

CHECKLISTA FÖR DIG SOM SKA SÄLJA DIN BOSTAD.

1. Välj mäklare

Välj en fastighetsmäklare som du har förtroende för och som kan erbjuda dig trygghet i ditt livs kanske största affär. På erasweden.com kan du på ett smidigt sätt boka mäklare online.

Träffa gärna flera mäklare innan du bestämmer dig. Det är viktigt att känna förtroende för mäklaren och personkemin är inte att förringa.

Att göra:

- Boka möte med mäklaren.

2. Förberedelser

Tillsammans med mäklaren samlar ni in fakta och nödvändig information om bostaden. T ex om driftkostnader, ålder på vitvaror och information om föreningen (vid försäljning av bostadsrätt). Inför vårt besök skickar vi en mer detaljerad förberedelselista för antingen villa/fritidshus eller bostadsrätt.

Ofta vinner man som säljare på att även skriva en kort beskrivning av bostaden, där man med sina egna ord berättar om vad man tycker är bra med bostaden och även området på ett faktakort. Tipsa spekulanterna om dina smultronställen i närområdet, eller berätta om trädgården och grannarna. Sådant uppskattas!

Som säljare av en villa är du ansvarig för så kallade dolda fel i tio år efter att en bostadsaffär har genomförts. Vid försäljning av bostadsrätt gäller ansvaret i två år. Därför kan det kännas tryggt att ha ett skydd för de kostnader som kan uppstå, om köparen senare upptäcker ett dolt fel. Din mäklare kan förklara vad en Dolda fel-försäkring innebär (finns för både villa/fritidshus och bostadsrätt) och även när det kan vara bra att göra en förbesiktning, eller om det är ett paket med både försäkring och besiktning som är det bästa valet.

Väljer du att sälja din bostad via en ERA-mäklare får du tillgång till vår onlinetjänst *Mina Sidor*, där du bl.a. kan följa budgivningen på din bostad, se statistik över hur många som tittat på bostaden, följa mäklarens arbete etc. Denna funktion ger dig ökad kontroll och överblick över din bostadsaffär.

Att göra:

- Samla in fakta och uppgifter i förberedelselista och skicka till mäklaren
- Fylla i *Faktakortet* och skicka till mäklaren
- Prata med mäklaren om försäkringar och besiktning
- Be mäklaren om inloggningsuppgifter till *Mina Sidor* där du kan följa försäljningsprocessen online.

3. Styling och renovering

Du kan alltid fråga din mäklare om tips på eventuella åtgärder som kan öka försäljningspriset, inklusive en homestyling-tjänst. Läs även gärna igenom vårt dokument med samlade råd och tips för dig som vill homestyla din bostad själv.

Att göra:

- Fråga mäklaren om prishöjande åtgärder
- Läs dokumentet om *Homestyling*

4. Fotografering

Mäklaren bokar tid med en proffsfotograf. De vet hur man lyfter fram bostadens bästa sidor. Inför fotograferingen rekommenderar vi att ni tar del av informationen *Inför fotografering*, som innehåller många goda råd och tips, samt *Checklista inför fotografering* med punkter att förbereda.

Att göra:

- Ta del av informationen *Inför fotografering*
- Ta del av *Checklista fotografering*
- Förbered bostaden inför fotografering

5. Marknadsföring

Mäklaren presenterar en marknadsplan och försäljningsstrategi som passar just din bostad. Man gör självklart även en matchning i spekulantregistret. Erfarenheten visar att många budgivare och köpare har släkt, vänner och bekanta i området. Så förutom mäklarens marknadsföring kan det vara bra att själv sprida bostaden på sociala medier. Ett enkelt sätt att få den där extra budgivaren som kanske egentligen inte hade tänkt att flytta men blev påhejad av dina grannar i området.

