avtal utanför affärslokaler gäller för förmedlingsuppdraget. Uppdragsgivaren har innan avtalet ingåtts, fått skriftlig information om den ångerrätt som därmed gäller enligt lagen.
- ☐ Uppdragsgivaren begär att förmedlingsarbetet ska påbörjas innan ångerfristen löpt ut och går med på att det inte ska finnas ångerrätt efter att förmedlingstjänsten fullgjorts.
- ☐ Uppdragsgivaren begär att förmedlingsuppdraget ska påbörjas först sedan ångerfristen löpt ut.
- ☒ Avtalet har inte ingåtts då parterna varit samtidigt närvarande på en annan plats än fastighetsmäklarens affärslokal varför lagen om distansavtal och avtal utanför affärslokaler inte är tillämplig på förmedlingsuppdraget.

Underskrifter

Uppdragsgivaren
Elektronisk underskrift

Carl Kenny Granath

Fastighetsmäklaren
Elektronisk underskrift

Karam Kaiser
Försäljningschef/ Reg. Fastighetsmäklare

Allmänna villkor och information om förmedlingsuppdrag

Förmedlingsuppdraget

I fastighetsmäklarlagen föreskrivs att förmedlingsuppdraget måste vara skriftligt när uppdragsgivaren är konsument, vilket får till följd att fastighetsmäklaren inte kan åberopa muntliga överenskommelser i förhållande till uppdragsgivaren. Ändringar och tillägg till avtalet måste också upprättas skriftligen. Bägge parter äger därutöver åberopa fastighetsmäklarlagens bestämmelser. För att fastighetsmäklaren på bästa sätt ska kunna tillvarata parternas intressen gäller dock inte skriftlighetskravet ändringar i försäljningspriset och andra köpevillkor för förmedlingsobjektet. Om uppdragsgivaren är näringsidkare uppställer fastighetsmäklarlagen inte något krav på att förmedlingsuppdraget ska ingås skriftligen.

Fastighetsmäklare

Med fastighetsmäklare menas alltid en fysisk person och inte det mäklarföretag där fastighetsmäklaren är verksam. Den fastighetsmäklare som undertecknat avtalet och därigenom åtagit sig uppdraget är personligt ansvarig för uppdragets utförande. Den ansvarige mäklaren kan dock, med bibehållet ansvar, anlita annan inom mäklarföretaget för utförande av delar av uppdraget. Uppdraget kan i sin helhet, med uppdragsgivarens skriftliga medgivande, överlåtas på annan fastighetsmäklare.

Uppdragsgivare

Med uppdragsgivare menas den eller de som genom överlåtelse eller upplåtelse äger förfoga över förmedlingsobjektet.

Förmedlingsobjektet

Förmedlingsobjektet identifieras genom angivande av officiell registerbeteckning eller motsvarande och kommunnamn.

Uppdraget

Fastighetsmäklarens uppdrag består i att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt i enlighet med fastighetsmäklarlagen och villkoren i förmedlingsuppdraget. Fastighetsmäklaren ska med vederbörlig omsorg utföra uppdraget enligt god mäklarsed. Fastighetsmäklaren har enligt lag skyldighet att tillvarata både säljares och köparens intressen. För de rent affärsmässiga delarna av uppdraget, såsom försäljningspris och dylikt, har fastighetsmäklaren rätt att först och främst tillvarata uppdragsgivarens intressen. Fastighetsmäklaren ska - om inte annat avtalats - påbörja förmedlingsarbetet omgående sedan förmedlingsuppdraget undertecknats av parterna.

Avtalstiden

Under avtalstiden har mäklaren rätt att anvisa spekulanter. Efter avtalstiden har mäklaren rätt att fortsätta förmedlingsarbetet med de spekulanter som har anvisats under avtalstiden. Har fastighetsmäklaren under avtalstiden anvisat spekulanter kan mäklaren ha rätt till provision om säljaren, efter avtalstiden, säljer till någon av dessa spekulanter. Så kan vara fallet även om mäklaren inte medverkar vid själva kontraktsslutandet. Förmedlingsuppdraget kan sägas upp med iakttagande av tio dagars uppsägningstid.

Fastighetsmäklarens ersättning

Fastighetsmäklaren erhåller normalt ersättning genom provision, dvs. med en avtalad procentsats av köpeskillingen. Parterna har också möjlighet att, i kombination med eller i stället för provision, skriftligen avtala om fast arvode samt särskild ersättning för utlägg. Fastighetsmäklaren har rätt att överlåta ersättningsrätten till det mäklarföretag under vilket namn denne arbetar.

