

i Information före köp av bostadsrätt



Undersökningsplikt och felansvar vid köp av bostadsrätt

När du köper en bostadsrätt, innebär det att du köper en andel i en ekonomisk förening. Med andelen följer rätten att nyttja en specifik bostad eller lokal som ägs av föreningen. Du blir tillsammans med övriga medlemmar ägare av föreningens tillgångar (t.ex. byggnader och mark) och skulder, i förhållande till bostadsrättens andelstal (ägarandel).

Vilka bestämmelser gäller?

Vid överlåtelse av bostadsrätt gäller köplagen. Utgångspunkten är att bostadsrätten ska överensstämja med vad som avtalats mellan parterna. Bostadsrätten ska inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta. Vad köparen med fog kunnat förutsätta beror bland annat på bostadsrättens ålder, pris och allmänna skick. Köparens befogade förväntningar skiljer sig alltså åt om det är fråga om en nyproducerad lägenhet, jämfört med om det är en begagnad och nedsliten lägenhet.

Ofta säljs begagnade varor "i befintligt skick". Om det anges i överlåtelseavtalet att bostadsrätten säljs i befintligt skick, innebär det att bostadsrätten, för att vara felaktig, måste vara i väsentligt sämre skick än vad köparen med fog kunde förutsätta. Samtidigt blir säljaren skyldig att upplysa om sådana väsentliga förhållanden som säljaren måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om, under förutsättning att underlåtenheten kan antas ha inverkat på köpet.

Tänk på att en begagnad bostadsrätt har varit utsatt för användning och slitage. Defekter som orsakats av tidens tand utgör inte fel i köplagens mening. Exempelvis måste en köpare räkna med att vitvaror har en begränsad livslängd och kan ha begränsad funktionalitet.

Köparens undersökningsplikt

Mäklaren är enligt lag skyldig att uppmana köparen att undersöka bostadsrätten. Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten, eller om han eller hon ändå undersökt den, kan köparen inte som fel åberopa vad han eller hon borde ha upptäckt vid undersökningen. Undantag gäller om säljaren har handlat i strid mot tro och heder.

Om det finns symtom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, exempelvis en fuktfläck, kan undersökningsplikten utökas. Då krävs ofta en fackman för att ta reda på om det verkligen föreligger ett fel. Om säljaren har lämnat upplysningar om misstänkta fel före köpet, kan också undersökningsplikten utökas.

Lägenhetens storlek

Ibland kan det vara svårt att veta exakt hur stor en lägenhet är, bland annat på grund av att den kan vara uppmätt enligt äldre mätnormer. I mäklarens objektsbeskrivning anges ofta varifrån uppgiften om lägenhetens area är hämtad. Om den är hämtad från bostadsrättsföreningens ekonomiska plan, finns ofta en reservation som anger att uppgiften kan avvika från en uppmätning enligt nuvarande mätnormer.

Om lägenhetens exakta storlek är viktig för dig, bör du göra en uppmätning före köpet.

Reklamation och påföljder

En köpare som vill göra gällande ett fel ska reklamera felet till säljaren. Reklamation ska ske inom skälig tid från det att köparen märkte eller borde ha märkt felet. Reklamationen, som helst bör ske skriftligen, ska innehålla en beskrivning av felet och ett påstående om att säljaren hålls ansvarig för felet.

Vissa felpåföljder, avhjälpande och hävning, kräver att köparen särskilt anger detta. Säljaren har, även om köparen inte kräver det, i princip alltid rätt att avhjälpa ett fel.

Som allra senast måste ett fel reklameras inom två år från tillträdet. Undantag gäller om säljaren har agerat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

Fastighetsmäklarens ansvar

Till skillnad från säljaren ansvarar inte mäklaren för fel i bostadsrätten. Mäklaren kan dock bli ansvarig om han eller hon kände till eller hade särskild anledning att misstänka ett fel, men inte informerade köparen om det.

Mäklaren är också skyldig att ge parterna råd och upplysningar, att verka för att säljaren lämnar de upplysningar om bostadsrätten till köparen som denne kan behöva, att upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och att verka för att köparen undersöker bostadsrätten.

Vidare ska mäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt samt överlämna en objektsbeskrivning med uppgifter om bostadsrätten. Mäklaren ska även erbjuda köparen en boendekostnads kalkyl samt överlämna senaste årsredovisning och föreningens stadgar.

i Visningen



Visningen - en avgörande detalj

Mäklaren är professionell och kan ge en objektiv visning där spekulantens egna idéer ges utrymme. Spekulanter kan då lättare slappna av och ställa frågor utan att behöva ta personlig hänsyn till säljaren. Visning är egentligen fel uttryck; att visa bostäder kan de flesta, men en fastighetsmäklare har erfarenhet av att sälja. Låt därför mäklaren hantera spekulanternas frågor om pris, kostnader och liknande, under visningen likväl som i fortsatta förhandlingar. Till sist är det ändå du som säljare som bestämmer.

Första intrycket är ofta avgörande

Som en del av förmedlingsarbetet kommer mäklaren att arrangera visningar av din bostad för intresserade spekulanter. Givetvis på tider som passar dig. Hjälプ gärna till och skapa ett bra första intryck genom att förbereda visningen på olika sätt, då känner sig spekulanterna välkomna och "hemma". Och du som säljare kan få "rätt pris" för din bostad.

Låt din fastighetsmäklare ta hand om visning och spekulanter

Av erfarenhet vet din mäklare att en visning utan säljaren närvarande är att föredra. Visst kan det kännas obehagligt att lämna bostaden åt mäklaren och spekulanter, men kom ihåg att det i slutändan alltid gynnar dig som säljare.

Förbered visningen

En spekulant blir lättare attraherad av en fastighet som känns välkomnande och levande. En helt tom bostad känns däremot kall och ovälkomnande och normalt slitage ser värre ut än det egentligen är. Det är alltid god idé att ha visningen innan bostaden tömts på innehåll.

Tänk också på att det är städlat både inne och ute lagom till visningen. Rensa rabatter, kör bort skrot och fixa till staketet. Är det snö skottar och sandar du, så att spekulanter lätt och utan rädsla för att halka kan ta sig fram. Släng vissna krukväxter och annat som du ändå ska göra dig av med. Städa ordentligt, särskilt i badrum och kök, som är hemmets viktigaste och mest värdefulla rum. Gör bostaden överskådlig, lättframkomlig och hemtrevlig. Varför inte en bukett vackra vildblommor på bordet sommartid, eller en tänd brasa vintertid?

Glöm inte att också vind, källare och förråd, utrymmen där man gärna samlar på sig både det ena och andra, ska visas. Røj ur ordentligt och gör snyggt, då ser utrymmet större ut. Och kom ihåg att ett rent och fräscht hem alltid är trevligare att besöka.

Det lilla extra

En gnisslande dörr kan få en spekulant att tappa intresset, eller i alla fall minska det. För att slippa falla i sådana fällor kan det vara värt att åtgärda alla småskavanker före visningen. Droppande kranar, dörrar och lådor som knappt går att öppna, tapeten som släppt i kanten. Sådana saker som det egentligen inte är någon fara med men som förstör helhetsintrycket.

Större skador bör man låta vara och inte försöka dölja bakom färg eller föremål. Det är oklokt att dölja felen, inte minst eftersom det i vissa fall kan bli fråga om ett köprättsligt ansvar för dig som säljare.

En bra hjälp är den särskilda frågelista som fastighetsmäklaren normalt tillhandahåller och som senare ofta fogas till överlåtelseavtalet som en bilaga.

Ta god tid på dig med frågelistan: de fel du anger i frågelistan kan inte påtalas av köparen som s.k. dolda fel.

Visningen

Tänd ytterbelysningen och kanske någon lampa i fönstret, det ser alltid trevligt ut. Stäng av TV:n, diskmaskinen och allt annat som väsnas. Om du har husdjur är det bra om de inte är inomhus vid visningstillfället, eftersom en del människor inte tycker om djur och några till och med är allergiska.

