

## Hur säljaren avser att genomföra försäljningen av Lantvägen 26

### Ansvarig mäklare

Det är Anna Kajrup som är mäklaren och som har ansvaret för att förmedla *fastigheten* som ägs av Elinor Lindsten. Ni är välkomna att kontakta Anna om ni har frågor eller funderingar om fastigheten.

### Säljarens förslag på inflyttningsdatum

Diskuteras.

### Visningar

Säljaren vill ha bokade visningar. Var vänlig boka tid genom hemsidan eller kontakta mäklaren 0702-630260.

### Försäljningspris

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 och hur säljaren vill att budgivningen ska gå till

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.

Säljaren har önskemål om öppen budgivning. Då lämnar spekulanterna bud till mäklaren där hon 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. Ibland syns bara högsta budet. Det går bra att lämna bud via sms, mejl eller telefon men när första budet lämnas vill mäklaren gärna prata med spekulanten då hon vill veta hur dennes situation ser ut med inflyttning, finansiering och andra villkor. Det är viktigt att lämna rätt uppgifter till mäklaren 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. OBS! Ring mäklaren när första budet ska läggas!

### Vidarebefordra bud och meddelanden

Mäklaren 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. Mäklarens 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. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

### Budförteckning

När spekulanten lämnar sitt bud är mäklaren 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. Som spekulant är det viktigt att vara tydlig och berätta för mäklaren om man behöver villkor om att t.ex. sälja sin egen bostad, att gå till banken och söka lån eller göra en besiktning.

## 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.

## Mäklaren skyldig ställa frågor till dig som köpare

Mäklaren lyder under penningtvättslagen och är skyldig att uppnå kundkännedom genom att utföra identitetskontroll av dig som köpare samt ställa frågor, bl.a.om hur finansieringen ska ske, om affärsförbindelsens syfte och art o.s.v. Mäklaren kan också behöva se handlingar från tidigare försäljningar som ni gjort, bankutdrag osv.

## Vunnit budgivningen?

Vad spännande! Har du nu läst igenom allt om bostaden och allt känns glasklart? Är du redo att skriva kontrakt? 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. Kontrakt skrivs oftast på mäklarens kontor. Som spekulant är det bra att förbereda banken på att man köpt en bostad och funderar på hur man ska göra med handpenningen som oftast är 10 % av köpeskillingen. Om man har summan själva och kan snabbt föra över pengar eller ska banken hjälpa till med ett handpenninglån? Efter kontrakt har skrivits betalar man som köpare in en handpenning på mäklarens mäklarkonto. Mäklaren 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 mäklaren får kontaktuppgift till spekulantens bank så kan hon förbereda genom att mejla påskrivna handlingar till dem, som de oftast behöver.

## Säljaren uppmanar köparen att göra en grundlig undersökning av bostaden

Som köpare av en fastighet har man en stor undersökningsplikt. Det innebär att fel som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning inte kan göras gällande när affären är avslutad. Köparen uppmanas härmed att göra en grundlig undersökning av fastigheten, gärna med hjälp av en sakkunnig person. Köparen uppmanas att titta igenom *alla* dokument som ligger upplagda på Internetannonsen och som erhålls i samband med visningen.

## Erbjudande boendekostnadskalkyl

Mäklaren erbjuder sig härmed att göra en boendekostnadskalkyl till spekulanten. Då räknar hon fram, utifrån spekulantens uppgifter om inkomst och lånesumma, hur mycket det kostar dem att bo i bostaden per månad och vad som blir över efter att driftskostnader, ränta och amortering är avdragen.

**Mäklaren erbjuder härmed sig att göra en kalkyl till er. Kontakta henne omgående om ni vill ha en sådan.**

## Sidotjänster

Mäklaren vill informera er om att Bülow & Lind erhåller ersättning från Hemnet för förmedling av annonserbjudande som säljaren betalar. Mäklaren erhåller ingen personlig ersättning från någon sidotjänst.

## Information om tillträdet

Vid kontraktsskrivning är mäklaren 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 mäklaren kontakt med köparens bank och bokar in tillträde. Tillträde sker oftast på mäklarens 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 köparen en likvidavräkning som reglerar köpeskillingen och även andra utgifter t.ex. fastighetsavgiften. När köpeskillingen är betald i sin helhet får köparen alla nycklar och handlingar som tillhör bostaden. Det sista som sker är att mäklaren överlämnar en journal, en slags dagbok som hon är skyldig att föra över affären. Den ska undertecknas av köpare och säljare.