

Energideklaration för bostadsrätt

När en byggnad eller andel i en byggnad säljs, ska ägaren se till att det finns en energideklaration som kan visas upp för intresserade spekulanter. Byggnadens energiprestanda ska även anges i marknadsföring och objektsbeskrivning.

VARFÖR ENERGIDEKLARATION?

Att energideklarera byggnader är inte enbart en svensk företeelse, utan en del av EU:s miljömål om att minska energianvändningen och främja en hållbar utveckling. Lagen om energideklarationer för byggnader trädde i kraft den 1 oktober 2006 med ändringar 1 juli 2012 och 1 januari 2014.

VAD ÄR EN ENERGIDEKLARATION?

En energideklaration är en beskrivning av en byggnads energianvändning som du kan jämföra med liknande byggnader. I deklARATIONEN får du förslag till hur energianvändningen och därmed driftskostnaden kan minskas samt om ventilationskontroll och radonmätning utförts.

Energianvändningen beskrivs i deklARATIONEN som energiprestanda. Energiprestanda är ett mått på hur mycket energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och för byggnadens fastighetsel. All energi som används för detta under ett helt år läggs ihop och divideras sedan med husets uppvärmda yta. Man får då antalet kilowattimmar (kWh) som förbrukas per kvadratmeter. Energiprestandan uttrycks i enheten kWh/m² och år.

För att underlätta jämförelser mellan olika byggnader finns sedan den 1 januari 2014 ett system med klassning av energiprestandan. Klassningen är utformad som en skala från A till G där A är den bästa klassen. Energiklassningen av byggnader har samma typ av utformning som du kan se på produkter som till exempel tv-apparater och kylskåp.

En energideklaration gäller i tio år. Säljs byggnaden inom en tioårsperiod behövs ingen ny energideklaration.

VEM UTFÖR EN ENERGIDEKLARATION?

EnergideklARATIONEN ska upprättas av en oberoende expert som ska vara certifierad och därigenom har rätt att besikta byggnaden, upprätta en energideklaration och överföra den elektroniskt till Boverket. Besiktning av byggnaden ska alltid ske på plats.

Boverket är tillsynsmyndighet, utfärdar föreskrifter bl a för vilka krav som ställs för certifiering av energiexperter och innehar register över utförda energideklARATIONER.

VEM GÖR VAD?

Den som äger en byggnad ska se till att det alltid finns en energideklaration upprättad för byggnaden eller del av byggnad som upplåts med nyttjanderätt. När en nyttjanderätt säljs, t ex en bostadsrätt eller lägenhet i bostadsförening, är det alltså föreningens ansvar att det finns en energideklaration upprättad för byggnaden. EnergideklARATIONEN ska finnas tillgänglig för nyttjanderättshavaren. När bostadsrätten säljs är det säljarens ansvar att visa och överlämna energideklARATIONEN.

Fastighetsmäklaren ska informera parterna om säljarens ansvar för att en energideklaration upprättas, samt köparens rätt att erhålla en sådan. Fastighetsmäklaren ska ange energiprestanda i marknadsföringen, om en energideklaration är upprättad. Fastighetsmäklaren ska även verka för att säljarens ansvar för energideklaration dokumenteras i köpekontraktet.

Information om behandling av personuppgifter

Allmänt om hur HusmanHagberg registrerar och behandlar personuppgifter i enlighet med Dataskyddsförordningen (GDPR).

Ett av syftena med GDPR är att skydda enskildas grundläggande rättigheter och friheter, särskilt deras rätt till skydd av personuppgifter.

Dataskyddsförordningen gäller för behandling av personuppgifter. Med personuppgifter avses varje upplysning som avser en identifierad eller identifierbar fysisk person. Avgörande är att uppgiften, enskilt eller i kombination med andra uppgifter, kan knytas till en levande person. En personuppgift kan t.ex. vara namn, adress, personnummer, telefonnummer, e-post, foto och ip-adress.

Ändamål med behandling av personuppgifter.

