

DITT LIVS VIKTIGASTE AFFÄR

Husköparskolan

DEN KANSKE VIKTIGASTE DELEN AV VÅR EKONOMI HANDLAR OM BOENDET, FRAMFÖR ALLT NÄR DET KOMMER TILL ATT KÖPA HUS ELLER BOSTADSRÄTT. DÄRFÖR BAD VI NÅGRA AV VÅRA EXPERTER ATT SVARA PÅ NÅGRA AV DE VANLIGASTE – OCH VIKTIGASTE – FRÅGORNA OM HUSKÖP.

7

vanligaste frågorna

Vi ska köpa vårt första hus. Vad är det viktigaste jag ska tänka på?

Vi har hittat ett hus som vi tycker är intressant, vilka detaljer ska vi titta på?

Hur skyddar man sig mot obehagliga överraskningar?

Hur ska man egentligen bete sig i en budgivning?

Hur kan vi förbereda oss inför husköp?

Finns det något annat jag ska tänka på?

Vad är det vanligaste som husköpare brukar säga "det här skulle jag gjort annorlunda med?"



Willy Seahn
Fastighetsmäklare



Worod Sayeler
Priceträdgivare, Bank och Försäkring



Marie Kuronen
Jurist

Det är tre saker som avgör värdet på bostaden: läget, skicket och storleken. Ett bra tips är att gå på många visningar. Det ger erfarenhet och gör att man har lättare att ta beslut när man hittar rätt bostad.

Många sätter upp en lista på tio krav som drömhuset ska uppfylla. Problemet är att det huset kanske inte finns. När man kan pricka av 5–7 punkter tycker jag att man ska slå till.

Det finns inga helt felfria hus. Å andra sidan är de flesta felaktigheter sådana man kan leva med eller åtgärda. Se till att huset är besiktigt och Lånsdeklararat, så kan du känna en extra trygghet.

Det är bra att sätta en övre gräns. Men det är också bra att vara aktiv och drivande. Då kan man själv påverka budgivningen och slutpriset.

Gå på många visningar, följ med i budgivning och se över utbudet på vår hemsida www.lansfast.se och på söksajter som Blocket Bostad. Om du ska köpa för första gången – samla kunskaper och erfarenheter och gå gärna en kurs, till exempel en husköparskola.

Om huset behöver renoveras – gör det direkt, om möjligt. Det finns inget jobbigare än att leva med ett renoveringsprojekt år efter år.

Jag möter nästan aldrig kunder som säger sig ångra ett husköp. Däremot får jag ibland höra av kunder att de ångrar att de inte slog till på "det där fantastiska huset" de såg för fem år sedan.

Det viktigaste är att ha bra övergripande koll på ekonomin och räkna ut vilka boendekostnader man klarar. Gör en budget med lånekostnader, drift, försäkring, nya resekostnader med mera. Vi kan hjälpa till.

Se efter hur väl huset är anpassat efter familjens behov. Finns det något man vill förändra? Då skulle jag rekommendera en renoveringskalkyl för det mest akuta och ett målsparande för det som kan vänta något.

Det viktigaste är att man har villahemförsäkring som gäller direkt vid tillträdet. Sedan kan det även vara bra om säljaren har en säljansvarsförsäkring. Om dolda fel skulle upptäckas kan du då slippa en hel del problem.

Skafta ett lånelöfte från banken och gå inte över det beloppet som lånelöftet medger. Ta det lugnt och räkna igenom hur mycket en budhöjning innebär i månadskostnad.

Kontantsatsen är viktig. Men det är ju viktigt att det inte blir helt tomt på kontot efter köpet. Det måste till exempel finnas pengar för lagfart och nya pantbrev om de behövs.

Det är viktigt att fortsätta spara även när man köpt hus. Dels kommer det alltid utgifter, sedan måste man ju kunna lägga pengar på annat än bara boendet också.

Det är sällan jag hör något sådant. Men jag vill rekommendera alla att teckna någon form av livförsäkring och kanske en inkomstförsäkring, som gör det möjligt att bo kvar även om situationen förändras.

Det viktiga är att man tänker igenom och diskuterar vilka konsekvenser ett husköp får. De papper man skriver på betyder verkligen en hel del. Vem ska åga? Vad händer om vi inte kommer överens?

Bra att känna till är det som på juristspråk heter "köparens långtgående undersökningsplikt." Som köpare måste du i stort sett undersöka allt från tak till grund.

Anlita en egen oberoende besiktningsman om du känner dig osäker, eftersom ett stort ansvar läggs på dig som köpare.

I det här sammanhanget kan det vara bra att tänka på att affären inte är klar förrän alla dokument är undertecknade. Säljaren väljer dessutom köpare och det behöver inte vara den med högsta budet som till slut får huset.

Diskutera igenom köpet och vilka konsekvenser det får. Kom överens om hur stora insatser var och en ska bidra med och hur ägandet ska fördelas. Om man går in med olika mycket pengar kan man behöva skriva handlingar mellan sig. Det kan vi såklart hjälpa till med.

