

# Så lyckas du med husköpet

En komplett guide till livets största affär





**Att köpa sitt eget hus** är för de flesta den största och viktigaste affären man gör i livet – både ekonomiskt och känslomässigt. Det handlar om att skapa ett hem där ekonomin inte blir ett hinder för vardagsglädjen, utan en trygg grund att stå på. Under 2026 har vi sett stora regelförändringar i Sverige. Medan de sänkta trösklarna med ett bolånetak på 90 procent gör det lättare att komma in på marknaden, ställer det samtidigt högre krav på din egen riskbedömning.

I den här handboken går vi igenom allt du behöver veta steg för steg – från bankens KALP-kalkyl och vad du ska titta extra noga efter under en visning till juridiken om du upptäcker ett fel efter inflytt. Mitt mål är att du ska kunna fatta ett tryggt beslut, undvika vanliga fallgropar och känna dig säker genom hela processen.

**Lycka till med jakten på ditt nya hem!**  
**/Sharon Lavie, sparekonom på Lendo.**

# Så lyckas du med husköpet

## Innehåll

Snabbguide: Så lyckas du med husköpet..... 4

### Del 1: Din ekonomi sätter ramarna

Kapitel 1: Så gör du din egen budget..... 7

Kapitel 2: Lånelöftet..... 9

Kapitel 3: Bankens boendekalkyl och KALP ..... 11

Kapitel 4: Bolånetak och amortering..... 12

Kapitel 5: Använd vinsten från ditt förra hem: ansök om uppskov ..... 13

Kapitel 6: Vad kostar lånet? Så räknar du..... 15

Kapitel 7: Vad kostar det att bo i hus? ..... 16

### Del 2: Hitta ditt drömhus

Kapitel 8: Måsten vs drömmar..... 19

Kapitel 9: Mäklarens roll..... 22

Kapitel 10: Checklista vid visning ..... 23

Kapitel 11: Budgivningen – Från första bud till vinst ..... 25

Kapitel 12: Kontraktet och handpenningen ..... 27

Kapitel 13: Undersökningsplikten ..... 30

Kapitel 14: Tillträdesdagen..... 33

Kapitel 15: Dolda fel ..... 35

Budgetmallen ..... 36

## Snabbguide: Processen från annons till inflytt

Husköpet är en process i flera steg där varje del har sina egna regler och risker. Ju bättre du förstår stegen, desto tryggare agerar du i pressade situationer.

- 1. Ekonomisk förberedelse:** Räkna på din budget, förstå bankens KALP och skaffa lånelöfte.
- 2. Annons och analys:** Gå igenom din kravlista och hitta rätt objekt.
- 3. Visning:** Utöver yta och styling behöver du få en uppfattning om husets skick.
- 4. Budgivning:** Håll huvudet kallt och respektera ditt tak.
- 5. Besiktning och kontraktsskrivning:** Säkra affären med rätt klausuler som ger dig möjlighet att genomföra din lagstadgade undersökningsplikt och anlita besiktningsman.
- 6. Handpenning:** Var beredd på att betala handpenningen inom 7-10 dagar.
- 7. Tillträde:** Slutbetalning, köpebrev och nyckelöverlämning.

# Processen steg-för-steg: Din väg till nytt hem

Att köpa hus är en resa i flera steg. Här får du en snabb överblick över ordningen och vad som krävs av dig i varje fas.



## 1. Ekonomisk förberedelse

Allt börjar med att du sätter ramarna. Räkna på din boendekalkyl (du hittar en budgetmall lite längre fram i denna guide) och glöm inte att inkludera driftkostnader som uppvärmning och underhåll. Glöm inte heller bort att det vid köp av hus tillkommer kostnad för lagfart (1,5% av köpeskillingen) och eventuella nya pantbrev (2% av beloppet på nya pantbrev). Se också till att du har goda marginaler för att säkerställa att du klarar bankens Kvar-att -leva på Kalkyl (KALP) och ta fram dokument som styrker din ekonomi, som till exempel löneutdrag. Därefter kan du ansöka om lånelöfte. Det är viktigt att veta att lånelöftet inte är ett bindande avtal; banken måste godkänna det specifika objektet innan lånet slutgiltigt beviljas.

## 2. Annonser och analys

Gör en lista på vilka krav du har på huset. Det kan vara allt från antal rum, boyta, typ av trädgård, enplans- eller tvåplanshus men det kan också vara typ av uppvärmning, solceller (eller möjlighet att installera), närhet till skolor eller kommunala transportmedel. Använd tjänster som Hemnet eller mäklarnas egna sidor för att se vad marknaden erbjuder inom din budget. Redan här bör du granska objektsbeskrivningen noga för att se om huset passar dina långsiktiga behov.

## 3. Visningen

På visningen får du möta verkligheten.

- **Inför:** Läs på om objektet och förbered frågor om tak, dränering och värmesystem.
- **Under:** Se genom stylingen. Titta under mattor, känn efter drag vid fönster, öppna och funktionstesta vitvaror och var uppmärksam på lukter i källaren och badrummen.
- **Efter:** Dokumentera med bilder och jämför huset med andra objekt du sett.

## 4. Budgivning

När du hittat rätt börjar budgivningen. Kom ihåg att bud i Sverige inte är bindande förrän kontraktet är signerat. Säljaren har "fri prövningsrätt" och kan välja att sälja till vem de vill, oavsett vem som lagt högsta budet.

## 5. Besiktning och kontrakt

När ni är överens skrivs ett köpekontrakt. Det är nu affären blir juridiskt bindande. I Sverige skriver man ofta kontrakt innan den djupgående besiktningen är gjord. Därför är det livsviktigt att kontraktet innehåller en klausul som gör att köpet kan hävas om besiktningen visar på allvarliga fel. För att genomföra din lagstadgade undersökningsplikt rekommenderar jag starkt att ta hjälp av en certifierad besiktningsman.

## 6. Handpenning

Handpenningen (vanligtvis 10% av köpeskillingen) betalas oftast inom 7–10 dagar efter att köpekontraktet har signerats. Handpenningen betalas oftast med egna sparade pengar. Om pengarna är låsta i nuvarande bostad behöver du ansöka om ett handpenningslån hos banken.

## 7. Tillträde och framtid

På tillträdesdagen betalar du resten av köpeskillingen, får nycklarna och blir juridisk ägare. Från och med denna dag är det kritiskt att huset är försäkrat. Säljaren ansvarar för att huset är i samma skick som vid kontraktsskrivningen och att det är välstädat. Efter inflytt kvarstår säljarens ansvar för dolda fel i 10 år, men bevisbördan ligger på dig.





## Del 1: Din ekonomi sätter ramarna

Innan du börjar titta på ditt drömhus måste du få en realistisk bild av vad din ekonomi klarar av. Du och banken kan ha olika bild och det är klokt att inte maximera lånen även om banken ger grönt ljus. Du behöver veta hur mycket du behöver spara till kontantinsatsen, men också till andra avgifter som är kopplade till köpet och ha bra förståelse för vad ett hus kostar varje månad i lån och drift.

## Kapitel 1: Så gör du din egen budget

Många husköpare fokuserar på hur mycket man får låna, för att sätta en siffra på hur dyrt hus man eventuellt kan köpa. I min mening börjar din resa till att bli en husägare långt innan dess. Det är bara du som känner till din ekonomi, vet vilken livsstil du har och vilka kostnader du ska klara av varje månad. Därför är det viktigare att du gör en egen budget, oavsett om banken har gett dig ett lånelöfte för en högre summa.

Bankens beräkningar ser likadana ut för alla i din familjestorlek. De vet inte om du har dyra hobbies, äter mycket uteluncher eller har husdjur som kostar pengar. Din verklighet kan vara tusenlappar dyrare än bankens antagande. Genom att fylla i budgetmallen på sida 36, kan du få en realistisk bild av vad du har råd med idag. Dessutom kan du enkelt se vilka poster som är stora idag och som du skulle kunna skala ner om du vill.

**Budgetmallen finner du på sida 36**



## Kapitel 2: Lånelöftet

Innan du börjar gå på visningar är det bra att skaffa ett lånelöfte. Detta är ett förhandsbesked från banken att du har en preliminär möjlighet till att få ett lån upp till en viss summa. Det baseras på din inkomst, dina skulder och hushållets storlek. Många säljare och mäklare kräver att du har ett lånelöfte innan du börjar buda, dels för att det signalerar att du är en seriös köpare, dels för att det gör köpprocessen smidigare om du vinner budgivningen.

