

SOM SPEKULANT PÅ FASTIGHET, VAD HÄNDER EFTER VISNINGEN?

Du har varit på en av våra visningar. Vad händer sedan?

VID OCH EFTER EN VISNING Om något under visningen känns oklart eller om du saknar något i beskrivningen så tala med mäklaren direkt. Om bostaden är intressant så skriver du upp dina kontaktuppgifter innan du går. Om du inte är intresserad är det ändå bra att finnas i vårt spekulantregister, så att vi kan tipsa dig om andra bostäder.

EFTER VISNING Ett par dagar efter visningen kontaktar mäklaren samtliga som visat intresse. Är många intresserade av bostaden kan det bli budgivning. Om du har förbehåll bör du ta upp dem med mäklaren omgående. Naturligtvis ska du ha lånelöfte och finansiering klar innan budgivningen börjar. Behöver du ett lånelöfte så kan vi ordna en kontakt på Swedbank eller Sparbanken.

EVENTUELL BUDGIVNING Fastighetsbyråns budgivningar är kvalitets-säkrade vilket innebär att de följer samma riktlinjer. Buden dokumenteras och redovisas skriftligen för säljare och den slutlige köparen. Deltar du i budgivningen, kan du följa den på nätet och via sms. Mäklaren ringer till alla budgivare för att ta emot bud och svara på frågor. Buden måste alltid meddelas till mäklaren personligen.

KONTRAKT Eftersom affären inte är bindande förrän ett köpekontrakt är påskrivet brukar både köpare och säljare vilja skriva kontrakt snarast möjligt. Vid kontraktsskrivningen träffas köpare och säljare tillsammans med mäklaren för att skriva under kontraktet. Därefter ska handpenningen betalas, om inget annat har bestämts. Vanligtvis är handpenningen 10% av försäljningspriset. Förbehåll i kontrakt är vanligt, och dessa skall du ha meddelat mäklaren redan vid budgivningen. Som köpare är det viktigt att känna till att säljaren aldrig behöver godta ett förbehåll, då det alltid är säljaren som avgör vem som får köpa bostaden.

BESIKTNING Köper du en fastighet har du undersökningsplikt. Många köpare väljer också att anlita en professionell besiktningsman för att uppfylla sin del av undersökningsplikten. Om huset är besiktigat så finns det ett protokoll som visar vilket skick fastigheten är i. Då vet du eventuella fel i förväg och slipper obehagliga överraskningar.

VAD ÄR LAGFART OCH PANTBREV FÖR NÅGOT? Lagfarten är beviset på att det är du som äger fastigheten. När du köper hus betalar du en så kallad stämpelskatt för att få lagfart, för närvarande 1,5 procent av köpesumman plus en fast avgift på 825 kronor.

PANTBREV När du lånar pengar till en bostad behöver banken någon form av säkerhet för lånet. Du behöver därför ha pantbrev som täcker det belopp du tänkt låna. Att få nya pantbrev kostar för närvarande 2 procent av pantbrevets belopp i stämpelskatt plus en avgift på 375 kronor.

OCH, VAD KOSTAR DET DÅ?

Exempel: Du köper ett hus för två miljoner, som sedan tidigare har pantbrev på en miljon, och lägger en kontant- insats på 200.000 kr.

Lagfartskostnad = $2.000.000 * 0,015 + 825 = 30.825$ kr

Pantbrevsbelopp = $2.000.000 - 1.000.000 - 200.000 = 800.000$ kr

Pantbrevskostnad = $800.000 * 0,02 + 375 = 16.375$ kr

Extra kostnad sammanlagt på 47.200 kr.

INFÖR TILLTRÄDET Tillträdesdatum bestäms vanligtvis vid kontraktsskrivningen. För att undvika krångel, se till att göra en adressändring och för över eller säg upp prenumerationer som är knutna till den gamla bostaden i god tid innan tillträdesdatumet. Glöm inte heller att begära jämkning hos Skatteverket om dina lån förändras i och med köpet om du så önskar. När det blir dags för inflyttning ska hela finansieringsbiten vara avklarad. Vid själva tillträdet utförs alla slutliga transaktioner mellan de inblandade parternas banker och likvidavräkningen går igenom. Slutligen går mäklaren igenom köpebrevet, som finns i ett exemplar och som samtliga parter måste skriva under. Se till att kunna legitimera dig vid tillträdet. Köpebrevet i original bifogas med lagfartansökan.

TILLTRÄDET Efter genomgång av likvidavräkning skriver båda parter under likvidavräkningen och köpebrevet. Därefter överförs sista transaktionen mellan köpare och säljares bank. Säljaren lämnar över nycklarna till köparen tillsammans med eventuella inbetalningsavier. Sedan återstår bara för dig att godkänna flyttstädningen och flytta in. Skulle du vara missnöjd med flyttstädningen ska du meddela detta till säljaren så fort som möjligt.