Rätt till ersättning

I normalfallet har fastighetsmäklaren rätt till ersättning så snart köpehandlingen undertecknats av säljare och köpare. Om det i köpekontraktet intagits så kallat svärvillkor inträder dock ersättningsrätten först när dessa villkor är uppfyllda. Svärvillkor får till följd att köpet inte är fullbordat innan förutsättningarna i villkoret är uppfyllda. Dessa villkor kan ha innebörden att köparen ska beviljas lån för köpeskillingen erläggande eller att köparens nuvarande bostad ska försälgas. Denna begränsning i mäklarens ersättningsrätt föreligger dock inte om det enda villkor som intagits i köpekontraktet är att köpebrev ska utfärdas (villkor om köpebrev anses innebära att köpet är beroende av att köpeskillingen betalas). Mäklarens ersättningsrätt är därför inte beroende av att ett köpebrevsvillkor uppfylls, dvs. att köpebrev utfärdas och köpeskillingen erläggs. Fastighetsmäklaren har i dessa fall rätt till ersättning som om det inte förelåg några villkor om köpets fullbordande eller bestånd. Detta gäller under förutsättning att köparen ålagts att betala sedvanlig handpenning.

Förfallodag

Så snart rätt till ersättning föreligger har fastighetsmäklaren rätt att begära betalning, så kallad anfordran. Anfordran kan ske muntligen eller genom översändande av faktura. I och med detta har förfallodag för ersättning inträtt.

Annan fastighetsmäklare

För att undvika framtida provisionstvister bör säljaren lämna upplysning om att annan fastighetsmäklare innehaft uppdraget tidigare och de eventuella spekulanter som denne anvisat.

Förmedlingsuppdrag förenat med ensamrätt

Ett uppdrag som är förenat med ensamrätt har som utgångspunkt att endast en mäklare ska ha försäljningsuppdraget. Skulle säljaren själv eller genom annan mäklare överlåta fastigheten under ensamrättstiden är den mäklare som erhållit ensamrättsuppdraget likväl provisions- eller arvodesberättigad. Efter ensamrättsperioden löper avtalet vidare som ett vanligt förmedlingsuppdrag. För att avtalet helt ska upphöra efter ensamrättsperioden krävs att uppsägning sker.

Uppdragsgivarens ångerrätt i vissa fall

Med stöd av lagen om distansavtal och avtal utanför affärslokaler osv. har konsument som ingått förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklare då båda varit samtidigt närvarande på en plats utanför mäklarens affärslokal, rätt att inom viss tid frånträda avtalet (ångerrätt). Uppdragsgivaren utövar sin ångerrätt genom att till fastighetsmäklaren personligen, lämna eller sända ett meddelande om detta inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfristen). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, www.konsumetverket.se. Ångerrätt gäller dock inte efter att förmedlingsuppdraget fullgjorts, om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att förmedlingsarbetet påbörjas under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt efter att förmedlingsarbetet fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja den, kan uppdragsgivaren bli skyldig att betala ersättning till fastighetsmäklaren för utförd del av förmedlingsuppdraget, med ett belopp som motsvarar en proportionell andel av den ersättning som avtalats för förmedlingsuppdraget i dess helhet (priset för tjänsten). Detta förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att förmedlingsarbetet ska påbörjas under ångerfristen och innan avtalet ingåtts, informerats om sin skyldighet i detta avseende och om reglerna för ångerrätten i övrigt. När uppdragsgivaren begär att förmedlingsarbetet ska påbörjas under ångerfristen ska detta noteras i förmedlingsuppdraget.

Uppsägning av förmedlingsuppdraget

Uppsägning av uppdragsavtalet kan ske muntligt eller skriftligt. Om fastighetsmäklaren säger upp uppdragsavtalet muntligen ska han eller hon också snarast skriftligen underrätta uppdragsgivaren om uppsägningen. Om uppdragsgivaren säger upp uppdragsavtalet ska fastighetsmäklaren snarast skriftligen bekräfta uppsägningen. Om uppdragsgivaren säger upp uppdraget under den tid det är förenat med ensamrätt kan fastighetsmäklaren ha rätt till skadestånd. Det innebär i normalfallet att uppdragsgivaren ska betala ersättning för faktiska kostnader som fastighetsmäklaren haft med anledning av uppdraget, exempelvis kostnader för annonsering, resor och direkta utlägg. Har uppdragsgivaren förfarit svikligt kan mäklaren ha rätt till full provision.

