



SVENSKA MÄKLARHUSET

Bostadsrätt

MÄKLAREN INFORMERAR

Fastighetsmäklaren

Din fastighetsmäklare lotsar dig genom hela affären. Vi välkomnar dina frågor. Kom gärna med synpunkter.

Intresserad av denna bostad?

Kontakta fastighetsmäklaren direkt så riskerar du inte att missa något vid ett eventuellt snabbt avslut. Försök att vara väl förberedd med lånelöfte, värdering av din nuvarande bostad och boendekostnads kalkyl. Det är saker som vi givetvis kan hjälpa dig med.

Budgivning

Finns det flera spekulanter tillämpas budgivning. Då kan slutpriset avvika från det som är utgångspris eller accepterat pris. Det finns inga lagar som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, när, hur och till vem denne säljer. Fastighetsmäklaren förmedlar alla bud till säljaren och upprättar en lista över buden. Budlistan lämnas till 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). Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Vi tillämpar s.k. öppen budgivning. Detta innebär att alla kan få information om vilka bud som inkommit. Samtliga som deltar i budgivningen accepterar att fastighetsmäklaren lämnar ut budgivarnas namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommer till den som köper bostaden. I det fall det kommer in bud till fastighetsmäklaren efter att budgivningen är avslutad, men innan köpeavtal är påskrivna, är fastighetsmäklaren skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om denne vill avfärda eller anta budet. Budgivningen redovisas öppet via vår hemsida och Hemnet. Bud lämnas direkt till fastighetsmäklaren.

Accepterat pris och utgångspris

"Accepterat pris" innebär att priset är av säljaren accepterat som slutpris och inom fastighetsmäklarens värderingsintervall. Om flera bud finns, förekommer normalt budgivning och priset kan därmed bli högre. "Utgångspris" är ett pris som ska spegla ett uppskattat marknadsvärde. I båda fallen gäller enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren, vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem, när och till vilket pris.

Varför ställer fastighetsmäklaren frågor om penningtvätt?

Fastighetsmäklare omfattas av penningtvättslagstiftningen och är därför skyldiga att ställa vissa frågor och begära dokumentation från sina kunder. Syftet är att säkerställa att fastighetsaffärer inte används för penningtvätt eller finansiering av

terrorism. Det innebär att du som kund kan behöva visa legitimation, svara på frågor och ibland lämna uppgifter som kan upplevas som privata. Du kan få liknande frågor från din bank eftersom både banker och fastighetsmäklare omfattas av samma lagstiftning.

Undersökningsplikt

Efter köpet kan du inte åberopa fel som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga, gärna med hjälp av en sakkunnig person. Kontrollmät gärna bostadens yta och sätt dig in i föreningens ekonomi och stadgar.

Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna i Svenska Mäklarhusets bobutik. Ofta vill parterna skriva avtal så fort som möjligt, eftersom ett bud inte är bindande förrän köpeavtalet är påskrivet av bägge parter.

Handpenning

Handpenning om 10 % hålls av fastighetsmäklaren på ett särskilt klientmedelskonto skiljt från fastighetsmäklarens övriga tillgångar, tills dess att alla villkor är uppfyllda (t.ex. medlemskap i föreningen).

Tillträde

Tillträde sker enligt överenskommelse. Då träffas parterna i Svenska Mäklarhusets bobutik eller hos köparens bank, där slutbetalning görs. Fastighetsmäklaren upprättar dessförinnan en avräkning där det framgår vad som betalats och vad som återstår att betala, samt reglerar t.ex. månadsavgift. Fastighetsmäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen, budlistan och ett överlåtelsebevis.

Finansiering

Kontakta din fastighetsmäklare så hjälper vi dig med rätt kontakt.

Värdering inför ett köp

Inför ett köp rekommenderar vi att du bokar in ett möte med oss för värdering av din nuvarande bostad och rådgivning om rådande marknadsläge – det lönar sig!

Fastighetsmäklarens sidotjänster

Enligt lag får fastighetsmäklare erbjuda sidotjänster, så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell ersättning endast är obetydlig. Fastighetsmäklaren ska innan avtal ingås informera säljare och tilltänkta köpare om sådana tjänster samt den ersättning denne får för dessa. Läs mer om sidoverksamhet och ersättningsnivåer på: www.smh.se/sidoverksamhet

Lycka till med ditt bostadsköp!