### Så söker du:

Du kan ansöka om lånelöfte digitalt hos en bank eller bolåneinstitut. Tänk på att BankID är ett krav hos i princip alla svenska banker idag om du vill ansöka digitalt.

### Förberedelser:

Idag hämtar bankerna mycket data automatiskt via UC, men för att processen ska gå snabbt och smidigt bör du ha följande dokument och uppgifter redo:

- **Inkomstuppgifter:** Detta är grundbulten i din ansökan för att banken ska kunna räkna på din KALP (Kvar-Att- Leva - På).
  - **Lönespecifikationer:** De senaste 3 månaderna för att styrka din nuvarande lön.
  - **Anställningsavtal:** Som visar anställningsform (tillsvidare, provanställning eller tidsbegränsad).
  - **Vid eget företag:** Resultat- och balansräkning för de senaste två åren samt en aktuell periodrapport.
- **Skulder och utgifter:** Banken ser dina befintliga lån via UC, men de vill ofta ha detaljer kring:
  - **Studielån (CSN):** Uppgift om total skuld och årsbeloppet du betalar.
  - **Övriga krediter:** Information om avbetalningsplaner, billån eller kreditkort (även outnyttjade krediter kan påverka ditt låneutrymme).
  - **Driftskostnader:** Om du har en nuvarande bostad vill de se vad den kostar dig per månad i el, vatten, försäkring etc.
- **Tillgångar och kontantinsats:** Du måste kunna bevisa att du har de 10 % som krävs i kontantinsats.
  - **Kontoutdrag:** Som visar sparade medel.
  - **Värdepapper:** Depåöversikt om pengarna ligger i aktier eller fonder.
  - **Gåvobrev:** Om en del av kontantinsatsen är en gåva (till exempel från föräldrar) behöver banken se ett signerat dokument på detta.
  - **Värdering av nuvarande bostad:** Om kontantinsatsen ska komma från vinsten av din nuvarande bostad vill banken ha en färsk mäklarvärdering.
- **Övriga dokument (vid behov)**
  - **Separationshandlingar:** Om du nyligen skilt dig eller separerat kan banken vilja se ett bodelningsavtal för att säkerställa att ekonomin är juridiskt uppdelad.
  - **Beslut om pension eller sjukersättning:** Om din inkomst inte kommer från arbete.

**OBS!** Banken kollar även på dina kreditkort. Om du har två kreditkort med en limit på 50 000 kr styck, räknar banken ofta det som en potentiell skuld på 100 000 kr – även om du aldrig använder korten. Betala av småkrediter och avsluta outnyttjade kortkrediter innan du ansöker.

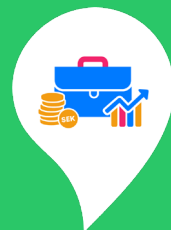
**Inte bindande:** Kom ihåg att lånelöftet inte är ett slutgiltigt lån. Banken måste godkänna det specifika objektet och kan dra tillbaka löftet om ränteläget eller din ekonomi förändras drastiskt. Var ärlig med din ekonomi. Baseras ditt lånelöfte på falska uppgifter kommer det att slå tillbaka när ett skarpt lån ska betalas ut. Banken kommer dubbelkontrollera dina uppgifter och har all rätt att inte bevilja dig ett lån om dina uppgifter inte stämmer.



## Kapitel 3: Bankens boendekalkyl och KALP

För att banken ska ge dig ett lån vill de veta att du har pengar kvar att leva på varje månad när allt är betalt. Det kallas för en Kvar -Att -Leva -På -kalkyl (KALP). Banken tittar på din lön efter skatt och drar sedan bort följande kostnader:

- 1. Boendet:** Vad det kostar att ha lånet (ränta och amortering). Banken räknar med en högre ränta än dagens (ofta 6–7 %) för att vara säker på att du klarar framtida räntehöjningar.
- 2. Andra lån:** Billån, CSN och eventuella krediter.
- 3. Leva och bo (Schablon):** Banken kollar inte dina faktiska matkvitton. De använder istället schablonbelopp, ofta baserade på Konsumentverkets beräkningar, för vad det brukar kosta att köpa mat, kläder, försäkringar och fritidsintressen. Summan beror på hur många vuxna och barn ni är i familjen.
- 4. Driftkostnader:** Att äga hus är dyrare än att bo i lägenhet. Banken lägger till extra kostnader för uppvärmning, vatten, sopor och att du måste ha pengar över för att laga sådant som går sönder.



*Tänk på! Bankens siffror är bara en uppskattning (en schablon). Räkna alltid på din egen budget också. Du känner till dina egna utgifter bäst och behöver ha extra marginaler för oväntade reparationer på huset, andra oväntade kostnader eller inkomstbortfall.*

# Kapitel 4: Bolånetak och amortering

Den 1 april 2026 ändrades flera regler gällande bolån. Syftet var att sänka trösklarna för köpare.

## Bolånetaket och slopade krav

Höjningen av bolånetaket till 90 % innebär att kravet på egen kontantinsats nu är 10 %. Samtidigt togs det skärpta amorteringskravet bort (tidigare +1 % för lån över 4,5 gånger bruttoinkomsten). Reglerna gör det lättare för dig att spara ihop till din kontantinsats och lämnar mer pengar i plånboken varje månad eftersom du inte behöver amortera lika mycket, men de gör också att din ekonomi påverkas mer om räntan går upp eftersom du har större lån.

## Tilläggs lån och tröghetsregeln

En viktig förändring i och med de nya reglerna är att det har blivit svårare att låna mer pengar på huset i efterhand. Även om du får låna 90 % när du köper huset, får du bara låna upp till 80 % av värdet om du vill utöka lånet senare (till exempel för att renovera). Dessutom får du normalt bara värdera om huset vart femte år för att kunna höja lånet.

Parameter	Värde/Krav (2026)	Juridisk/Ekonomisk konsekvens
<b>Bolånetak</b>	Max 90 %	Du behöver endast ha 10 % i kontantinsats
<b>Amorteringskrav 1</b>	1 % av lånet	Vid belåning mellan 50–70 % av marknadsvärdet.
<b>Amorteringskrav 2</b>	2 % av lånet	Vid belåning över 70 % av marknadsvärdet.
<b>Tilläggs lån</b>	Max 80 %	Vid utökning av lån (t.ex. renovering) efter köp

## Kapitel 5: Använd vinsten från ditt förra hem: ansök om uppskov

När du säljer ditt hus eller din lägenhet med vinst ska du normalt betala 22 % i skatt på vinsten. Men om du ska köpa en ny bostad behöver du kanske de pengarna till det nya köpet istället. Då kan du ansöka om uppskov – det betyder helt enkelt att du skjuter upp skattebetalningen till framtiden.

### Varför gör man det?

Den största fördelen är att du får mer pengar över till din nya bostad. Istället för att skicka iväg en stor summa till Skatteverket direkt, kan du använda pengarna till kontantinsatsen eller för att sänka dina lån på det nya huset. Uppskov kostar inget extra sedan 2021, vilket innebär att du lånar pengar räntefritt av staten.



### Vilka krav ska uppfyllas?

För att få skjuta upp skatten finns det tre huvudregler du behöver ha koll på:

- **Det ska ha varit ditt riktiga hem (Ursprungsbostaden)** Bostaden du sålt måste vara din permanentbostad. Det betyder att du ska ha bott där i minst ett år i sträck innan du sålde, eller minst tre av de senaste fem åren. Du kan alltså inte få uppskov för ett fritidshus.
- **Du måste köpa nytt och flytta in i tid (Ersättningsbostaden)**
  - **Köpet:** Du ska köpa din nya bostad tidigast den 1 januari året innan du sålde, och senast den 31 december året efter försäljningen. (Säljer du 2026 ska du köpa nytt mellan 1 januari 2025 och 31 december 2027).
  - **Inflytt:** Du måste ha flyttat in och skrivit dig på den nya adressen senast den 2 maj andra året efter försäljningen. (2 maj 2028 i exemplet ovan)
- **Vinsten måste vara tillräckligt stor** Din vinst (efter att du dragit av för mäklararvode och renoweringar) måste vara minst 50 000 kr per person som äger bostaden.
- **Maxgräns:** Du kan som mest få uppskov med 3 miljoner kronor i vinst per bostad. Om ni är flera ägare delas taket mellan ägarna. Om ni är två som äger hälften var, kan ni få uppskov med max 1,5 miljoner kronor var.
  - **Allt över taket ska skattas:** Om du gör en vinst på 4 miljoner kronor, kan du få uppskov för 3 miljoner, men du måste betala vinstskatt (22 %) på den sista miljonen direkt.