Oanmälda intressenter

Ibland händer det att spekulanter inte håller sig till den avsatta visningstiden. Kanske har de vägarna förbi och chansar eller så kommer de helt enkelt tillbaka för en andra titt. Hänvisa till din fastighetsmäklare för att bestämma tid för visning om du inte, som ett undantag, har möjlighet och tid över för att visa dem runt.

Köparens skyldigheter

Kom ihåg att det är köparens skyldighet att undersöka bostaden. Ta därför inte illa upp om spekulanterna lyfter på mattor och gardiner och tränger sig längst in i förrådet. Det är något man som säljare måste acceptera och som bidrar till en lyckad affär.

Har du funderingar kring visningen av din bostad är du alltid välkommen att kontakta fastighetsmäklaren. Mäklarens erfarenhet och rutin är grunden för att din bostadsaffär ska bli lyckad.

i Hur säljaren avser genomföra försäljningen



Så här går vi vidare med försäljningen

Tack för ditt intresse för Bostadsrätten till lägenheten. Här redogörs för hur säljaren avser att genomföra försäljningen av denna bostad.

Fastighetsmäklaren

Din fastighetsmäklare Peter Dietz är med genom hela affären. Tveka inte att ställa frågor och komma med synpunkter. För oss är varje förmedling unik.

Intresserad av detta objekt?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara "startklar" med lånelöfte från bank och värdering av din nuvarande bostad.

Budgivning

Om det finns flera intressenter tillämpas normalt budgivning. Då kan slutpriset avvika från 770 000 kr. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud; då är det ombudets namn och kontaktuppgifter som lämnas ut).

Undersökningsplikt

Efter köpet kan du inte göra gällande fel som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Även om säljaren låtit besiktiga bostaden ersätter detta inte din undersökningsplikt. Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av besiktningsman, eller avtala med säljaren om en s.k. besiktningsklausul i överlåtelseavtalet, som ger dig rätt att inom en viss tid undersöka bostaden och sedan eventuellt frånträda köpet.

Läs mer om undersökningsplikten i informationsbladet "Undersökningsplikt & Felansvar".

Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Tänk på att anbud eller muntliga avtal inte är bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt överlåtelseavtal har undertecknats och utväxlats.

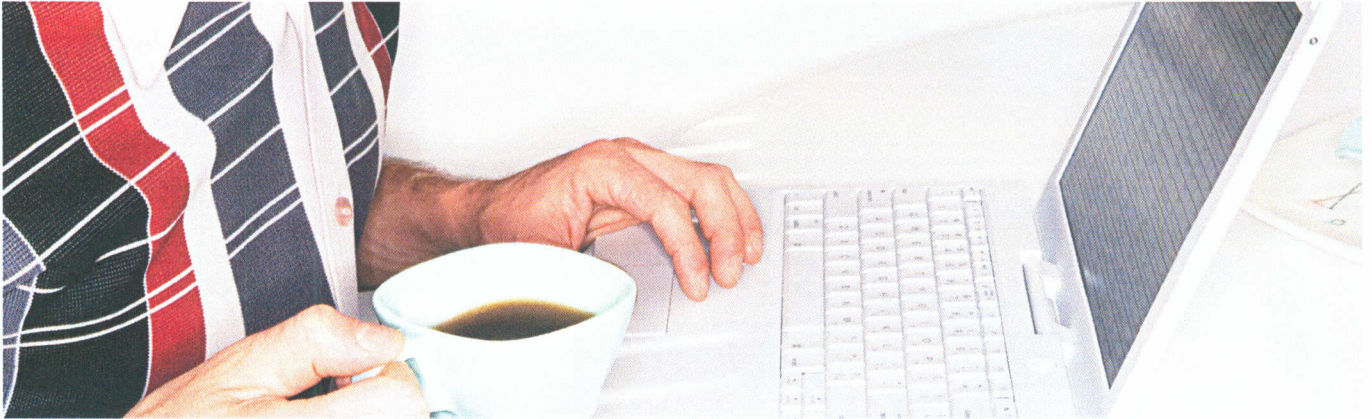
Handpenning

Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning som normalt uppgår till tio procent av köpeskillingen. Om köpet inte blir definitivt bindande redan när överlåtelseavtalet undertecknas, exempelvis om det innehåller en besiktningsklausul eller något annat s.k. svärvillkor, ska mäklaren verka för att handpenningen deponeras hos mäklaren på ett särskilt klientmedelskonto.

Tillträde

På tillträdesdagen träffas parterna hos mäklaren eller köparens bank, där slutbetalning görs. Mäklaren upprättar en likvidavräkning där det framgår vad som betalats och återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen samt en budgivningslista. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

i Budgivning



Bra att veta om Budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slutna budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppna budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

i Energideklaration



Energideklaration för bostadsrätt

När en byggnad eller andel i en byggnad säljs, ska ägaren se till att det finns en energideklaration som kan visas upp för intresserade spekulanter. Byggnadens energiprestanda ska även anges i marknadsföring och objektsbeskrivning.

Varför energideklaration?

Att energideklarera byggnader är inte enbart en svensk företeelse, utan en del av EU:s miljömål om att minska energianvändningen och främja en hållbar utveckling. Lagen om energideklaration för byggnader trädde i kraft den 1 oktober 2006 med ändringar 1 juli 2012, 1 januari 2014 och 1 juli 2015.

Vad är en energideklaration?

En energideklaration är en beskrivning av en byggnads energianvändning som du kan jämföra med liknande byggnader. I deklARATIONEN får du förslag till hur energianvändningen och därmed driftkostnaden kan minskas samt om ventilationskontroll och radonmätning utförts.

Energianvändningen beskrivs i deklARATIONEN som energiprestanda. Energiprestanda är ett mått på hur mycket energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och för byggnadens fastighetsel. All energi som används för detta under ett helt år läggs ihop och divideras sedan med husets uppvärmda yta. Man får då antalet kilowattimmar (kWh) som förbrukas per kvadratmeter. Energiprestandan uttrycks i enheten kWh/m² och år.

För att underlätta jämförelser mellan olika byggnader finns sedan den 1 januari 2014 ett system med klassning av energiprestandan. Klassningen är utformad som en skala från A till G där A är den bästa klassen. Energiklassningen av byggnader har samma typ av utformning som du kan se på produkter som till exempel tv-apparater och kylskåp.

En energideklaration gäller i tio år. Säljs byggnaden inom en tioårsperiod behövs ingen ny energideklaration.

Vem utför en energideklaration?

EnergideklARATIONEN ska upprättas av en oberoende expert som ska vara certifierad och därigenom har rätt att besikta byggnaden, upprätta en energideklaration och överföra den elektroniskt till Boverket. Besiktning av byggnaden ska alltid ske på plats.

Boverket är tillsynsmyndighet, utfärdar föreskrifter bl.a. för vilka krav som ställs för certifiering av energiexperter och innehar register över utförda energideklarationer.

Vem gör vad?

Den som äger en byggnad ska se till att det alltid finns en energideklaration upprättad för byggnaden eller del av byggnad som upplåts med nyttjanderätt. När en nyttjanderätt säljs, t.ex. en bostadsrätt eller lägenhet i bostadsförening, är det alltså föreningens ansvar att det finns en energideklaration upprättad för byggnaden. Energideklarationen ska finnas tillgänglig för nyttjanderättshavaren. När bostadsrätten säljs är det säljarens ansvar att visa och överlämna energideklarationen.

Fastighetsmäklaren ska informera parterna om föreningens ansvar att upprätta en energideklaration, samt köparens rätt att erhålla en sådan.

Fastighetsmäklaren ska ange energiprestanda i marknadsföringen, om en energideklaration är upprättad. Fastighetsmäklaren ska även verka för att säljarens ansvar för energideklaration dokumenteras i köpekontraktet.

i Fast och lös egendom



Fast eller lös egendom

I jordabalken anges vad som är fast och lös egendom. Inför ett fastighetsköp är det viktigt att känna till skillnaden. Det som är fast egendom ingår i köpet. Det som är lös egendom ingår däremot inte i köpet.

Man kan särskilt avtala om att sådant som är lös egendom ska ingå i köpet. Omvänt gäller att man kan bestämma att det som är fast egendom inte ska ingå i köpet. Men om man inte avtalar något särskilt, gäller att fast egendom ingår i köpet och att lös egendom inte ingår.

