

FÖRMEDLINGSUPPDRAG MED ENSAMRÄTT

Fastighetsmäklare	Lars Sörbom, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Kinna, Boråsvägen 32, 511 21 Kinna, 0320-176 60, 072-224 63 22, lars.sorbom@lansforsakringar.se		
Uppdragsgivare	Carey Rinell Holmquist		1/4-del
	Lennart Johan Holmquist U.s.a.	302343-9155	1/4-del
	Meilynn Hellen Smith 15516 Broom St NeBainbridge IslandWa 98110 Usa, U.s.a.	302343-9148	1/4-del
	Carolynn Ruth Wood U.s.a.	302343-9130	1/4-del
Förmedlingsobjekt	Fastigheten Mark Staxered 1:5, Kattunga Rya 2, 519 94 Björketorp		
Uppdrag	Fastighetsmäklaren får härmed i uppdrag av samtliga ägare till förmedlingsobjektet att förmedla försäljning av objektet.		
Utgångspris	För förmedlingsuppdraget gäller som utgångspris 550.000:- kronor, vilket uppdragsgivaren har accepterat som ett tänkbart försäljningspris. Detta kan komma att överskridas eller underskridas efter överenskommelse med uppdragsgivaren.		
Förmedlingsarbetet	Uppdragsgivaren är medveten om och godkänner att förmedlingsarbetet i vissa delar kan komma att utföras av fastighetsmäklare Mathias Folke. Undertecknad fastighetsmäklare bibehåller dock det fulla ansvaret för uppdraget.		
Marknadsföring	Uppdragsgivaren tillåter att förmedlingsobjektet utannonseras i dagspress och på Internet.		
Avtalstid	Detta uppdrag gäller tillsvidare från 2014-09-04. Uppdraget är förenat med ensamrätt t o m 2014-12-03. Efter ensamrättsperiodens utgång löper uppdraget vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod 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	Provision skall utgå med: - 7,5 % av köpeskillingen		

- forts** - Provisionen enligt ovan är inklusive moms.
- Provisionen kan överlätas på juridisk person under vilket namn fastighetsmäklaren arbetar.
- Annonsering på Hemnet** Uppdragsgivaren har erhållit och accepterat av fastighetsmäklaren förmedlat annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB, se vidare bilaga "Annonsering på hemnet.se".
- 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 fullbordning och bestånd uppfylls. Provisionsrätten är dock oberoende av om det i överlåtelseavtalet föreskrivs att köpebrev skall 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 överlåtelseavtal utväxlat mellan säljare och köpare.
- Tidigare uppdrag** Uppdragsgivaren uppger att annan fastighetsmäklare tidigare inte har anlåtits för förmedling av 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.
- Allmänna villkor** För detta avtal gäller bifogade allmänna villkor och information om förmedlingsuppdraget.
- Utväxling av förmedlingsuppdrag** Detta avtal är upprättat i två exemplar varav parterna tagit var sitt.
- 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 affärslokal gäller för förmedlingsuppdraget. Uppdragsgivaren begär att förmedlingsarbetet ska påbörjas innan ångerfristen löpt ut och går med på att det inte ska finnas ångerrätt efter att förmedlingstjänsten fullbordats.
- 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.

Uppdragsgivarens
underskrift(er)

4 september 2014

Carey Rinell Holmquist, (power of attorney)

Lennart Johan Holmquist (power of attorney)

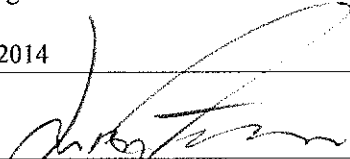
Meilynn Hellen Smith

Carolynn Ruth Wood (power of attorney)

Fastighetsmäklarens
underskrift

Ovanstående uppdrag bekräftas av

Kinna 4 september 2014


(Ansvarig fastighetsmäklare) Lars Sörbom

ALLMÄNNA VILLKOR OCH INFORMATION OM FÖRMEDELINGSUPPDRAGET

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	<p>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 o dyl, har fastighetsmäklaren rätt att först och främst tillvarata uppdragsgivarens intressen.</p> <p>Fastighetsmäklaren ska - om inte annat avtalats - påbörja förmedlingsarbetet omgående sedan förmedlingsuppdraget undertecknats av parterna.</p>
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, d v s med en avtalad procentsats av köpeskillingen. Parterna har också möjlighet att, i kombination 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 köpehandlingarna intagits s k

