

# Köpa bostadsrätt

– så funkar det



Här har vi samlat det viktigaste du behöver veta när du ska köpa bostadsrätt. Du kan också ansöka om bolånelöfte direkt på sajten. Vill du ha fler råd är du välkommen att kontakta ditt SEB-kontor, ringa oss på 0771-365 365 eller läsa mer på [www.seb.se](http://www.seb.se). Välkommen!

## Fas 1: Leta

### Vad letar du efter?

När du har bestämt dig för att köpa lägenhet är första steget att fundera över vilken typ av lägenhet du söker. Vad är viktigast – området, boytan eller kanske charm och karaktär? Gör en lista över vad du värdesätter mest, du kommer troligen inte hitta en lägenhet som har allt.

### Kontakta familjejurist

Blir du sambo är det bra att kontakta en familjejurist. Du eller din sambo kanske har barn sedan tidigare eller kommer att lägga olika mycket i kontantinsats. Då kan familjejuristen hjälpa er med det finstilla.

### Räkna och skaffa lånelöfte

Har du bestämt dig för vad du söker är det dags att räkna. Var ligger prisnivån för den typ av lägenhet du letar efter? Tänk på att både månadsavgiften och priset påverkar din boendekostnad. Ryms det inom din ekonomi? Äger du en bostad idag som du ska sälja, låt värdera den så att du vet vad du har att röra dig med. Kom ihåg mäklaravgiften och eventuell reavinstbeskattning för försäljning när du räknar. Du kan välja att betala hela reavinstskatten direkt eller delar av den. Du kan också vänta lite med betalningen. Det kallas att man gör ett uppskov och går att få på belopp upp till 1,45 miljoner kronor. Nu kan du ansöka om ett lånelöfte. Ansök om det belopp du högst kan tänka dig att låna. Sedan kan du lugnt lägga bud när du hittar rätt lägenhet. Vill du ha riktigt bra koll på ekonomin är det bäst att sälja din nuvarande bostad innan du skriver på kontraktet på den nya.

### Gå på visning

Vet du vad du letar efter och vad som är en rimlig prisnivå är det dags att gå på visning. Ju fler du går på, desto tydligare blir det vad du verkligen vill ha. Låt dig inte luras av inredningsdetaljer, det är bostadens grundförutsättningar som är viktiga. Och din magkänsla!

#### TIPS!

- Tala med mäklaren och ställ frågor.
- Tala med bostadsrättsföreningens ordförande och ställ frågor.
- Läs objektsbeskrivningar och årsredovisningar för att jämföra olika lägenheter.
- Tala med grannar och ta en promenad i omgivningen.

## Fas 2: Besluta

### Tänk igenom ditt val

När du har hittat din lägenhet gäller det att tänka igenom ditt beslut en extra gång. Har den rätt läge, tillräcklig yta och allt det du tycker är viktigt? Om inte, finns det annat som uppväger? Nu är det också viktigt att läsa bostadsrättsföreningens årsredovisning för att se hur stabil dess ekonomi är och att läsa stadgarna. Som köpare är du dessutom skyldig att noga undersöka bostadens skick före köp.

## Fas 3: Köpa

### Lägga bud

I många bostadsaffärer förekommer budgivning. Innan du ger dig in i den är

det viktigt att du sätter ett tak för vad du kan tänka dig att betala. Håll dig sedan till det och låt dig inte dras med. Den som lägger högsta budet brukar vara den som får lägenheten, men säljaren har alltid rätt att bestämma vem han eller hon vill sälja till (så kallad fri prövningsrätt).

#### TIPS!

Sätt ett ojämnt tak för budgivningen. Har du exempelvis 1,1 miljoner som tak och övriga budgivare 1 miljon, ökar chansen att du vinner budgivningen.

### Skriva kontrakt

Vinner du budgivningen, kontakta oss för att dubbelkolla att bostadsrätten är belåningsbar. Får du grönt ljus är det dags att skriva kontrakt. Först då vet du att lägenheten blir din. I kontraktet skriver ni bland annat in tillträdesdag. Nu betalar du 10 procent av priset i handpenning till säljaren. Det är också dags att ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen, mäklaren hjälper dig.

#### TIPS!

- Kom ihåg att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
- Köper du lägenheten innan du har fått betalt för din nuvarande bostad kan ett tillfälligt bolån behövas – så kallat handpennings-/bryggglån.