Jordabalken innehåller endast exempel på vad som är fast egendom. Uppräkningen är inte uttömmande. Man brukar säga att om det finns en ändamålsgemenskap mellan ett visst föremål och fastigheten, är det fast egendom. Säljaren måste naturligtvis också äga föremålet (och inte till exempel ha hyrt det).

Fast egendom uppdelas i fastighetstillbehör och byggnadstillbehör. För fastighetstillbehör gäller, utöver kravet på ändamålsgemenskap, att föremålet ska vara mer eller mindre fast förankrat på fastigheten. För byggnadstillbehör är detta inte nödvändigt.

Fastighetstillbehör

Nedan listas exempel på fastighetstillbehör;

Byggnad (även lekstuga, friggebod, växthus, uthus)

Ledningar för el och VA

Stängsel

Flaggstång med lina

Träd och buskar

Naturlig gödsel

Solur

Brevlåda

Sandlåda

Grindar

Torkvinda

Flytbrygga

Byggnadstillbehör

Nedan listas exempel på byggnadstillbehör;

Garderober och garderobsinredning
Kylskåp, frys, fläkt
Inmonterad mikrovågsugn
Toalett och badrumsinredning
Badkar, duschkabin, badrumsskåp
Fönsterluckor, persienner
Hatthylla
Radiatorer
Kamin
Parabolantenn
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp
Mangel
Porttelefon
Centralsugare
Brandlarm
Stega för sotning
Inbrottslarm

Ibland kan det vara osäkert om ett visst föremål ska ses som ett byggnadstillbehör eller inte. Som exempel kan nämnas lamellgardiner. I så fall bör det anges i köpekontraktet om föremålet ska ingå i köpet eller inte.

Mäklaren ska vid behov ta upp frågan om vad som utgör fast egendom och se till att parternas överenskommelser dokumenteras i köpekontraktet. Om ett visst föremål nämns i mäklarens objektsbeskrivning, kan man dock förutsätta att det ingår i köpet.

Bostadsrätter

För bostadsrätter är läget delvis annorlunda. De föremål som föreningen har tillfört lägenheten, exempelvis vitvaror och hatthylla, kan säljaren aldrig undanta från köpet: säljaren äger ju inte föremålen utan det gör föreningen. Det gäller även om bostadsrättshavaren skulle ha bytt ut föremålen, exempelvis ersatt föreningens vitvaror med nya i samband med en köksrenovering. De nya vitvarorna kommer att ägas av föreningen.

I övrigt kan man hämta ledning från jordabalkens regler om byggnadstillbehör: sådana föremål som hade utgjort byggnadstillbehör om det hade varit fråga om en fastighet, anses ingå i köpet om de inte särskilt har undantagits i köpekontraktet.

i Flytt och städning



Flytt och städning

När den första formella delen med överlåtelseavtalet är klar återstår fortfarande en hel del jobb. Fastighetsmäklaren tar hand om pappersarbetet så att du kan ägna dig åt packning, flytt och inte minst flyttstädning, som tyvärr kan bli föremål för tvister och ovänskap mellan säljare och köpare. Med god planering och denna information undviker du konflikter och hinner dessutom göra en bra städning. För visst känns det mycket bättre att lämna över nyckeln när man vet att fastigheten är riktigt ren och fräsch.

Liten städguide

Normalt avtalas i överlåtelseavtalet att säljaren ansvarar för flyttstädningen. En flyttstädning är något helt annat än en vanlig veckostädning. För en normalbostad tar en riktig flyttstädning flera dagar och ska vara genomförd dagen före tillträdesdagen. Med flyttstädning menas att bostadens alla ytor ska vara rengjorda och fria från fläckar och smuts annat än det som beror på ålder och slitage. Anpassa städteknik och rengöringsmedel efter material så att du inte repar eller skadar ytor och inredning. Det ska vara så rent att om köparen tillkallar städfirma ska denna konstatera att ingen mer städning behövs.

Nedanstående är ingen exakt lista över den städning som krävs vid avflyttning. Se det som en rekommendation och anpassa den efter din fastighets förutsättningar och eventuella avtal mellan köpare och säljare.

Samtliga rum

Torka av alla målade ytor; väggar, fönsterbågar, snickerier, golv- och taklistor. Dammtorka också ljusknappar och eluttag. Fönster skruvas isär och tvättas på samtliga sidor. Finns persienner ska även dessa rengöras. Elementen torkas av, glöm inte mellanrummen mellan vägg och element. Garderober våttorkas (med rengöringsmedel) inuti, utanpå och ovanpå. Även garderobstillbehör såsom stänger och hyllplan ska torkas. Ta bort klistermärken och dekaler från väggar och dörrar.

Ett tips är att först värma dekaler med hårtorken för att lättare få dem att lossna. Även krokar och liknande tas bort. Gardinfästen och eventuellt också gardinstänger kan lämnas kvar. Gör upp detta med köparen.

Kök

Köket kräver grundlig rengöring. Förutom det som står nämnt under rubriken Samtliga rum ska även följande ytor städas:

Taket ska torkas av om det är målat med olje- eller lackfärg. Köksskåp och lådor våttorkas med anpassat rengöringsmedel på insidan, utsidan, ovansidan och dessutom på undersidan om det är ett väggskåp. Skärbrädor rengörs noggrant på alla sidor. Kakel och diskbänk torkas fria från matrester, fett och annan smuts. Spisen dras ut och torkas ren, även baksidan. Gör en grundlig rengöring av plattor, ugn, galler, plåtar och vred. Om ugnsglasat är dubbelt krävs rengöring mellan de båda glasen. Glöm inte att torka golv och väggar under, bakom och vid sidan av spisen. Kyl och frys frostas av, luftas och våttorkas noggrant. Torka också rent under och över kyl och frys. Lampkåpor tas ned och diskas. Köksfläktar och ventiler görs rent både in- och utvändigt.

Släng inte handböcker tillhörande kyl, frys, spis, tvättmaskin o.s.v., lämna hellre kvar dem till köparen.

Badrum

Använd anpassat rengöringsmedel till alla badrummets ytor. Tvättställ och toalett rengörs noggrant. Torka alla ytor, inuti likväl som utanpå. Torka rent väggar, kakel och kranar. Rengör badkarets alla sidor, se till att avlagringar försvinner. Tag också bort badkarsfronten så att du kan torka bakom och dessutom nå ordentligt när du torkar golvet under. Gör rent golvbrunnen. Torka golvet noggrant.

Glöm inte eventuella speglar. Kom ihåg att badrumsskåp, handdukshängare, toalettpappershållare etc. är byggnadstillbehör och ska lämnas kvar om inget annat avtalats.

Tvätt

Förutom det som står nämnt under Samtliga rum ska även dessa ytor städas: Torka tvättmaskin och torktumlare utvändigt, även baksidan. Avlägsna alla tvättmedelsrester och allt ludd från maskinernas luddfilter. Torka rent arbetsbänkar och gör rent golvbrunnar och ventiler.

Tomt

Tomt tillhörande bostaden ska också städas. Avlägsna allt skräp från tomten, byggavfall och annat skrot får inte finnas kvar.

Om köparen skulle vara missnöjd

Skulle köparen trots allt vara missnöjd med städningen finns olika utvägar. Det är lämpligt att köparen genast reklamerar bristerna till säljaren så att denne kan åtgärda dessa, antingen på egen hand eller med hjälp av en städfirma. Vägrar säljaren får köparen själv ta kontakt med en städfirma och låta denna avhjälpa bristerna. Köparen kan sedan kräva säljaren på ersättning motsvarande städfirmans kostnad, givetvis under förutsättning att säljarens egen städning objektivt sett var bristfällig.

Det är köparen som måste kunna visa att säljarens städning var bristfällig. Köparen bör därför dokumentera en eventuellt bristande städning innan köparen låter avhjälpa bristen.

Så här mäter du bostaden



Så här mäter du bostaden

I vardagsspråket används ibland uttryck som bostadsyta eller lägenhetsyta. Vid bostadsaffärer är det viktigt att parterna har kunskap om gällande mätregler.

