

Checklista vid husköp

Att köpa hus är en stor och komplicerad affär. Men det behöver inte bli så svårt, använd BYGGLEDARNA's checklista som vägledning. När ni känner er redo utför vi en besiktning på det objekt som ni har valt ut. – Lycka till med att hitta ert nya hem!

- Gör en realistisk kalkyl över hur mycket huset får kosta.
- Ansök om lånelöfte. Banken kan ge besked om hur mycket du får låna och förbereder transaktionen så att lånen kan betalas ut när köpet ska göras upp.
- Skaffa dej en sakkunnig person att använda som bollplank när ni tittar på hus, det kan vara en kompis eller släkting, men se till att personen vet vad man pratar om.
- Mäklare måste följa vissa etiska regler, men betänk att mäklaren är lejd av säljaren, och främst företräder dennes intressen.
- Gör en jordabalksbesiktning. Eftersom du köper huset i befintligt skick åligger det köparen att göra en noggrann undersökning. Anlita en certifierad besiktningsman som kan bedöma byggnadssättet och risker i konstruktionen.
- Sätt dig väl in i vad som står i besiktningsutlåtandet, och vad det har för betydelse. Fråga om sådant som du inte klart förstår.
- Ta in priser från entreprenörer, vad det kostar att åtgärda eventuella brister.
- Ta reda på om det finns servitut. Servitut är en rättighet för en fastighetsägare att på ett visst sätt använda en annan fastighet. Uppgifterna finns hos tingsrätten.
- Kontrollera genom utdrag ur fastighetsregistret att säljaren är ägare till hela (1/1) fastigheten.
- Med ett småhus med tomträtt äger man inte marken som huset står på utan man hyr av kommunen. Kontrollera vilka avtal som gäller – hyran kan till exempel stiga rejält.
- Gör en radonmätning.
- En värdering av huset kan behöva göras för att få rätt belåning.
- Lagfartskostnaden är 1,5 procent av köpeskillingen eller taxeringsvärdet om det är högre. Dessutom tillkommer en expeditonsavgift från tingsrätten.
- Nya pantbrev kostar 2 procent av pantbrevsbeloppet plus en expeditonsavgift.

Kalkyl

Fastighetens pris	_____	Uppvärmningskostnad	_____
Direkt Renoveringsbehov / Reparationer	_____	Hushållsel	_____
Lagfart (1,5% av köpeskillingen)	_____	Vatten / Avlopp	_____
Nya pantbrev (2% + ~800.-)	_____	Sophämtning	_____
Flyttkostnader	_____	Fastighetsskatt	_____
Kapitalbehov	_____	Driftkostnad	_____