Ska man renovera i den nya bostaden kan det vara bra att undersöka reglerna för ROT-avdrag. Vid bostadsförsäljningar kan tidigare gjorda uppskov behöva tas upp till beskattning.

Att man inte från början har upprättat relevanta handlingar, exempelvis samboavtal eller testamente, när man köpte huset.

Köpa bostadsrätt

Jag funderar på att köpa bostadsrätt. Vad är de viktigaste skillnaderna jämfört med hus?



Niklas Wärn
Fastighetsmäklare



Worod Sayeler
Priceträdgivare, Bank och Försäkring



Marie Kuronen
Jurist

Det gäller att ha koll på föreningens avgift, eftersom man inte kan påverka den själv. Har den nyss höjts? Kommer den att höjas? Planeras det renoveringar som kommer att höja avgiften?

Ja, det är viktigt att förstå föreningens ekonomi. Tänk på att föreningens försäkring inte täcker skador i fast inredning i kök och badrum. Därför rekommenderar jag ett bostadsrättsillägg.

I en bostadsrättsförening är man medlem i en förening och föreningen ska skötas. Man har gemensamt ansvar på ett annat sätt än om man bor i villa.

Tre familjer – en visning

VAD ÄR VIKTIGAST FÖR DIG NÄR DU TITTAR PÅ HUS? ETT FINT BADRUM? KVÄLLSSOL? PRISET? VI GÅR PÅ HUSVISNING I LINKÖPING OCH FRÅGAR SPEKULANTERNA VAD SOM ÄR VIKTIGAST FÖR JUST DEM NÄR DE LETAR EFTER HUS.



CHRISTIAN ULRICH OCH KARIN TALEUS MED SONEN DAVID

– Vi pendlar till våra jobb, så det måste vara enkelt att komma ut på de stora vägarna. Vi vill heller inte ha något renoveringsobjekt och det får inte vara för litet. Vi har tittat på minst ett 20-tal hus och söker ett hus för resten av livet, så vi har ingen brådska.



MAGNUS (MED LILLA ANNA) THORENSEN, LINKÖPING

– Skicket är viktigt. Har huset skötts rätt? Hur ser det ut? Sedan ska det vara rätt storlek, rätt antal rum. Läget naturligtvis. Antingen så centralt som möjligt – eller ute på det riktiga landet.



OSKAR CALLENÄS, LINKÖPING

– Det är en svår fråga. Vi har kollat på massor av hus och för varje hus kanske man förstår mer av vad som är viktigt. För det första är ju läget helt avgörande. Vi vill att det ska vara nära till jobb och skola. Sedan handlar det mycket om känslan. Vi söker ett hus med lite ålder och charm. Svårt att sätta fingret på, men det märks oftast direkt när man kliver in om huset har "det".

OMVANDLING TILL BOSTADSRÄTT ALLT VANLIGARE

UNDER DE SENASTE FEM ÅREN HAR DET BLIVIT ALLT VANLIGARE I ÖSTERGÖTLAND MED OMVANDLINGAR AV HYRESRÄTTER TILL BOSTADSRÄTTER.

Uttecklingen har varit tydligast i Linköping, men sprider sig nu även till Motala och Norrköping. Vi pratar med Robert Persson, företagsrådgivare på Länsförsäkringar Östgöta, som har erfarenhet av den här typen av affärer.

EFTERSOM VI KAN ERBJUDA allt från finansiering av fastighetsköpet till bolån, försäkringsupplägg och värdering, kan vi hjälpa till med både prisvärda och enkla paketlösningar.

– För oss är det viktigt att alla parter, den säljande fastighetsägaren, den nya bostadsrättsföreningen och inte minst de boende, känner att de gjort en bra affär. För det mesta hittar vi bra lösningar, i undantagsfall avråder vi från en omvandling. Målet är ju att skapa en bostadsrättsförening med så låg belåning som möjligt

och en sund ekonomi överlag, menar Robert Persson.

– Vi vet idag att månadsavgifter är viktiga för marknadspriSET. I flera fall har vi lyckats få helt skuldfrria föreningar redan från början, som i sin tur erbjuder mycket låga månadsavgifter för de boende.

– Sedan 2010, då utvecklingen tog ordentlig fart, har Länsförsäkringar Östgöta varit inblandade i ett tiotal omvandlingar. Den minsta fastigheten hade sex lägenheter och den största, så här långt, 52.

– Eftersom vi tar ett helhetsgrepp om affären blir allt mycket enklare för alla inblandade parter. För det mesta kan vi löva de boende att bara man klarar sedanlig kreditprövning, så kommer vi att kunna ge dem en attraktiv lösning.



Hej Worod!

Du jobbar med både bank och försäkringsrådgivning på Länsförsäkringar Östgöta. Det verkar lite speciellt. Det vanligaste är väl att man jobbar med antingen eller?

– Ja, jag tillhör en grupp rådgivare inom bolaget som är utbildade inom båda områdena. Jag tycker att det är helt perfekt att kunna hjälpa kunderna med både bank- och försäkringsfrågor – ofta hänger det ju ihop.