## Hur mycket får man skjuta upp?

Du kan som mest få uppskov med 3 miljoner kronor i vinst per bostad. Om ni är flera ägare delas taket mellan ägarna. Om ni är två som äger hälften var, kan ni få uppskov med max 1,5 miljoner kronor var.

Allt över taket ska skattas: Om du gör en vinst på 4 miljoner kronor, kan du få uppskov för 3 miljoner, men du måste betala vinstskatt (22 %) på den sista miljonen direkt.

Förutom maxtaket beror storleken på uppskovet också på prislappen på ditt nya hem:

**Dyrare nytt hem:** Om din nya bostad kostar lika mycket eller mer än vad du sålde den gamla för, kan du oftast skjuta upp hela skatten.

**Billigare nytt hem:** Om den nya bostaden är billigare kan du bara skjuta upp en del av vinsten. Resten ska du betala skatt på direkt.

## Hur gör jag?

Du ansöker om uppskovet i din deklaration året efter att du sålt. Om du inte hunnit köpa något nytt när det är dags att deklarerat kan du ansöka om ett preliminärt uppskov i ett år.

**Viktigt att komma ihåg:** Uppskovet är inte en efterskönt skatt, utan ett lån från staten. Den dagen du säljer ditt nya hem och inte köper något annat, ska skatten för den gamla vinsten betalas in.



## Kapitel 6: Vad kostar lånet? Så räknar du

Din månadskostnad består av ränta och amortering.

- **Räntan:** Beräknas som  $(\text{Lånet just nu} \times \text{Räntan i procent}) / 12$ .
- **Amorteringen:** Beräknas som  $(\text{Totala lånebeloppet} \times \text{Amorteringskrav i procent}) / 12$ .
- **Ränteavdraget:** Du får en skattesänkning på 30% av det du betalat i ränta upp till 100 000 kr per person (21 % på det överstigande). *Kom ihåg: Detta gäller bara för bolånet, inte för privatlån (blancolån) utan säkerhet.*

## Jämka om du inte vill vänta på skatteåterbäringen

Om du har stora lån behöver du inte vänta till skatteåterbäringen nästa år för att få tillbaka pengarna för dina ränteutgifter. Genom att ansöka om jämkning hos Skatteverket får du rabatten direkt på lönen varje månad istället.

Fördelen: Du får mer pengar i plånboken här och nu – perfekt för att täcka de löpande boendekostnaderna!

Nackdelen: Om räntan går ner mycket under året måste du själv logga in och justera din jämkning, så att du inte råkar få kvarskatt senare.

### Exempel:

Du köper ett hus för 5 000 000 kr.

Du får låna 90 % av bostadens värde, dvs 4 500 000 kr.

Du behöver amortera 2 % -  $4\,500\,000 \times 0,02 = 90\,000$  kr/år, vilket blir 7 500 kr i månaden. Du behöver också betala ränta.

Vi räknar med en ränta på 3 % -  $4\,500\,000 \times 0,03 = 135\,000$  kr/år, vilket blir 11 250 kr i månaden.

**Totalt blir månadskostnaden: 18 750 kr i månaden.**

Ränteavdraget minskar din slutliga skatt med 30% för 100 000 kr av räntekostnaderna och 21% på det överstigande beloppet.

Räntekostnader i exemplet är 135 000. Det betyder att din totala skatt minskar med:

- $100\,000 \times 0,30 = 30\,000$  kr
- $35\,000 \times 0,21 = 7\,350$  kr

**Total skattereduktion: 37 350 kronor**

## Kapitel 7: Vad kostar det att bo i hus?

Förutom lån tillkommer specifika kostnader som är knutna till din fastighet. Initialt tillkommer utöver huspriset även lagfart och pantbrev. Dessa måste betalas kontant och kan inte bakas in i bolånet. Därefter finns ofta specifika kostnader som är viktiga för dig att känna till och ta med i din egen budgetberäkning

### Vid köpet

- **Lagfart:** Lagfart är en avgift till staten som du betalar när du köper hus. Den kostar 1,5 % av huspriset (ofta benämnt som köpeskillingen) plus en fast avgift på 825 kr.
- **Pantbrev:** Bankerna tar ut en utgift som är en säkerhet för lånet. Pantbrevet kostar 2 % av det nya lånebeloppet (det som överstiger befintliga pantbrev) + 375 kr per brev.

### Räkneexempel för ett hus för 5 000 000 kr:

Du lånar 4,5 miljoner. Huset har redan pantbrev på 1,5 miljoner från säljaren.

- Lagfart:  $5\,000\,000 \times 0,015 + 825 = 75\,825$  kr
- Nya pantbrev: Du behöver 3 miljoner ytterligare i säkerhet (4,5 - 1,5)  
 $3\,000\,000 \times 0,02 + 375 = 60\,375$  kr
- Totalt startkapital utöver kontantinsats: 136 200 kr.

### Tips:

*Pantbrev följer huset, inte ägaren. Om du köper ett hus där säljaren har bott länge är pantbreven ofta låga. Fråga mäklaren om befintliga pantbrev – en fastighet med höga befintliga pantbrev kan spara dig tiotusentals kronor i direkta avgifter. Om summan på befintliga pantbrev däremot är låg kan du använda det som argument för att få ner priset på huset.*



## Löpande kostnader:

**Villaförsäkring:** Banken kräver att huset är försäkrat till sitt fulla värde från den dag du flyttar in. Det betyder att om huset skulle brinna ner, får du tillräckligt med pengar för att bygga upp ett likadant hus på samma plats.

**El och uppvärmning:** Husets driftskostnader spelar en jättestor roll för hur högt huset värderas och de löpande kostnaderna kommer att påverka din plånbok en hel del. Bergvärme är till exempel billigare i drift än direktverkande el. Titta därför noga på husets energideklaration för att se hur mycket el som går åt. Är huset äldre är det viktigt att planera för att du kan behöva lägga undan pengar för att byta ut eller förbättra värmesystemet i framtiden. Under 2026 har regeringen infört ett högkostnadsskydd som gäller om elpriset blir extremt högt (över 1,50 kr/kWh). Det är ändå klokt att inte räkna med dessa skydd som en bestående avlastning eftersom de ofta är temporära och endast gäller under en viss period.

**Vatten och avlopp:** Enligt Svenskt Vatten betalar en genomsnittlig villa i Sverige cirka 12 549 kr per år för vatten- och avloppstjänster, vilket motsvarar ungefär 1045 kr i månaden. Kostnaden varierar kraftigt mellan landets kommuner och påverkas främst av hushållets faktiska vattenförbrukning och lokala taxenivåer.

**Sophämtning:** Avgiften för sophämtning beräknas kosta mellan 200 och 350 kr per månad, år 2026 för en villa med hämtning varannan vecka. Priset beror på hur ofta sopbilen kommer och hur stor soptunna du har. Taxan täcker avfallshämtning och tillgång till återvinningscentraler och popup-återbruk.

**Sotning:** Om du har en kamin eller öppen spis måste den sotas och kontrolleras för att undvika brand. Det kostar ca 500–1 500 kr per tillfälle.

Hur ofta sotaren måste komma beror på hur mycket du eldar, vad du har för kamin och vilken kommun du bor i. Om kaminen eller spisen är din huvudsakliga värmekälla behöver det oftast sotas varje år. Om du bara eldar ibland som ett komplement eller i ett fritidshus räcker det oftast med sotning vart tredje år.

**Tomträttsavgäld (Markhyra):** Ibland äger man huset men inte marken det står på. Då betalar man en hyra ("avgäld") till kommunen. Denna hyra får du dra av i deklARATIONEN precis som en ränta. Var beredd på att hyran kan höjas rejält när avtalet med kommunen ska förnyas.

**Kommunal fastighetsavgift:** De flesta husägare betalar en skatt till kommunen. Avgiften är 0,75% av taxeringsvärdet. För år 2026 är den som mest 10 425 kr. Om du köper ett nybyggt hus slipper du denna avgift helt de första 15 åren, vilket ger en betydande besparing för hushållet.

**Samfällighet och vägföreningar:** I bland ingår huset i en samfällighetsförening. Det betyder att du och dina grannar äger och sköter om vissa saker tillsammans, som till exempel privatvägar, lekplatser, garage eller gemensamma grönytor. Eftersom ni äger dessa delar ihop kan man behöva betala en medlemsavgift till föreningen. De pengarna används till gemensamma kostnader som: Snöröjning och sandning på vintern, gatubelysning och underhåll av lekplatser eller gemensamma rörledningar. När du köper ett hus som ingår i en samfällighet blir du automatiskt medlem. Det är därför viktigt att kolla upp hur hög avgiften är och vad som ingår, så att du kan räkna med det i din boendekalkyl.

