

# Att sälja bostad

**Att sälja sin bostad är en ganska komplicerad process, det kan därför kännas tryggt att ta hjälp av en mäklare som med kunskap och erfarenhet lotsa dig genom säljprocessen.**

## Värderingen

När du bestämt dig för att sälja är första steget att ta kontakt med oss, besöket är självklart kostnadsfritt och förbehållslöst. Under mötet diskuterar vi tillsammans med er hur försäljningen läggs upp på bästa sätt. När vi sett bostaden kan vi gå vidare och göra en uppskattning om marknadsvärdet.

## Tecknande av uppdragsavtalet

Om du vill gå vidare med försäljningen tillsammans med oss på Boknuten Mäklarbyrå är nästa steg att teckna ett uppdragsavtal. Avtalet innebär att du ger oss ensamrätt att under tre månader sköta försäljningen av din bostad. Nu kan försäljningsprocessen börja.

## Faktainsamlingen

Vid försäljning gör vi alltid först en grundlig faktaframställning av ditt boende. Vi tittar på saker som kan vara intressanta för oss mäklare och för köpare t ex. ombyggnationer, reparationer, driftkostnader, byggtekniska detaljer och så vidare. Informationen används i den tekniska presentationen vid försäljningen och behövs vid kontraktsskrivningen.

## Professionell fotografering

Fotografier som presenterar ditt hem på ett bra sätt är en viktig del av försäljningsprocessen, men det är också en integritetsfråga. Tillsammans kommer vi fram till hur du vill visa upp ditt hem. Bilderna finns sedan presenterade på hemnet, i annonsering, på vår hemsida, vårt kontor och vid visningarna. På Boknuten läggs alltid stor energi ner på bilder och

bildredigeringen. Till skillnad från många andra mäklare använder vi oss av en professionell fotograf.

## Försäljningsinformation och beskrivning av bostaden

När vi sammanställt fakta och information om din bostad lämnar vi över presentationsförslaget till dig för godkännande. Därefter kommer vi tillsammans överens om hur du vill marknadsföra ditt boende. Informationen finns tillgänglig för spekulanter som kommer på besök i vår butik eller som är med på visning.

## Dags för visning

På Boknuten Mäklarbyrå använder vi oss av bokade, personliga visningar. Det ger oss som mäklare större möjligheter att presentera bostaden och besvara spekulantens frågor. Tillsammans med dig tar vi fram lämpliga tider för visningar. För att lära känna spekulantens sanna uppfattning är det enklare om du som säljare inte är närvarande vid visningen. Det kan ibland uppstå situationer då spekulanten med kort varsel önskar få en visning, i dessa fall hoppas vi att du har överseende med dessa önskemål.

## Budgivningen

Om fler än en person är intresserad av boendet blir det budgivning. Hos oss på Boknuten Mäklarbyrå sköts budgivningen via telefon. Vi skapar en budgivningslista och håller aktiv kontakt med alla budgivare och avrapporterar lagda bud till dess att det endast återstår en spekulant. Det är alltid du som säljare som slutligen bestämmer vem köparen blir.

Under budgivningen är vår hållning att av integritetsskäl inte gå ut med namn på budgivarna. Efter avslutad budgivning får alla som varit med och lagt bud möjlighet att ta del av budgivningslistan om så önskas. Vi

som mäklare är skyldiga enligt lag att rapportera alla inlagda bud även om du redan i ett tidigt skede bestämt dig för en köpare.

Ett köpekontrakt blir giltigt och bindande först när både köpare och säljare skrivit under det, ett muntligt avtal är alltså inte bindande.

## Kontrakt och besiktning

När det är bestämt vem köparen blir är det dags att skriva kontrakt. Köparen har två alternativ. Det ena är att det skrivs ett bindande köpekontrakt som ger köparen möjlighet att själv besiktiga fastigheten. Alternativ två är att bostaden besiktigas innan kontraktet skrivs under.

Det ställs stora krav på att köparen ska använda sig av sin undersökningsplikt och noggrant undersöka fastigheten. Det är vanligt att köparen anlitar en ansvarsförsäkrad besiktningsman för en överlåtelsebesiktning. Vi rekommenderar att både köpare och säljare är på plats vid besiktningen, självklart finns även en representant från oss på Boknuten Mäklarbyrå med.

## Tillträdet

När det är dags att skriva köpekontraktet går vi igenom det tillsammans med dig och köparen. Vi bestämmer ett tillträdesdatum, alltså dagen då du lämnar ansvaret för fastigheten. På tillträdesdagen träffas säljaren, köparen och fastighetsmäklaren på köparens bank med de slutgiltiga handlingarna. Säljarens lån löses eller överlätes och nycklarna överlämnas till den nye ägaren.

## Deklaration

Kalenderåret efter köpekontraktet är påskrivet ska fastighetsaffären tas upp i din deklARATION. Kontakta oss så hjälper vi dig med handlingarna som rör fastighetsaffären, kontakta oss gärna i god tid innan.