Uppdragsgivarens reklamationsrätt

Om uppdragsgivaren vill reklamera tjänsten ska detta göras inom skälig tid efter att uppdragsgivaren insett eller borde ha insett de omständigheter som grundar reklamationen. Anser sig uppdragsgivaren ha drabbats av ekonomisk skada gäller detsamma för underrättelse om skadeståndskrav enligt fastighetsmäklarlagen. Konsumenttjänstlagens regel om att reklamation måste ske inom tre år, gäller inte för reklamation av fastighetsmäklartjänsten. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav ska framställas till ansvarig fastighetsmäklare personligen. Detta kan göras muntligt eller skriftligt. Skriftlig framställan skickas eller överlämnas till fastighetsmäklaren på den adress som anges i förmedlingsuppdraget.

Prövning av tvist mot fastighetsmäklaren utanför domstol

Om uppdragsgivaren är konsument kan denne vända sig till Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN) vid tvist mot fastighetsmäklare i fråga om skadeståndskrav eller krav på nedsättning av provision enligt fastighetsmäklarlagen. Kravet måste dock först ha framförts till mäklaren och tillbakavisats av honom eller henne.

Information om uppförandekoder

Fastighetsmäklare som är medlem i Mäklarsamfundet eller Fastighetsmäklarförbundet FMF har åtagit sig att följa respektive branschorganisations etiska regler.



Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte borde ha upptäckt och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en

varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådan del av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår ifrån att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan

köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens

försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet, friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten, samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Säljare och köpare intygar härmed att de tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Ort och datum

Ort och datum

Carl Kenny Granath



Fast och lös egendom

Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med fastighetsköp. Oenigheten uppkommer när säljaren i samband med avflyttningen tagit med sig föremål som köparen anser ska ingå i köpet. Nedan ska vi försöka lämna de råd och anvisningar som Mäklarsamfundet tillämpar. I jordabalken finns bestämmelser och exempel på vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt annat som inte omfattas av reglerna om den fasta egendomen och tillbehören till denna är att betrakta som lös egendom. I samband med fastighetsöverlåtelser får köpare och säljare ofta anledning att fundera över dessa frågor. Om tveksamhet skulle uppstå får vi rekommendera att skriftlig överenskommelse träffas, som reglerar vad säljaren avser att ta med sig från fastigheten.

Fastighetstillbehör

Som *fastighetstillbehör* räknas föremål som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten vid tidpunkten för anbringandet ska vara att föremålet ska förbli permanent på fastigheten.

Exempel: Byggnad (inklusive lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning). Ledning för gas, el, vatten och avlopp. Stängsel. Flaggstång med lina. Buskar och träd. Brevlåda. Soptunna. Sandlåda. Oljetank. Friggebod. Bojstenar och boj. Torkvinda. Solur. Grindar. Flytbrygga.

I det följande redovisar vi exempel på tillbehör, som kan räknas som fast egendom och således ingår i köpet. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt, om parterna överenskommit detta i kontraktet. Viktigt är att notera härvid, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän det faktiskt bortförts från fastigheten respektive byggnaden. Den följande förteckningen är inte uttömmande, utan endast ett försök till att komplettera de exempel som redan finns i andra kapitlet jordabalken. Man bör också som säljare vara medveten om att utvecklingen går i den riktningen, att fler och fler föremål kommer att räknas som fastighetstillbehör. Ett exempel härpå är tv-antennen. När tv var en ovanlig företeelse i svenska hem räknades antennen till lös egendom, medan den numera

tveklöst får anses vara ett tillbehör till byggnaden. Parabolantenn är ett modernt exempel på gränsfall, där säljare och köpare bör avtala om den ska ingå.

Byggnadstillbehör

Som *byggnadstillbehör* räknas föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren och som är ägnade för stadigvarande bruk. Begreppet stadigvarande bruk anger att det ska finnas en ändamålsgemenskap eller funktionsgemenskap mellan föremålet och byggnaden. Bedömningen ska ske objektivt. Föremålet ska normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten.