**Underhåll:** En god tumregel är att spara cirka 1 % av husets totala värde per år för att kunna hantera framtida tunga investeringar. Denna buffert säkerställer att du har kapital redo för mer omfattande åtgärder som takbyte, dränering eller byte av värmepump.



## Del 2: Hitta ditt drömhus

Att köpa hus handlar om mer än att bara hitta ett snyggt kök. Det handlar om att hitta en plats där din vardag fungerar, både nu och om tio år. Här går vi igenom hur du går från ett brett sökande till att faktiskt hitta rätt.

# Kapitel 8: Måsten vs drömmar

## Skapa din kravlista

Innan du börjar scrolla på Hemnet behöver du veta vad du faktiskt letar efter. Dela upp din lista i “Måsten” och “Bonus”.

### Inomhus: Funktionalitet och vardag

- **Antal sovrum:** Behöver barnen egna rum, eller räcker det med ett stort som går att dela av?
- **Arbetsro:** Finns det en avskild plats för hemma-kontor med bra dagsljus?
- **Förvaring:** Finns det tillräckligt med garderob-er, förråd eller en rymlig källare för hobbiesaker och vinterkläder?
- **Tvättstuga:** Är den praktiskt placerad? (Att bära tvätt mellan tre våningar blir tröttsamt i längden).
- **Antal badrum:** Räcker det med ett, eller krävs det en extra gästtoalett för att slippa kö på morgonen?
- **Hustyp:** Drömmer du om en lättskött enplansvillan eller en charmig tvåplansvilla med karaktär? Tänk på att trappor kan vara en utmaning för små barn eller när man blir äldre.

### Utomhus: Tomten och väderstreck

- **Solläge:** Vill du ha morgonsol till kaffet eller kvällssol på altanen för grillmiddagar?
- **Insyn:** Är det viktigt med en skyddad baksida, eller känns det okej att grannarna ser in?
- **Parkering:** Behövs garage, carport eller laddstolpe för elbil?
- **Tillgänglighet:** Är tomten plan (bra för lek och robotgräsklippare) eller är det en kuperad bergtomt (vackert men mer svårskött)?

### Tekniska måsten

- **Fiber/Bredband:** Är fiber indraget? För många är snabbt internet idag lika viktigt som el och vatten.
- **Laddmöjligheter:** Finns det el med tillräcklig kapacitet vid parkeringen/garaget? Att behöva gräva nya kablar eller bygga om elcentralen för en laddbox kan bli en oväntad utgift på 10 000–30 000 kr
- **Värmesystem:** Har du ett krav på att det ska vara billig uppvärmning (till exempel bergvärme) från start, eller är du beredd att byta ut ett gammalt system själv?

**Sharons kommentar:** “Vissa saker går att ändra på (du kan bygga en altan eller sätta in en laddstolpe), medan andra är nästan omöjliga (som att trola fram ett extra sovrum eller ändra på soltimmarna i trädgården). Fokusera dina grundkrav på det som inte går att ändra.”



## Analysera objektsbeskrivningen

Mäklarens annons är ett marknadsföringsmaterial. Din uppgift är att hitta de tekniska detaljerna som gömmer sig bakom de fina bilderna.

- **Uppvärmning och energi:** Detta är din framtida största utgift. Finns det bergvärme, fjärrvärme eller direktverkande el? Kolla efter solceller eller möjligheten att installera sådana (vilket kräver rätt taklutning och väderstreck).
- **Energideklarationen:** Titta på husets energiklass (A–G). Den ger en fingervisning om hur välisolerat huset är och vad dina driftskostnader kommer att landa på. Ännu bättre är att titta på den faktiska energianvändningen per kvadratmeter. Det är denna siffra som avgör om dina månadskostnader blir hanterbara eller en ekonomisk chock under kalla vintrar.
- **Renoveringshistorik:** Vad är gjort och när? Ett tak som är 40 år gammalt eller ett badrum från 90-talet är tickande utgifter som du måste räkna med i din budget. Be om att få se kvitton.
- **Planbestämmelser:** Får du bygga ut? Får du sätta upp ett attefallshus eller bygga ett garage? Detta står i detaljplanen hos kommunen.



## Location location location

Du kan renovera ett badrum, men du kan aldrig flytta på huset. Var huset ligger påverkar både priset och hur bra du kommer att trivas. Ett hus med ett fantastiskt läge (t.ex. sjötomt eller i ett extremt populärt kvarter) behåller sitt värde mycket bättre under lågkonjunkturer än ett toppreoverat hus på ett sämre läge. Är du lockad av ett hus på bästa läge då får du förbereda dig på att slåss mot många budgivare vilket kan driva upp priset långt över annonserat utropspris.

### Oavsett läge bör du alltid kontrollera:

- **Kommunikationer:** Hur ser lokaltrafiken ut? Finns det säkra cykelvägar till skolan?
- **Ljud och omgivning:** Ligger huset nära en tungt trafikerad väg eller en tågstation? Besök gärna området vid olika tider på dygnet för att få en känsla för ljudnivån.
- **Servitut och rättigheter:** Kolla om grannar har rätt att använda din uppfart eller om det går viktiga ledningar under din gräsmatta. Detta kan begränsa var du får bygga till exempel pool eller garage.
- **Detaljplanen:** En snabb sökning på kommunens hemsida kan rädda din investering. En vacker utsikt över en äng kan snabbt bytas ut mot ett bullrigt industriområde eller en ny huvudled om kommunen redan har klubbat igenom en ny plan för området.

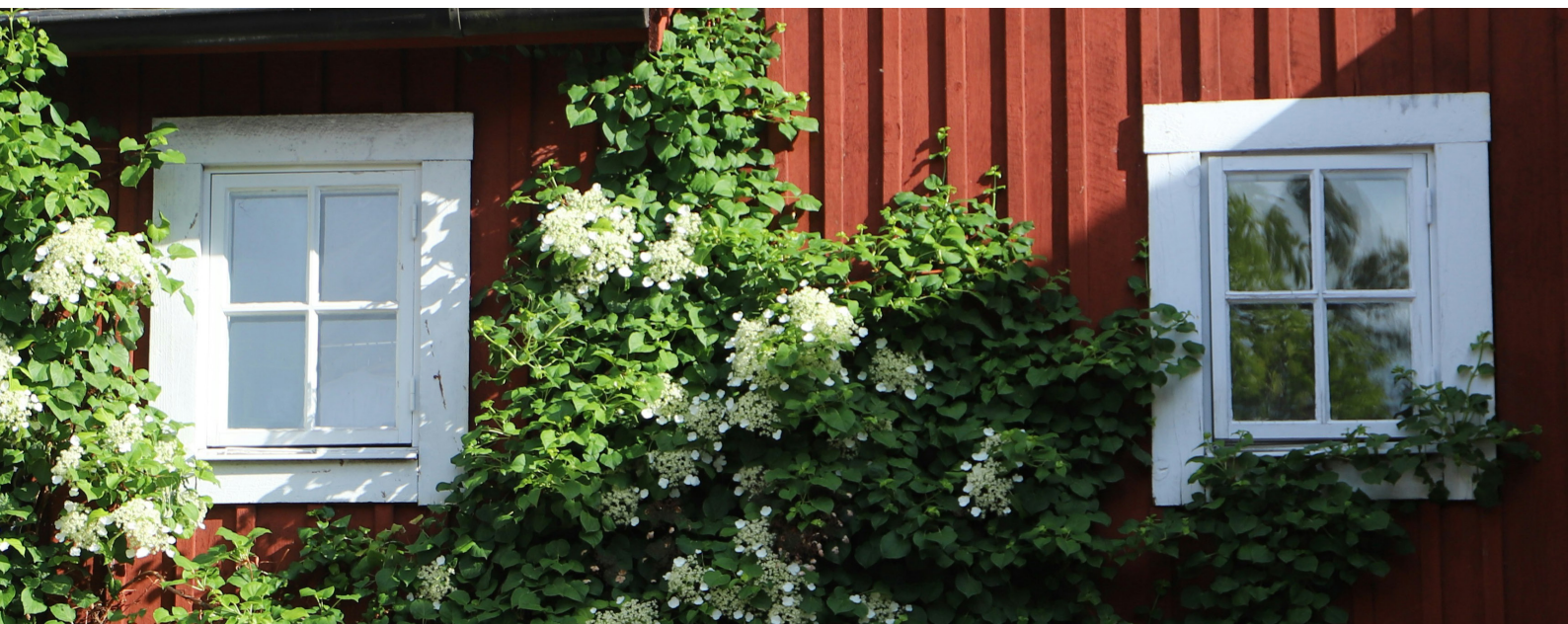
## Ekonomisk snabbkoll

Innan du bokar visning, gör en snabb överslagsräkning:

- **Priset:** Ligger det inom ditt lånelöfte?
- **Driften:** Verkar de angivna kostnaderna rimliga för din familjestorlek?
- **Kommande behov:** Om taket behöver bytas om två år, har du kapital eller utrymme i lånet för att klara det?