För att kunna fullgöra vårt uppdrag behöver vi inhämta, bearbeta och lämna ut personuppgifter rörande dig. HusmanHagberg lagrar dina personuppgifter, såsom namn, personnummer, adress, e-postadress och mobilnummer.

Ändamål: Direktmarknadsföring.

Laglig grund: Intresseavvägning.

Behandlingsaktivitet: Lagring, utskick.

Gallringstid: Tre månader från tillträde för köpare. Ett år för säljare.

Ändamål: Administration av förmedling.

Laglig grund: Då behandling är nödvändig för att fullgöra skyldighet enligt förmedlingsuppdrag.

Behandlingsaktivitet: Lagring.

Gallringstid: Tio år enligt allmän preskriptionstid.

Ändamål: Utförande av mäklaruppdraget t.ex. information för bostaden t.ex. bilder.

Laglig grund: Då behandling är nödvändig för att fullgöra skyldighet enligt förmedlingsuppdrag.

Behandlingsaktivitet: Lagring.

Gallringstid: Ett år från att mäklarens uppdrag för säljaren har fullgjorts.

Ändamål: Åtgärder för att förhindra penningtvätt.

Laglig grund: Då behandling är nödvändig för att fullgöra förpliktelse.

Behandlingsaktivitet: Lagring.

Gallringstid: Fem år enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Ändamål: Bokföringsändamål t.ex. fakturor, information om samtycke och rättelse av uppgifter m.m.

Laglig grund: Då behandling är nödvändig för att fullgöra förpliktelse.

Behandlingsaktivitet: Lagring.

Gallringstid: Sju år från utgången av det kalenderår då relevant räkenskapsår avslutas.

Uppgifter kan komma att delas till en tredje part

Vi säljer aldrig dina uppgifter till någon utomstående part. Däremot kan vi komma att dela dem med våra samarbetspartners i de fall som vår partner levererar en tjänst eller produkt som är en del av vårt erbjudande. Våra samarbetspartners kan komma att kontakta dig i syfte att marknadsföra sina produkter.

Information om marknadsföring

Bilder, slutpris och uppgifter om bostaden presenteras i marknadsföring under och efter affären, om inget annat avtalats.

Information om samtycke och rättelse av uppgifter m.m.

Behandling av personuppgifter är i viss omfattning nödvändig även om den registrerade inte har lämnat samtycke. Det kan exempelvis gälla för att avtal ska kunna fullgöras samt andra skyldigheter enligt lag t.ex. Kundkännedom, Köpekontrakt och Likvidavräkning.

Om samtycke används som laglig grund för lagring av personuppgifter har du alltid rätt att återkalla ditt samtycke genom att kontakta ansvarig mäklare eller personuppgiftsansvarig.

Enligt Dataskyddsförordningen har du rätt att begära information om och rättelse av de personuppgifter som finns om dig. Du har även rätt att få dina uppgifter raderade.

Sådan begäran framställs skriftligen med uppgift om namn och personnummer till integritet@husmanhagberg.se

Jag har tagit del av ovanstående information och samtycker till behandling i enlighet med ovan.

Ort och datum

Namn-teckning

Namn-förtydligande

Fast eller lös egendom

Vill du ta med dig badrumsskåpet när du flyttar? Det kan du, om det står skrivet i köpekontraktet och fastighetsmäklarens objektbeskrivning, annars är det i regel försent. Det säljaren ser som personliga tillhörigheter kan vara samma saker som köparen tror följer med bostaden. Lär dig rätt tillvägagångssätt för att undgå konflikter. Läs först det här och sedan hjälper din fastighetsmäklare dig med resten!

LAGEN SÄGER

I Jordabalken finns bestämmelser som tydliggör vad som är fast egendom och tillhör till fastighet och byggnad. Det som inte omfattas av Jordabalkens regler betraktas som lös egendom och ingår inte i försäljningen, såvida man inte avtalat om detta. Det finns en gråzon mellan fast och lös egendom. För att undvika konflikter är det lämpligt att frågorna regleras skriftligt i köpekontraktet med tillhörande objektbeskrivning. Sådana skriftliga förbehåll och avtal om fastighets- och byggnadstillbehör gäller alltid före Jordabalkens regler som inte är tvingande.