Exempel: Garderober (inklusive inredningsdetaljer). Tv-antenn. Parabolantenn. Heltäckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning). Spis. Kylskåp. Frys. Toalett- och badrumsinredning. Spisfläkt. Badkar. Badrumsskåp. Radiatorer. Centraldammsugare. Tvättmaskin. Torkskåp. Torktumlare. Mangel. Duschkabin. Fönsterbräden. Ledstäng. Samtliga dörrnycklar. Markiser. Persiennier. Tjuvarm. Brandlarm. Stege för sotning. Fönsterluckor. Innanfönster. Gnistgaller. Hatthylla. Porttelefon. Braskamin.

Gränsfall och undantag

Exempel på gränsfall är fristående mikrovågsugn och dekoder till parabolantenn. Extrautrustning såsom

kompletterande frysbox är exempel på undantag och utgör inte byggnadstillbehör. Där tveksamhet uppkommer rekommenderas att skriftlig överenskommelse träffas. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt - om parterna överenskommer om detta i kontraktet.

Bostadsrätter

Bostadsrätter är lös egendom och regleras av köplagen. För att bedöma vad som ingår i köpet tillämpas i princip samma regler som för fastigheter. Det innebär att befintlig utrustning som finns uppräknad ovan ingår i köpet. Samma utgångspunkt gäller även vid beskattningen av bostadsrätt.



Inledning

Din integritet är viktig för oss, därför har vi upprättat denna integritetspolicy som beskriver hur vi hanterar och skyddar dina uppgifter, samt dina rättigheter.

Personuppgiftsansvariga

Notar Sverige AB, organisationsnummer 556783-6316, med adress Artillerigatan 42, 114 45 Stockholm är en franchisegivare (i löpande text nedan benämnda Notar Sverige). Verksamheten består av franchisetagare, lokala mäklarkontor (i löpande text nedan benämnda Mäklarkontor).

Notar Sverige AB och/eller verksamhetens samtliga Mäklarkontor är personuppgiftsansvariga och hanterar dina uppgifter i enlighet med gällande integritetslagstiftning.

Kontakter till ditt lokala mäklarkontor hittar du på <https://www.notar.se/kontakta-oss>

Kontakt till huvudkontoret:

E-post: info@notar.se

Telefon: 0200- 275 275

Brev med postbefordran:

Personuppgiftsansvarig, Notar Sverige Artillerigatan 42, 114 45

Vem samlar personuppgifterna?

Du kan direkt eller indirekt komma att lämna ut dina personuppgifter till Notar Sverige och/eller Mäklarkontor. Det kan ske i samband med förmedling av bostad, visat intresse för en bostad, när du använder webbsidor och tjänster som ingår i webbplats som administreras av Notar Sverige eller när du på andra sätt kommer i kontakt med oss i telefon, e-post eller på våra visningar.

Vad är en personuppgift och vilka personuppgifter samlar vi in?

En personuppgift är varje upplysning som direkt eller indirekt kan knytas till en fysisk levande person. Exempel på personuppgifter är namn, adress, lokaliseringssuppgift, person- eller annat identifikationsnummer, telefonnummer, e-postadress, IP-adress och bild.

De personuppgifter vi samlar in är främst är de personuppgifter som du själv lämnar till oss när du säljer eller köper en bostad med oss, använder våra digitala tjänster, anmäler ditt intresse för en bostad, skapar en bostadsbevakning, går på visning eller anmäler dig för nyhetsbrev.

Det kan hända att du tar kontakt med oss via vår växel, e-post, sociala medier, vid besök på våra visningar av bostäder, på våra kontor, eller via webbplatsen. Data som skapas när du använder någon av våra tjänster eller kommer i kontakt med oss på ovan nämnda kontaktvägar kan komma att spara uppgifter om dig som behövs för att hjälpa dig och lösa ditt ärende, som till exempel boka en visning. Sådan personuppgift kan t.ex. vara namn, telefonnummer, adress, eller e-postadress. Detsamma gäller om du kontaktar oss för att fråga om eller beställa någon annan tjänst från oss, t.ex. avseende annonsering eller våra visningar där dina personuppgifter kan komma att sparas i din egenskap av kontaktperson.

Viss information inhämtar vi även för att uppfylla krav i mäklarlagstiftningen i samband med förmedling av bostad, denna information är framför allt hänförlig till dig och din bostad. Personuppgifterna kan bestå av namn, personnummer, telefon, e-post, kontonummer och uppgifter om lån. Det kan också vara bilder, adress och annan information som framgår bl.a. av offentliga register.