*Tips! Skapa en bevakning på Hemnet eller hos mäklarna med dina specifika krav. Men var också beredd på att “tänka utanför boxen” – ibland kan ett hus som ser tråkigt ut på bild vara en oslipad diamant med den perfekta planlösningen.*



## Kapitel 9: Mäklarens roll

Innan du går på din första visning är det viktigt att känna till mäklarens roll. Mäklaren fungerar som en länk mellan dig och säljaren. Enligt lag ska mäklaren vara en opartisk mellanman, men i praktiken är det säljaren som betalar mäklarens arvode. Det betyder att mäklaren har ett särskilt ansvar att hjälpa säljaren att få högsta möjliga pris, samtidigt som hen måste vara ärlig och saklig mot dig som köpare.

Om mäklaren lämnar felaktig information utan att verifiera källan kan hen bli skadeståndsskyldig enligt praxis från Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN).

### Objektsbeskrivningen – vad kan du lita på?

Objektsbeskrivningen är det dokument du får på visningen. Det är viktigt att förstå att mäklaren inte är en besiktningsman.

- **Mäklarens kontroll:** Mäklaren är skyldig att kontrollera vem som äger huset och om det finns lån (pantbrev) kopplade till fastigheten.
- **Säljarens uppgifter:** Mycket av det du läser – som husets boarea, när taket byttes eller hur mycket elen kostar – kommer direkt från säljaren. Mäklaren behöver oftast inte kontrollera att dessa siffror stämmer, såvida det inte finns en tydlig anledning att misstänka fel.
- **Ditt ansvar:** Om mäklaren skriver “nyrenoverat badrum”, betyder det inte per automatik att det är rätt byggt. Du måste fortfarande använda din undersökningsplikt.

***Kom ihåg:** Mäklaren är din informationskälla, men det är du som fattar beslutet. Om något känns oklart i beskrivningen – fråga en gång för mycket än en gång för lite!*



## Kapitel 10: Checklista vid visning

När du går på visning är det lätt att bli kär i ett nymålat kök eller doften av nybakat bröd. Men kom ihåg att du köper både husets yttre skydd och allt det som finns dolt i väggarna, som rör och ledningar, under taket och i grunden. Det är de delarna som är dyrast att fixa om de går sönder, inte möblerna. Ta fram din inre detektiv och våga titta i hörn och bakom dörrar.

### Inredning och vardagsfunktion

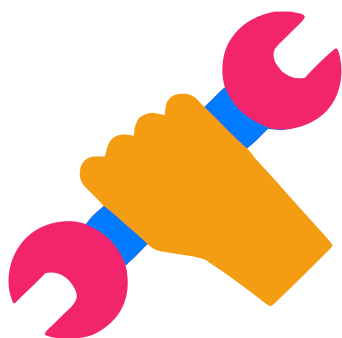
- **Lådor och skåp:** Dra ut kökslådorna hela vägen. Glider de lätt eller gnisslar och fastnar de? Öppna skåpsluckor och se om gångjärnen sitter fast ordentligt. Om stommarna i köket är gamla och sneda kan det vara svårt att bara byta luckor senare.
- **Golv:** Gå runt i hela huset (gärna utan skor). Knakar det ovanligt mycket? Ser du stora glipor i parketten? Det kan tyda på att luftfuktigheten i huset är fel eller att golvet är dåligt lagt.
- **Vitvaror:** Kolla märken och ålder. En kyl eller diskmaskin håller oftast i 10–15 år. Om alla maskiner är från samma år och börjar närma sig "pensionsålder" bör du räkna med en utgift på 30 000–50 000 kr ganska snart för att byta ut dem.
- **Lukt i maskiner:** Öppna diskmaskinen och tvättmaskinen. Luktas det unket eller mögel? Det kan tyda på dålig skötsel eller problem med avloppet.
- **Dörrar och fönster:** Prova att stänga och låsa ytterdörren och några fönster. Om de kärvar eller sitter snett kan det bero på att huset har rört sig (sättningar).

- **Vattenlyftet:** Spola i en kran och se om det finns ordentligt tryck i vattnet. Spola samtidigt i toaletten – dör vattenstrålen i kranen helt? Det kan tyda på gamla, igensatta rör eller en svag pump (om huset har egen brunn).
- **Radiatorer (Element):** Ser du rostfläckar nertill på elementen? Det kan vara tecken på små läckage som pågått länge.
- **Eldstad:** Om det finns en kamin, fråga när den senast blev godkänd för eldning. Att den ser fin ut betyder inte att den är säker att använda.

### Inomhuskontroll

- **Kök:**
  - Kolla under vasken: Öppna skåpet under diskbänken. Finns det en plastmatta (läckageskydd) i botten?
  - Titta på rören: Se om det finns ärg (grönaktiga fläckar) vid kopplingarna. Det är ofta ett tecken på att det läcker lite grann hela tiden.
- **Badrum:**
  - Testa vattnet: Spola vatten i duschen och se om det rinner rakt ner i brunnen eller om det stannar i ett hörn.
  - Knacka på väggen: Om kaklet låter ihåligt (så kallat "bom") kan det betyda att plattorna har släppt från väggen.
  - Leta sprickor: Titta extra noga i fogarna mellan plattorna, särskilt inne i duschen.
  - Våtrumsintyg och kvitton: Fråga alltid efter "Säkert Vatten"-intyg eller kvalitetsdokument för badrummet. Om säljaren säger att de gjort jobbet själva eller saknar kvitton, kan det indikera svartarbete. Detta är en stor risk; om en vattenläcka uppstår kan försäkringsbolaget neka ersättning eftersom arbetet inte är fackmannamässigt utfört.

- **Elsystem:**
  - **Hitta elcentralen:** Finns det en modern jordfelsbrytare?
  - **Kolla sladdarna:** Ser det snyggt och märkt ut, eller hänger det lösa kablar längs listerna? “Amatör-dragningar” med el kan vara livsfarliga.
- **Vinden:**
  - **Gå upp och titta:** Be mäklaren om att få titta upp på vinden och ta med en ficklampa.
  - **Kolla takets insida:** Ser du svarta prickar eller mörka fläckar på träet? Det är ofta mögel som beror på att fuktig luft läcker upp inifrån huset.
- **Källare:**
  - **Använd näsan:** Luktas det unket, jord eller “gammal källare”? Det är ofta ett tecken på att det finns fuktproblem i grunden.



## Utomhuskontroll

- **Taket:**
  - **Titta på avstånd:** Ställ dig en bit ifrån och se om takpannorna ligger i raka led eller om taket ser “vågigt” ut.
  - **Kolla plåten:** Titta extra noga där två takytor möts (ränndalar). Ser plåten rostig eller trasig ut?
- **Fasad:**
  - **Känn på träet:** Gå runt huset och tryck försiktigt på brädorna längst ner mot marken. Om träet känns mjukt eller svampigt är det ruttet.
  - **Leta sprickor i puts:** På putsade hus ska du leta efter stora diagonala sprickor. Det kan betyda att huset har rört sig eller sjunkit lite (sättningar).
- **Tomten:**
  - **Kolla lutningen:** Marken ska luta bort från huset (minst 15 cm de första tre metrarna). Om det lutar in mot huset rinner regnvatten ner mot källarväggen istället för bort.
- **Fönster:**
  - Titta på färgen på fönsterkarmarnas utsida. Flagnar det mycket? Ser du imma mellan glasen i ett treglasfönster? Då kan det vara dags för ett dyrt fönsterbyte.

**Sharons tips:** Var inte rädd för att ta med en kompis eller en familjemedlem som har ägt hus förut. Fyra ögon ser alltid mer än två. Dessutom, våga vara lite ‘jobbig’ på visningen. Öppna lådor, spola i kranar och hoppa lite på golvet. Du ska trots allt köpa något för flera miljoner – då är det helt okej att kontrollera att allt fungerar som det ska.



## Kapitel 11: Budgivningen – Från första bud till vinst

När du har hittat drömhuset och kollat allt från tak till rör, är det dags för budgivningen. Det är ofta den mest nervösa delen av husköpet, men om du vet hur det går till blir det lättare att behålla lugnet.

