

INFO OM FÖRSÄLJNINGEN

Att köpa en ny bostad är en stor affär och många frågor kan uppstå. Vår ambition är att du ska känna dig trygg genom hela bostadsaffären. Ibland går försäljningen fort och då är det viktigt att vara väl förberedd. Här listar vi några saker som vi tycker är viktiga och info om hur säljaren tänker genomföra försäljningen.

FASTIGHETSMÄKLARE

Varje försäljning har en ansvarig mäklare med uppdrag att förmedla bostaden. Till sin hjälp kan den mäklaren ha andra medarbetare som ser till att bostadsförmedlingen blir effektiv och korrekt. På objektsbeskrivningen framgår vem som är ansvarig mäklare. Tveka inte att kontakta mäklaren för information, frågor och funderingar.

INTRESSERAD AV BOSTADEN?

Om du är intresserad av bostaden är det viktigt att meddela mäklaren detta, för att inte riskera att förbigås vid ett snabbt avslut. En viktig förberedelse inför visning är att få ett lånelöfte. Behöver du hjälp med detta, har vi goda bankkontakter att rekommendera. Banken gör en boendekostnadskalkyl och ser på dina ekonomiska förutsättningar. Din mäklare erbjuder en skriftlig beräkning av boendekostnaden vid förfrågan. Kostnader vid fastighetsköp: lagfart 1,5 % på köpesumman och pantbrev 2 % på beloppet för nya pantbrev (redan uttagna pantbrev följer fastigheten vid en försäljning).

BUDGIVNING IBLAND

På objektsbeskrivningen finns ett pris presenterat, men det är inte säkert att bostaden säljs till det priset. Det slutliga priset kan bli både högre och lägre beroende på marknaden och säljarens beslut. I en budgivning är det ibland flera intressenter som lägger bud. I samband med budgivning är det viktigt att informera mäklaren om vilka eventuella villkor som är förknippade med budet. Det kan till exempel vara tillträdesdag, besiktning, finansiering eller försäljning av nuvarande bostad, eftersom dessa villkor ibland kan vara avgörande för säljaren i sitt val av köpare. Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer när, om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren är skyldig att, till säljaren, framföra alla bud och upprätta en förteckning över buden. Budlistan lämnas till slutgiltig köpare och säljare – med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Som köpare bör du undersöka fastigheten noga, gärna med hjälp av en sakkunnig person. Ofta kan man avtala med säljaren om en besiktningssklausul i köpekontraktet, det ger dig rätt att inom en viss tid undersöka fastigheten innan köpet blir bindande. Efter köpet kan du inte göra gällande fel som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av fastigheten. Även om säljaren låtit besiktiga fastigheten i förväg ersätter detta inte din undersökningsplikt. Mäklaren är inte skyldig att göra någon undersökning av bostaden eller att mäta upp bostadens area. Mätmetoder har varierat över tid och boarean kan variera beroende på olika mätregler. Om boarean utgör en viktig förutsättning för köpet rekommenderas köparen att själv kontrollera denna eller anlita fackman för mätning.

KONTRAKTSKRIVNING

När säljare och köpare är överens, är det dags för kontraktsskrivning. Ofta vill parterna skriva snarast, eftersom varken bud eller anbud är bindande förrän köpekontraktet är påskrivet av båda parterna. Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Kontraktsskrivningen görs normalt på vårt kontor men finns andra önskemål så kan vi lösa det.

HANDPENNING

Handpenning (10% av köpeskillingen) betalas inom en vecka från kontraktsdagen och hålls av mäklaren på ett särskilt klientmedelskonto skilt från mäklarens övriga tillgångar, till dess att alla svärvillkor är uppfyllda (tex. besiktningssklausul).

TILLTRÄDET

Köpare, säljare och mäklare träffas för att slutföra affären, oftast på mäklarens kontor. Köparen gör slutbetalning och får tillgång till bostaden. Mäklaren har förberett juridiska dokument samt en avräkning där det framgår vad som tidigare betalats, vad som återstår att betala, samt eventuellt övriga kostnader som ska regleras mellan parterna. Mäklaren överlämnar även en journal över försäljningsprocessen. Vi rekommenderar att säljare och köpare själv stämmer träff i fastigheten i god tid innan tillträdet för att kontrollera städning och läsa av vatten.

SIDOTJÄNSTER

En mäklare kan erbjuda sidotjänster som inte är förtroenderubbande där eventuell ersättning endast är obetydlig. Vi informera härmed säljare och tilltänkta köpare om följande. Våra sidotjänster är: Hemnet Service HNS AB – Förmedling av annonserbjudande. Ersättningen är procentuell. Detta är en indirekt ersättning som ej utgår direkt till fastighetsmäklaren. Vi väljer att skänka en del av summan till välgörande ändamål.