Denna information beskriver mätreglerna i Svensk Standard SS 21054:2009. Dessa regler används i de flesta sammanhang när man ska redovisa arean på en bostad. Mätreglerna i denna standard har i princip gällt sedan 1989. Tidigare gällde delvis andra mätregler. Den area som redovisas i objektsbeskrivningen kan därför avvika från den man får vid uppmätning enligt nuvarande regler.

Skillnad mellan yta och area

En yta är något man kan ta på, t ex en bordsyta och en golvyta. Med area menar man den uppmätta storleken på en yta. När man mäter ett utrymme ska man i vissa fall bara mäta en del av golvytan. Då blir golvarean mindre än golvytan. Alltså bör man skilja på "yta" och "area".

Skillnad mellan "småhus" och "lägenhet"

Ett "småhus" är ett bostadshus som innehåller högst två bostäder. En bostad i ett hus med minst tre bostäder kallar vi "lägenhet".

Huvudregel

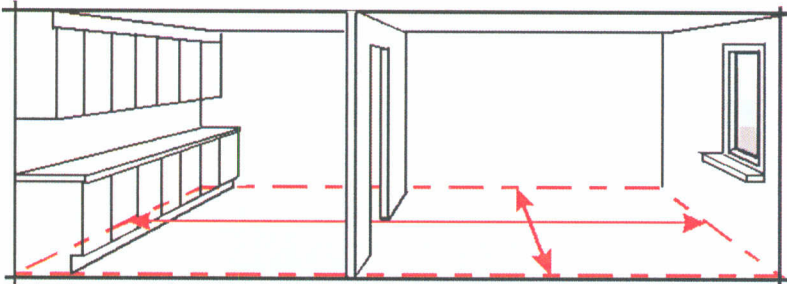
I lägenheter mäter man bara de utrymmen som ligger inom lägenheten.

I samband med småhus mäter man alla utrymmen som tillhör småhuset, dvs även garage, sophus, trädgårdsförråd och liknande. Man bör då dela upp arean på:

- utrymmen inom bostaden
- utrymmen utanför bostaden

Först mäter man bostadens invändiga mått i varje våningsplan (källare, plan 1 o s v).

Alla typer av våningsplan, utom våningar med snedtak, ska man mäta mellan ytterväggarnas insidor, strax ovanför golvsockeln.



Följande typer av utrymmen ska inte räknas med i den totala arean:

- utrymmen som har en rumshöjd som är lägre än 1,90 meter
- utrymmen som inte kan nås genom en dörröppning, trappa, permanent stege eller lucka med fällbar stege.

Uppdelning av arean på boarea och biarea

Alla utrymmen i en bostad kan inte utnyttjas lika bra. Därför ska man dela upp arean i boarea och biarea. Reglerna för uppdelningen är olika för våningsplan ovan mark, slutningsvåning och källarvåning.

Våningsplan ovan mark

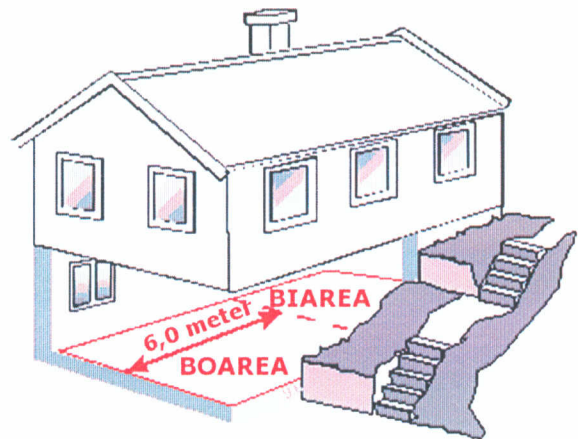
I våningsplan där hela golvet ligger ovanför den omgivande marknivån räknas all area som boarea. Undantag är följande utrymmen i småhus vilka räknas som biarea:

- garage
- pannrum
- soprum
- utrymme som är inrättat så att möjligheten att använda det under vissa delar av året är begränsad, t ex helt inglasad veranda/uterum, balkong eller oinredd vind.

Slutningsvåning i småhus

I en slutningsvåning ligger golvet delvis under den omgivande marknivån. Där fördelar man arean mellan boarea och biarea på följande sätt: Boarea är den area som ligger inom 6,00 meter från en yttervägg mot det fria där den omgivande marken är i nivå med eller under golvnivån. Övriga delar av våningsplanet är biarea. Som biarea räknas dessutom alltid:

- garage
- pannrum
- soprum
- utrymme som är inrättat så att möjligheten att använda det under vissa delar av året är begränsad, t.ex. helt inglasad veranda/uterum eller balkong.



Källarvåning

I en källarvåning ligger hela golvet under den omgivande marknivån. Där räknas hela arean som biarea.

Mätregler

Följande mätregler gäller för utrymmen som ska mätas enligt huvudregeln på sidan 1.

Innerväggar

Innerväggar som är 30 cm eller tunnare mäts i sin helhet. Är innerväggarna tjockare än 30 cm mäter man 15 cm in i väggen från varje angränsande rum. Resten räknas inte in i arean.

Exempel: Om man inne i bostaden har en innervägg som är 42 cm tjock räknar man med 15 cm från varje sida av väggen. De återstående 12 cm (42 minus 30) räknas inte in i arean.

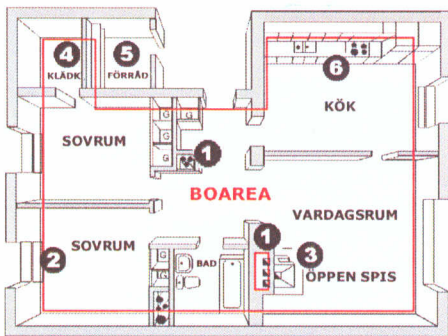
Omslutande väggar

Ytterväggar mot det fria och väggar mot trapphus och grannar mäts inte alls.

Schakt, skorstensstock, pelare m.m. (1)

Om det finns ett schakt, en skorstensstock, pelare eller liknande som är tjockare än 30 cm:

- Inne i bostaden mäter man 15 cm in i det/den från varje angränsande rum
- I anslutning till någon av de väggar som omger bostaden, t ex vägg mot trapphus eller granne, mäter man det/den inte alls. Jämför med exemplet gällande innerväggar ovan.



Fönsterbänkar och värmeelement (2)

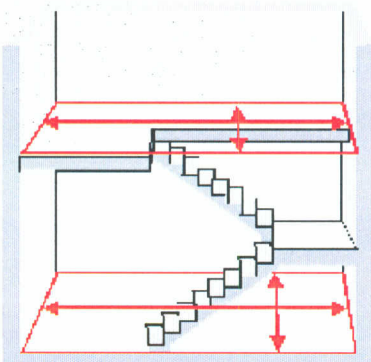
Fönsterbänkar och värmeelement påverkar inte mätningen, dvs räknas in i arean.

Öppen spis och kakelugn (3)

En öppen spis eller kakelugn påverkar inte mätningen, dvs räknas in i arean.

Trappa

Trappa med trapphål mäts i varje plan som om där var ett golv. Räkna alltså inte bort trapputrymmet i något plan.



Förråd med ingång inifrån bostaden (4)

Räknas som boarea i både lägenheter och småhus.

Förråd med ingång utanför bostaden (5)

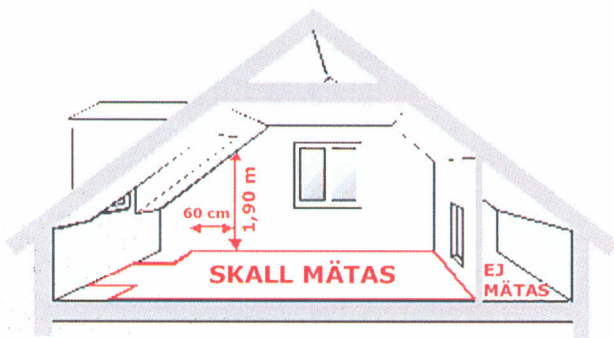
Förråd med ingång utanför bostaden räknas som biarea.