Att göra:

- Godkänna objektsbeskrivningen
- Godkänna marknadsplanen
- Dela bostadsannonsern själv i sociala medier

6. Visning

Det kan ibland kännas lite påfrestande med visning då man som säljare måste städa och plocka undan innan, men det är viktigt att förstå är att det är på visningen bostaden säljs. Antalet och typ av visningar varierar beroende på bostadstyp, bostadens läge och mäklarens strategi. Vid visningen får mäklaren möjlighet att på plats visa, svara på frågor och lyfta fram det bästa med bostaden. Inför visningen rekommenderar vi att ni läser vår information om hur du bäst förbereder din bostad inför visning, som innehåller saker att tänka på inför visningen. Vill ni ha mer detaljerade råd, se även *Checklista inför visning*.

Att göra:

- Ta del av informationsbladet *Visning av din bostad*
- Läs *Checklista inför visning*
- Förbered bostaden inför visning

7. Budgivning

Nu är det skarpt läge. Alla intressenter får möjlighet att lägga bud baserat på utgångspriset. Även här finns det olika typer och sätt att hantera en budgivning. Viktigt att notera är att ett bud i laglig mening inte är bindande. Därför försöker mäklaren alltid göra sitt yttersta för att kvalificera budgivare. Ett exempel på detta är att alltid fråga om budgivaren har ett aktuellt lånelöfte för budet som givits. Mäklaren har också bra bankkontakter som kan hjälpa till med lånelöfte för spekulanter som inte är förberedda.

Att göra:

- Läs informationen om hur en budgivning fungerar
- Följ budgivningen via SMS/Mina Sidor/mäklaren
- Se till att vara tillgänglig per telefon för att stämma av eventuella bud med villkor

8. Kontraktsskrivning

Budgivningen är avslutad och du som säljare har valt till vem du önskar sälja din bostad. Vid kontraktsskrivningen träffas du och köparen tillsammans med mäklaren för att skriva på köpekontraktet. Detta sker ofta direkt efter att budgivningen avslutats. Mäklaren går igenom och förklarar alla avtal. Köparen erlägger även en handpenning (oftast 10%) till mäklarens klientmedelskonto för att säkra affären fram till tillträdet.

Att göra:

- Boka tid och plats för kontraktsskrivning
- Glöm inte ID-handlingar
- Ordna fullmakt i de fall det finns fler ägare av din bostad som inte kan närvara på kontraktsskrivningen.

9. Dags att flytta

Senast dagen innan tillträdet bör bostaden vara tömd och flyttstädad. I informationen om flyttstädning går vi igenom vad man bör tänka på rum för rum.

Oavsett om du väljer att flytta själv eller med hjälp av släkt och vänner eller en flyttfirma brukar man räkna med en flyttkartong per kvadratmeter. Det kan låta mycket men av erfarenhet brukar detta i regel stämma. I dokumentet *Att tänka på vid flytt* kan du läsa mer. Det kan även vara bra att ha koll på skillnaden mellan fast och lös egendom. Vad får jag ta med mig när jag flyttar och vad tillhör bostaden?

Att göra:

- Läs dokumentet om *Flyttstädning*
- Läs dokumentet *Att tänka på vid flytt*
- Läs dokumentet *Fast och lös egendom*
- Planera flytten

10. Tillträde

Du träffar köparen tillsammans med mäklaren för att skriva på bl a likvidavräkning, köpebrev och lånehandlingar samt lämnar över nycklarna till köparen.

Att göra:

- Boka tid och plats för tillträde
- Glöm inte ID-handlingar
- Ordna fullmakt i de fall det finns fler ägare av din bostad som inte kan närvara på tillträdet.
- Ta med alla nycklar inklusive nycklar till förråd, tvättstuga, brevlåda etc.

11. Uppföljning

Mäklaren hjälper dig att beräkna kapitalvinsten/kapitalförlusten samt ger dig råd om uppskov till din deklaration. Glöm inte att mäklararvodet är avdragsgillt i deklarationen.

Att göra:

- Skicka deklarationsunderlag i god tid till mäklaren

HOMESTYLA DIN BOSTAD SJÄLV

Många vill göra sitt hem fint inför försäljningen, men kan eller vill inte anlita en homestylist. Inga problem! Vi har tips på vad du ska tänka på när du gör jobbet själv.