Dina aktiviteter på vår webbsida och sociala medier och när du använder våra digitala tjänster ger oss uppgifter om hur du navigerar i tjänsten, vilken typ av bostad och ort du är intresserad av. Vi kan också få information från våra samarbetspartners, t.ex. kan en annonsör ge oss information om vad som hände efter att du klickat på en annons om en bostad eller annat som visades på vår webbsida.

Uppgifter som samlas in från någon annan än dig själv

Det kan vid anmälan till visning av bostad eller till vår tjänst alternativt vid förmedling av bostad förekomma att en intressent eller köpare/säljare lämnar personuppgifter om andra personer antingen i samband med gemensamma besök till visning av bostad eller förmedling av bostad.

Vi förutsätter att den som lämnar uppgifterna har samtycke att lämna dessa uppgifter från den det berör. För att hålla dina personuppgifter uppdaterade och korrekta kan vi behöva inhämta uppgifter från privata och offentliga register.

Hantering och lagring av personuppgifter

Vi använder olika IT-tjänster och IT-system i vår verksamhet. Internt hanterar vi personuppgifter i vårt förmedlings- och försäljningssystem och i vår kunddatabas. Vissa av dessa system lagrar information i hårdvara som är installerad lokalt hos oss och då är det endast vår personal som har tillgång till uppgifterna. Vissa uppgifter är lagrade hos våra externa molntjänstleverantörer och konsulter eller i molnlösningar och innebär att vi överför personuppgifter till leverantören, i

sådant fall är leverantören vårt personuppgiftsbiträde som behandlar uppgifterna på vårt uppdrag och uteslutande enligt instruktioner och krav för behandlingen av personuppgifter.

Samarbeten

Notar Sverige har verksamheten via mäklarkontor (franchisetagare) och samarbetspartners. För att erbjuda boenderelaterade tjänster och produkter som mäklartjänster, bolån, el, försäkringar med mera delar vi personuppgifter till bolag inom Notar Sverige-koncernen och våra samarbetspartners. Behandlingen stödjer sig på en intresseavvägning och är nödvändig för att tillgodose Notar Sverige och franchisebolag inom koncernen samt våra samarbetspartners berättigade intresse av att erbjuda dig boenderelaterade tjänster och produkter. Vi säljer aldrig dina uppgifter till någon utomstående part. Däremot kan vi komma att dela dem med våra samarbetspartners i de fall som vår partner levererar en tjänst eller produkt som en del av vårt erbjudande (t ex fotografering av bostaden, bolån, elavtal mm) eller att du som kund beställt en tilläggstjänst (t ex besiktning).

Syfte och ändamål för vår behandling

Det övergripande syftet med vår behandling av dina personuppgifter är att kunna administrera din tillgång till, och din användning av, våra tjänster och för att utveckla och förbättra vår verksamhet och din kundupplevelse.

När du har träffat ett avtal, reserverat plats för visning av bostad, lämnat ett anbud på en bostad eller svarar på en förfrågan eller bokat ett möte med oss använder vi dina personuppgifter för att skicka bekräftelse på det saken avser. Sådana utskick sker till den e-postadress eller mobilnummer du lämnat. Vi kan också använda uppgifterna för att ge dig information om kommande visningar eller erbjudanden eller för att ställa frågor om ditt besök efter det att detta avslutats.

Personuppgifter används också av oss för att vi ska kunna uppfylla våra rättsliga förpliktelser, t.ex. avseende redovisning.

Utveckling av våra tjänster

Vi kan komma att använda personuppgifter för att analysera och för att kunna utveckla och förbättra våra erbjudanden och tjänster. Detta gäller framför allt våra digitala tjänster, där vi analyserar användarbeteende för att förbättra våra funktioner och presentationen av dessa i syfte att göra dem mer användarvänliga. Det görs främst genom analyser av anonymiserade uppgifter på aggregerad nivå, men i undantagsfall kan personuppgifter komma att användas då detta är relevant. Vi kan använda information om våra användare för s.k. personifiering. Det innebär att vi använder uppgifter som samlat in om dig och din användning av våra tjänster för att påverka hur innehållet på webbplatsen ser ut när du besöker oss eller för att via e-post, sms eller på annat sätt ge dig rekommendationer, anpassade tjänster och relevanta annonser baserat på dina intressen och dina val när du använt våra tjänster. Det kan vara rekommendationer om bostäder eller tjänster som baseras på vad du har besökt eller som andra användare har visat intresse för. För denna personifiering använder vi också cookies, se vår information på <https://www.notar.se/information/cookie-policy>