Köks- och badrumsinredning och garderober (6)

Köksinredning, garderober, badkar, tvättmaskin etc. påverkar inte mätningen, d.v.s. räknas in i arean.

Snedtak

Om hela våningsplanet har en takhöjd på minst 1,90 meter ska hela planet mätas. För att ett våningsplan med snedtak ska mätas, måste rumshöjden vara minst 1,90 meter på en bredd av minst 60 cm. Man mäter då hela den golvyta där rumshöjden är minst 1,90 meter. Om golvet går längre ut mäter man ytterligare 60 cm ut under snedtaket eller fram till ytterväggen, om den ligger närmare.



Uppmätning bo-/biarea enligt SS 21054:2009

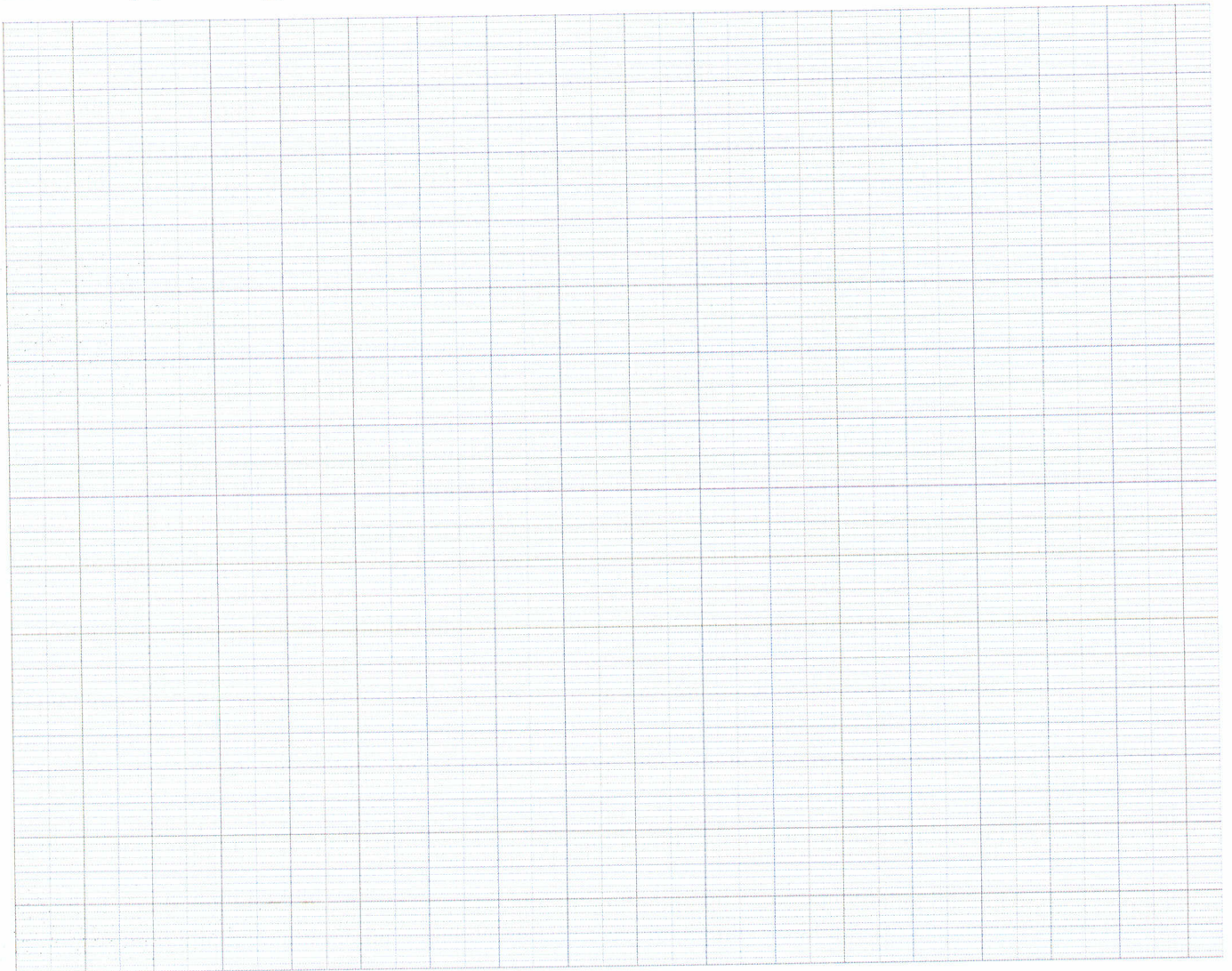
Mätobjekt: Bostadsrätten till lägenheten nr 450 med adress Von Lingens väg 17, Lgh 1303, 21370 Malmö i föreningen HSBs BRF Ida

Ägare: Liselott Malik

Närvarande: _____

Mätmetod: Tumstock Måttband Avståndsmätare Laseravståndsmätare

Måttskiss (ej skalenlig)



Mätresultat

Våningsplan ovan mark

Våningsplan med snedtak

Våningsplan 3

Våningsplan 2

Våningsplan 1

Boarea

Biarea

Våningsplan helt eller delvis under mark

Sluttningsvåning

Källarvåning

Utrymmen utanför bostaden

Total boarea och biarea, m²

Malmö den 1 juni 2018

i Besittningsskydd



Bra att veta om Besittningsskydd

● Besittningsskydd, vad innebär det?

En hyresgäst till bostad har i regel rätt till förlängning av sitt hyresavtal när hyresvärden säger upp avtalet och begär att hyresgästen skall flytta (besittningsskydd). Är hyresvärden och hyresgästen inte ense om att avtalet skall upphöra, avgörs tvisten av hyresnämnden. Till dess tvisten avgjorts har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten. I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen kan få uppskov med avflyttningen. Besittningsskyddet gäller även när en lägenhet hyrs ut i andra hand längre tid än två år i följd.

● Besittningsskyddet kan avtalas bort i vissa fall.

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd, gäller som huvudregel att överenskommelsen är giltig om den godkännts av hyresnämnden. Undantag finns från regeln om hyresnämndens godkännande.

● När behövs hyresnämndens godkännande av överenskommelsen?

Huvudregeln är att hyresnämnden skall godkänna en överenskommelse om avstående från besittningsskydd. Hyresvärden och hyresgästen bör då använda sig av den blankett som hyresnämnderna fastställt. Blanketten med överenskommelsen är samtidigt en ansökan till hyresnämnden och på blanketten kan också hyresnämnden skriva sitt beslut. För att hyresnämnden skall kunna godkänna överenskommelsen måste en godtagbar orsak till kommande uppsägning anges, dvs. varför besittningsskyddet skall brytas när hyresavtalet sägs

upp. Normalt godkänns endast överenskommelser för sådana hyresförhållanden som upphör inom fyra år från tillträdesdagen. Blanketten är därför förtryckt med denna tid. Om längre tid begärs, måste detta motiveras särskilt.

● När behövs inte hyresnämndens godkännande av överenskommelsen?

Ifall en överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas för en tid på högst fyra år från tillträdesdagen gäller den utan hyresnämndens godkännande om den avser.

1. ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrnings-verksamhet och den som hyr ut huset skall bosätta sig där eller överlåta huset.

2. en hyreslägenhet som upplåts i andra hand och den som hyr ut lägenheten skall bosätta sig där.

3. en bostadsrättslägenhet som upplåts i andra hand och bostadsrättsinnehavaren skall bosätta sig där eller överlåta bostadsrätten.

För dessa fall har hyresnämnden en särskild blankett som motsvarar regeringens formulär 1-3 enligt förordningen SFS 2005:1148.

Ifall en överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas under tid då hyresgästen har besittningsskydd krävs inget godkännande av hyresnämnden och något särskilt formulär behövs då inte heller. Överenskommelsen skall dock alltid träffas i en särskilt upprättad handling.

i Sidotjänster



Fastighetsmäklarens sidotjänster

Enligt lag får mäklare erbjuda sidotjänster, så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell ersättning endast är obetydlig. Fastighetsmäklaren ska innan avtal ingås, informera säljare och tillänkta köpare om sådana tjänster samt den ersättning denne får för dessa. Nedan redovisar vi våra sidotjänster, är du intresserad av dessa tjänster eller har frågor är du välkommen att kontakta oss.

