

# Kundkännedom uppdragsgivare

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                                            |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Fastighetsmäklare</b>                                | Nicklas Schechter<br>Adress: Karlavägen 81, 114 59 Stockholm<br>Telefon: +46739828018<br>E-post: nicklas.s@sothebysrealty.se                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                                            |
| <b>Förmedlingsobjekt</b>                                | Fastigheten Värmdö ÄLVSALA 1:234 med adress Älvsalavägen 1, 139 56 Värmdö                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                                            |
| <b>Uppdragsgivare</b>                                   | J.a Association Bostäder Ab<br>Älvsalavägen 1<br>139 56 Värmdö                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | med 1/1-del | 556997-4958<br>072-3179818<br>jonatan_asghodom@hotmail.com |
| <b>Allmänt</b>                                          | Kundkännedomsblanketterna är avsedda att vara interna dokument och innehållet i dessa ska inte delas med någon utanför mäklarfirmat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                                                            |
| <b>ID-kontroll och övriga åtgärder för kundkännedom</b> | <input type="checkbox"/> Fastighetsmäklaren har vidtagit grundläggande åtgärder för kundkännedom enligt bilaga 1A och 1B (fysisk person 1A eller juridisk person 1B).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                                                            |
| <b>Riskbedömning i denna affär utifrån bilaga 1</b>     | <input type="checkbox"/> Normal. Bedöms risken vara av normalgrad räcker generellt grundläggande åtgärder enligt bilaga 1.<br><input type="checkbox"/> Hög. Bedöms risken vara hög bör grundläggande åtgärder vidtagas enligt bilaga 1 tillsammans med skärpta åtgärder enligt bilaga 2.<br><input type="checkbox"/> Låg. Låg risk förekommer endast i undantagsfall, när uppdragsgivaren t.ex. är stat eller kommun. Grundläggande ID- och behörighetskontroll räcker.<br><br>Skäl (motivering krävs vid hög och låg risk)<br><br>.....<br><br>.....<br><br>..... |             |                                                            |
| <b>Åtgärder vid högriskbedömning</b>                    | <input type="checkbox"/> I anledning av högriskbedömning har skärpta åtgärder enligt bilaga 2 vidtagits.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                                                            |

**Fastighetsmäklarens  
analys**

Efter genomförd kundkännedomsutredning enligt ovan gör fastighetsmäklaren följande analys.

- ☐ Förmedlingsuppdraget kan ingås/fullföljas.
- ☐ Förmedlingsuppdraget kan inte ingås/fullföljas.
- ☐ Rapport till Finanspolisen via GoAML har upprättats och lämnats in.

Skäl (motivering krävs regelmässigt vid högrisk)

---

---

---

**Underskrift  
fastighetsmäklare**

Stockholm den 27 mars 2025

---

Nicklas Schechter, Registrerad fastighetsmäklare

## Åtgärder för kundkännedom, fysisk person - Bilaga 1A

### Id-kontroll mm.

- ☐ Id-kontroll genomförd med uppdragsgivaren samtidigt närvarande  
☐ Id-kontroll genomförd med uppdragsgivaren på distans

Id-kortnr: ..... Antecknat den: .....

Id-handlingar kopierade den: ..... ☐ Bilaga

Id-kontroll genom tillförlitlig elektronisk legitimation den: ..... ☐ Bilaga

Uppdragsgivarens hemvistland (om annat än Sverige): .....

### Uppdragsgivares sysselsättning

- ☐ Heltidsanställd  
☐ Deltidsanställd  
☐ Egenföretagare  
☐ Student  
☐ Ålderspensionär  
☐ Sjuk-/aktivitetsersättning (förtidspension)  
☐ Arbetssökande  
☐ Annan: .....

Antecknat den: .....

### Affärsförbindelsens syfte och art

#### Fastighetsmäklarens uppdrag

- ☐ Förmedlingsuppdrag  
☐ Skrivuppdrag  
☐ Värderingsuppdrag  
☐ Annat: .....

Antecknat den: .....

#### Uppdragsgivarens syfte

- ☐ Försäljning av privatbostad  
☐ Annat: .....

