



## SKANDIAMÄKLARNAS

# KÖPGUIDE

SKANDIAMÄKLARNA ÄR EN RIKSTÄCKANDE MÄKLARKEDJA MED LOKAL NÄRVARO. DRA GÄRNA NYTTA AV VÅR EXPERTIS PÅ OMRÅDET. EN KOSTNADSFRI RÅDGIVNING HOS DIN LOKALA BOSTADSMÄKLARE KAN HJÄLPA DIG TA DET FÖRSTA STEGET. MÅLET ÄR DU SKA GÖRA EN BRA BOSTADSAFFÄR!

Att köpa en bostad är en av ditt livs största affärer. Då är det bra att vara påläst och förberedd så att du kan göra en bra bostadsaffär.

I SkandiaMäklarnas köpguide hittar du information om hur du bäst går tillväga om du vill köpa ny bostad.

### STUDERA MARKNADEN

Börja med att ta reda på hur marknaden ser ut. En erfaren fastighetsmäklare kan hjälpa dig komma fram till vad du söker och vilka bostäder som är till salu i området.

Dra nytta av hemnet.se och andra söktjänster för att få en bild av aktuellt prisläge och utbud. En fastighetsmäklare kan också ta vara på dina intressen och bevaka det du är intresserad av.

Via SkandiaMäklarnas [bevakningstjänst](#) får du information om nyinkomna bostäder som kan vara av intresse för dig. Fyll i dina sökkriterier och klicka på *Sök*, därefter sparar du dina sökkriterier genom att klicka på *Bevaka din sökning* och fyller i dina uppgifter. SkandiaMäklarna kommer därefter att kontakta dig när nya matchade bostäder kommer in hos oss.

*Via SkandiaMäklarnas bevakningstjänst får du aktuell information om nyinkomna bostäder som kan vara av intresse för dig.*

SÖK OMRÅDE, KOMMUN, LÄN, ADRESS M.M.

FILTRERA BOSTADSTYP

- BOSTADSRÄTT
- VILKA
- RÄDISE
- FRITIDSHUS
- NYPRODUKTIONSPROJEKT
- TOMT
- GLÄRD
- KOMMERIELL FASTIGHET / LOKAL
- DÖLJ BERO BOSTÄDER

RUH (ANTAL)

1 RUH  8 RUH

STORLEK (KVH)

MIN  MAX

PRIS (SEK)

MIN  8 000 000 SEK

ÖVRIG FILTRERING

- ALLA -

# SkandiaMäklarna

## VISNINGEN

Vid visningen gäller det att vara uppmärksam. I vilket skick är bostaden? Hur ser ekonomin ut i föreningen? Här gäller det att känna sig fram. Vad är rätt för dig?

SkandiaMäklarna arrangerar öppna visningar med eventuell omvisning. Under visningarna finns mäklaren till hands för att svara på frågor. Som spekulant blir du erbjuden en detaljerad bostadsbeskrivning med relevant fakta om bostaden. De spekulanter som är intresserade får möjlighet att lämna namn och kontaktuppgifter.

## BOLÅN

Förberedelse är A och O, se till att börja i rätt ordning. Så fort du bestämt dig för att köpa en bostad, ring banken och fråga hur mycket du får låna. Fråga även om du t.ex. behöver sälja först eller om du kan köpa utan att ha sålt.

SkandiaMäklarna samarbetar med MittBolån vilket innebär att du som bostadsköpare kan få så bra villkor som möjligt på ditt bolån. Du får en personlig handläggare som hjälper dig

Vårt samarbete med MittBolån innebär att du får tillgång till en personlig opartisk lånehandläggare som hjälper dig under hela processen där målet är att hitta rätt bolån baserat på dina förutsättningar och önskemål.

## BUDGIVNING

Att skapa trygghet för både köpare och säljare är en av våra viktigaste uppgifter. Vid budgivningen lämnar du som spekulant ditt bud till den ansvarige fastighetsmäklaren, som löpande redovisar det högsta budet till säljaren och övriga budgivare. I enlighet med Fastighetsmäklarlagen (2011:666) redovisar vi alltid buden i en budgivningslista efter avslutad affär.

*Så här går en budgivning till med SkandiaMäklarna:*

- Mäklaren tar kontakt med intresserade spekulanter och noterar alla bud som lämnas tillsammans med vilken tidpunkt budet lades, eventuellt villkor med budet samt noterar budgivarens namn och telefonnummer vid varje bud.
- Budgivningen sker via sms eller telefon.
- Efter avslutad affär ger mäklaren säljaren och köparen budgivningslistan med den budhistoriken. SkandiaMäklarnas budgivning följer gällande lag.

Du som spekulant lämnar ditt bud till den ansvarige fastighetsmäklaren, som löpande redovisar alla bud till säljaren. Som utgångspunkt redovisas alla bud även till budgivare och spekulanter. Säljarens lagstadgade rätt att besluta om att inte alla bud ska redovisas under budgivningsprocessen gör dock att avvikelser kring denna utgångspunkt kan förekomma.