Benämning	Beskrivning	Pris
Värdering	Värdeutlåtande bostadsrätter, kr inkl moms	1500

Har du frågor om de tjänster jag erbjuder, eller andra bostadsfrågor är du alltid varmt välkommen att kontakta mig eller någon av mina kollegor.

Med vänlig hälsning
Peter Dietz



Peter Dietz
Reg Fastighetsmäklare
0706-766373
040-233900
peter@bostadshuset.se

Bakgrund

Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB samlar in och lagrar information som du lämnar inom ramen för uppdragsavtalet. Denna informationstext anger vilka kategorier av Personuppgifter som vi behandlar och för vilka ändamål de behandlas.

Genomgående används begreppet "behandling", vilket inrymmer samtliga åtgärder som involverar Personuppgifter, inklusive utan begränsning, insamling, hantering, lagring, delning, tillgång, användning, överföring och radering av Personuppgifter.

Med "Personuppgift" avses varje upplysning som direkt eller indirekt kan kopplas till en identifierad eller identifierbar fysisk person.

Vi samlar in personuppgifter från från bostadsrättsförvaltare, bostadsrättsföreningar, banker, köpare/säljare av egendom samt budgivare.

Ändamål med behandlingen av dina Personuppgifter

Om du köper en bostad som Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB förmedlar behandlar vi personuppgifter för följande ändamål.

Vi behandlar dina uppgifter för direktmarknadsföringsändamål. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Namn
- Adress
- E-postadress
- Telefonnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB har ett berättigat intresse av att kunna skicka relevant marknadsföring till köpare som nyligen har köpt en bostad förmedlad av Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i tre månader från tillträdet.

Vi behandlar dina uppgifter för att kunna vidta åtgärder för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är:

- Namn
- Adress
- Personnummer
- Kontonummer
- Kopia på ID-handling

Behandlingen sker för att vi ska kunna fullgöra rättsliga förpliktelser avseende kundkännedom enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i fem år från att åtgärderna för att uppnå kundkännedom har vidtagits.

Vi behandlar dina uppgifter för att kunna administrera förmedlingen av aktuell bostad, t.ex. förmedla köpeskillingen mellan köpare och säljare, hantera kontakter med bostadsrättsförening och hantera banklån. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är:

- Namn
- Adress
- Personnummer

- E-postadress
- Telefonnummer
- Låneuppgifter

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB har ett berättigat intresse av att kunna genomföra och administrera förmedlingen av bostaden. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas under köpprocessen och sparas sedan i tio år från att köpeavtalet har undertecknats för att vi ska kunna försvara, göra gällande och utöva rättsliga anspråk i händelse av tvist.

{Vi behandlar dina uppgifter för att kunna kommunicera med dig i uppföljningssyfte efter att du köpt en bostad förmedlad genom Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är:

- Namn
- E-postadress
- Telefonnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB har ett berättigat intresse av att kunna följa upp och säkerställa att allt har gått bra under köpet av bostaden. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i två år från tillträdet.

Vi behandlar dina uppgifter för att fullgöra arkiveringsskyldigheter som åligger Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB enligt lag. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Samtliga uppgifter som är nödvändiga för Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn.

Behandlingen sker för att fullgöra arkiveringsskyldigheter som följer av fastighetsmäklarlagen. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i tio år från tillträde.

Överföring av Personuppgifter

Vi kan komma att dela dina Personuppgifter med mottagare av personuppgifter (både i Sverige och i länder utanför EU/EES). Samtliga överföringar som sker utanför EU/EES kommer att vara föremål för lämpliga skyddsåtgärder som möjliggör överföring utanför EU/EES, i enlighet med tillämplig lagstiftning.

Personuppgiftsbiträden:

En lista över de länder utanför EU/EES, till vilka dina personuppgifter kan komma att överföras, finner du på [LÄNK](#). Du har även rätt att ta del av information avseende de skyddsåtgärder som Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB har vidtagit för att säkerställa att överföringar utanför EU/EES är lagliga.

Återkallande av samtycke

Du kan när som helst återkalla ett samtycke som du har lämnat till Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB och som är hänförligt till sådan behandling av dina Personuppgifter som baseras på ditt samtycke.

Du återkallar ditt samtycke genom att kontakta oss på de kontaktuppgifter som framgår nedan och uppge för vilket av ovanstående ändamål du väljer att återkalla ditt samtycke. Du är medveten om att du har rätt att begära radering av Personuppgifter i samband med återkallande av samtycke.

Dina rättigheter

Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB kommer att vidta åtgärder i enlighet med tillämplig lagstiftning för att hålla dina Personuppgifter korrekta, fullständiga och uppdaterade. Du har rätt till rättelse av ofullständiga eller inkorrekta Personuppgifter.

Vidare har du rätt att begära ett registerutdrag avseende dina Personuppgifter som vi behandlar.

Om behandlingen av dina personuppgifter sker på grundval av en intresseavvägning och du bedömer att ditt integritetsintresse väger tyngre än Mäklarfirmans Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv ABs legitima intresse att behandla dina Personuppgifter har du rätt att, mot bakgrund av skäl hänförliga till din specifika situation, invända mot behandlingen genom att kontakta oss på de kontaktuppgifter som anges nedan. Om du invänder mot behandlingen måste vi visa ett tvingande berättigat skäl för att fortsatt kunna behandla Personuppgifterna.

Du har även alltid rätt att tacka nej till behandling av dina Personuppgifter som sker för direktmarknadsföringsändmål.

Under vissa förutsättningar, såsom när du har återkallat ett tidigare lämnat samtycke och det saknas annan laglig grund för fortsatt behandling av dina Personuppgifter, har du rätt att begära radering av dina Personuppgifter.

Du har under vissa förutsättningar rätt att begränsa behandlingen av dina Personuppgifter till att endast omfatta lagring av Personuppgifterna, t.ex. under tiden då vi utreder huruvida du har rätt till radering.

Du har rätt att erhålla en bekräftelse från Mäklarfirmans Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB att dina Personuppgifter behandlas av oss och, om så är fallet, få tillgång till Personuppgifterna och följande information:

- behandlingens ändamål;
- de kategorier av Personuppgifter som behandlas;
- mottagare av Personuppgifter (särskilt om sådana är belägna utanför EU/EES);
- den tid under vilken Personuppgifterna behandlas;
- information om de rättigheter som återges häri;
- information om källan från vilken Personuppgifterna har samlats in; samt
- om det förekommer automatiserat beslutsfattande, inbegripet profilering.

Utöver detta har du även på begäran rätt att erhålla kopia av dina Personuppgifter på ett vanligt förekommande elektroniskt format.

När behandlingen av dina Personuppgifter sker på grundval av ditt samtycke eller för att behandlingen är nödvändig för att fullgöra eller ingå ett avtal med dig, samt under förutsättning att Personuppgifterna har samlats in direkt från dig, har du rätt att erhålla en kopia av dina personuppgifter på ett vanligt förekommande maskinläsbart format.

Du har rätt att inte vara föremål för helt automatiserat beslutsfattande, inbegripet profilering, om sådant beslutsfattande har rättsliga följder eller på liknande sätt väsentligen påverkar dig. Denna rätt tillämpas dock inte om det automatiserade beslutsfattandet är nödvändigt för att fullgöra ett avtal med dig, om beslutsfattandet uttryckligen är tillåtet enligt lag eller om du har lämnat ditt uttryckliga samtycke till detta.

Du får gärna kontakta oss med frågor eller klagomål som rör behandlingen av dina Personuppgifter. Du har dock även alltid rätt att framföra klagomål avseende behandlingen av dina Personuppgifter till Integritetsskyddsmyndigheten.

Kontakta oss

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina Personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Mäklarfirmans Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB

Org.nr. 556648-6873

Västra Varvsgatan 11e 211 11 Malmö

040-233900

info@bostadshuset.se

Bakgrund

Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB samlar in och lagrar information som du lämnar inom ramen för uppdragsavtal. Denna informationstext anger vilka kategorier av Personuppgifter som vi behandlar och för vilka ändamål de behandlas.