- ☐ Villa  
☐ Bostadsrätt  
☐ Fritidsbostad  
☐ Tomt  
☐ Ägarlägenhet  
☐ Annat: .....

☐ Uppdragsgivaren har tillfrågats om skälet/-n för försäljningen.

Kommentar:

.....

.....

☐ Uppdragsgivaren har tillfrågats om när och hur objektet som ska förmedlas förvärvades.

☐ Lån i bank

☐ Egna medel

☐ Privatlån

☐ Arv

☐ Gåva

☐ Försäljning av fast egendom

☐ Försäljning av lös egendom

Tidpunkt för förvärv: .....

Antecknat den: .....

Eventuella omständigheter som medför förhöjd risk enligt mäklarfirmans allmänna riskprofil

☐ Nej

☐ Ja

Kommentar: .....

### Koppling till högriskredjeland

☐ Kunden tillfrågad om kopplingar till högriskredjeland.

☐ Uppdragsgivaren är etablerad i ett land utanför EES som av Europeiska kommissionen har identifierats som ett högriskredjeland:

.....

☐ Uppdragsgivaren har skatterättslig hemvist i ett högriskredjeland:

.....

☐ Uppdragsgivaren har medborgarskap i ett högriskredjeland:

.....

☐ Uppdragsgivaren äger företag/verksamhet med säte i ett högriskredjeland:

.....

☐ Uppdragsgivaren har annan koppling till/etablering i högriskredjeland:

.....

Vid koppling till högriskland utförs förhöjd riskbedömning enligt bilaga 2.

Antecknat den: .....

**Fråga om person i  
politiskt utsatt  
ställning**

☐ Uppdragsgivaren har tillfrågats om yrke och sysselsättning de senaste 18 månaderna

☐ Omfattas inte av definitionen PEP: .....

☐ Omfattas av definitionen PEP: Fördjupade åtgärder enligt bilaga 2 vidtas.

Antecknat den: .....

☐ Uppdragsgivaren har tillfrågats om en familjemedlem eller medarbetare har yrke eller sysselsättning, som omfattas av definitionen PEP eller haft detta under de senaste 18 månaderna

☐ Frågan har besvarats nekande.

☐ Frågan har besvarats jakande: Fördjupade åtgärder enligt bilaga 2 vidtas.

Antecknat den: .....

**Verklig huvudman**

Kontrollåtgärder

☐ Uppdragsgivaren har tillfrågats: .....

☐ Annan vidtagen åtgärd: .....

Förekomst av verklig huvudman

☐ Inga uppgifter om förekomst av en verklig huvudman har förekommit.

☐ Verklig huvudman har identifierats: ☐ Ja ☐ Nej

Identifierad verklig huvudman: .....

ID-kortnr: .....

Antecknat den: .....

ID-handlingar kopierade den: .....

☐ Bilaga

☐ PEP-kontroll avseende verklig huvudman genomförd

☐ Bilaga

Antecknat den: .....

## Åtgärder för kundkännedom, juridisk person - Bilaga 1B

Afrim Azemi, 198810252992

### Id-kontroll mm.

- ☐ Id-kontroll på behörig ställföreträdare genomförd med uppdragsgivaren samtidigt närvarande
- ☐ Id-kontroll på behörig ställföreträdare genomförd med uppdragsgivaren på distans

Id-kortnr: ..... Antecknat den: .....

Id-handlingar kopierade den: ..... ☐ Bilaga

Id-kontroll genom tillförlitlig elektronisk legitimation den: ..... ☐ Bilaga

Uppdragsgivares säte: .....

Uppdragsgivares verksamhetsändamål (kontrollera mot Bolagsregistret):

.....

.....

.....

### Affärsförbindelsens syfte och art

Fastighetsmäklarens uppdrag

- ☐ Förmedlingsuppdrag
- ☐ Skrivuppdrag
- ☐ Värderingsuppdrag
- ☐ Annat: .....

Antecknat den: .....

Uppdragsgivarens syfte

- ☐ Försäljning av privatbostad
- ☐ Försäljning av kommersiell fastighet/lokal
- ☐ Villa
- ☐ Bostadsrätt
- ☐ Lokal
- ☐ Tomt
- ☐ Ägarlägenhet
- ☐ Annat: .....