### Innan du lägger första budet

- **Lånelöftet är klart:** Du måste veta exakt hur högt du får gå. Kontakta din bank och se till att ditt lånelöfte är uppdaterat för just det här huset.
- **Bestäm ditt tak:** Det är lätt att ryckas med när buden trillar in. Bestäm dig för en absolut maxgräns innan du börjar, så att du inte köper ett dyrare hus än du faktiskt har råd med.

### Hur går det till rent praktiskt?

De flesta budgivningar i Sverige är öppna, vilket innebär att alla ser vad de andra bjuder.

- **Första budet:** Oftast börjar någon på utgångspriset, men man kan börja både lägre och högre.
- **SMS och webb:** Det vanligaste är att budgivningen sker via SMS. Du får ett meddelande så fort någon annan har lagt ett bud, och du svarar med ditt nya bud direkt till mäklaren.
- **Budgivare 1, 2 och 3:** På mäklarens hemsida kan man följa buden live. Där ser man oftast inte namnen, utan bara budgivarnas nummer.

### Olika sätt att buda

Även om SMS-budgivning är vanligast, kan säljaren välja andra vägar:

- **Sluten budgivning:** Alla lämnar sitt högsta bud i ett stängt kuvert eller mejl. Ingen vet vad de andra bjuder och säljaren öppnar alla samtidigt.
- **Dolda bud:** Ibland lägger någon ett bud och kräver att mäklaren inte får berätta om summan för de andra budgivarna. Det används ofta för att försöka stressa fram en snabb affär.

### Viktiga regler under budgivningen

Det är viktigt att komma ihåg att budgivningen i Sverige är ganska fri, men det finns några fasta regler:

- **Bud är inte bindande:** Du kan ångra ett bud när som helst fram till att du skriver på kontraktet. Det kostar inget att hoppa av.
- **Säljaren bestämmer allt:** Det är säljaren som bestämmer vem som får köpa. De måste inte välja den som bjuder mest. De kan välja den som kan flytta in snabbt eller den som känns mest pålitlig.
- **Mäklaren måste visa allt:** Mäklaren är skyldig att framföra alla bud till säljaren, även om budet kommer in efter att budgivningen egentligen är "slut". Det är först när pennan nuddar pappret vid kontraktskrivningen som allt är helt klart.

## Dina och de andras rättigheter

För att allt ska gå rätt till finns det lagar som skyddar både köpare och säljare:

- **Rätt att veta (Under tiden):** Du har rätt att få veta av mäklaren om det finns andra bud och om det finns några speciella villkor kopplade till dem. T ex inflyttningsdatum eller att egna huset ska bli sålt först.
- **Budlistan (Efteråt):** När kontraktet är påskrivet har du som köpare rätt att få en lista med namn och telefonnummer till alla andra som har budat. Det är din trygghet för att se att det inte har funnits några "låtsas-budgivare" som bara ville pressa upp priset.

**Obs!** De som förlorade budgivningen har inte rätt att se den här listan.

## Strategier i budgivningen

Budgivning handlar till stor del om psykologi. Hur och när du lägger dina bud kan påverka hur de andra budgivarna agerar och hur säljaren ser på dig som köpare. Det finns ingen strategi som garanterar vinst, men det hjälper att ha en plan för hur du ska agera när det drar igång.

Här är tre vanliga sätt att närma sig en budgivning:

- **Vänta-och-se:** Vissa väljer att ligga lågt i början och väntar tills budgivningen nästan ser ut att vara klar innan de kliver in med sitt första bud. Tanken är att inte "trötta ut" sin egen plånbok för tidigt och istället överraska när de andra tror att de har vunnit.
- **Chock-bud:** Genom att höja med en ovanligt stor summa direkt (istället för att följa med i småsteg) kan du signalera styrka. Målet är att skrämma bort andra budgivare som kanske tappar hoppet när priset hoppar upp snabbt.
- **Snabb affär:** Detta kallas ofta för att "köpa innan visning". Genom att erbjuda säljaren ett bra pris direkt, mot att de tar bort annonsen från Hemnet och ställer in visningarna, slipper du budgivningstressen helt. Men kom ihåg att du då ofta behöver ha besiktning och finansiering klar väldigt snabbt.

**Tips!** Fråga mäklaren hur säljaren tänker. "Är priset det viktigaste, eller vill de ha en snabb affär?" Svaret kan hjälpa dig att lägga rätt bud vid rätt tillfälle.

**Sharons tips:** Oavsett vilken strategi du väljer, så vinner du aldrig på att vara aggressiv mot mäklaren. Håll en god ton – mäklaren är den som för din talan inför säljaren!



# Kapitel 12: Kontraktet och handpenningen

När budgivningen är vunnen och säljaren har valt dig som köpare är det dags att skriva kontrakt. Det är nu affären blir juridiskt bindande. Innan pennan nuddar pappret finns det dock några kritiska saker att ha koll på.

## Banken

Innan du skriver på kontraktet måste banken ge ett slutgiltigt godkännande för just det här huset. Nu ska ditt lånelöfte omvandlas till ett skarpt lån. Innan du kontaktar banken är det viktigt att du vet om att du inte måste teckna lån med samma bank som gav dig lånelöfte. Eftersom bolån ofta handlar om flera miljoner kronor är det klokt att jämföra flera banker. Använd gärna en jämförelsetjänst för att jämföra räntor utan att riskera att din kreditvärdighet påverkas negativt av flera kreditupplysningar.

När du har valt bank kommer den göra en ny, fördjupad bedömning utifrån två huvuddelar:

### 1. Din ekonomi – Har något förändrats?

Banken vill säkerställa att din betalningsförmåga är lika god som när du fick lånelöftet.

- **Inkomst och anställning:** De kontrollerar att du fortfarande har kvar din inkomst och att inga stora förändringar skett.
- **Nya krediter:** De ser efter så att du inte har tagit nya stora lån (t.ex. för en bil eller nya möbler) som påverkar din kvar-att-leva-på-kalkyl.
- **Dokumentation:** Banken går igenom att alla underlag, som arbetsgivarintyg och lönespecifikationer, är inskickade och aktuella.

### 2. Husets värde – Bankens säkerhet

Huset fungerar som säkerhet för lånet, och därför gör banken en egen värdering av objektet.

- **Marknadsvärdet:** Banken ser efter så att du inte har köpt huset för ett pris som ligger långt över vad de anser att huset är värt. De vill veta att de kan få tillbaka sina pengar om huset skulle behöva säljas.
- **Objektsbeskrivningen:** Banken läser igenom mäklarens beskrivning för att se husets skick, boyta och eventuella renoveringsbehov.
- **Pantbrev:** De kontrollerar hur mycket pantbrev som redan finns i huset. Om du behöver låna mer än vad det finns pantbrev för, tillkommer en kostnad för att ta ut nya (vilket banken räknar in i din totala kostnad).

**Viktigt:** Skriv aldrig på ett kontrakt innan banken har sagt ett definitivt "ja" till just detta objekt. Om du gör det riskerar du att stå med ett bindande kontrakt men utan finansiering, vilket kan bli mycket dyrt.



## Kontraktsskrivningen

Mötet mellan köpare och säljare sker oftast på mäklarens kontor. Här går ni igenom köpehandlingen (kontraktet) punkt för punkt.

- **Pris och tillträde:** Här slås det slutgiltiga priset fast och ni bestämmer vilket datum du får nycklarna och flyttar in.
- **Besiktningssklausulen – Din viktigaste trygghet:** Eftersom du sällan hinner göra en proffsbesiktning innan budgivningen, är det standard att skriva in en klausul. Den ger dig rätt att besiktiga huset efteråt och dra dig ur affären om besiktningsmannen hittar allvarliga fel som du inte kunnat se själv.
- **Svärvillkor:** Ibland finns andra villkor, till exempel att köpet bara går igenom om du får din nuvarande lägenhet eller hus såld.

## Handpenningen

När kontraktet är påskrivet ska du betala handpenningen.