Målgrupp

Prata med din mäklare om vilken sorts person/-er ni tror kommer att vara intresserad av bostaden, och anpassa inredningen och stylumen därefter.

Enhetlighet

Försök att hålla samma stil genom hela bostaden, det skapar harmoni. Blanda inte heller för många mönster och färger, och ta bort överflödiga saker och möbler som inte tillför något eller skapar oreda.

Rum för rum

Gå igenom varje rum i din bostad och försök att betrakta bostaden ur en potentiell köparens perspektiv.

I **hallen** skapas det första intrycket av bostaden. Se till att rensa bland ytterkläder och skor och behåll bara de allra finaste. Ha gärna en ny, fräsch dörrmatta och ställ fram blommor om det finns utrymme. Belysning är också viktigt. Det ska kännas välkomnande. Är hallen väldigt mörk kan du tjäna på att måla om den i en ljus kulör.

I **badrummet** kan man göra mycket för att skapa ett gott intryck med fina handdukar, mattor, gröna växter, lyxig tvål och doftljus. Plocka bort flaskor och burkar och städa i badrumsskåpet - visningsbesökare öppnar och tittar. Tvättkorg och papperskorg kan också ställas bort för att skapa rymd.

Köket ska inbjuda till både inspirerande matlagning och social aktivitet. Är köket slitet lönar det sig oftast att lämna skåpsluckor på omlackering samt byta ut bänkskiva och beslag. Stylingmässigt, försök att skapa så stora arbetsytor som möjligt, ställ fram en fruktskål, färska gröna örter och varför inte en fin kokbok. Rensa kylskåpsdörren från magneter och kom-ihåg-lappar och städa även inuti kylskåpet. Köksskåp och lådor är också av intresse för spekulanterna, så se till att det är städade även där.

I **vardagsrummet** vill vi släppa in så mycket ljus som möjligt. Dra isär gardinerna så mycket det går, och undvik för stora växter och annat i fönstren som blockerar ljuset. Skapa rymd i rummet genom att flytta bort ev. skrymmande möbler. Dekorera soffan med kuddar och plädar, ställ fram snittblommor, ljusstakar och stilleben på utvalda platser.

Se till att bokhyllor är städade. Finns det trägolv i vardagsrummet (och resten av bostaden) som är slitet, så kan man vinna en hel del på att slipa och lackera om golvet.

I **sovrummet** vill vi ha lugn och ro. Sängen ska såklart vara bäddad och glöm inte överkastet. Satsa på harmoniska färger och mönster med ett par accentfärger på t.ex. kuddar och övriga inredningsdetaljer. Se över möbleringen så det inte är för trångt. Kanske kan en klädhängare eller stol flyttas bort.

Ett **barnrum** ska inbjuda till lek, god sömn och kanske läsläsning. Rensa och organisera men behåll fantasin med färger och en del leksaker.

I **arbetsrummet** ska det vara ordning och reda. Rensa bland papper, pärmar etc. Töm papperskorgen och göm undan sladdar.

Även i **tvättstugan** är det viktigt att skapa ytor. Göm undan all tvätt, både smutsig och ren. Ställ undan torkställning, strykbräda och tvättkorg. Dekorera med t.ex. fina burkar för tvättmedel, gröna växter och handdukar.

I t.ex. **förråd, garage och källare** ska man rensa så mycket som möjligt (vilket man ju ändå ofta gör i samband med flytt). Även om det är biytor så uppskattar spekulanter detta extra utrymme.

Bor du i hus kan du, redan innan spekulanterna kliver in genom dörren, ge dem ett positivt första intryck genom att piffa till **trädgård och/eller uteplats**. Ställ fram krukor med fina välkomnande blommor, klipp gräsmattan, rensa ogräs i rabatterna, se över utebelysningen och skotta snö. Göm även undan soptunnor.