Senast när förmedlingsuppdraget är avslutat överlämnar fastighetsmäklaren en budgivningslista till köpare och säljare med namn, kontaktuppgifter, bud, tidpunkt och eventuella villkor. Säljaren har alltid fri prövningsrätt och behöver inte sälja till den som lagt det högsta budet.

Innan köpekontraktet är undertecknat av bägge parter har inget bindande avtal träffats. Om någon spekulant lämnar ett bud efter avslutad budgivning, men innan köpekontraktet undertecknats, är mäklaren skyldig att framföra detta bud till säljaren, som tar ställning till om budet skall beaktas.

Kontakta gärna din lokala SkandiaMäklare om du vill höra mer om hur en budgivning går till.

## UNDERSÖKNINGSPLIKT

Som köpare av en bostadsrätt eller fastighet har du en omfattande undersökningsplikt. Det innebär att du inte kan göra säljaren ansvarig för sådana fel som du borde ha upptäckt vid en undersökning, så kallade faktiska fel. Det är därför viktigt att du gör en besiktning av bostadsrätten eller fastigheten.

Säljaren kan endast, om inte annat har avtalats, bli ersättningskyldig för dolda fel, det vill säga sådana fel och brister som man inte kan kräva att du som köpare borde ha upptäckt vid din undersökning av bostadsrätten eller fastigheten och inte heller borde ha kunnat räkna med. Om du som köpare till exempel misstänker att det finns antydning till mögel kan det därför vara bra att kontakta en besiktningsman. Be gärna mäklaren om hjälp med detta.

## FÖRSÄKRING

Lagen säger att du köper en bostad i befintligt skick. Befintligt skick är ett avtalsvillkor som gör det möjligt för en säljare att friskriva sig från ansvar för faktiska fel i det som säljs. På så sätt lägger säljaren en undersökningsplikt på köparen. Det innebär att du som köpare har en undersökningsplikt av den bostadsrätt eller fastighet du vill köpa.

# SkandiaMäklarna

Därför är det bra om den som säljer sin bostad valt att teckna en Säljarförsäkring, vilket vår samarbetspartner Willis Towers Watson ([www.doldafel.se](http://www.doldafel.se)) kan hjälpa till med.

En säljarförsäkring innebär att säljaren tecknat en 10-årig ansvarsförsäkring mot dolda fel. Försäkringen innefattar även en professionell besiktning av bostaden.

#### KONTRAKTSSKRIVNING

När köpare och säljare är överens om köpeskillingen, alltså den totala summa bostaden säljs för, skrivs köpekontraktet, ett avta som fastställer rättigheter och skyldigheter för säljare och köpare.

Mäklaren förbereder de juridiska delarna av affären och ser till att inga frågetecken återstår inför tillträdet.

#### Handpenning

I samband med kontraktsskrivningen ska du som köpare betala handpenningen.

Handpenningen är den del av köpeskillingen, den totala summa som betalas vid ett köp, som köparen betalar som förbetalning för att ”säkra” köpet. Betalning sker vid undertecknandet av köpeavtalet.

Normalt är handpenningen 10% av köpesumman. Den slutliga betalningen sker oftast på tillträdesdagen.

#### Köpebrev vid köp av fastighet

Förväxla inte köpekontrakt och köpebrev:

- **Köpekontraktet** skrivs när köparen och säljaren kommit överens om att genomföra köpet och till vilket pris. I köpekontraktet står eventuella villkor med köpet och kan i väsentliga fall hävas om villkoren i kontraktet inte uppfylls.
- **Köpebrevet** skrivs när hela affären är klar och bekräftar att köpet har genomförts enligt villkoren i köpekontraktet och att hela köpeskillingen är betalad. Köpebrevet fungerar som ett slags kvitto på att de villkor som är angivna i köpekontraktet är uppfyllda. Det anger köpeskillingen och innehåller en bekräftelse på att viss fastighet överlåtits. Köpebrevet innehåller normalt inga villkor.

#### TILLTRÄDET

Vid tillträdet träffar du säljaren personligen eller genom fullmakt för att få nycklar och andra viktiga handlingar. Tillträdet sker oftast på mäklarens kontor.

Det är också normalt på tillträdesdagen som den slutliga betalningen sker. Din mäklare har ordnat med likvidavräkning som undertecknas och säljarens eventuella lån löses.

En likvidavräkning är en slutlig avräkning mellan säljare och köpare i en fastighetsaffär. Här framgår hur betalningen skett t.ex. genom övertagande av lån.

Kontakta gärna din lokala SkandiaMäklare om du vill höra mer om hur det går till vid den slutgiltiga betalningen och tillträdet.

#### FLYT TEN

Alla som flyttat någon gång vet hur mycket det är att tänka på. SkandiaMäklarna hjälper dig gärna med att förmedla kontakter som hjälper dig ordna med alla praktiska detaljer.

Förutom ovan är det massor med andra delar som ska göras i tid. Använd gärna SkandiaMäklarnas flyttguide för att inte missa något.