Genomgående används begreppet "behandling", vilket inrymmer samtliga åtgärder som involverar Personuppgifter, inklusive utan begränsning, insamling, hantering, lagring, delning, tillgång, användning, överföring och radering av Personuppgifter.

Med "Personuppgift" avses varje upplysning som direkt eller indirekt kan kopplas till en identifierad eller identifierbar fysisk person.

Vi samlar in personuppgifter från bostadsrättsförvaltare, bostadsrättsföreningar, banker, köpare/säljare av egendom samt budgivare.

Ändamål med behandlingen av dina Personuppgifter

Om du visar intresse för en bostad som förmedlas av Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB behandlar vi dina personuppgifter för följande ändamål.

Vi behandlar dina uppgifter för direktmarknadsföringsändamål. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är:

- Namn
- E-postadress
- Telefonnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB har ett berättigat intresse av att kunna skicka relevant marknadsföring till spekulant som visat intresse för en bostad förmedlad genom Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i två år från att uppgifterna samlats in.

Vi behandlar dina uppgifter för att kunna föra ett spekulantregister och kunna förmedla andra objekt som spekulanten kan vara intresserad av. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Namn
- E-postadress
- Telefonnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB har ett berättigat intresse av att kunna kontakta spekulanter från tidigare försäljningar för att t.ex. kunna bjuda in dessa till nya visningar av liknande objekt. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i två år från att den bostad då uppgifterna samlades in har försålts.

Vi behandlar dina uppgifter för att föra en budförteckning om du väljer att lägga bud på en bostad. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Namn
- E-postadress
- Telefonnummer
- Lämnade bud

Behandlingen sker för att fullgöra rättsliga skyldigheter att föra budförteckning enligt fastighetsmäklarlagen. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i tio år från att budgivningen har avslutats.

Vi behandlar dina uppgifter för att administrera en intresseanmälan avseende en viss bostad. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är: ^{2 (3)}

- Namn
- E-postadress
- Telefonnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB har ett berättigat intresse av att kunna administrera bostadsförsäljningen och fullgöra sina skyldigheter gentemot säljaren inom ramen för förmedlingsuppdraget. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål under den tid som bostaden förmedlas och kommer efter detta inte längre att behandlas för detta ändamål.

Vi behandlar dina uppgifter för att fullgöra arkiveringsskyldigheter som åligger Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB enligt lag. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Samtliga uppgifter som är nödvändiga för Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn.

Behandlingen sker för att fullgöra arkiveringsskyldigheter som följer av fastighetsmäklarlagen. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i tio år från försäljning av den bostad du visat intresse för.

Överföring av Personuppgifter

Vi kan komma att dela dina Personuppgifter med mottagare av personuppgifter (både i Sverige och i länder utanför EU/EES). Samtliga överföringar som sker utanför EU/EES kommer att vara föremål för lämpliga skyddsåtgärder som möjliggör överföring utanför EU/EES, i enlighet med tillämplig lagstiftning.

Personuppgiftsbiträden:

En lista över de länder utanför EU/EES, till vilka dina personuppgifter kan komma att överföras, finner du på LÄNK. Du har även rätt att ta del av information avseende de skyddsåtgärder som Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB har vidtagit för att säkerställa att överföringar utanför EU/EES är lagliga.

Återkallande av samtycke

Du kan när som helst återkalla ett samtycke som du har lämnat till Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB och som är hänförligt till sådan behandling av dina Personuppgifter som baseras på ditt samtycke.

Du återkallar ditt samtycke genom att kontakta oss på de kontaktuppgifter som framgår nedan och uppge för vilket av ovanstående ändamål du väljer att återkalla ditt samtycke. Du är medveten om att du har rätt att begära radering av Personuppgifter i samband med återkallande av samtycke.

Dina rättigheter

Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB kommer att vidta åtgärder i enlighet med tillämplig lagstiftning för att hålla dina Personuppgifter korrekta, fullständiga och uppdaterade. Du har rätt till rättelse av ofullständiga eller inkorrekta Personuppgifter.

Vidare har du rätt att begära ett registerutdrag avseende dina Personuppgifter som vi behandlar.

Om behandlingen av dina personuppgifter sker på grundval av en intresseavvägning och du bedömer att ditt integritetsintresse väger tyngre än Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv ABs legitima intresse att behandla dina Personuppgifter har du rätt att, mot bakgrund av skäl hänförliga till din specifika situation, invända mot behandlingen genom att kontakta oss på de kontaktuppgifter som anges nedan. Om du invänder mot behandlingen måste vi visa ett tvingande berättigat skäl för att fortsatt kunna behandla Personuppgifterna.

Du har även alltid rätt att tacka nej till behandling av dina Personuppgifter som sker för direktmarknadsföringsändamål.

Under vissa förutsättningar, såsom när du har återkallat ett tidigare lämnat samtycke och det saknas annan laglig grund för fortsatt behandling av dina Personuppgifter, har du rätt att begära radering av dina Personuppgifter. 3 (3)

Du har under vissa förutsättningar rätt att begränsa behandlingen av dina Personuppgifter till att endast omfatta lagring av Personuppgifterna, t.ex. under tiden då vi utreder huruvida du har rätt till radering.

Du har rätt att erhålla en bekräftelse från Mäklarfirman Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB att dina Personuppgifter behandlas av oss och, om så är fallet, få tillgång till Personuppgifterna och följande information:

- behandlingens ändamål;
- de kategorier av Personuppgifter som behandlas;
- mottagare av Personuppgifter (särskilt om sådana är belägna utanför EU/EES);
- den tid under vilken Personuppgifterna behandlas;
- information om de rättigheter som återges häri;
- information om källan från vilken Personuppgifterna har samlats in; samt
- om det förekommer automatiserat beslutsfattande, inbegripet profilering.

Utöver detta har du även på begäran rätt att erhålla kopia av dina Personuppgifter på ett vanligt förekommande elektroniskt format.

När behandlingen av dina Personuppgifter sker på grundval av ditt samtycke eller för att behandlingen är nödvändig för att fullgöra eller ingå ett avtal med dig, samt under förutsättning att Personuppgifterna har samlats in direkt från dig, har du rätt att erhålla en kopia av dina personuppgifter på ett vanligt förekommande maskinläsbart format.

Du har rätt att inte vara föremål för helt automatiserat beslutsfattande, inbegripet profilering, om sådant beslutsfattande har rättsliga följder eller på liknande sätt väsentligen påverkar dig. Denna rätt tillämpas dock inte om det automatiserade beslutsfattandet är nödvändigt för att fullgöra ett avtal med dig, om beslutsfattandet uttryckligen är tillåtet enligt lag eller om du har lämnat ditt uttryckliga samtycke till detta.

Du får gärna kontakta oss med frågor eller klagomål som rör behandlingen av dina Personuppgifter. Du har dock även alltid rätt att framföra klagomål avseende behandlingen av dina Personuppgifter till Integritetsskyddsmyndigheten.

Kontakta oss

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina Personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Mäklarfirman Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB

Org.nr. 556648-6873

Västra Varvsgatan 11e 211 11 Malmö

040-233900

info@bostadshuset.se

Bakgrund

Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB samlar in och lagrar information som du lämnar inom ramen för . Denna informationstext anger vilka kategorier av Personuppgifter som vi behandlar och för vilka ändamål de behandlas.

Genomgående används begreppet "behandling", vilket inrymmer samtliga åtgärder som involverar Personuppgifter, inklusive utan begränsning, insamling, hantering, lagring, delning, tillgång, användning, överföring och radering av Personuppgifter.

Med "Personuppgift" avses varje upplysning som direkt eller indirekt kan kopplas till en identifierad eller identifierbar fysisk person.

Vi samlar in personuppgifter från bostadsrättsförvaltare, bostadsrättsföreningar, banker, köpare/säljare av egendom samt budgivare.

Ändamål med behandlingen av dina Personuppgifter

I samband med att du säljer en bostad genom Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB behandlar vi dina personuppgifter för följande ändamål.

Vi behandlar dina uppgifter för direktmarknadsföringsändamål. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är:

- Namn
- Adress
- E-postadress
- Telefonnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB har ett berättigat intresse av att kunna skicka relevant marknadsföring till säljare som nyligen sålt sin bostad genom Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i ett år från att förmedlingsuppdraget har fullgjorts.