forts	<p>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 eller att köparens befintliga fastighet ska säljas. 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).</p> <p>Mäklarens ersättningsrätt är därför inte beroende av att ett köpebrevsvillkor uppfylls, d v s 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.</p>
Förfalldag	<p>Så snart rätt till ersättning föreligger har fastighetsmäklaren rätt att begära betalning, s k anfordran. Anfordran kan ske muntligen eller genom översändande av faktura. I och med detta har förfalldag för ersättningen inträtt.</p>
Annan fastighetsmäklare	<p>För att undvika framtida tvister bör säljaren lämna upplysning om att annan fastighetsmäklare innehåft uppdraget tidigare och de eventuella spekulanter som denne anvisat.</p>
Förmedlingsuppdrag förenat med ensamrätt	<p>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 likvärdig provisions- eller arvodesberättigad.</p> <p>Om uppdragsgivaren är konsument får uppdraget förenas med ensamrätt under en period om högst tre månader. Sedan ensamrättstiden löpt ut kan dock parterna avtala om en ny tremånadersperiod. En sådan överenskommelse om förlängning av ensamrätten får dock träffas tidigast en månad före ensamrättstidens utgång. Om uppdragsgivaren är näringsidkare får uppdraget förenas med en längre ensamrättstid än tre månader.</p> <p>Efter ensamrättstiden löper avtalet vidare som vanligt förmedlingsuppdrag. För att avtalet helt ska upphöra efter ensamrättstiden krävs att uppsägning sker.</p>
Uppdragsgivarens ångerrätt i vissa fall	<p>Med stöd av lagen om distansavtal och avtal utanför affärslokal 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).</p> <p>Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, www.konsumentverket.se.</p> <p>Ångerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att förmedlingsarbetet påbörjas under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när förmedlingsarbetet fullgjorts.</p> <p>I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja den, kan uppdragsgivaren bli skyldig att betala ersättning till fastighetsmäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset.</p> <p>Detta förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att förmedlingsarbetet ska påbörjas under ångerfristen och innan avtalet ingåtts, informerats om sin skyldighet i</p>

forts	<p>detta avseende och om reglerna för ångerrätten i övrigt.</p> <p>När uppdragsgivaren begär att förmedlingsarbetet ska påbörjas under ångerfristen ska detta noteras i förmedlingsuppdraget.</p>
Uppsägning av förmedlingsuppdraget	<p>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.</p> <p>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.</p>
Uppdragsgivarens reklamationsrätt	<p>Om uppdragsgivaren vill reklamera tjänsten ska detta göras inom skälig tid efter att uppdragsgivaren insett eller bort 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.</p> <p>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.</p>
Prövning av tvist mot fastighetsmäklaren utanför domstol	<p>Om uppdragsgivaren är konsument kan denne vända sig till Allmänna Reklamationsnämnden (ARN) 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.</p>
Information om uppförandekoder	<p>Fastighetsmäklare som är medlem i Mäklarsamfundet eller Fastighetsmäklarförbundet FMF har åtagit sig att följa respektive branschorganisations etiska regler.</p>

ANNONSERING PÅ HEMNET.SE - bilaga till förmedlingsuppdraget

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Kinna har fått i uppdrag av Hemnet Service HNS AB (nedan "Hemnet") att via sina fastighetsmäklare förmedla annonserbjudanden till uppdragsgivare.

Uppdragsgivaren har via mäklarens förmedling av Hemnet erbjudits att införa en annons på hemnet.se. För annons som införs den 1 juli 2013 eller senare utgår en annonsavgift om 600 kr inkl. moms. Annonsavgiften faktureras Uppdragsgivaren direkt av Hemnet. Annonstjänsten tillhandahålls enligt de villkor som följer av Hemnets allmänna annonsvillkor kund och Hemnets publiceringsregler. Samtliga villkor finns tillgängliga på hemnet.se/bostadsannonsering och Uppdragsgivaren har tagit del av dessa.

Uppdragsgivaren har accepterat Hemnets annonserbjudande enligt ovan.

Uppdragsgivaren är medveten om att en annonsavgift till Hemnet utgår oberoende av om en överlåtelse av objektet kommer till stånd.

Mäklaren har av Uppdragsgivaren fått i uppdrag att utforma annonsunderlag och införa annons på hemnet.se, vid behov ändra i annonsunderlaget samt ta bort annons efter genomförd försäljning eller efter överenskommelse med Uppdragsgivaren sedan uppdraget upphört på annan grund. Annons kan också alltid tas bort av mäklaren efter överenskommelse om detta med Uppdragsgivaren. Mäklaren har åtagit sig att alltid följa Hemnets allmänna annonsvillkor för annonsering.

Signatur med initialer:

Uppdragsgivare



Fastighetsmäklare