Kontakta oss, så berättar vi mer.

## Lägga upp lån

Har du sedan tidigare ett lånelöfte är det nu dags att kontakta oss för att fastställa lånebeloppet. Saknar du lånelöfte gör du istället en ansökan direkt. När lånen läggs upp väljer du bland annat hur mycket du vill amortera på lånet varje månad och om du vill ha räntan bunden på kort eller lång sikt. Oftast är en mix det bästa alternativet.

### Fas 4: Äga

#### Tillträde

På den överenskomna tillträdesdagen blir lägenheten äntligen din på riktigt! Du träffar banken för att skriva på lånehandlingarna och därefter träffar du säljaren och mäklaren igen. Pengarna förs över till säljaren, förutom de 10 procent du redan har betalat, och du får nycklarna till lägenheten. I samband med detta brukar köpare och säljare också ses i lägenheten för att gå igenom hur maskiner och annat fungerar och kontrollera att städningen är ordentligt gjord.

#### Din boekonomi

När du har funnit dig tillräta är det en god idé att se över din totala ekonomi, där ju boendet oftast är den stora utgiften. Nu handlar det främst om att säkra boekonomin på sikt, så att du har utrymme för ränteförändringar och oförutsedda utgifter.

Boka ett möte med oss för en ekonomisk genomgång.

Du kan boka mötet på [www.seb.se](http://www.seb.se) eller ringa oss på 0771-365 365.

#### Ordförklaringar

##### Amortering:

Betalning som minskar skulden.

##### Bottenlån:

Bostadslån med säkerhet upp till 85 procent av bostadens marknadsvärde. Kan ofta vara amorteringsfritt.

##### Denuntiation:

Anmälan om pantsättning till bostadsrättsföreningen.

##### Effektiv ränta:

Sammanlagda lånekostnaden – ränta plus avgifter – uttryckt i en årlig procent av lånebeloppet.

##### Lånelöfte:

Löfte från banken att få låna upp till ett visst belopp.

##### Reavinst:

Vinst vid bostadsförsäljning.

##### Reavinstbeskattning:

Skatt på vinsten av bostadsförsäljning.

##### Skattejämkning:

Begäran hos Skatteverket om ändrad beräkning av skatteavdrag på arbetsinkomsten till exempel på grund av stora ränteutgifter.

##### Stadgar:

Regler för vilka rättigheter och skyldigheter bostadsrättsföreningen och de boende där har gentemot varandra.

##### Tillträdesdagen:

Dag då du får tillgång till bostaden.

##### Tomträtt:

Nyttjanderätt för rätten att använda marken. Inskriven hos Inskrivningsmyndigheten.

##### Upplåtelseavtal:

Kontraktet som skrivs när du tecknar avtal i en nybildad bostadsrättsförening.

#### Uppskov:

Möjlighet att få skjuta fram inbetalningen av reavinstskatt om du köper ny bostad. Begäran om uppskov görs hos Skatteverket i samband med deklaration av den sålda bostaden.

#### Överlåtelseavtal:

Kontraktet som skrivs när du köper en bostadsrätt.

#### Mer information

På följande sidor kan du hitta mer användbar information inför ditt bostadsköp:

##### Bolån och boekonomi:

[www.seb.se](http://www.seb.se)  
[www.konsumentbankbyran.se](http://www.konsumentbankbyran.se)

##### Leta bostad:

[www.hemnet.se](http://www.hemnet.se)

##### Värdera din bostad:

[www.husmanhagberg.se](http://www.husmanhagberg.se)  
[www.maklarringen.se](http://www.maklarringen.se)  
[www.svenskfast.se](http://www.svenskfast.se)

##### Bo i bostadsrätt:

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)

##### Inför köpet:

[www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se)  
[www.konsumentverket.se](http://www.konsumentverket.se)  
[www.konsumentbankbyran.se](http://www.konsumentbankbyran.se)  
[www.fmf.se/radtips/index.html](http://www.fmf.se/radtips/index.html)

##### Godkända besiktningsmän:

[www.bygging.se](http://www.bygging.se)

##### Lagar och information från myndigheter:

<http://www.regeringen.se/content/1/c6/14/96/18/585ef8b5.pdf>  
[www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)