FOTOGRAFERING AV DIN BOSTAD

Vi vet hur viktigt det är med bra foton i en bostadsannons. Därför använder vi proffsfotografer som kan framhäva det allra bästa med din bostad och locka spekulanter till att komma på visningen.

Inför fotograferingen

Ljust och fräscht är något av en klyscha, men vid fotograferingen stämmer det verkligen. Se till att släppa in så mycket ljus som möjligt i bostaden vid fotograferingen, och välj en tidpunkt på dagen då det är som mest ljus. Har man möjlighet till framförhållning är det bra att passa på att fotografera bostaden under sommarhalvåret, även om man planerar att sälja senare under hösten eller vintern. Självklart går det även, med rätt belysning och våra duktiga fotografer, att få riktigt bra bilder under vintern.

Homestyling

Allra oftast lönar det sig att lägga ner både tid och pengar på att förbereda bostaden inför försäljning. Mycket kan man göra själv, med hjälp av våra tips och råd som du finner i dokumentet *Homestyla din bostad själv*. Eller så väljer man att gå "all in" och anlita en professionell homestylist som gör jobbet åt dig. Våra mäklare har ofta lokala samarbeten med homestylist.

Personliga saker

Det kan vara en svår balansgång att få bostaden att kännas hemtrevlig men samtidigt inte för personlig så att de potentiella köparna av din bostad får svårt att föreställa sig själva boendes där. Så plocka gärna undan privata saker såsom fotografier, tandborstar etc. men plocka inte undan alltför mycket av inredningen så det istället känns sterilt och ovälkommande.

Frukt och växter

Det finns en anledning till att man ofta ser fruktskålar och blombuketter i bostadsannonser. Det skapar en hemtrevlig känsla och ger liv och stämning till bilderna.

Undvik julpynt etc.

Plocka undan säsongsbetonad inredning såsom jultomtar och adventsstjärnor före fotograferingen. Det är inte alla bostäder som säljs direkt, och bara det hinner passera några veckor så blir det "fel" med julpynt i januari.

Checklista

Ta gärna del av vår *Checklista inför fotografering*, där vi samlat våra bästa tips och råd.

Drönbilder

Många av våra lokala mäklarkontor har samarbeten med fotografer som tar drönbilder/flygfoton. Ligger din bostad nära vacker natur eller vatten är drönbilder nästan en självklarhet för att framhäva detta redan i bostadsannonsen. Men drönbilder blir allt vanligare och många väljer att ta flygbilder för att visa bostadens närhet till skola, kommunikationer, närbutik etc.

3D-bilder

Flera av våra lokala kontor erbjuder tjänsten 3D-visning, en unik tjänst som genererar en interaktiv 3D-visning av din bostad.

Med hjälp av 360-graders fotografering så kan vi visa upp din bostad online. Spekulanterna kan "gå in" i rum för rum och röra sig på alla de ytor de vill se. Till och med gå fram till fönstret och titta ut. Filmerna används för att ge hela bilden av exempelvis ett hus eller en lägenhet till salu, som en virtuell visning.

CHECKLISTA INFÖR FOTOGRAFERING

Inför fotograferingen vill man att bostaden ska vara i toppskick, och det kan vara svårt att komma ihåg allt. Därför har vi satt ihop en checklista till hjälp.

Hallen

- Rensa bort skor och ytterkläder
- Snygga till på hatthyllan

Badrummet

- Rengör handfat och toalett noga
- Rengör dusch och/eller badkar
- Putsa speglar och kranar
- Rengör kakel
- Rensa bland flaskor och saker
- Byt handdukar

Köket

- Plocka undan på bänkar och bord
- Rensa bort onödiga köksmaskiner som står framme
- Gör rent utanpå kyl och frys (rensa även bort magneter och kom ihåg-lappar)
- Putsa kranar och fläktkåpa
- Putsa fönster
- Se till att ha färska frukter och fräscha växter

Sovrummen

- Bädda rent och snyggt
- Se till att inga kläder ligger framme
- Snygga till i garderoben (om den ska fotograferas)
- Putsa fönster
- Rensa bort överflödiga saker
- Se till att ha fräscha växter