- ☐ Uppdragsgivaren har tillfrågats om skälet/-n för försäljningen.

Kommentar:

☐ Uppdragsgivaren har tillfrågats om när och hur objektet som ska förmedlas förvärvades

☐ Lån i bank

☐ Egna medel

☐ Försäljning av fast egendom

☐ Försäljning av lös egendom

☐ Annat: .....

Tidpunkt för förvärv: .....

Antecknat den: .....

Eventuella omständigheter som medför förhöjd risk enligt mäklarfirmans allmänna riskprofil

☐ Nej

☐ Ja

Kommentar: .....

#### Koppling till högriskredjeland

☐ Kunden tillfrågad om kopplingar till högriskredjeland.

☐ Uppdragsgivaren är etablerad i ett land utanför EES som av Europeiska kommissionen har identifierats som ett högriskredjeland:

☐ Uppdragsgivaren har skatterättslig hemvist i ett högriskredjeland:

☐ Uppdragsgivaren har medborgarskap i ett högriskredjeland:

☐ Uppdragsgivaren äger företag/verksamhet med säte i ett högriskredjeland:

☐ Uppdragsgivaren har annan koppling till/etablering i högriskredjeland:

Vid koppling till högriskland utförs förhöjd riskbedömning enligt bilaga 2.

Antecknat den: .....

**Fråga om person i  
politiskt utsatt  
ställning**

☐ Uppdragsgivarens ställföreträdare har tillfrågats om den verkliga huvudmannens yrke och sysselsättning de senaste 18 månaderna

☐ Omfattas inte av definitionen PEP: .....

☐ Omfattas av definitionen PEP: Fördjupade åtgärder enligt bilaga 2 vidtas.

Antecknat den: .....

☐ Uppdragsgivarens ställföreträdare har tillfrågats om den verkliga huvudmannen har en familjemedlem eller medarbetare med yrke eller sysselsättning som omfattas av definitionen PEP eller haft detta under de senaste 18 månaderna

☐ Frågan har besvarats nekande.

☐ Frågan har besvarats jakande: Fördjupade åtgärder enligt bilaga 2 vidtas.

Antecknat den: .....

**Verklig huvudman**

Kontrollåtgärder

☐ Uppdragsgivarens ställföreträdare har tillfrågats: .....

☐ Kontroll i Bolagsverkets register över verkliga huvudmän utförd (se bilaga)

☐ Annan vidtagen åtgärd: .....

Förekomst av verklig huvudman

☐ Verklig huvudman har identifierats: ☐ Ja ☐ Nej

☐ Inga uppgifter om förekomst av en verklig huvudman har förekommit.

☐ Alternativ verklig huvudman har utsetts

☐ Alternativ verklig huvudman har ej utsetts. Anledning: .....

Identifierad verklig huvudman

Identifierad verklig huvudman: .....

ID-kortnr: ..... Antecknat den: .....

ID-handlingar kopierade den: ..... ☐ Bilaga

☐ PEP-kontroll avseende verklig huvudman genomförd ☐ Bilaga

Antecknat den: .....

jonatan asghodom, 198610216676

**Id-kontroll mm.**

- ☐ Id-kontroll på behörig ställföreträdare genomförd med uppdragsgivaren samtidigt närvarande
- ☐ Id-kontroll på behörig ställföreträdare genomförd med uppdragsgivaren på distans

Id-kortnr: ..... Antecknat den: .....

Id-handlingar kopierade den: ..... ☐ Bilaga

Id-kontroll genom tillförlitlig elektronisk legitimation den: ..... ☐ Bilaga

Uppdragsgivares säte: .....

Uppdragsgivares verksamhetsändamål (kontrollera mot Bolagsregistret):

.....

.....

.....

**Affärsförbindelsens syfte och art**

Fastighetsmäklarens uppdrag

- ☐ Förmedlingsuppdrag
- ☐ Skrivuppdrag
- ☐ Värderingsuppdrag
- ☐ Annat: .....

Antecknat den: .....

Uppdragsgivarens syfte

- ☐ Försäljning av privatbostad
- ☐ Försäljning av kommersiell fastighet/lokal

☐ Villa

☐ Bostadsrätt

☐ Lokal

☐ Tomt

☐ Ägarlägenhet

☐ Annat: .....

