

INFORMATION OM FÖRSÄLJNINGEN av Flädie Kyrkväg 7B-F

Ansvarig mäklare

Det är jag, Anna Kajrup som är mäklaren och som har ansvaret för att förmedla *fastigheten* som ägs av *Max & Catarina Ferkinghoff*. Ni är välkomna att kontakta mig om ni har frågor eller funderingar om fastigheten.

Hur säljaren avser att genomföra försäljningen

Säljaren har önskemål om enskilda personliga visningar.

I objektsbeskrivningen finns ett pris presenterat. Det är inte säkert att fastigheten säljs för det priset, fastigheten kan säljas för högre eller lägre pris beroende på marknaden och säljarens beslut. Säljaren kan acceptera priset, men om det finns fler intressenter accepteras även budgivning och då kan priset bli högre.

Att tänka på som köpare vid budgivning

Det finns inga lagar eller uppsatta regler för hur budgivningen skall gå till. En budgivning kan därför genomföras på olika sätt.

Det är viktigt att veta att ett bud inte är bindande (inte ens om det lämnas skriftligt) förrän både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt. Innan dess kan ena parten ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Det vanligaste sättet, vid s.k. öppen budgivning lämnar spekulanterna bud till mig där jag löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud. I vissa fall läggs buden synliga på Internet men det är upp till säljaren att bestämma detta. Det går bra att lämna bud via sms, mejl eller telefon men när första budet lämnas vill jag gärna prata med er då jag vill veta hur er situation ser ut med inflyttning, finansiering och andra villkor. Det är viktigt att ni lämnar rätt uppgifter till mig så att budgivningen blir så rättvis och tydlig som möjligt.

Det förekommer också dolda bud där en spekulant lämnar ett bud till mäklaren eller säljaren med krav som att inga andra spekulanter ska få veta budet. Säljaren kan då förhandla med den spekulanten utan att andra kommer att få veta att det kommit in bud. Om man får veta att dolt bud är lagt får man inte besked om hur högt det är. Säljaren avgör hur de vill hantera de dolda buden.

Vidarebefordra bud och meddelanden

Jag är skyldig att redovisa alla bud som inkommit på bostaden och alla villkor från budgivarna till säljaren. Detta gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts. Min skyldighet att vidarebefordra bud och villkor gäller till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av både säljaren och köparen. Innan dess kan någon part ändra sig utan att motparten kan ställa några krav. Det är enbart säljaren som kan bedöma om ett bud är intressant eller inte. Jag får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Budförteckning

När ni lämnar ert bud till mig är jag skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulantens eller ombudets namn, kontaktuppgifter, budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet. En budgivare kan aldrig vara anonym.

Som spekulant är det viktigt att vara förberedd när man går in i en budgivning. Till exempel att ha lånelöfte klart från banken, att veta om man får skriva på ett nytt köpeavtal innan man sålt sin nuvarande bostad eller veta hur lång uppsägning man har på sin hyreslägenhet så man kan ge förslag på tillträdesdatum. Var tydlig och berätta för mig om ni behöver villkor om att t.ex. sälja er egen bostad, att gå till banken och söka lån eller göra en besiktning.

Vid kontraktsskrivningen överlämnar jag budförteckningen till säljaren och slutgiltiga köparen. Som spekulant har man inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är utan efter försäljningen har man enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

Säljaren bestämmer

Det är *säljaren som bestämmer*:

- till vem han eller hon vill sälja- mäklaren kan inte lova en spekulant att denne ska få köpa.
- när objektet ska säljas – mäklaren kan inte lova en spekulant att få mer tid på sig att fundera över nya bud.
- till vilket pris objektet ska säljas - det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet utan det kan vara den som har bästa villkoret.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Vunnit budgivningen?

Vad spännande! Men tänk på att inget är klart förrän både säljare och köpare undertecknat köpekontraktet, så försök att vara tillgänglig för kontraktsskrivning så snart som möjligt efter budgivningen. Kontraktsskrivning sker oftast på mitt kontor.

Förbered banken på att ni köpt en bostad och funderar på hur ni ska göra med handpenningen som oftast är 10 % av köpeskillingen. Har ni summan själva och kan snabbt föra över pengar eller ska banken hjälpa er med ett handpenningsslån? Efter kontrakt har skrivits betalar man som köpare in en handpenning på mitt mäklarkonto. Jag ansvarar för pengarna till alla villkor är uppfyllda. Ett villkor som brukar finnas med är att köparen vill göra en besiktning av fastigheten.

Det är bra om jag får kontaktuppgift till er bank så kan jag förbereda genom att mejla påskrivna handlingar till dem, som de oftast behöver.

Att tänka på som köpare med undersökning av bostaden

Som köpare har ni en stor undersökningsplikt. Det innebär att fel som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning inte kan göras gällande när affären är avslutad. Jag vill uppmana er att göra en grundlig undersökning, gärna med hjälp av en sakkunnig person. Jag vill även uppmana er att titta igenom dokument och energideklaration.

Boendekostnadskalkyl

Jag som mäklare erbjuder mig att göra en boendekostnadskalkyl till er. Då räknar jag fram, utifrån era uppgifter om inkomst och lånesumma, hur mycket det kostar er att bo i bostaden per månad och vad som blir över efter att driftskostnader, ränta och amortering är avdragen.

Säg till mig om ni vill att jag gör en kalkyl till er!

Säljarens förslag på inflyttningsdatum

Diskuteras.

Sidotjänster

Jag vill informera er om att Bülow & Lind erhåller halva summan av Hemnetavgiften från Hemnet Service HNS AB för förmedling av annonserbjudande som säljaren betalar. Jag som mäklare erhåller ingen ersättning från någon sidotjänst.

Information om tillträdet

Vid kontraktsskrivning är jag skyldig att skriva in en tillträdesdag. En tillträdesdag kan ändras till ett tidigare eller senare datum om parterna kommer överens om det. Det ska då göras skriftligt. Inför tillträdet tar jag kontakt med er bank och bokar in tillträde. Tillträde sker oftast på mitt kontor då kontakt sker med banken via mejl. Man träffas en vardag och dagtid mellan klockan 9-15 då bankerna är öppna. I god tid innan tillträdet får ni som köpare en likvidavräkning som reglerar köpeskillingen och även andra utgifter (t.ex. månadsavgiften). När köpeskillingen är betald i sin helhet får ni som köpare alla nycklar och handlingar som tillhör bostaden. Det sista som sker är att jag som mäklare överlämnar en journal, en slags dagbok som jag är skyldig att föra över affären. Den ska undertecknas av köpare och säljare.