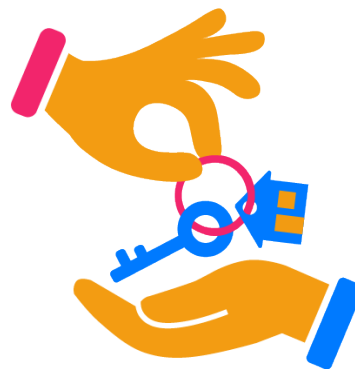
- **Hur mycket?** Den är nästan alltid 10 % av köpeskillingen. Köper du ett hus för 5 miljoner är handpenningen alltså 500 000 kr.
- **När?** Den betalas oftast inom 7–10 dagar efter kontraktsskrivningen.
- **Varifrån?** Dessa pengar tas från dina egna sparade medel (kontantinsatsen). Om dina pengar är låsta i din nuvarande bostad kan banken i de flesta fall hjälpa till med ett tillfälligt "handpenningslån".
- **Säkerhet:** Pengarna betalas till mäklarens klientmedelskonto, inte direkt till säljaren. Mäklaren håller i pengarna tills alla villkor i kontraktet (som besiktningen) är uppfyllda.

## Faktaruta: Handpenningslån och bryggglån

Ibland har man inte alla kontanter på kontot just när man vinner en budgivning, oftast för att pengarna är låsta i ens nuvarande bostad. Då finns det två smarta lösningar:

- **Handpenningslån:** Ett tillfälligt lån som banken ger dig för att du ska kunna betala de 10 % som krävs vid kontraktsskrivningen. Lånet betalas tillbaka så fort du får pengarna från din gamla bostadsförsäljning.
- **Bryggglån (Överbrygningslån):** Om du köper ditt nya hus innan du hunnit få pengarna från försäljningen av ditt gamla, bygger banken en "brygga". De lånar ut summan du saknar under en kort period (ofta max 6 månader) så att du kan betala säljaren på tillträdesdagen. Under tiden du äger båda bostäderna, betalar du även ränta för båda. Det blir en extra utgift, men eftersom det är under en så kort tid brukar det inte handla om jättestora summor. Räntan för bryggglånet drar banken av vinsten, när den gamla bostaden blir såld.

**Tänk på:** Banken kräver oftast att du har ett påskrivet kontrakt på din gamla bostad för att bevilja dessa lån.



## Viktigt att tänka på vid kontraktet

- **Dolda fel:** Säljaren ansvarar för “dolda fel” i 10 år, men det är väldigt svårt att få rätt i en sådan process. Utgå alltid från att du köper huset i det skick det är i.
- **Städning och utrustning:** I kontraktet står det vad som ska ingå (t.ex. rullgardiner, larm, lekstuga). Det står också att huset ska vara ordentligt flyttstädat vid tillträdet.
- **Ingen ångerrätt:** Till skillnad från när du handlar på nätet finns ingen lagstadgad ångerrätt. När kontraktet är påskrivet och alla eventuella klausuler är genomgångna, är du ägare till huset.

## Checklista vid kontraktsskrivning:

- 1. Läs igenom allt:** Stressa inte. Be mäklaren förklara ord du inte förstår.
- 2. Kolla besiktningsklausulen:** Se till att den är “öppen”, vilket betyder att du kan avbryta köpet oavsett vad besiktningen visar (oftast mot en liten administrativ avgift).
- 3. Pantbrev och lagfart:** Fråga mäklaren om det finns tillräckligt med pantbrev eller om du behöver ta ut nya (detta påverkar din kostnad, se del 1 om ekonomi).



## Kapitel 13: Undersökningsplikten

När du köper ett hus säger lagen (Jordabalken) att det är ditt ansvar att hitta eventuella fel. Du kan alltså inte klaga på säljaren i efterhand för saker som du borde ha upptäckt själv. Det kallas för undersökningsplikt. I praktiken betyder det att du (eller din besiktningsman) måste undersöka allt som är åtkomligt med ögon, näsa och känsel, även svåra utrymmen som kryppgrunder och vindar.

### Besiktningens omfattning

En standardbesiktning är okulär (du ska titta på det som syns) och omfattar inte vanligtvis el, avlopp, ventilation eller radon. Om du eller besiktningsmannen hittar ett litet spår av något fel, till exempel en fuktfläck, blir bollen din igen. Då räcker det inte att bara "ha tittat" – då måste du ta dit en expert som får gräva djupare (och ibland göra ingrepp i väggarna) för att ta reda på hur allvarligt felet faktiskt är.



### Vanliga fel vid olika huskonstruktioner

Byggnadsperiod	Vanliga konstruktioner	Specifika riskfaktorer
Före 1930	Torpargrund, självdrag	Fukt i trossbotten, dragiga golv.
1930–1955	Källare, stenhus	Fuktvandring i väggar, bristande dränering.
1960–1975	Platta på mark	Träreglar direkt mot betong (röta), radonrisk.
1975–1990	Mexitegel, direkt-el	Bristfällig isolering, höga driftkostnader.
1990–2010	Enstegstätad fasad	Risk för inbyggd fukt i väggkonstruktion.

## Varför anlita en egen besiktningsman?

Idag är det vanligt att huset redan är besiktigt av säljaren när det läggs ut till försäljning. Det är jättebra att läsa igenom det protokollet, men lita inte blint på det. Som vanlig köpare är det nästan omöjligt att upptäcka tekniska fel på egen hand, och lagen kräver att du verkligen kollar huset noga.

En besiktningsman:

- **Jobbar för DIG:** Säljarens besiktningsman jobbar på uppdrag av säljaren. Genom att anlita en egen expert vet du att hen letar efter fel med dina intressen i fokus.
- **Du får ett försäkringsskydd:** Om din besiktningsman missar ett allvarligt fel som hen borde ha sett, kan du få ersättning genom personens ansvarsförsäkring. Det skyddet får du inte om du bara läser säljarens protokoll.
- **Möjlighet att ställa frågor:** När du går bredvid din egen besiktningsman kan du fråga: "Hur allvarligt är det här?" eller "Vad kostar det att fixa?". Den hjälpen får du inte från ett papper.



### **Sharons tips: Var med under besiktningen**

*Gå med besiktningsmannen under hela genomgången.*

*Se besiktningsmannen som din bästa vän i affären.*

*Ställ massor av frågor under tiden hen går runt i huset!*

*En bra besiktningsman förklarar inte bara felen, utan även konsekvenserna av dem.*



## Vad gör besiktningsmannen?

En standardbesiktning är okulär, vilket innebär att besiktningsmannen tittar på det som är synligt utan att göra ingrepp i väggar eller golv.

- **Uppdraget:** Att identifiera fysiska fel, symptom på brister (som fuktrosor eller lukt) och riskfaktorer för framtida skador.
- **Vad gör de INTE:** De kontrollerar normalt inte elsystem, VVS-installationer (inuti rör), skorstenar, eldstäder, ventilation eller radon. De flyttar inte heller tunga möbler eller lyfter på stora mattor, vilket du själv kan behöva göra för att uppfylla din totala plikt.

## Besiktningsmannens ansvar vid fel

Om besiktningsmannen missar ett fel som hen borde ha sett med sina egna ögon, kan hen bli skyldig att betala skadestånd till dig. Du har oftast två år på dig att klaga (reklamera) skriftligt efter besiktningen.

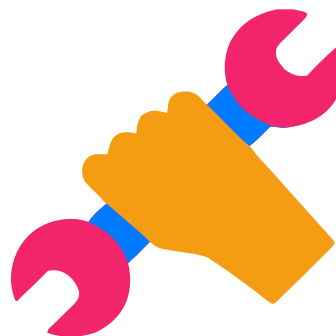
**Se upp för “riskkonstruktioner”** - Om besiktningsmannen skriver ordet “riskkonstruktion” i protokollet så har hen reserverat sig för fel och har också fullgjort sin plikt.

- Det betyder att hen har varnat dig för att här kan det finnas ett problem.
- När den varningen finns i papperet anses besiktningsmannen ha gjort sitt jobb.
- Om det senare visar sig vara en skada där, är det ditt ansvar och din kostnad, eftersom du blev varnad men inte undersökte det vidare innan köpet.

## När behöver du fler experter?

Eftersom en vanlig besiktning har begränsningar bör du för äldre hus ofta anlita specialister för de delar som “döljer sig” i husets nervsystem:

- **Elbesiktning:** För att hitta brandfarliga amatörlösningar och gamla centraler. Sök auktoriserade företag via [Elsäkerhetsverket – Kolla elföretaget](#).
- **VVS-kontroll:** Granskning av rör, kopplingar och brunnar. Sök certifierade företag via (<https://sakervatten.se/>).
- **Skorsten & Eldstad:** Provtryckning krävs för att veta om du får elda säkert. Sök certifierade sotare via (<https://www.sverigessotare.se/>).
- **Egen brunn:** Kontroll av vattenkvalitet och pumpkapacitet. Information om certifierade brunnsborrhare finns hos (<https://www.sgu.se/grundvatten/brunnar-och-dricksvatten/anlaggning-av-brunn/certifierade-brunnsborrhare/>).
- Sök efter certifierade byggingenjörer för överlåtelsebesiktning hos (<https://sbr.se/sok-besiktningsman/>).



