

## FINANSIERING AV BOSTADSKÖPET

Ansvarig fastighetsmäklare kommer att efterfråga lånelöfte eller motsvarande intyg från din bank. Saknar du ett giltigt lånelöfte så hjälper vi gärna till att förmedla kontakt med bank. Vi kan även hjälpa till med att upprätta en individuell boendekostnadskalkyl. Fråga ansvarig fastighetsmäklare för mer information.

## BUDGIVNING

Finns flera intressenter tillämpas budgivning. Då kan slutpriset avvika från utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål kring tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc.

MOHV Fastighetsförmedling tillämpar normalt s.k. öppen budgivning, vilket innebär att samtliga inkomna bud redovisas öppet, dock har säljaren alltid fri prövningsrätt (se nedan). Alla som deltar i budgivningen godkänner att budlistan med deras namn, nummer samt lagda bud delas ut till köparen och säljaren vid kontraktsskrivningen. Ingenting är klart och köpet är inte bindande förrän kontraktet är undertecknat. I det fall det inkommer bud efter avslutad budgivning men innan kontrakt är påskrivet av säljare och köpare, är mäklaren skyldig att framföra detta bud till säljaren. Vi rekommenderar därför att kontrakt undertecknas så snart som möjligt efter avslutad budgivning.

Säljaren har enligt lag fri prövningsrätt. Detta innebär att säljaren är fri att välja till vem, vilket pris, hur och när de väljer sälja sin bostad. Säljaren kan när som helst välja att avsluta en försäljningsprocess eller påbörja en ny. D.v.s. säljaren är inte bunden att sälja till bud över utgångspriset eller till högsta budet, säljaren har även möjlighet att acceptera bud och skriva kontrakt utan att övriga budgivare informeras. Fastighetsmäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är säljaren som tar alla beslut i försäljningen.

## UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köp av bostadsrätt innebär köp av lös egendom. Av den anledningen regleras köpet enligt köplagen och bostadsrättslagen. Många paralleller dras också till Jordabalkens 4 kap vad gäller felregler och hur dessa bör tolkas.

Bostaden överläts i befintligt skick. Efter köpet kan du inte göra gällande fel som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Säljaren och fastighetsmäklaren uppmanar därför köparen att undersöka bostaden noga, gärna med hjälp av en sakkunnig person. Säljaren ansvarar för fel som köparen inte haft fog att förutsätta upp till två år efter köpet av bostadsrätten. Det innebär att felet inte skall kunna misstänkas utifrån de förutsättningar som finns mot bakgrund av bostadens ålder, när senaste renovering är genomförd, hur bostaden ser ut etc. Inte heller skall felet ha kunnat upptäckas vid en ordentlig genomgång av bostaden.

## VAD INGÅR I KÖPET

Om inget annat sägs i objektsbeskrivningen skall det som är fast monterat anses ingå i köpet och som inte uppenbarligen är personliga tillhörigheter. Exempel på detta är inbyggd mikrovågsugn, vitvaror, fastmonterade garderober, badrumsinredning som är fast monterad samt hatthylla. Paralleller kan dras till Jordabalkens regler.

## BOAREA

Tänk på att en bostads boarea kan variera beroende på olika uppmättningsnormer. Om uppgifter finns, gällande vilken mätmetod som använts, informerar fastighetsmäklaren om detta i objektsbeskrivningen. Köparen uppmanas att om det är av stor vikt för denne, kontrollera bostadens boarea före köpet som ett led i sin undersökningsplikt.

## KONTRAKTSSKRIVNING

Fastighetsmäklaren upprättar samtliga nödvändiga köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna, normalt sker genomgången på mäklarens kontor.

## HANDPENNING

Köparen skall betala en handpenning efter kontraktsskrivningen, som normalt är på 10 % av köpeskillingen. Handpenningen förvaras sedan av mäklaren på ett särskilt klientmedelskonto, skilt från mäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor i avtalet är uppfyllda (ex. låneklausul, medlemskap i bostadsrättsföreningen). När villkoren i avtalet är uppfyllda har mäklaren rätt att betala ut handpenningen till säljaren.

## TILLTRÄDE

Parterna träffas hos mäklaren eller på köparens bank, där slutbetalning görs. Mäklaren upprättar dessförinnan en avräkning där det framgår vad som betalats, återstår att betala, samt som reglerar månadsavgift. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar mm.

## ÖVERLÅTELSEAVGIFT/PANTSÄTTNINGSAVGIFT

I normalfallet tar bostadsrättsföreningar ut en överlåtelseavgift och pantsättningsavgift som är administrativa avgifter vid överlåtelse. Överlåtelseavgiften är en engångsavgift som max får uppgå till 2,5 % av ett prisbasbelopp och kan tas ut av köpare eller säljare. Pantsättningsavgift får max uppgå till 1 % av ett prisbasbelopp och kan tas ut av köparen för varje lån som tas med bostadsrätten som säkerhet. Det framgår i bostadsrättsföreningens stadgar om föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift och en pantsättningsavgift.

## PLUS BOLÅN

Vi på MOHV är stolta att kunna erbjuda dig vårt eget bolån: Plus Bolån. En snabb, smidig och enkel väg till bolån där du inte ens behöver byta bank! Ett resultat av ett unikt samarbete mellan SBAB, Plus Bolån och fastighetsmäklare. I vårt samarbete finns en ambition att alla våra kunder ska bli kontaktade av Plus Bolån. Vill du inte bli kontaktad v.g. meddela fastighetsmäklaren detta.

## SIDOTJÄNSTER

Mäklarforetaget erhåller en administrationsersättning från Hemnet Service HNS AB om 300 kr inklusive moms. I övrigt erhåller inte den enskilde mäklare eller mäklarforetaget någon ersättning från företag som mäklaren eller mäklarforetaget rekommenderar.