Marknadsföring

Kunduppgifter kan komma att användas i marknadsföringssammanhang av Notar Sverige, mäklarkontor eller företag utanför koncernen som Notar samarbetar med för direktmarknadsföring eller annan reklam via post, e-post eller SMS. I vissa fall delar vi uppgifter med våra samarbetspartners för att de exempelvis ska kunna anpassa erbjudanden och marknadsföring efter dig. Vi ingår personuppgiftsbiträdesavtal för att säkerställa att sådana samarbetspartners behandlar uppgifter i enlighet med tillämplig integritetsskyddslagstiftning. Är du köpare eller säljare kan det hända att vi tar kontakt med dig för att följa upp din affär eller höra om du är i behov av hjälp med en värdering eller liknande. Kontakten kan ske via e-post, telefon eller sms. Inför utskick av nyhetsbrev kan dina personuppgifter (namn, e-post) komma att överföras till Ungupped (digital kommunikationsplattform med verktyg för utskick av nyhetsbrev) och Qedro (CRM system) och raderas från dessa system direkt efter utskick.

Behandling, rättsliga grunder och radering

Dina personuppgifter kan behandlas på olika rättsliga grunder, t.ex. för att kunna fullgöra vårt avtal med dig som kund, genom ett lämnat samtycke från din sida eller grundat på en intresseavvägning. Det innebär att även om du återkallar ditt samtycke och detta upphört, kan dina personuppgifter fortsatt komma att behandlas baserat på en annan rättslig grund. Samma personuppgift kan sparas på olika ställen för olika ändamål. En uppgift som gallrats ur ett system kan finnas kvar i ett annat system där den lagras med stöd av en annan laglig grund eller för ett annat ändamål där personuppgiften fortfarande behövs. Dina personuppgifter lagras inte längre än det är nödvändigt för att kunna uppfylla ändamålen se policyn nedan. Lagring/gallring är olika lång tid beroende på vad uppgifterna ska användas till och våra skyldigheter enligt lag. Det innebär att olika personuppgifter kommer att sparas olika länge. Vissa personuppgifter måste vi spara under längre tid för att uppfylla våra rättsliga förpliktelser. Vi anger nedan den lagringstid som tillämpas. Dina personuppgifter raderas eller anonymiseras när de inte längre är relevanta för de ändamål som de har samlats in för.

Din rätt att få information om vad som finns registrerat

Du har rätt att från oss begära ut information om vilka uppgifter vi har registrerade om dig och för vilket ändamål dessa sparats. Kontaktuppgifter för sådan begäran hittar du under punkten "Personuppgiftsansvariga". Vid en informationsbegäran om vilka uppgifter vi har registrerade kommer vi för att skydda din integritet kräva att du på lämpligt sätt kan styrka din identitet. Du kan också besöka en av våra lokala kontor där du via lämplig identifiering kan styrka din identitet och få ett registerutdrag.

Rätt till rättelse, återkallelse av samtycke och radering

Du har rätt att begära att felaktiga personuppgifter som vi har om dig ska rättas. Om personuppgifterna inte längre är

nödvändiga för det ändamål de samlats in eller du återkallat ditt samtycke på vilket behandlingen grundar sig (se nedan), har du också rätt att begära att personuppgifterna ska raderas. I den mån vår behandling av dina personuppgifter grundar sig på ett lämnat samtycke från din sida, har du rätt att när som helst återkalla ditt samtycke. Vid återkallelse kommer vi att radera de personuppgifter och upphöra med den behandling som omfattas av samtycket. Det kan hända att vår behandling baseras på fler rättsliga grunder. Det innebär att även om du återkallar ditt samtycke kan personuppgiften ändå finnas kvar hos oss för andra ändamål baserat på en annan rättslig grund.

Rätt att göra invändningar, bl.a. mot direktmarknadsföring

I den mån vår behandling av dina personuppgifter baserar sig på en intresseavvägning, har du rätt att göra invändningar mot vår behandling. Du har också rätt att begära att de personuppgifter vi har sparat om dig inte får användas för direktmarknadsföring.