## Kapitel 14: Tillträdesdagen

Efter veckor eller månader av väntan är det äntligen dags. Tillträdesdagen är den dag då du betalar de sista pengarna, skriver under de sista pappren och officiellt blir ägare till huset. Idag sker detta möte oftast digitalt via mäklaren och bankerna, men ibland ses man fortfarande på mäklarens kontor.

### Vad är det man signerar?

Det är framför allt två dokument som är huvudnumren denna dag:

#### **Likvidavräkningen (Kvittot på affären):**

Detta är en sammanställning av alla pengar. Här ser man köpeskillingen minus den handpenning du redan betalat. Man justerar även för småsaker, till exempel om säljaren har betalat för sophämtning eller fyllt på oljetanken för en tid då du ska bo där. När du skriver under denna godkänner du att banken för över pengarna till säljaren.

**Köpebrevet (Ditt ägarbevis):** Om köpekontraktet du skrev tidigare var ett löfte om att affären ska ske, är köpebrevet beviset på att affären är klar. Det fungerar som ett kvitto på att säljaren har fått sina pengar. Du behöver köpebrevet för att senare kunna söka lagfart hos Lantmäteriet och bli registrerad som ägare. Det är oftast din bank som sköter detta åt dig, men det är du som köpare som ansvarar för att det blir gjort och som betalar för det.



## Steg för steg – så går det till

- 1. Genomgång:** Mäklaren går igenom likvidavräkningen så att både du och säljaren ser att summorna stämmer.
- 2. Betalning:** Din bank kontaktas och för över pengarna till säljarens bank. Säljarens lån löses in och resten av pengarna hamnar på säljarens konto.
- 3. Signering:** När banken bekräftat att pengarna är framme signeras köpebrevet.
- 4. Nyckelutdelning:** Du får äntligen nycklarna till ditt nya hem!

## Säljarens sista ansvar

Säljaren ansvarar för att fastigheten är i samma skick som vid kontraktsskrivningen.

- **Flyttstädning:** Ska följa Mäklarsamfundets standard. Det innebär totalrengöring bakom spis, avkalkning av sanitet och putsning av fönstrens alla sidor.
- **Trädgård:** Gräsmattan ska vara klippt och löst skräp bortforslat. Säljaren får inte ta med fastighetstillbehör som flaggstång, växthus eller lekutrustning förankrad i marken.

## Glöm inte detta på tillträdesdagen

- **Försäkring:** Din hemförsäkring för huset måste börja gälla precis i dag.
- **Koder och avtal:** Be säljaren om koder till larm, bruksanvisningar till värmepumpen och information om när soporna hämtas.
- **Avläsning:** Gå gärna förbi huset samma morgon och läs av vatten- och elmätare tillsammans med säljaren så att fakturorna hamnar på rätt person från start.

*Grattis! När mötet är slut och köpebrevet är signerat är du officiellt husägare. Nu börjar det roliga – att flytta in och göra huset till ditt eget.*

### **Sharons tips: Dokumentation vid övertagande**

Vid tillträdet ska säljaren lämna över en pärm med originalritningar, bygglov, våtrumsintyg och garantibevis för till exempel takbyte eller värmepump. Detta är "husets hjärta och lungor" och avgörande för framtida värde.



## Kapitel 15: Dolda fel

Det kan hända att du upptäcker fel på huset efter att du har flyttat in. Många tror att säljaren ansvarar för allt som går sönder i huset under de första tio åren. Tyvärr är det inte så enkelt. En diskmaskin som slutar fungera efter två månader eller en takpanna som blåser av är nästan aldrig ett dolt fel. Det räknas som normalt slitage eller otur. Dolda fel handlar oftast om stora, djupa konstruktionsfel som t.ex. mögel i väggar eller felbyggda badrumsgolv som inte kunnat upptäckas utan att riva i huset. För att ett fel ska räknas som "dolt" enligt lagen måste tre tuffa krav vara uppfyllda samtidigt.

### De tre kraven för ett dolt fel

För att du ska kunna få ersättning från säljaren måste felet vara:

- 1. Öväntat:** Felet ska inte gå att förvänta sig med tanke på husets ålder, pris och skick. Om du köper ett hus från 1970 med originaldränering, kan du inte hävda dolt fel om källaren blir fuktig – det är något man får räkna med.
- 2. Osynligt vid besiktning:** Felet fick inte gå att upptäcka när huset såldes. Om det fanns en fuktfläck på väggen, eller om det luktade unket, anses felet vara "upptäckbart" och då är det inte dolt.
- 3. Ursprungligt:** Felet måste ha funnits där redan när du köpte huset, även om det märks först senare.

### Säljarens ansvar i 10 år

Säljaren har ett ansvar för dolda fel i 10 år efter försäljningen. Men kom ihåg: det är du som köpare som har bevisbördan. Det betyder att det är du som måste bevisa att felet uppfyller alla tre krav ovan. Det är ofta en svår och dyr process att driva juridiskt.

### Dolda fel-försäkring

Många säljare tecknar en "Dolda fel-försäkring" (kallas ibland för säljaransvarsförsäkring).

För säljaren kan denna försäkring ge en trygghet genom att försäkringsbolaget tar över smällen om köparen ställer krav.

Fördel för dig som köpare är att det finns ett försäkringsbolag med pengar att vända sig till, men det innebär också att du möter proffsiga jurister som kommer att granska ditt krav stenhårt.



#### Sharons tips

Om du upptäcker något du tror är ett dolt fel – kontakta en jurist eller ditt försäkringsbolag direkt för att få en bedömning innan du börjar riva eller reparera!



## Budgetmallen

Genom att fylla i budgetmallen nedan, kan du få en realistisk bild av vad du har råd med idag. Dessutom kan du enkelt se vilka poster som är stora idag och som du skulle kunna skala ner om du vill.

## 1. Inkomster (Netto per månad)

Fyll i vad som faktiskt landar på kontot efter skatt

Inkomstkälla	Person A	Person B	Totalt
Lön efter skatt	kr	kr	kr
Barnbidrag	kr	kr	kr
Studiestöd (CSN)	kr	kr	kr
Övriga ersättningar	kr	kr	kr
Summa inkomster			<b>kr</b>



## 2. Boendekostnader (Huset)

Utgiftspost	Kostnad per månad	Notering
<b>Driftkostnader</b>		
El (Hushåll + Uppvärmning)	kr	Baseras på energideklarationen.
Vatten och avlopp	kr	
Sophämtning och sotning	kr	
Villahemförsäkring	kr	
Fastighetsavgift	kr	Max 10 425 kr/år år 2026.
Löpande underhåll (Buffert)	kr	Rekommenderat: 1 % av värdet/år.
<b>Lån</b>		
Ränta (Brutto)	kr	$(\text{Skuld} \times \text{Räntesats}) / 12$ .
Amortering	kr	1% eller 2 %.
<b>Summa boende</b>	<b>kr</b>	



### 3. Fordon och Transport

Glöm inte de "osynliga" kostnaderna som däck och värdeminskning.

Utgiftspost	Kostnad per månad
Drivmedel / El-laddning	kr
Försäkring och skatt	kr
Service och reparationer	kr
Parkering	kr
Billån (Ränta + Amortering)	kr
<b>Summa transport</b>	<b>kr</b>

### 4. Övriga fasta kostnader

Utgiftspost	Kostnad per månad
Mobil och internet	kr
Streaming och medier	kr
Barnomsorg	kr
Parkering	kr
Fackavgift och A-kassa	kr
Övriga lån och krediter (t.ex. CSN, kreditkort, privatlån)	kr
Gym och hobbies	kr
<b>Summa fasta</b>	<b>kr</b>

## 5. Levnadskostnader (Rörliga)

Här kan du ta stöd av Konsumentverkets schabloner för 2026 om du är osäker.

Utgiftspost	Kostnad per månad
Livsmedel (Mat och utelunch)	kr
Hygien och förbrukningsvaror	kr
Kläder och skor	kr
Fritid och socialt	kr
Summa rörliga	kr

## Summering

Totala inkomster	kr
Sparande varje månad	- kr
Totala utgifter (Boende + bil + Fasta + Rörliga)	- kr
Kvar att leva på (KALP)	kr





**Lendo**..se

Denna guide är framtagen av Sharon Lavie, sparekonom på Lendo.  
Du hittar fler tips och nyheter om privatekonomi på [lendo.se/lanebloggen](https://lendo.se/lanebloggen)