

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 erbjuder oss vidare 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 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

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. Dolda fel ansvarar säljaren för i tio år. 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. De lagar som styr ett fastighetsköp är jordabalken, (JB 4:19 undersökningsplikt, dolda felfriskrivningsklausul).

Vad ingår i köpet

Om inget annat anges i objektsbeskrivningen skall det som räknas till byggnadstillbehör samt fastighetstillbehör ingå i köpet. Vad som räknas till byggnadstillbehör är sådant som byggnaden har blivit försedd med samt som anses vara till gagn för alla (exempelvis: hatthylla, vitvaror, badrumsinredning mm). Fastighetstillbehör är sådant som har anbragts en fastighet för stadigvarande bruk. Dessa regler styrs av Jordabalken (JB 2:1, 2:2). Bäst är att alltid rådfråga sin mäklare för att undvika missförstånd vad gäller vad som ingår i köpet.

Boarea

Tänk på att en bostads boarea kan variera beroende på olika upp-mättningsnormer. 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 köpehandling-arna och går igenom dessa med parterna, normalt sker genom-gången 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, skiljt från mäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor i avtalet är uppfyllda (ex. låneklausul, besiktningssklausul). 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 innan en avräkning där det framgår vad som betalats, återstår att betala, samt som reglerar fastighetsavgift m.m. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar mm.

Överlåtelseavgift/pantsättningsavgift

Lagfartsavgiften/stämpelskatten är 1,5 % av köpeskillingen och betalas av köparen (expeditionsavgift om 825 kronor tillkommer). För mer information se: www.lantmateriet.se. Kostnaden för ut-tagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevsbeloppet.

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 våra kunder ska bli kontaktade av Plus Bolån. Vill du inte bli kontaktad v.g. meddela fastighetsmäklaren detta.

Sidotjänster

Mäklarforetaget erhåller en administrationsavgift beroende på utgångs-pris från Hemnet Service HSN om 300-800 kr inkl. moms. I övrigt erhåller inte den enskilde fastighetsmäklaren eller mäklarforetaget någon ersättning från foretag som fastighetsmäklaren eller mäklarforetaget rekommenderar.