

INFORMATION TILL SPEKULANTER OCH KÖPARE

VARIT PÅ VISNING

Vi rekommenderar fortsatt intresserade spekulanter att aktivt tar kontakt med mäklaren genom telefon/sms ifall ni är fortsatt intresserade av bostaden/fastigheten och gärna redan arbetsdagen efter visningen. Finansieringen bör då vara klar.

BUDGIVNING

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljaren eller köparen bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av samtliga parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav samtidigt som andra spekulanter fortfarande kan lägga bud. Budgivningen är inte reglerad i lag utan kan ske på olika sätt där vanligast är s.k. öppen budgivning där spekulanterna får möjlighet att buda över varandra. Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det skall vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Säljaren är aldrig juridisk bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna eller helt avbryta den. Säljaren behöver inte sälja till den som har lämnat det högsta budet och är inte heller juridisk bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen. Säljaren får när som helst avbryta en påbörjad försäljning och är inte juridisk bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt. Säljaren är först tvungen att sälja när det finns ett köpeavtal där samtliga parter har skrivit under. En spekulant har ingen ovillkorlig rätt att få buda över ett lämnat bud, men ofta ligger det i säljarens intresse och mäklaren måste framföra samtliga bud till säljaren till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av samtliga parter.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Som köpare av en fastighet uppmanas du att noggrant undersöka fastigheten då tanken är att den säljs i befintligt skick. Som köpare har du inte rätt att efter köpet (när köpekontrakt skrivits under av bägge parter) göra säljaren ansvarig för sådana fel och/eller brister som kunde ha upptäckts eller misstänkts vid den undersökning som gjordes eller borde ha gjorts. Om du upptäcker eller blir informerad om något som kan tyda på fel eller brist, ingår det i din undersökningsplikt att närmare utreda detta. Därför vill vi uppmana dig som spekulant att utnyttja de visningstillfällen som erbjuds till att undersöka fastigheten oavsett om besiktningssklausul erbjuds eller ej och/eller om fastigheten är förbesiktigad. Fel och brister i fastigheten/bostadsrätten som du vid en noggrann och ingående undersökning har möjlighet att upptäcka eller borde ha "förväntat dig", men hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning kan säljaren inte göras ansvarig för. Det är inte bara själva fastigheten som omfattas av undersökningsplikten. Även förhållanden kring Samfällighetsföreningar/gemensamhetsanläggningar bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar, höja sina avgifter m.m. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar/resultatrapport. Det är viktigt att påpeka att mäklaren inte kan eller har till uppgift att, utföra undersökningen för köparens räkning bland annat beroende av mäklarens skyldighet att vara opartisk mellan köpare och säljare. Mäklaren ansvarar inte för fastighetens skick eller för fel som finns, utan förmedlar endast försäljningen. En mäklare utför alltså ingen besiktning och har inte någon skyldighet att undersöka objektet närmare. I samband med det så kallade intaget ska mäklaren, eller någon som mäklaren har anlitat, besöka objektet och göra en ytlig undersökning av det. Om mäklaren har iakttagit, känner till eller har anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för köparen ska mäklaren upplysa köparen om detta.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Säljarens upplysningsplikt omfattas endast av fel och brister i fastigheten som han känner till och som inte kan anses vara normala i förhållande till fastighetens ålder och skick och som köparen inte kunnat upptäcka. Om säljaren upplyser om dessa typer av fel och brister kan han inte senare bli ersättningsskyldig för dem. För att säljaren ska bli skadeståndsskyldig måste han på ett svikligt sätt låtit bli att berätta att fastigheten har vissa fel och brister. Säljaren kan också bli skadeståndsskyldig för så kallade dolda fel, fel som varken han eller köparen känt till eller kunnat upptäcka ens vid en noggrann undersökning och inte heller borde räknat med, med hänsyn till fastighetens pris, skick och ålder.

KOSTNAD FÖR LAGFART SAMT NYA PANTBREV

Tar ni lån med säkerhet i fastigheten kan säkerhet tas ut i form av pantbrev, vilket kostar 2 % av pantbrevs beloppet samt exp. avgift om 375 kr per pantbrev. Lagfarten kostar 1,5 % av köpeskillingen (om köpeskillingen är lägre än taxeringsvärder, så baseras lagfarten på taxeringsvärder istället för köpeskillingen) samt exp. avgift om 825 kr. Kostnad för lagfart samt pantbrev betalas av köparen.

BOAREA/ BIAREA/ ÖVRIG OMÄTBAR AREA

Uppgift angående area är baserad på säljarens uppgift samt kontrollerad med fastighetsutdraget. Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning. Hänsyn till eventuell övrig-/biarea har ej tagits. Mäklaren gör ingen mätning av objektet och om mäklaren får olika uppgifter om boarean ska objektsbeskrivningen innehålla samtliga uppgifter med information om varifrån respektive uppgift kommer.

ENERGIDEKLARATION FASTIGHET

Det är byggnadens ägare som ansvarar för att en energideklaration görs innan försäljningen och att spekulanten får information om den. Det finns dock byggnader som är undantagna från energideklaration såsom bostadshus som används eller är avsedda för användning mindre än fyra månader per år eller under en begränsad del av året om energianvändningen beräknas vara mindre än 25% av en helårsanvändning, tillfälliga byggnader som är avsedda att användas i högst två år, fristående byggnader som har en användbar golvarea mindre än 50 kvadratmeter etc. Energideklarationen bifogar vi på Lisenstedt Fastighetsförmedling i annonsen, vilket ni finner på vår hemsida www.lisenstedt.se.

ÖVRIG INFORMATION

Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren/fastighetsutdraget och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. Spekulanter som är intresserade av att undersöka möjlighet till exempelvis nedtagning av vägg eller övriga ombyggnationer uppmanas att själva undersöka dessa möjligheter. Det faktum att mäklaren har presenterat en alternativ planskiss i objektbeskrivningen innebär inte med automatik att förslaget är genomförbart.

BOENDEKOSTNADSKALKYL SAMT SIDOTJÄNSTER

Ansvarig fastighetsmäklare erbjuder att upprätta en boendekostnadskalkyl. Lisenstedt Fastighetsförmedling AB får av samarbetspartner Hemnet 50 % av annonseringskostnaden exklusive moms samt 800 kr vid förmedling av paket dolda felförsäkring inkl. förbesiktning.