

Ekonomi och avtal

Bokningsavtal

Inom två veckor från att bokningsavtal har tecknats, ska en bokningsavgift om 25.000 kronor erläggas. I samband med bokning erbjuds en boendekostnadskalkyl av mäklaren. Om blivande köpare väljer att inte teckna bindande köpe- och entreprenadkontrakt återbetalas bokningsavgiften med avdrag för en administrationsavgift på 7 000 kronor och bostaden kan anvisas till annan köpare.

Kontraktsskrivning

Nästa steg är att köpe- och entreprenadkontrakt tecknas mellan köparen och säljaren.

Vid detta tillfälle erlägger köparen en dellikvid om 125 000 kronor. Nästa dellikvid om 450 000 kronor erläggs ca 6 månader innan tillträdet. Det innebär totalt 600 000 kronor i handpenning. Resterande del av köpeskillingen inklusive tillval, slutlikviden, skall vara fullt betald vid tillträdet. Handpenningslån kan normalt tas när 6 månader kvarstår till tillträde.

Vid köp genom juridisk person erläggs en bokningsavgift om 25 000 kronor vid tecknande av bokningsavtal och dellikvid om 575 000 kronor vid tecknande av köpe- och entreprenadkontrakt. Resterande del av köpeskillingen, slutlikviden, skall vara fullt betald vid tillträdet.

För att uppfylla fastighetsmäklarens skyldigheter i enlighet med lagen om åtgärder mot penningtvätt kommer fastighetsmäklaren i samband med undertecknande av köpe- och entreprenadkontrakt utföra identitetskontroll genom att ta en kopia av uppvisad godtagen legitimationshandling samt förvara kopian i fem år.

Slutlikvid och köpebrev

Efter erlagd slutlikvid erhåller köparen ett köpebrev. Köparen ansöker om och bekostar lagfart hos inskrivningsmyndigheten. Lagfartskostnad är för närvarande för fysisk person 1,5 % av det belopp köpebrevet utfärdas på. Motsvarande lagfartskostnad för juridisk person är 4,25 %.

Tillträde

Tillträde beräknas ske under juni till december 2027. Definitivt datum för tillträde meddelas senast 4 månader före tillträdet. Vid tillträdet överlämnas en drift- och underhållspärm med information om fastigheten och skötselanvisningar för ingående material.

Färdigt hus till fast pris

Husen säljs som äganderätter. Även anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el och IT samt kostnader för byggnadskreditiv ingår i det fasta priset.

De kostnader som tillkommer är endast eventuella inredningsval, lagfart och pantbrev.

Byggnadskreditiv är den kredit som nyttjas för att betala löpande kostnader för byggnationen fram till färdigställandet. Kostnaden för detta ingår i köpeskillingen.

Pantbrev krävs av finansierande bank som säkerhet för de lån som köparen behöver. Pantbrev tas ut hos inskrivningsmyndigheten och kostnaden är 2 % av det belopp pantbrevet lyder på. Finansierande bank ansöker om detta. Eventuellt kommer det finnas vissa pantbrev från byggtiden som kan övertas av köparen mot självkostnad.

Lagfart för fastigheten söks av köparen hos inskrivningsmyndigheten, i allmänhet hanteras dock detta av köparens bank. Lagfartskostnaden för fysisk person är 1,5 % av det belopp köpebrevet för fastigheten utfärdas på.

Fastighetsavgift

Du som äger ett färdigbyggt småhus betalar en kommunal fastighetsavgift. Storleken på fastighetsavgiften beräknas med hjälp av taxeringsvärdet men kan aldrig bli högre än takbeloppet, som är 9 525 kronor för inkomståret 2025 (deklarationen 2026). Takbeloppet är indexbundet och följer den årliga förändringen av inkomstbasbeloppet. Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Eventuell skatt ska under värdeåret betalas av säljaren. Med anledning av reglerna om värdeår kan det förekomma att fastighetsskatt utgår under det första kalenderåret.

Samfällighetsförening

En samfällighet är mark eller en gemensamhetsanläggning som delas av flera fastigheter. Samfälligheten sköts gemensamt av ägarna till de fastigheter som har andel i den. Ägarna har ett gemensamt ekonomiskt ansvar för samfällighetens verksamhet.

En samfällighetsförening sköter samfälligheten. En samfällighet kan vara en gemensamhetsanläggning eller mark som flera fastigheter har nytta av, till exempel väg eller grönyta. Lantmäteriet är den myndighet som registrerar samfälligheter och tilldelar organisationsnummer. En samfällighetsförening är en juridisk person när den har registrerats hos Lantmäteriet.

Ormbäckagränd kommer att ha en samfällighetsförening för att sköta och underhålla den gemensamma gatan inom området, ledningar, miljörum/teknik/förråd, stängsel och plank, belysning, snöröjning, innergården med uterum, grillplats, lekplats, studsmatta och planteringar.

Dessutom kommer samfällighetsföreningen att fördela kostnaderna för sophämtning, el för områdets belysning och uppvärmning av gemensamt förråd, gemensamt bredbandsabonnemang, fast avgift för vatten och efter förbrukning per hus, fondering för reparationer och underhåll av samfälligheten, försäkring för det gemensamma samt en summa för oförutsett.

Kostnaden beräknas uppgå till ca 1 000-1 500 kronor per månad. Samfällighetsföreningen är under bildande.

TV, streaming och bredband från Telia

Samfällighetsföreningen har tecknat ett gruppabonnemang för fiber med Telia som levererar tjänsterna för bredband 250/250 Mbit/s, Telia TV & Streaming Bas och telefoni (samtalskostnader tillkommer) till en månadskostnad om 203 kronor per månad som ingår i samfällighetsavgiften.