LÄGENHETSTILLBEHÖR

Utan att gå närmare in i juridiken använder vi här uttrycket "lägenhetstillbehör". Bara för att enkelt markera gråzonen när det gäller bostadsrättslägenheter och liknande. I Jordabalken är den korrekta definitionen Byggnadstillbehör. Vad vi sammantaget kallar "lägenhetstillbehör" är bland annat: kylskåp och frys; spisfläkt och spis; diskmaskin och inbyggd micro; toalett, handfat, badkar, badrumsskåp och duschkabin; tvättmaskin, torktumlare, mangel och torkskåp; persienner, markiser, fönsterbräden och innerfönster; braskamin och gnistgaller; garderober med tillbehör; hatthylla, TV-antenn, parabolantenn, tjuvlarm och dörrnycklar. Observera att förteckningen ej är fullständig! För ytterligare information eller minsta tveksamhet rådgör med din fastighetsmäklare.

GRÅZON

Även här finns en gråzon. Är diskmaskinen byggnadstillbehör? Är den inbyggd så betraktas den som så, men om det är en bänkdiskmaskin med stickpropp till vanligt eluttag så kan den lika gärna räknas som lös egendom. Vad gäller parabol så ingår parabolens, men inte dekodern. För att vara på den säkra sidan avtala hellre om för mycket än för lite säljare och köpare emellan! Ett tips är att notera både vad som ingår i köpet och vilket som inte gör det. Din fastighetsmäklare hjälper gärna till. För bostadsrätter gäller inte Jordabalkens regler, men vanligtvis följer man vad som gäller för fastigheter.

Observera att förteckningen över fastighets- och byggnadstillbehör ej är fullständig. För ytterligare information eller tveksamhet - kontakta din fastighetsmäklare.

Flytt och städning vid försäljning av bostadsrätt

När den första formella delen med köpekontrakt etc är klar återstår dock en hel del jobb. Din mäklare tar hand om pappersarbetet så att du kan ägna dig åt packning, flytt och inte minst flyttstädning, som tyvärr kan bli föremål för tvister och ovänskap mellan säljare och köpare. Med god planering och denna information undviker du konflikter och hinner dessutom göra en bra städning. Visst känns det mycket bättre att lämna över nyckeln när man vet att lägenheten är riktigt ren och fräsch!

Normalt avtalas i köpekontraktet att säljaren ansvarar för flyttstädningen. För en normalbostad tar en riktig flyttstädning flera dagar och skall vara genomförd dagen före tillträdesdagen.

Med flyttstädning menas att bostadens alla ytor skall vara rengjorda och fria från fläckar och smuts annat än det som beror på ålder och slitage. Anpassa rengöringsmedel och städteknik efter material så att du inte repar eller skadar ytor och inredning. Kom ihåg att en flyttstädning är något helt annat än en vanlig veckostädning! Det skall vara så rent att om köparen tillkallar städfirma skall denna konstatera att ingen mer städning behövs. Om du väljer att anlita en städfirma istället för att själv städa så skriv ett avtal med villkor att betalning sker då din besiktningsman, i detta fallet köparen, godkännt städningen.

LITEN STÄDGUIDE

Detta är ingen exakt lista över de städåtgärder som krävs vid avflyttning. Se det som en rekommendation och anpassa den sedan efter din fastighets förutsättningar. Ta också i beaktande om särskilda avtal har gjorts mellan säljare och köpare gällande avflyttningsstädning.

SAMTLIGA RUM

Torka av alla målade ytor; väggar, fönsterbågar, snickerier, golv- och taklister. Dammtorka också ljusknappar och eluttag. Fönster skruvas isär och tvättas på samtliga sidor. Finns persienner skall även dessa rengöras. Elementen torkas av, glöm ej mellanrummen mellan vägg och element. Garderober våttorkas (med rengöringsmedel) inuti, utanpå och ovanpå. Även garderobstillbehör såsom stänger och hyllplan skall torkas. Ta bort klistermärken och dekalerna från väggar och dörrar.