Vi behandlar dina uppgifter för att kunna fullgöra rättsliga förpliktelser vad avser bokföringsskyldighet enligt bokföringslagen. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är:

- Namn
- Kontonummer
- Mäklararvode för det aktuella uppdraget

Behandlingen sker för att vi ska kunna fullgöra rättsliga förpliktelser enligt bokföringslagen. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i sju år från utgången av det kalenderår då Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv ABs räkenskapsår avslutats.

Vi behandlar dina uppgifter för att kunna vidta åtgärder för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är:

- Namn
- Adress
- Personnummer
- Kontonummer
- Kopia på ID-handling

Behandlingen sker för att vi ska kunna fullgöra rättsliga förpliktelser avseende kundkännedom enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i fem år från att åtgärderna för att uppnå kundkännedom har vidtagits. ²⁽⁴⁾

Vi behandlar dina uppgifter för att administrera förmedlingen av aktuell bostad, t.ex. för att förmedla köpeskillingen mellan köpare och säljare, hantera kontakter med bostadsrättsförening och hantera banklån. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är:

- Namn
- Adress
- Personnummer
- E-postadress
- Telefonnummer
- Köpeavtalet, inklusive prospekt

Behandlingen sker för att vi ska kunna fullgöra uppdragsavtalet med dig som säljare. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas under köprocessen och sparas sedan i 10 år från undertecknandet av köpeavtalet för att vi ska kunna försvara, göra gällande och utöva rättsliga anspråk i händelse av tvist.

Vi behandlar dina uppgifter för att kunna vidta åtgärder för att fullgöra förmedlingsuppdraget, såsom att publicera bilder och beskrivningar av bostaden som ska förmedlas. De uppgifter vi behandlar för dessa ändamål är:

- All information som är hänförlig till bostaden och som är nödvändig för att kunna förmedla bostaden, t.ex. bilder och adressinformation.

Behandlingen sker för att vi ska kunna fullfölja uppdragsavtalet med dig som säljare. Dina personuppgifter kommer för detta ändamål att behandlas i ett år från att förmedlingsuppdraget har fullgjorts.

Vi behandlar dina uppgifter för att fullgöra arkiveringskyldigheter som åligger Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB enligt lag. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Samtliga uppgifter som är nödvändiga för Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn.

Behandlingen sker för att fullgöra arkiveringskyldigheter som följer av fastighetsmäklarlagen. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i tio år från tillträde.

Om du är närstående till en person som säljer sin bostad genom oss (t.ex. sambo som ej äger bostaden) behandlar vi dina personuppgifter för följande ändamål.

Vi behandlar dina uppgifter för att kunna kontakta dig inom ramen för förmedlingsuppdraget. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Namn
- E-postadress
- Telefonnummer

Behandlingen sker med stöd av en intresseavvägning där Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB har ett berättigat intresse av att kunna kommunicera med dig om du också bor i bostaden utan att formellt vara säljare av bostaden. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål under förmedlingsuppdraget.

Vi behandlar dina uppgifter för att fullgöra arkiveringskyldigheter som åligger Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB lag. De uppgifter vi behandlar inom ramen för detta ändamål är:

- Samtliga uppgifter som är nödvändiga för Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn.

Behandlingen sker för att fullgöra arkiveringskyldigheter som följer av fastighetsmäklarlagen. Dina personuppgifter kommer att behandlas för detta ändamål i tio år från tillträde.

Överföring av Personuppgifter

Vi kan komma att dela dina Personuppgifter med mottagare av personuppgifter (både i Sverige och i länder³⁽⁴⁾ utanför EU/EES). Samtliga överföringar som sker utanför EU/EES kommer att vara föremål för lämpliga skyddsåtgärder som möjliggör överföring utanför EU/EES, i enlighet med tillämplig lagstiftning.

Personuppgiftsbiträden:

En lista över de länder utanför EU/EES, till vilka dina personuppgifter kan komma att överföras, finner du på LÄNK. Du har även rätt att ta del av information avseende de skyddsåtgärder som Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB har vidtagit för att säkerställa att överföringar utanför EU/EES är lagliga.

Återkallande av samtycke

Du kan när som helst återkalla ett samtycke som du har lämnat till Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB och som är hänförligt till sådan behandling av dina Personuppgifter som baseras på ditt samtycke.

Du återkallar ditt samtycke genom att kontakta oss på de kontaktuppgifter som framgår nedan och uppge för vilket av ovanstående ändamål du väljer att återkalla ditt samtycke. Du är medveten om att du har rätt att begära radering av Personuppgifter i samband med återkallande av samtycke.

Dina rättigheter

Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB kommer att vidta åtgärder i enlighet med tillämplig lagstiftning för att hålla dina Personuppgifter korrekta, fullständiga och uppdaterade. Du har rätt till rättelse av ofullständiga eller inkorrekta Personuppgifter.

Vidare har du rätt att begära ett registerutdrag avseende dina Personuppgifter som vi behandlar.

Om behandlingen av dina personuppgifter sker på grundval av en intresseavvägning och du bedömer att ditt integritetsintresse väger tyngre än Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv ABs legitima intresse att behandla dina Personuppgifter har du rätt att, mot bakgrund av skäl hänförliga till din specifika situation, invända mot behandlingen genom att kontakta oss på de kontaktuppgifter som anges nedan. Om du invänder mot behandlingen måste vi visa ett tvingande berättigat skäl för att fortsatt kunna behandla Personuppgifterna.

Du har även alltid rätt att tacka nej till behandling av dina Personuppgifter som sker för direktmarknadsföringsändamål.

Under vissa förutsättningar, såsom när du har återkallat ett tidigare lämnat samtycke och det saknas annan laglig grund för fortsatt behandling av dina Personuppgifter, har du rätt att begära radering av dina Personuppgifter.

Du har under vissa förutsättningar rätt att begränsa behandlingen av dina Personuppgifter till att endast omfatta lagring av Personuppgifterna, t.ex. under tiden då vi utreder huruvida du har rätt till radering.

Du har rätt att erhålla en bekräftelse från Mäklarfirmen Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB att dina Personuppgifter behandlas av oss och, om så är fallet, få tillgång till Personuppgifterna och följande information:

- behandlingens ändamål;
- de kategorier av Personuppgifter som behandlas;
- mottagare av Personuppgifter (särskilt om sådana är belägna utanför EU/EES);
- den tid under vilken Personuppgifterna behandlas;
- information om de rättigheter som återges häri;
- information om källan från vilken Personuppgifterna har samlats in; samt
- om det förekommer automatiserat beslutsfattande, inbegripet profilering.

Utöver detta har du även på begäran rätt att erhålla kopia av dina Personuppgifter på ett vanligt förekommande elektroniskt format.

När behandlingen av dina Personuppgifter sker på grundval av ditt samtycke eller för att behandlingen ^{4,(4)} är nödvändig för att fullgöra eller ingå ett avtal med dig, samt under förutsättning att Personuppgifterna har samlats in direkt från dig, har du rätt att erhålla en kopia av dina personuppgifter på ett vanligt förekommande maskinläsbart format.

Du har rätt att inte vara föremål för helt automatiserat beslutsfattande, inbegripet profilering, om sådant beslutsfattande har rättsliga följder eller på liknande sätt väsentligen påverkar dig. Denna rätt tillämpas dock inte om det automatiserade beslutsfattandet är nödvändigt för att fullgöra ett avtal med dig, om beslutsfattandet uttryckligen är tillåtet enligt lag eller om du har lämnat ditt uttryckliga samtycke till detta.

Du får gärna kontakta oss med frågor eller klagomål som rör behandlingen av dina Personuppgifter. Du har dock även alltid rätt att framföra klagomål avseende behandlingen av dina Personuppgifter till Integritetsskyddsmyndigheten.

Kontakta oss

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina Personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Mäklarfirman Bostadshuset Direktbostad, Bodirekt i Sv AB

Org.nr. 556648-6873

Västra Varvgatan 11e 211 11 Malmö

040-233900

info@bostadshuset.se