☐ Uppdragsgivaren har tillfrågats om skälet/-n för försäljningen.

Kommentar:

.....

.....

☐ Uppdragsgivaren har tillfrågats om när och hur objektet som ska förmedlas förvärvades

☐ Lån i bank

☐ Egna medel

☐ Försäljning av fast egendom

☐ Försäljning av lös egendom

☐ Annat: .....

Tidpunkt för förvärv: .....

Antecknat den: .....

Eventuella omständigheter som medför förhöjd risk enligt mäklarfirmans allmänna riskprofil

☐ Nej

☐ Ja

Kommentar: .....

#### Koppling till högriskredjeland

☐ Kunden tillfrågad om kopplingar till högriskredjeland.

☐ Uppdragsgivaren är etablerad i ett land utanför EES som av Europeiska kommissionen har identifierats som ett högriskredjeland:

.....

☐ Uppdragsgivaren har skatterättslig hemvist i ett högriskredjeland:

.....

☐ Uppdragsgivaren har medborgarskap i ett högriskredjeland:

.....

☐ Uppdragsgivaren äger företag/verksamhet med säte i ett högriskredjeland:

.....

☐ Uppdragsgivaren har annan koppling till/etablering i högriskredjeland:

.....

Vid koppling till högriskland utförs förhöjd riskbedömning enligt bilaga 2.

Antecknat den: .....

**Fråga om person i  
politiskt utsatt  
ställning**

☐ Uppdragsgivarens ställföreträdare har tillfrågats om den verkliga huvudmannens yrke och sysselsättning de senaste 18 månaderna

☐ Omfattas inte av definitionen PEP: .....

☐ Omfattas av definitionen PEP: Fördjupade åtgärder enligt bilaga 2 vidtas.

Antecknat den: .....

☐ Uppdragsgivarens ställföreträdare har tillfrågats om den verkliga huvudmannen har en familjemedlem eller medarbetare med yrke eller sysselsättning som omfattas av definitionen PEP eller haft detta under de senaste 18 månaderna

☐ Frågan har besvarats nekande.

☐ Frågan har besvarats jakande: Fördjupade åtgärder enligt bilaga 2 vidtas.

Antecknat den: .....

**Verklig huvudman**

Kontrollåtgärder

☐ Uppdragsgivarens ställföreträdare har tillfrågats: .....

☐ Kontroll i Bolagsverkets register över verkliga huvudmän utförd (se bilaga)

☐ Annan vidtagen åtgärd: .....

Förekomst av verklig huvudman

☐ Verklig huvudman har identifierats: ☐ Ja ☐ Nej

☐ Inga uppgifter om förekomst av en verklig huvudman har förekommit.

☐ Alternativ verklig huvudman har utsetts

☐ Alternativ verklig huvudman har ej utsetts. Anledning: .....

Identifierad verklig huvudman

Identifierad verklig huvudman: .....

ID-kortnr: ..... Antecknat den: .....

ID-handlingar kopierade den: ..... ☐ Bilaga

☐ PEP-kontroll avseende verklig huvudman genomförd ☐ Bilaga

Antecknat den: .....

## Skärpta åtgärder för kundkännedom vid högrisk - Bilaga 2

**Uppdragsgivare** J.a Association Bostäder Ab med 1/1-del 556997-4958  
Älvsalavägen 1 072-3179818  
139 56 Värmdö jonatan\_asghodom@hotmail.com

**Kontroll av ID,  
adress, syfte och art  
m.m.**

- ☐ Risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism som kan förknippas med kundrelationen har bedömts som hög.

Skärpta åtgärder för att kontrollera identiteten

- ☐ Uppgift om adress (om annan är förmedlingsobjektet)

Datum: .....

- ☐ Vidimerad kopia av ID-handling mottagen (om identiteten inte har kontrollerats med hjälp av elektronisk ID-handling)

Datum: .....

- ☐ Kontrollerat personuppgifter mot oberoende och tillgängligt register

Datum: .....

Kompletterande åtgärder

- ☐ Kontrollerat underskrift mot vidimerad kopia av id-handling

Datum: .....

- ☐ Motringning

Datum: .....

