

Visningen - en avgörande detalj!

Första intrycket - tänk vad viktigt det är!

Din fastighetsmäklare kommer, som en del av försäljningsarbetet, att arrangera visningar av din fastighet för intresserade spekulanter.

Givetvis på tider som passar dig.

Hjälp gärna till och skapa ett bra första intryck genom att förbereda visningen på olika sätt - då känner sig spekulanterna välkomna och hemma och du som säljare kan få rätt pris för din fastighet.

Låt din fastighetsmäklare ta hand om visning och spekulanter

Av erfarenhet vet din mäklare att en visning utan säljaren närvarande är att föredra. Visst kan det kännas obehagligt att lämna bostaden åt mäklaren och spekulanter, men kom ihåg att det i slutändan alltid gynnar dig som säljare. Att din mäklare har ansvarsförsäkring enligt lag är tryggt att veta!



Mäklaren är professionell och kan ge en objektiv visning där spekulantens egna idéer ges utrymme. Spekulanterna kan slappna av och ställa frågor utan att behöva ta personlig hänsyn till säljaren.

Visning är egentligen fel uttryck! Att visa hus kan de flesta. Din fastighetsmäklare har mångårig kunskap att sälja! Om du inte har möjlighet att vara borta vid visningstillfället finns vissa saker du kan tänka på för att underlätta för mäklare och spekulanter. Låt mäklaren hantera spekulanternas frågor om pris, kostnader och liknande, under visningen likväl som i fortsatta förhandlingar. Håll dig gärna i bakgrunden och ge mäklaren och spekulanter det utrymme som krävs.

Till sist är det ändå du som bestämmer!

Förbered visningen

En spekulant blir lättare attraherad av en fastighet som känns välkomnande och levande. En helt tom bostad känns däremot kall och ovälkomnande och normalt slitage ser värre ut än det egentligen är. Det är alltid god idé att ha visningen innan bostaden tömts på innehåll.

Tänk också på att det är städlat både inne och ute lagom till visningen. Rensa rabatter, kör bort skrot och fixa till staketet. Är det snö skottar och sandar du, så att spekulanter lätt och utan rädsla för att halka kan ta sig fram. Släng vissna krukväxter och annat som du ändå skall göra dig av med. Städa ordentligt, särskilt i badrum och kök, som är hemmets viktigaste och mest värdefulla rum. Gör bostaden överskådlig, lättframkomlig och hemtrevlig. Varför inte en bukett vackra vildblommor på bordet sommartid, eller en tänd brasa vintertid?

Glöm inte att också vind, källare och förråd, utrymmen där man gärna samlar på sig både det ena och andra, skall visas. Røj ur ordentligt och gör snyggt, då ser utrymmet större ut. Och kom ihåg att ett rent och fräscht hem alltid är trevligare att besöka!

Det lilla extra

En gnisslande dörr kan få en spekulant att tappa intresset, eller i alla fall minska det. För att slippa falla i sådana fällor kan det vara värt att åtgärda alla småskavanker innan visningen. Droppande kranar, dörrar och lådor som knappt går att öppna, tapeten som släppt i kanten - sådana saker som egentligen inte är någon fara med men som helt klart förstör helhetsintrycket.

Större skador skall man låta vara och inte försöka dölja bakom färg eller föremål. Som säljare är du skyldig att informera om kända brister och fel som finns i fastigheten. Oklokt att dölja felen - med stor risk att hamna i en framtida tvist, då man enligt Jordabalken, under vissa förutsättningar, har ett säljaransvar under 10 år för fel i fastigheten. Anlita din fastighetsmäklares kunskap att på rätt sätt informera köparen om fastighetens fel. För det finns inga felfria hus!

En bra hjälp - att skriftligt ange alla kända fel och misstankar om fel - är den särskilda frågelista som din fastighetsmäklare tillhandahåller och som senare normalt fogas till köpekontraktet som särskild bilaga.

Tag god tid på dig med frågelistan - då de angivna felen och bristerna efter köpet inte kan påtalas av köparen som s.k. dolda fel.

Visningen

Tänd ytterbelysningen och kanske nån lampa i fönstret, det ser alltid trevligt ut. Stäng av TV:n, diskmaskinen och allt annat som väsnas. Om du har husdjur är det bra om de inte är inomhus vid visningstillfället, eftersom en del människor inte tycker om djur och några till och med är allergiska.

Oanmälda spekulanter

Ibland händer det att spekulanter inte håller sig till den avsatta visningstiden. Kanske har de vägarna förbi och chansar eller så kommer de helt enkelt tillbaka för en andra titt. Hänvisa till din fastighetsmäklare för att bestämma tid för visning om du inte, *som ett undantag*, har möjlighet och tid över för att visa dem runt.

Köparens skyldigheter

Kom ihåg att det är köparens skyldighet att söka efter fel och brister på huset/lägenheten. Ta därför inte illa upp om de lyfter på mattor och gardiner och tränger sig längst in i förrådet. Det är något man som säljare måste acceptera, och som bidrar till en lyckad affär. Du behöver heller inte vara orolig att spekulanterna gör någon åverkan på huset eller dina tillhörigheter då fastighetsmäklaren har ansvaret vid visningen. Fastighetsmäklaren har också enligt lag en ansvarsförsäkring på minimum 1.500.000 kronor vid varje skadetillfälle.

Har du funderingar kring visningen av ditt hus är du alltid välkommen till din fastighetsmäklare. Din fastighetsmäklares erfarenhet och rutin är grunden för att just din husaffär skall bli lyckad. Våga lyssna på och följ de råd och idéer din fastighetsmäklare kommer med - det kan verkligen löna sig. De avgörande besluten är det dock alltid du i egenskap av säljare som tar!

