

Värdera bostad

Innan du annonserar ut bostaden för försäljning ska du värdera bostaden. En bostadsvärdering görs för att du som säljare ska få en uppfattning om hur mycket du kan få för bostaden och för att sätta ett rimligt utgångspris. Vad slutpriset verkligen blir varierar dock beroende på intresset för bostaden och flera andra faktorer.

Få din bostad värderad gratis online

I dag är det möjligt att värdera sin bostad online. Genom gratis webbverktyg eller appar kan du få en uppskattat bostadsvärdering utifrån försäljningspriser för liknande bostäder i området. I vissa fall får du själv fylla i ytterligare uppgifter som boyta, antal rum och bostadens skick.

Att värdera bostaden online kan alltså vara ett snabbt och enkelt sätt att få en indikation på vad din bostad är värd. Om du däremot ska gå vidare med försäljning eller [omvärdera ett bolån](#) får du en säkrare bild med en mer omfattande bostadsvärdering av en mäklare.

Tips! Du kan också själv jämföra försäljningspriser i ditt område och fundera på hur din bostads läge och skick kan påverka värdet.

Mäklare erbjuder ofta gratis bostadsvärdering

Många mäklare erbjuder gratis bostadsvärdering där du kan få en uppskattning av vad din nuvarande bostad är värd. Då vet du ungefär vad du kan sätta för utgångspris och inom vilken budget du kan köpa en annan bostad. Det slutgiltiga priset avgörs dock av efterfrågan och intresse.

En mäklare kan göra två olika typer av bostadsvärdering:

1. Generell bostadsvärdering. Den generella värderingen är en enklare värdering för dig som vill värdera

Boupplysningen

bostaden inför en försäljning. Mäklaren kan då ge dig ett muntligt uttalande om det uppskattade värdet, men du kommer inte att få något intyg på vad bostaden är värd.

2. Omfattande bostadsvärdering. Den mer omfattande värderingen innebär att mäklaren undersöker och utvärderar bostadens läge, skick och utsikterna i bostadsrättsföreningen för att uppskatta bostadens marknadsvärde. Efter värderingen får du ett intyg som du kan använda om du vill lägga om dina bolån eller få ner din månadskostnad hos banken.

Även för mäklare är det svårt att göra en exakt bedömning av bostadens värde. Ett tips är därför att faktiskt låta flera mäklare värdera bostaden. Ju fler mäklare som värderar din bostad, desto bättre bild får du av det exakta värdet.

Tips! Låt flera mäklare göra en generell värdering på din bostad, och välj sedan en av mäklarna som får göra en omfattande värdering. Då ökar chansen att du får en så korrekt bostadsvärdering som möjligt.

Att tänka på inför en bostadsvärdering

Innan du kontaktar en mäklare för att värdera din bostad är ett tips att du förbereder dig och tar fram all information om bostaden. Genom att få tillgång till all relevant information och dokument kan mäklaren göra en så korrekt bostadsvärdering som möjligt.

Ta fram följande dokument inför en bostadsvärdering:

- Ditt köpekontrakt
- Planritningar för bostaden där bostadsytan tydligt framgår
- Sammanställning på vad som ingår
- Din aktuella månadskostnad för bostaden
- Sammanställning av bostadens driftkostnader
- Aktuella lånehandlingar
- Kvitton på förbättringar eller mer omfattande renoveringar av din bostad

Detta påverkar bostadens värde

- **Området.** Olika områdens popularitet påverkar efterfrågan på bostäder i området och därmed även priset. Bor du i ett område som anses eftertraktat kan du räkna med att det värderade priset på din bostad kommer att öka.
- **Bostadens läge.** Bostadens läge och utsikt är en viktig faktor vid en värdering. Om din bostad till exempel är placerad på en kulle så att du har sjöutsikt eller om det är en bostadsrätt på en av de högre våningarna i ett våningshus ökar bostadens värde.
- **Bostadens skick.** Vad som också påverkar värderingen är bostadens befintliga skick. Om du planerar att sälja din bostad och har kontaktat en mäklare för en värdering är ett tips att hålla bostaden ren och fräsch när mäklaren kommer på besök för att skapa ett så positivt intryck som möjligt.
- **Marknaden.** Vilket pris som blir aktuellt för din bostad påverkas också av försäljningspriset på andra bostäder i området. Utbudet av liknande bostäder och vad räntan ligger på är också faktorer som spelar in i mäklarens bedömning.

Så kan du öka bostadens värde

Ett tips om du vill ha en snabb försäljning är att tag i de skador bostaden har. Om du är osäker på vilka skavanker du bör fixa för att öka husets värde kan du ta hjälp av en mäklare som kan ge dig råd. Genom att laga alla skador och fixa det som anses vara trasigt kan du öka värdet på huset markant.

Angående större renoveringsprojekt bör du fundera på hur mycket pengar och energi du är beredd att lägga för att få din bostad såld. Att göra en totalrenovering, lägga om tak och fasad och måla alla väggar vita kan mycket möjligt bidra till att öka efterfrågan och därmed också det slutliga priset. Dock kan sådana projekt ta lång tid och innebär många beslutsfattanden för dig som ägare av bostaden.

Tänk på! Se bostaden ur köparens perspektiv innan du sätter igång med en helrenovering.

En bostadsvärdering ger bara en indikation på slutpriset

Boupplysningen

Det utgångspris som kommer att stå i säljannonsen för din bostad ska ligga nära det priset som mäklaren värderar bostaden till och vad du som säljare är villig att sälja bostaden för. På så sätt ger värderingen en indikation på hur mycket bostaden kan komma att kosta.

Ett sådant utgångspris kallas för ett accepterat pris, det vill säga det pris som du kan tänka dig acceptera som slutpris. Tidigare var det vanligt att mäklare annonserade ut bostäder till orealistiskt låga utgångspriser, som mer sågs som lockpriser. Men numera är det vanligare att ett accepterat pris uppges i säljannonser, som alltså ligger mycket mer i linje med slutpriset.

Tänk på! Att du har angett ett accepterat pris betyder inte att du måste sälja bostaden för det priset. Det kan ändå bli budgivning om flera köpare är intresserade, och då avgör marknadspriset vad slutpriset blir.

I slutändan är det dock marknadspriset som avgör vad bostaden säljs för – det vill säga vad marknaden värderar bostaden till. Det kan ligga både över eller under det accepterade priset. När du har fått flera bud från olika köpare kan du få ett hum om vad marknadsvärdet ligger på.

Tips! Det räcker oftast inte med ett bud för att avgöra värdet på din bostad. Ta din tid och invänta flera bud för att få en tydligare bild.