- ☐ Försändelse med mottagningsbevis till folkbokföringsadress

Datum: .....

- ☐ Inhämtat bankintyg

Datum: .....

- ☐ Inhämtat intyg från notarius publicus

Datum: .....

- ☐ Annan kontrollåtgärd: .....

Datum: .....

- ☐ Inhämtat ytterligare information om affärsförbindelsens syfte och art

Datum: .....

**Kontroll av medlens  
ursprung**

Med anledning av uppdragsgivarens uppgifter om medlens ursprung för uppdragsgivarens ursprungliga förvärv av objektet vidtas skärpta uppgifter enligt följande.

☐ Underlag som styrker förvärvet inhämtat

☐ Bilaga

Har uppdragsgivaren genomfört några förbättringsåtgärder (renovering etc) under innehavstiden?

☐ Ja

☐ Nej

Om ja, vad för åtgärder har vidtagits

.....

.....

.....

Hur har dessa förbättringsåtgärder finansierats?

.....

☐ Underlag som styrker finansieringen av förbättringsåtgärderna inhämtat

☐ Bilaga

Hur har uppdragsgivaren finansierat ev. avbetalningar under innehavstiden? Har några större avbetalningar genomförts?

☐ Ja

☐ Nej

☐ Om ja, underlag som styrker avbetalningarna inhämtat

☐ Bilaga

Anteckning

.....

.....

.....

**Person i politiskt  
utsatt ställning**

☐ Uppdragsgivaren, familjemedlem eller medarbetare till denna eller har haft yrke eller sysselsättning som omfattas av definitionen PEP. (Åtgärder för att ta reda på medlens ursprung vidtas enligt ovan)

Underskrift av behörig beslutsfattare om den fortsatta affärsförbindelsen

☐ Inhämtat godkännande från behörig beslutsfattare om att ingå affärsförbindelse

☐ Inhämtat godkännande från behörig beslutsfattare om att avbryta affärsförbindelse

Datum och signatur: .....

**Koppling till  
högriskredjeland**☐ Uppdragsgivaren är etablerad/har koppling till högriskredjeland

Skärpta åtgärder vidtagna enligt följande

☐ Inhämtat ytterligare information om kunden och eventuell verklig huvudman☐ Bilaga☐ Inhämtat ytterligare information om affärsförbindelsens syfte och art☐ Inhämtat information om kundens och den verkliga huvudmannens ekonomiska situation☐ Inhämtat information om varifrån kundens och den verkliga huvudmannens ekonomiska medel kommer (enligt ovan)☐ Bilaga

Anteckningar:

.....

.....

.....

Underskrift av behörig beslutsfattare att etablera eller upprätthålla en affärsförbindelse.

☐ Inhämtat godkännande från behörig beslutsfattare om att ingå affärsförbindelse.☐ Inhämtat godkännande från en behörig beslutsfattare att inte etablera eller upprätthålla en affärsförbindelse.

Datum och signatur: .....

## Uppföljande åtgärder för kundkännedom - Bilaga 3

Ansvarig fastighetsmäklare ska under förmedlingsuppdraget göra löpande uppföljning av sin kundkännedom. Om ändrade omständigheter framkommer ska fastighetsmäklaren anteckna dessa i denna bilaga, och göra en uppdaterad riskbedömning enligt nedan.

### Ytterligare kontrollåtgärder

Skäl för ytterligare kontrollåtgärder

.....

.....

.....

Vidtagna åtgärder med anledning av detta

.....

.....

.....

Datum för vidtagna åtgärder enligt ovan

.....

### Fastighetsmäklarens uppföljande analys

Efter vidtagna åtgärder gör fastighetsmäklaren följande bedömning och analys.

- ☐ Oförändrad riskbedömning.
- ☐ Förhöjd riskbedömning, skärpta åtgärder enligt följande vidtas.

.....

.....

.....

Efterföljande beslut om den fortsatta affärsförbindelsen.

- ☐ Förmedlingsuppdraget kan fullföljas.
- ☐ Förmedlingsuppdraget kan inte fullföljas.
- ☐ Rapport till Finanspolisen via GoAML har upprättats och lämnats in.

Skäl

.....

.....

.....