Ett tips är att först värma dekalerna med hårtorken för att lättare få dem att lossna! Även krokar och liknande tas bort. Gardinfästen och eventuellt också gardinstänger kan lämnas kvar. Gör upp detta med köparen.

KÖK

Köket kräver grundlig rengöring så förutom det som står nämnt under Samtliga rum skall även dessa ytor städas: Taket skall torkas av om det är målat med olje- eller lackfärg. Köksskåp och lådor våttorkas med anpassat rengöringsmedel på insidan, utsidan, ovasidan och dessutom på undersidan om det är ett väggskåp. Skärbrädor rengörs noggrant på alla sidor. Kakel och diskbänk torkas fria från matrester, fett och annan smuts. Spisen dras ut och torkas ren på alla sidor, även baksidan. Gör en grundlig rengöring av plattor, ugn, galler, plåtar och vred. Om ugnsglasat är dubbelt krävs rengöring mellan de båda glaserna. Glöm inte att torka golv under och väggar bakom och vid sidan av spisens normala placering! Kyl och frys frostas av, luftas och våttorkas noggrant. Torka också rent under och över kyl och frys. Lampkåpor tas ned och diskas. Köksfläktar och ventiler görs rent både in- och utvändigt.

Släng inte handböcker tillhörande kyl, frys, spis, tvättmaskin osv, lämna hellre kvar dem till köparen!

BADRUM

Använd anpassat rengöringsmedel till alla badrummets ytor. Tvättställ och toalett rengörs noggrant. Torka alla ytor, inuti likväl som utanpå. Torka rent väggar, kakel och kranar. Rengör badkarets alla sidor, se till att avlagringar försvinner. Tag också bort badkarsfronten så att du kan torka bakom och dessutom nå ordentligt när du torkar golvet under! Gör rent golvbrunnen. Torka golvet noggrant.

Glöm inte eventuella speglar! Kom ihåg! Badrumsskåp, handdukhängare, toalettpappershållare etc är byggnadstillbehör och skall lämnas kvar om inget annat avtalats i köpekontraktet!

TVÄTT

Förutom det som står nämnt under Samtliga rum skall även dessa ytor städas: Torka tvättmaskin och torktumlare utvändigt, även baksidan! Avlägsna alla tvättmedelsrester och allt ludd från maskinernas luddfilter. Torka rent arbetsbänkar och gör rent golvbrunnar och ventiler.

OM KÖPAREN SKULLE VARA MISSNÖJD

Skulle köparen trots allt vara missnöjd med städningen finns olika utvägar. Lämpligt är att köparen genast reklamerar bristerna till säljaren så att denna kan åtgärda dessa, antingen på egen hand eller med hjälp av städfirma. Vägrar säljaren får köparen själv ta kontakt med en städfirma och ge dem uppdraget att utföra en flyttstädning. Köparen kan sedan kräva säljaren på ersättning motsvarande städfirmans kostnad. Mindre lämpligt är att köparen städar återstoden på egen hand. Dels för att det är svårt att beräkna ersättning för eget städarbete, dels för att det i efterhand ofta är omöjligt att bedöma om städningen faktisk var otillräcklig. I och med sin egen städning har köparen undanröjt alla bevis! Bäst för köparen är i detta fall att få någon opartisk att granska städningen och skriva ett enkelt protokoll över de brister som finns.

Information om köparens undersökningsplikt mm

Bostadsrätt

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Utgångspunkten är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller normalt att bostadsrätten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Reglerna om fel i bostadsrätt finns formellt i köplagen, men då de reglerna inte passar så bra för prövning av fel i bostadsrätt används ofta motsvarande regler i Jordabalken.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten före köpet eller om han ändå undersökt den, ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Även vid köp av bostadsrätter har köparen alltså normalt en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på ev tecken på läckage under diskbänken och badrum eller annat våtrum kontrollera golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste han gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen bort räkna med hänsyn till vitvarans ålder och beräknade "livslängd".

Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar, höja sina avgifter mm. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Om bostadsrätten säljs i befintligt skick kan den dock ändå anses vara felaktig, om säljaren före köpet underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om. Om säljaren genom ett förtigande handlat i strid mot tro och heder går säljaren även miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

UTFÄSTELSE

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadsrättens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas ej som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för bostadsrättens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Denna information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som köplagen föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

Säljaren och köparen intygar härmed att de tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Ort och datum

Säljare, underskrift och namnförtydligande

Ort och datum

Köpare, underskrift och namnförtydligande

Viktig information till köpare

Nedan redogörs i stora drag för hur försäljningen kommer att gå vidare efter genomförda visningar samt hur säljaren avser att genomföra sin försäljning.

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL

Enligt den konsumentskyddande lagstiftningen fastighetsmäklarlagen (2011:666) är fastighetsmäklarens uppgift att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Förmedlingsarbetet ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed. Alla fastighetsmäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen (FMI).

OBJEKTSBESKRIVNING

Enligt fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en skriftlig beskrivning av bostaden som enligt lag ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Fastighetsmäklaren inhämtar uppgifter dels från säljaren, dels från offentliga register. En objektbeskrivning innehåller också viss allmän information. Säljaren får alltid ta del av objektbeskrivningen och godkänna denna innan en försäljning påbörjas. Det är viktigt att påpeka att det är säljaren som i första hand är ansvarig för de uppgifter som finns med i objektbeskrivningen då de anses vara en del av överlåtelseavtalet. Fastighetsmäklaren kontrollerar bara säljarens uppgifter om det finns fog för att misstänka att dessa är felaktiga.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt hon eller han känner till. Utgångsläget är att säljaren inte kan göras ansvarig för fel eller brister som köparen borde ha kunnat upptäcka vid en noggrann undersökning. Säljaren har i vissa situationer ändå ett ansvar att informera om fel och brister hon eller han känner till och borde förstå är av betydelse. Säljaren kan inte underlåta sig att upplysa om fel, brister eller avvikelser som är av väsentlig betydelse, d v s något som köparen borde kunna räkna med att ha blivit informerad om och som kan antas ha påverkat köpet.

Läs mer på husmanhagberg.se/undersokningsplikt/bostadsratt

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

En bostadsrätt betraktas enligt lag som lös egendom. Ett köp av en bostadsrätt regleras därför av Köplagen (1990:938). Köplagens regler passar dock inte så bra för prövning av fel i bostadsrätt, därför tillämpas oftast motsvarande regler i Jordabalken, 4 kap.

Utgångsläget är att bostadsrätten köps i det skick den befinner sig i på kontraktssdagen. Det betyder att köparen inte i efterhand kan åberopa fel eller brister hon eller han antas ha känt till vid köpet eller vad som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning. Inte heller för fel och brister som ska kunna misstänkas med tanke på förutsättningarna som finns med anledning av bostadsrättens ålder och skick. Det innebär att köparen efter köpet inte kan klaga på att t ex en äldre frys inte fungerar.

Undersökningsplikten är långtgående och det är mycket viktigt att köparen noggrant undersöker bostadsrätten före köp. Ta gärna hjälp av en sakkunnig person. Upp till två år efter köpet ansvarar säljaren för fel som fanns vid köp-tillfället och som inte gått att upptäcka vid en noggrann undersökning och/eller som köparen inte borde räknat med, med tanke på bostadsrättens skick och ålder. Läs mer på husmanhagberg.se/undersokningsplikt/bostadsratt

FÖRENINGENS EKONOMI

Det är viktigt att köparen tar del av föreningens årsredovisning och annan tillgänglig information för att få en god uppfattning om föreningens ekonomi. Föreningens totala låneskuld, när befintliga lån sätts om, fastighetens renoveringsbehov m m kan vara faktorer som kan påverka ekonomin och således månadsavgiften i framtiden. Viktiga dokument och handlingar finns att tillgå i bostadspresentationen på husmanhagberg.se