Vardagsrummet

- Plocka undan överflödiga möbler och saker i t.ex. bokhyllor och på soffbord
- Putsa fönster
- Dekorera soffan med kuddar och ev. plädar
- Se till att ha fräscha växter

Arbetsrummet

- Se till att det är ordning och reda bland papper och sladdar
- Putsa fönster

Tvättstugan

- Plocka undan tvätt
- Rensa tvättkorgen
- Plocka och torka av bänkar, fria ytor och maskiner

Förråd, vind och källare

- Rensa och snygga till på hyllor
- Skapa fria ytor på golvet

Tomten

- Städa bort ev. bråte
- Klipp gräset
- Snygga till i rabatter och klipp häcken
- Gör fint på ev. altan/uteplats
- Skotta om det har snöat

Generellt

- Göm undan de sladdar som går
- Se till att alla lampor fungerar
- Släng/byt ut hängiga växter
- Plocka undan spår efter ev. husdjur såsom matskål och sandlåda
- Rensa bort saker och möbler som belamrar
- Ställ undan personliga foton och dylikt
- Reparera/byt ut enklare inredningsdetaljer som är trasiga
- Dra upp persienner och dra isär gardiner

VISNING AV DIN BOSTAD

Visningen är en av de viktigaste delarna i en bostadsförsäljning. Det är här spekulanterna får ett verkligt intryck av bostaden, och mäklaren har möjlighet att visa den från sin bästa sida.

Det finns mycket du som säljare kan förbereda själv, för att visningen ska bli så lyckad som möjligt, men låt mäklaren ta hand om själva visningen. Spekulanterna känner sig mer bekväma och får ett bättre intryck av bostaden om säljaren inte är på plats.

Planering

Oftast planeras visningen en eller ett par veckor efter det att bostaden lagts ut till försäljning. Detta för att man ska hinna nå ut till så många spekulanter som möjligt, via bostadsannonsern. Det är vanligt att man har en helgvisning och en ytterligare visning en vardagskväll, men det kan variera.

Typ av visning

Antalet och typ av visningar varierar beroende på bostadstyp, bostadens läge och mäklarens strategi.

I framförallt större städer är det vanligt med **öppna visningar**, dit alla är välkomna utan föransökan.

Bokade visningar är också vanligt förekommande. Då måste spekulanter anmäla sig till mäklaren i förväg. Mäklaren har då kontroll över hur många och vilka som kommer.

Är efterfrågan stor och många spekulanter anmält intresse, hålls ibland även **förhandsvisningar**. De äger i så fall rum före den öppna visningen. Det är inte alltid som förhandsvisningar annonseras.

Finns det intresserade spekulanter som inte kan delta på den ordinarie visningen, eller vill se bostaden igen, arrangerar mäklaren ibland **privata visningar** för dessa.

Visa en tom bostad?

Det är svårt att visa en tom bostad, intrycket blir ödsligt och kallt. Hemtrevnaden är borta och kvar finns bara märken efter tavlor och andra skavanker.

En tom bostad är svårare att sälja och ger ofta lägre pris, visar erfarenheten. Har man möjlighet så kan man vinna på att homestyla bostaden, antingen själv eller med hjälp av ett proffs. Prata med din fastighetsmäklare för att få råd kring detta.

Så går det till

Vid visningen får mäklaren möjlighet att på plats visa, svara på frågor och lyfta fram det bästa med bostaden. Spekulanterna får tillfälle att se sig om i bostaden och få svar på sina frågor. Mäklaren samlar även in intresseanmälningar och efter varje visning blir du informerad av mäklaren om hur det gått.

Anlitar du en ERA-mäklare får du som säljare tillgång till **Mina Sidor**, där du kan se antalet visningsbesökare, följa mäklarens arbete, samt se statistik över antal besök på Hernet, Boneo etc.

Oanmälda spekulanter

Ibland går det inte att undvika att det plötsligt knackar på dörren och där utanför står en oanmäld spekulant. Har du tid och möjlighet, visa gärna bostaden - i annat fall hänvisa till mäklaren, så att de kan komma överens om en lämplig tid för visning och lämna svar på alla frågor om pris, lån och tillträde.

