

INFORMATION OM FÖRMEDLING, Villa

Mäklaren ska ta vara på både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på LIWE Estate är medlemmar i Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Om du ska köpa hus kan det vara bra att vara väl förberedd eftersom det är lite mer att tänka på än vid andra typer av bostäder. Här ger vi dig lite tips på saker att tänka på inför ditt stundande köp. Allt för att du ska kunna göra en trygg bostadsaffär.

SAMLÄS PÅ DIG SÅ MYCKET FAKTA SOM MÖJLIGT

När du hittat ett hus som stämmer överens med dina önskemål och krav, så som läge och storlek, så rekommenderar vi att du djupdyker i informationen om fastigheten. Det inkluderar uppgifter och fakta om exempelvis när huset är byggt, uppvärmningssystem, driftskostnader och vad som ingår, samt uppgifter om pantbrev och servitut. All denna information bör finnas i objektsbeskrivningen som mäklaren tillhandahåller.

ENERGIDEKLARATION

Hur mycket energi förbrukar huset? Säljaren ska inför försäljningen kunna uppvisa en energideklaration. I denna får du svar på hur mycket energi huset förbrukar. Energideklarationen ska vara utförd av en oberoende expert. Tänk också på att uppvärmningskostnaden kan variera kraftigt över året.

UNDERSÖKNINGSPLIKT

Du som köpare omfattas av undersökningsplikten. Med detta menas att du i efterhand, när affären är klar, inte kan få ersättning för fel och brister som du borde ha upptäckt. Har du inte själv någon djupare kunskap om hus och vad du bör tänka på så rekommenderar vi att du anlitar en oberoende besiktningsman för att göra en överlåtelsebesiktning. Ta gärna hjälp av mäklaren,

banken eller sök själv på Svenska Byggingenjörers Riksförbund när du väljer besiktningsman. Det är viktigt att den du anlitar är godkänd och helst har en byggteknisk kompetens. När du anlitar en besiktningsman uppfyller du samtidigt delar av undersökningsplikten.

DOLDA FEL

Ett dolt fel är ett sådant som inte upptäckts vid besiktningen och som fanns när du köpte bostaden och inte var förväntat pga. ålder, skick och konstruktion. Det är säljaren av huset som har ansvar över alla eventuella dolda fel och kan bli ersättningsskyldig för dessa under tio år efter överlåtelsen. Du som köpare kan då begära nedsättning av köpeskillingen. För att skydda sig mot denna ersättningsskyldighet tecknar många hussäljare en säljaransvarsförsäkring, den kallas också "dolda fel-försäkring". Med en sådan tar försäkringsbolaget över säljarens ersättningsskyldighet.

KOSTNADER

Du bör alltid räkna med ytterligare kostnader när du köper hus. Nu behöver du se till sådant som t.ex. husets yttre; tak, fönster och fasad, samt avlopp- och elsystem. När ägde den senaste dräneringen rum? Du kan ta hjälp av en hantverkare att beräkna kostnaderna om du misstänker att det är mycket som behöver åtgärdas. Tänk på att det är bra om du har en buffert för sådana utgifter som kan bli akuta i framtiden. Du behöver också räkna in kostnader för exempelvis sophämtning, sotning, vattenförbrukning och larm. Och du kan komma att behöva redskap så som gräsklippare, skottkärra och snöskyffel.

När du nu har identifierat eventuella renoveringskostnader och en rimlig buffert behöver du också räkna in kostnaden för lagfart och fastighetsskatt, och i vissa fall nya pantbrev och tomträttsavgäld.

LAGFART

Registrering av fast egendom. Ansökan om att bli fastighetens ägare sker hos Lantmäteriet men oftast kan banken hjälpa till med att göra en ansökan. Kostnaden för lagfart beror på om du har köpt, ärvt eller fått en fastighet i gåva. Vid gåva och arv betalar man normalt ingen stämpelskatt, däremot en expeditionsavgift på 825 kronor. Läs mer om lagfart på Lantmäteriets webbplats, länk längst ner på sidan.

PANTBREV

Pantbrevet utfärdas som bevis för att en inteckning av en fastighet har gjorts i fastighetsboken, ägararkivet, hos Lantmäteriets fastighetsinskrivning. Om låntagaren inte kan betala sitt lån och fastigheten måste säljas, kommer den som har pantbrevet att få pengar i första hand. En inteckning i form av ett pantbrev är därför en säkerhet för banken eller utlånan.

När en fastighet byter ägare, löser den gamla ägaren sina eventuella lån, får tillbaka sina pantbrev och överlämnar dessa till den nya ägaren som använder dem för sina lån. När man ska ta ett lån och det redan finns obelånade pantbrev som täcker lånebehovet behövs inget nytt pantbrev. Nya pantbrev kostar för närvarande två procent av pantbrevets belopp i stämpelskatt plus en avgift på 375 kronor.

FASTIGHETSAVGIFT

Fastighetsskatten har ersatts av en kommunal fastighetsavgift. Fast maxbelopp är 7 112 kronor för varje färdigbyggt småhus. Men om 0,75 % av taxeringsvärdet för 2014 på småhuset och tillhörande tomtmark ger en lägre avgift ska du betala den i stället. Läs mer om fastighetsavgiften hos Skatteverket.

TOMTRÄTTSAVGÄLD

I vissa fall äger inte säljaren marken som huset står på. I dessa fall är det kommunen eller staten som står som ägare och då hyr husägaren marken på årsbasis. Detta är vad som menas med att betala tomträttsavgäld.

Hoppas du fått med dig några goda råd och användbara fakta på vägen till ditt nya hus. Lycka till!

INFORMATION OM BEHANDLING AV

PERSONUPPGIFTER

Din personliga integritet och vår hantering av dina personuppgifter är viktig för oss. För att ta del av LIWE Estates integritetspolicy besök <https://gdpr.kundenssida.se/>.