BUDGIVNING

Är flera spekulanter intresserade av att köpa samma bostad tillämpas normalt sett en budgivning. En budgivning kan gå till på flera olika sätt och det finns enligt lag inga bestämda regler för hur den ska gå till. HusmanHagberg tillämpar öppen budgivning om säljaren uttryckligen inte har bestämt något annat tillvägagångssätt. Ingenting är klart och parterna är inte juridiskt bundna förrän ett köpeavtal är undertecknat. Köparen har när som helst rätt att dra tillbaka sitt bud och säljaren har fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren inte behöver sälja till den med högsta budet utan bestämmer fritt om hon eller han vill sälja, till vem och till vilket pris. Säljaren kan även när som helst ändra formen för budgivningen eller helt avbryta den. I de fall

det inkommer bud till fastighetsmäklaren efter att budgivningen är avslutad men innan köpeavtal är signerade, är fastighetsmäklaren enligt lag skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om hon eller han vill avfärda eller anta budet.

Fastighetsmäklaren ska enligt lag föra en budförteckning över alla bud, med kontaktuppgifter till budgivarna. Denna budförteckning lämnas endast till säljare och köpare i samband med att köpeavtal tecknas eller senast när ev. villkor i köpeavtalet är uppfyllda. Mer info om och hur en öppen budgivning går till finns på husmanhagberg.se/budgivning

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Fastighetsmäklaren erbjuder alltid en skriftlig kalkyl över köparens boendekostnader. Meddela din mäklare om du önskar en boendekostnadskalkyl.

KONTRAKTSSKRIVNING

Vid kontraktsskrivning träffas parterna vanligtvis på fastighetsmäklarens kontor. Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Oftast vill parterna skriva så fort som möjligt, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills överlåtelseavtal är påskrivet av båda parter.

HANDPENNING

Handpenning ska erläggas med vanligtvis 10% av köpeskillingen och betalas normalt senast fem arbetsdagar efter kontraktsskrivning. Handpenning deponeras på fastighetsmäklarens klientmedelskonto, skilt från fastighetsmäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor i avtalet är uppfyllda. Köpet är fullbordat först när bostadsrättsföreningen har beviljat köparen medlemskap i föreningen. I samband med medlemsansökan tar föreningen en kreditupplysning på köparen.

ÖVERLÅTELSEAVGIFT/PANTSÄTTNINGSAVGIFT

De flesta bostadsrättsföreningar debiterar en överlåtelseavgift som får uppgå till max 2,5% av ett prisbasbelopp och en pantsättningsavgift som får uppgå till max 1% av ett prisbasbelopp per län.

TILLTRÄDE

Vid tillträdet, då slutbetalning sker, träffas säljare och köpare på fastighetsmäklarens kontor eller hos köparens bank. Fastighetsmäklaren skickar i god tid innan ut en avräkning mellan parterna där det framgår vad som betalats och vad som kvarstår att betala. Här regleras också ev. övriga löpande kostnader, normalt sett endast månadsavgiften. Vid tillträdet överlämnar också fastighetsmäklaren en journal över de arbetsuppgifter som är utförda under förmedlingen.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Det är säljaren som ansvarar för väsentliga fel eller brister i bostadsrätten upp till två år efter tillträdet (se "Köparens undersökningsplikt" ovan). Om köparen vill framställa krav mot säljaren gällande fel i bostadsrätten, ska detta göras inom skälig tid efter det att köparen upptäckt, eller borde ha upptäckt felet.

TILLÄGGSTJÄNSTER

Fastighetsmäklaren kan i vissa fall erhålla administrationsättning från leverantörer och samarbetspartners. Ev. administrationsättningar presenteras i det separata dokumentet "Sidotjänster".

KUNDVÄGLEDARE

Frågor gällande en specifik bostadsaffär besvaras i första hand av ansvarig fastighetsmäklare. Vid ytterligare information eller vid frågor kring fastighetsmäklartjänsten hänvisar vi till Mäklarsamfundets Kundvägledare. Kontaktuppgifter finns på husmanhagberg.se/kundvagledare

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER

HusmanHagberg behandlar de personuppgifter som lämnas till fastighetsmäklare eller annan person ansluten till HusmanHagberg i enlighet med Dataskyddsförordningen (GDPR). Läs mer på husmanhagberg.se/gdpr