Tips och råd

En ren, välstädad och välkomnande bostad ökar markant bostadens attraktionsvärde. Med mycket små medel kan du skapa en positiv känsla omkring din bostad. Fräscha blommor, frukt och rätt belysning skapar bra förutsättningar. Har du en öppen spis kan en varm och välkomnande brasa göra underverk. Har du katt eller hund bör du se till att dessa inte är hemma vid visningen. Det finns köpare som undviker att gå på visningar där det finns hundar och katter. Ett skäl till detta är naturligtvis problem med allergier eller rädsla för vissa djur.

För en mer **detaljerad checklista**, se dokumentet *Checklista inför visning*.

CHECKLISTA INFÖR VISNING

Inför en visning behöver man vara ännu mer noggrann än inför fotograferingen, och vi vet att det lätt kan kännas övermäktigt. Men förhoppningsvis kan vår checklista nedan vara till hjälp när ni förbereder bostaden för visning.

Hallen

- Rensa bort skor och ytterkläder
- Snygga till i garderoben och på hatthyllan
- Damma fria ytor
- Dammsug och våttorka golvet

Badrummet

- Rengör handfat och toalett noga
- Rengör dusch och/eller badkar
- Putsa speglar och kranar
- Rengör kakel
- Rensa bland flaskor och saker
- Byt handdukar
- Torka hyllor och fria ytor
- Rensa golvbrunnen och även avlopp om de luktar
- Dammsug och våttorka golvet

Köket

- Plocka undan och torka av på bänkar och bord
- Rensa bort onödiga köksmaskiner som står framme
- Gör rent i och utanpå kyl och frys (rensa även bort magneter och kom ihåg-lappar)
- Putsa kranar och ev. fläktkåpa
- Putsa fönster
- Vädra ut
- Släng sopor och återvinning
- Se till att ha färska frukter och fräscha växter
- Dammsug och våttorka golvet

Sovrummen

- Bädda rent och snyggt

- Se till att inga kläder ligger framme
- Snygga till i garderoben
- Vädra ut
- Putsa fönster
- Rensa bort överflödiga saker
- Se till att ha fräscha växter
- Torka fria ytor
- Dammsug och våttorka golv

Vardagsrummet

- Plocka undan överflödiga möbler och saker i t.ex. bokhyllor och på soffbord
- Putsa fönster
- Dekorera soffan med kuddar och ev. plädar
- Se till att ha fräscha växter
- Vädra ut
- Dammsug och våttorka golvet

Arbetsrummet

- Se till att det är ordning och reda bland papper och sladdar
- Putsa fönster
- Dammsug och våttorka golvet

Tvättstugan

- Plocka undan tvätt
- Rensa tvättkorgen
- Plocka och torka av bänkar, fria ytor och maskiner
- Dammsug och våttorka golvet
- Töm ev. återvinningskärl

Förråd, vind och källare

- Rensa och snygga till på hyllor
- Skapa fria ytor på golvet
- Dammsug och torka golv

Tomten

- Städa bort ev bråte
- Klipp gräset
- Snygga till i rabatter och klipp häcken
- Gör fint på ev. altan/uteplats
- Se till att dörrklocka och utebelysning fungerar
- Skötta och sanda om det har snöat eller är halt

Generellt

- Göm undan de sladdar som går
- Se till att alla lampor fungerar
- Vädra hela bostaden och se till att det doftar gott
- Töm alla papperskorgar
- Släng/byt ut hängiga växter
- Plocka undan spår efter ev. husdjur såsom matskål och sandlåda
- Rensa bort saker och möbler som belamrar
- Ställ undan personliga foton och dylikt
- Åtgärda droppande kranar, dörrar som gnisslar, lådor som inte går att öppna etc.
- Reparera/byt ut enklare inredningsdetaljer som är trasiga
- Rengör strömbrytare, handtag och ledstänger
- Dra upp persienner och dra isär gardiner

BRA ATT VETA OM BUDGIVNING

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av dem bägge. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter. Budgivningen är inte reglerad i lag. Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s k slutna budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s k öppna budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen, vid försäljning av fastigheter, tomträtter och bostadsrätter som förmedlas av fastighetsmäklare.