Rätt till dataportabilitet

Du har rätt att begära att sådana personuppgifter som du själv lämnat till oss ska överföras till annan personuppgiftsansvarig i maskinläsbart format.

Ändringar i personuppgiftspolicyn

Denna personuppgiftspolicy kan komma att uppdateras från tid till annan. Den senaste versionen hittar du alltid på <https://www.notar.se/information/sekretess-villkor>

Tillsynsmyndighet

Du har alltid rätt att framföra klagomål om vår behandling av dina personuppgifter till en tillsynsmyndighet som i vårt fall är Integritetsskyddsmyndigheten. För kontaktuppgifter se www.imy.se.

Vi anger nedan den lagringstid för dina personuppgifter som vi tillämpar.

Behandling av personuppgifter för spekulanter

Ändamål	Kategori av uppgift	Lagringstid	Tidpunkt	Rättslig grund	Personuppgiftsansvarig
Direktmarknadsföring	E-post, telefonnummer, adress, namn	2 år	Från att objektet har försänts	Intresseavvägning (marknadsföring av tjänster)	Mäklarkontoret & Notar Sverige
Föra spekulantregister och förmedla objekt	Namn, E-post, Telefonnummer	2 år	Från att objektet har försänts	Legitimt intresse (fullgöra mäklaruppdraget)	Mäklarkontoret
Föra budförteckning	Namn, Telefonnummer, E-post, Lämnade bud	10 år	Från att budgivningen avslutats	Rättslig förpliktelse	Mäklarkontoret
Administrera intresseanmälan för bostad	Namn, Telefonnummer, E-post	2 år	Från registrering	Legitimt intresse (fullgöra mäklaruppdraget)	Mäklarkontoret
Fullgöra arkiveringsplikt enligt fastighetsmäklarlagen	Samtliga uppgifter som är nödvändiga för FMI:s tillsyn	10 år	Från att uppgiften samlats in	Rättslig förpliktelse	Mäklarkontoret
Spekulanter med pågående tjänster så som bostadsbevakning, värdebevakning eller liknande tjänster	Namn, e-post, Telefon, Adress	Löper på under pågående tjänst och raderas vid önskemål	Från registrering	Fullgöra avtal	Mäklarkontoret & Notar Sverige

Behandling av personuppgifter för köpare & säljare

Ändamål	Kategori av uppgift	Lagringstid	Tidpunkt	Rättslig grund	Personuppgiftsansvarig
Direktmarknadsföring	E-post, telefonnummer, adress, namn	5 år	Från tillträdet	Legitimt intresse (kundvård, kvalitetsarbete)	Mäklarkontor & Notar Sverige
Åtgärder för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism	Kontonummer, Namn, Adress, Personnummer, Kopia på ID-handling	5 år	Från att åtgärder för att uppnå kundkännedom vidtagits	Rättslig förpliktelse	Mäklarkontor
Administration av bostadsförmedling, t.ex. överföring av uppgifter till bostadsrättsförening, hantering av banklån etc.	Namn, Personnummer, Adress, E-post, Telefonnummer, Låneuppgifter	10 år	Från tillträdet	Rättslig förpliktelse	Mäklarkontor
Uppföljning efter affären.	Namn, e-postadress, telefonnummer	5 år	Från tillträdet	Legitimt intresse (kundvård, kvalitetsarbete)	Mäklarkontor & Notar Sverige
Fullgöra arkiveringsplikt enligt fastighetsmäklarlagen (köpare, säljare, närstående)	Samtliga uppgifter som är nödvändiga för FMI:s tillsyn	10 år	Från tillträdet	Rättslig förpliktelse	Mäklarkontor
Bokföringsändamål (säljare)	Kontonummer, Namn, Mäklararvode	7 år	Från utgången av det kalenderår då relevant räkenskapsår avslutats.	Rättslig förpliktelse	Mäklarkontor
Utförande av mäklaruppdraget	Information hänförlig till bostaden, såsom bilder	1 år	Från att mäklarens uppdrag för säljaren fullgjorts	Rättslig förpliktelse	Mäklarkontor

Vem samlar in dina uppgifter och vilka delas uppgifterna med?