Säljaren kan närsomhelst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud. Spekulantens rättigheter under budgivningen:

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt.
- Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad budgivning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Fastighetsmäklarinspektionen är en statlig myndighet som har tillsyn över de registrerade fastighetsmäklarna.

FLYTTSTÄDNING

Med flyttstädning menas att bostadens alla ytor ska vara rengjorda och fria från fläckar och smuts annat än det som beror på ålder och slitage.

Normalt avtalas i köpekontraktet att säljaren ansvarar för flyttstädningen. För en normalbostad tar en riktigt flyttstädning flera dagar och ska vara genomförd dagen före tillträdesdagen. Kom ihåg att en flyttstädning är något helt annat än en vanlig veckostädning! Det ska vara så rent att om köparen tillkallar städfirma ska denna konstatera att ingen mer städning behövs.

Tips! Om du väljer att anlita en städfirma istället för att städa själv, skriv ett avtal med villkor att betalning sker då din besiktningssman, i detta fall 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 bostads förutsättningar. Ta också i beaktande om särskilda avtal har gjorts mellan säljare och köpare gällande avflyttningsstädning.

Samtliga rum

- Torka av alla **målade ytor**; väggar, fönsterkarmar, snickerier, golv och taklister.
- Dammtorka också **ljusknappar och eluttag**. Fönster skruvas isär och tvättas på samtliga sidor. Finns persienner ska även dessa rengöras.
- **Elementen** torkas av, glöm ej mellanrummen mellan vägg och element.
- **Garderob**er våttorkas (med rengöringsmedel) inuti, utanpå och ovanpå. Även garderobstillbehör såsom stänger och hyllplan ska torkas.
- Ta bort eventuella **klistermärken och dekaler** från väggar och dörrar. Ett tips är att först värma dekaler med hårtorken för att lättare få dem att lossna!
- **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" ska även dessa ytor städas:

- **Taket** ska torkas av om det är målat med olje- eller lackfärg.
- **Köksskåp och lådor** våttorkas med anpassat rengöringsmedel på insidan, utsidan, ovensidan 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 ugnsglaset är dubbelt krävs rengöring mellan de båda glasen. 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

Tips! Släng inte handböcker tillhörande kyl, frys, spis, tvättmaskin o s v, lämna kvar dem till köparen!

Badrum/WC

- 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 **speglar och ventiler!**

Kom ihåg! Badrumsskåp, handdukshängare, toalettpappershållare etc är byggnadstillbehör och ska lämnas kvar om inget annat avtalats i köpekontraktet!

Tvättstuga/grovkök

Förutom det som står nämnt under "Samtliga rum" ska även detta göras:

- 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**.

Tomt

Tomt tillhörande bostaden ska också städas. Avlägsna allt skräp från tomt, byggavfall och annat skrot får ej finnas kvar.

***Vi rekommenderar** att säljare och köpare träffas i bostaden en eller ett par dagar innan tillträdet, för att gå igenom den utförda städningen. Då får säljaren möjlighet att åtgärda eventuella brister innan tillträdesdagen och konflikter kan undvikas.*

ATT TÄNKA PÅ VID FLYTT

Det är mycket som ska planeras och tänkas på när det är dags att flytta. Vi har satt samman en lista med råd som förhoppningsvis underlättar. Tveka inte att fråga din mäklare om något känns oklart!

- **Hemförsäkring**
Säg upp er hemförsäkring och glöm inte att teckna en ny för ert nya boende.
- **Flyttanmäl/avsluta abonnemang**
Anmäl flytt av abonnemang såsom telefon, bredband, TV, gas, el, sophämtning, tidningar & magasin, larm osv. Kom ihåg att uppsägningstiden kan vara flera månader.
- **Gör en flyttanmälan hos Skatteverket**
Detta görs för folkbokföringen, myndighetspost osv.
- **Adressändra**
Gå in på adressandring.se för att adressändra och eftersända post.
- **Ansök om ny skola/förskola för barnen**
Det kan vara bra att vara ute i god tid med ansökan, då det i vissa kommuner kan vara kö.
- **Flyttstädning**
Bostaden ska flyttstädas innan tillträdesdagen. Vi rekommenderar er att anlita en städfirma som även tar hand om ev. klagomål från köparen och utför åtgärder. Väljer du att flyttstäda själv, se gärna vårt dokument med råd gällande flyttstädning.
- **Flyttfirma**
Vill ni inte själva sköta flytten av ert bohag så var ute i god tid med att boka en flyttfirma som hjälper er. Se till att de har erforderlig försäkring.
- **Lämna kvar bruksanvisningar**
Om ni har bruksanvisningar eller skötselanvisningar för maskiner och vitvaror lämnar ni kvar dem i bostaden. Tänk även på att andra tillbehör som hör till bostaden ska lämnas kvar. Läs mer om detta i dokumentet *Fast och lös egendom*.
- **Garanti kvar?**
Finns det garanti kvar på maskiner eller vitvaror, ta gärna kopior på dessa kvitton och lämna över till köparen.
- **Glöm inte nycklarna!**
Inför tillträdet är det viktigt att ni har samlat ihop samtliga nycklar som hör till bostaden. Glöm inte eventuella nycklar till förråd, tvättstuga och postfack.
- **Skriftliga pantbrev**
Är det en fastighet ni har sålt ska ni även överlämna eventuella skriftliga pantbrev.

FAST OCH LÖS EGENDOM

I Jordabalken i Sveriges Rikes Lag regleras vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt som inte omfattas av dessa regler är att betrakta som lös egendom.

Fastighetstillbehör

Fastighetstillbehör är föremål som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten med anbringandet skall vara att föremålet skall förbli permanent på fastigheten.

Exempel på fastighetstillbehör är:

- Byggnad (även lekstuga, friggebod, växthus, uthus)
- Ledning för gas, el, vatten och avlopp
- Oljetank
- Stängsel
- Brevlåda
- Soptunna
- Flaggstång med lina
- Grindar
- Sandlåda
- Torkvinda
- Buskar och träd
- Solur
- Flytbrygga
- Bojstenar och boj

Byggnadstillbehör

Byggnadstillbehör är föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren, och som är ägnade för stadigvarande bruk. Föremålet skall normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller utnyttjar fastigheten.

Exempel på gränsfall mellan lös egendom och byggnadstillbehör är fristående mikrovågsugn och dekoder till parabolantenn. Extra utrustning såsom kompletterande frysbox är exempel på undantag och utgör inte byggnadstillbehör. Säljaren kan undanta vissa fasta tillbehör så länge parterna kommer överens om det.

Bostadsrätter

För att bedöma vad som ingår i köpet av en bostadsrätt gäller i princip samma förutsättningar som för fast egendom, nämligen att det som tillförts av bostadsrättsföreningen eller bostadsrättsinnehavaren för stadigvarande bruk ingår i överlåtelsen. Ledning för bedömningen om vad som ingår i köpet kan således tas i den uppräkningslista som skett ovan.

Exempel på byggnadstillbehör är:

- Toalett
- Badrumsinredning
- Badkar
- Duschkabin
- Tvättmaskin
- Torktumlare
- Torkskåp
- Mangel
- Kylskåp
- Frys
- Spis
- Spisfläkt
- Diskmaskin
- Garderober (inkl inredningsdetaljer)
- Hatthylla
- Braskamin
- Gnistgaller
- Stege för sotning
- Innanfönster
- Persienner
- Fönsterluckor
- Radiatorer
- Centraldammsugare
- Parabolantenn
- Porttelefon
- Tjuvlarm
- Brandlarm
- Samtliga nycklar