Spekulanter:

Ändamål	Kategori av uppgift	Uppgifter samlas in av	Delas med
Direktmarknadsföring	E-post, telefonnummer, adress, namn	Mäklarkontor	Notar Sverige / Mäklarkontor / Vitec Software Group AB
Utskick nyhetsbrev	Namn, e-post	Mäklarkontor	Notar Sverige / Ungupp AB, Quedro AB
Föra spekulantregister och förmedla objekt	Namn, E-post, Telefonnummer	Mäklarkontor	Notar Sverige / Mäklarkontor / Vitec Software Group AB
Föra budförteckning	Namn, Telefonnummer, E-post, Lämnade bud	Mäklarkontor	Notar Sverige / Vitec Software Group AB
Administrera intresseanmälan för bostad	Namn, Telefonnummer, E-post	Notar Sverige / Mäklarkontor	Mäklarkontor/Notar Sverige/ Vitec Software Group AB
Fullgöra arkiveringsplikt enligt fastighetsmäklarlagen	Samtliga uppgifter som är nödvändiga för FML:s tillsyn	Mäklarkontor	Notar Sverige / Mäklarkontor / Vitec Software Group AB
Spekulanter med pågående tjänster så som bostadsbevakning, värdebevakning eller liknande tjänster	Namn, e-post, Telefon, Adress	Notar Sverige / Mäklarkontor	Notar Sverige / Mäklarkontor / Vitec Software Group AB
Finansieringslösningar	Namn, e-post, Telefon, Adress	Notar Sverige / Mäklarkontor	Söderberg & Partners AB

Köpare & säljare:

Ändamål	Kategori av uppgift	Uppgifter samlas in av	Delas med
Direktmarknadsföring	E-post, telefonnummer, adress, namn	Mäklarkontor	Notar Sverige / Mäklarkontor / Vitec Software Group AB
Åtgärder för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism	Kontonummer, Namn, Adress, Personnummer, Kopia på ID-handling	Mäklarkontor	Mäklarkontor / Notar Sverige / Vitec Software Group AB
Administration av bostadsförmedling, t.ex. överföring av uppgifter till bostadsrättsförening, hantering av banklån etc.	Namn, Personnummer, Adress, E-post, Telefonnummer, Låneuppgifter	Mäklarkontor	Notar Sverige / Mäklarkontor / Vitec Software Group AB
Uppföljning efter affären.	Namn, e-postadress, telefonnummer	Mäklarkontor	Notar Sverige / Vitec Software Group AB
Fullgöra arkiveringsplikt enligt fastighetsmäklarlagen (köpare, säljare, närstående)	Samtliga uppgifter som är nödvändiga för FML:s tillsyn	Mäklarkontor	Notar Sverige / Mäklarkontor / Vitec Software Group AB
Bokföringsändamål (säljare)	Kontonummer, Namn, Mäklararvode	Mäklarkontor	Notar Sverige / Mäklarkontor / Vitec Software Group AB Vitec
Utförande av mäklaruppdraget	Information hänförlig till bostaden	Mäklarkontor	Notar Sverige / Mäklarkontor / Vitec Software Group AB
Finansieringslösningar	Namn, Personnummer, E-post, Telefonnummer, Adress, Information hänförlig till bostaden	Mäklarkontor	Notar Sverige / Söderberg & Partners AB
Elavtal	Namn, e-post, Telefon, Adress	Mäklarkontor	Rebel AB
Flytttjänster	Namn, e-post, Telefon, Adress	Mäklarkontor	Flyttsmart AB
Besiktning & försäkringsföretag	Namn, personnummer, e-post, Telefon, Adress	Mäklarkontor	Enspecta, Svensk Kvalitetssäkring, Anticimex, Gar-Bo
Revision	Namn, personnummer, e-post, Telefon, Adress, Kontonummer, Information hänförlig till bostaden	Mäklarkontor	Notar Sverige / Externa revisorer

Ort & datum _____ Underskrift _____ Underskrift _____



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.12.2024 22:10

SENT BY OWNER:
Karam Kaiser · 06.12.2024 09:21

DOCUMENT ID:
H1ePxVEeN1x

ENVELOPE ID:
HJwgVVgN1e-H1ePxVEeN1x

DOCUMENT NAME:
Intagspaket Villa Västerås .pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARAM KAISER HANNA karam.kaiser@notar.se	 Signed Authenticated	06.12.2024 09:21 06.12.2024 09:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/08/18) IP: 217.78.25.142
2. Kenny Granath kenny.granath@gmail.com	 Signed Authenticated	06.12.2024 22:10 06.12.2024 22:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/05/21) IP: 155.4.121.246

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed