

# EPOK

FASTIGHETSFÖRMEDLING

## KÖPGUIDE

Den spanska bostadsmarknaden skiljer sig en hel del från den svenska och vi på Epok Fastighetsförmedling hjälper till att guida dig igenom hela processen så att du hela tiden känner dig trygg och välinformerad. Nedan kan du läsa om de olika stegen vid ett bostadsköp.



## FINANSIERING

Vi rekommenderar alltid att du ser över hur ni ska finansiera ett bostadsköp i Spanien innan du aktivt börjar söka efter en bostad, på så vis kan du agera snabbt när rätt bostad dyker upp. Ett alternativ är att ansöka om lån i en spansk bank där man normalt sett kan belåna upp till cirka 60% - 70% av marknadsvärdet på bostaden. Ett annat alternativ är att ni kontaktar er bank i Sverige för att se om det finns möjlighet att belåna ert nuvarande boende.



## KONTAKT

När du fått kontakt med någon av våra mäklare kommer vi utifrån en grundlig analys att skicka olika bostadsförslag till dig som matchar dina önskemål och kriterier. På så vis arbetar vi tillsammans fram vilka bostäder som känns intressanta inför kommande visningar.



## VISNING

Inför din visningsdag med oss på Epok Fastighetsförmedling kan det vara bra att fråga hur lång tid vi har planerat för dig och visningarna. I Spanien visar vi oftast flera bostäder under samma dag och vi passar även på att visa det bästa i de olika områdena, allt detta för att du ska få bästa möjliga känsla för både bostad och område.

Efter visningsdagen går vi gärna igenom de olika bostäderna tillsammans med dig och du får chans att ställa frågor och funderingar i lugn och ro, så att du enklare komma fram till ett beslut.



## JURIDISKT OMBUD

Vi rekommenderar alltid både köpare och säljare att använda sig av ett juridiskt ombud, detta ombud hjälper dig genom hela bostadsaffären. Ombudet kontrollerar att det inte finns några brister i fastighetsregistret, att bostaden inte är belastad av gamla lån, skatter eller andra kostnader som du kan tänkas att arva. Du får även hjälp av ombudet att ansöka om ett NIE nummer (spanskt personnummer) och ett spanskt bankkonto, detta är obligatoriskt vid ett bostadsköp i Spanien. Vidare får du hjälp att teckna nya kontrakt med el- vattenbolag och ser även till att detta dras via autogiro från ditt Spanska bankkonto.

Du väljer själv ditt juridiska ombud, men vill du ha hjälp så kan vi på Epok Fastighetsförmedling rekommendera ett juridiskt ombud som är svensktalande.



## SKATTER & AVGIFTER

I Spanien så tillkommer det en del kostnader vid ett bostadsköp.

### Transferskatt.

Vid köp av en begagnad bostad betalar du en transferskatt på 8% och vid köp av nyproduktion betalar du 10% utöver köpeskillingen.

### Stämpelskatt.

Anledningen till att man betalar en högre transferskatt vid köp av en nyproduktion är för att det tillkommer en mervärdesskatt när en bostad säljs för första gången och då behöver man betala en extra stämpelskatt på ca 0,5-1,5%.

### Notarie & registreringsavgifter.

Det tillkommer även Notarie och registreringsavgifter, dessa kostnaderna kan vara svåra att räkna ut på förhand på grund av flera olika faktorer. Normalt brukar det handla om mellan 500 -1000€.

### Bolån

Har du valt att finansiera ditt bostadsköp med hjälp av bolån tillkommer ytterligare en omkostnad på ca 3-5% beroende på lånebelopp och de villkor du förhandlat fram med din bank.

### Juridiskt ombud

De flesta advokater tar betalt 1% av köpeskillingen. I vissa fall kan detta variera beroende på slutpris, om det är en billigare eller dyrare bostad.

### Totalkostnad

Generellt kan du räkna med ett tillägg om totalt ca 12-14% utöver köpeskillingen. Du kommer få alla kostnader exakt uträknade av ditt juridiska ombud.



## BUDGIVNING

När du hittat din bostad så börjar du med att lägga ett bud till din mäklare som vi framför till säljaren eller säljarens mäklare. I Spanien lägger man oftast ett bud som är lägre än utgångspriset och på så sätt inleder man en förhandling.



## RESERVATIONS KONTRAKT

När köpare och säljare är överens så reserveras bostaden med ett reservationskontrakt och i samband med det så erlägger köparen vanligtvis 6000€ till det juridiska ombudets klientmedelskonto. I kontraktet framgår inventarier, senast tillträdesdatum och övriga detaljer. När detta är signerat av båda parter så plockas bostaden bort från marknaden och ditt juridiska ombud inleder en grundlig undersökning av bostaden och förbereder det slutliga köpebrevet.



## BESIKTNING

Som köpare är du alltid ansvarig för att undersöka bostaden då den generellt säljs i befintligt skick, skulle du finna några fel eller brister är det oftast svårt att reklamera efter att ni skrivit under köpebrevet. Därför rekommenderar vi på Epok att använda dig av en besiktningsman.



## KÖPEBREV

I detta kontrakt framgår alla villkor, vissa är obligatoriska enligt lag och andra kan vara villkor som köpare och säljare kommit överens om. I samband med detta betalar du även 10% av köpeskillingen (minus de 6000€ du redan betalt i reservation).



## SLUTBETALNING

En tid innan det är dags för tillträde så betalar du in resterande del av köpeskillingen det vill säga 90% plus transaktionsskatter och notarieavgifter. Ditt juridiska ombud hjälper dig med betalningen och att räkna ut mer exakta siffror.



## TILLTRÄDE

När det är dags för tillträde så träffas säljare och köpare med respektive juridiskt ombud hos Notarius Publicus, eller om du skrivit en fullmakt till ditt ombud så behöver du inte medverka. Hos Notarius Publicus kontrollerar de köpare och säljares identiteter, bostadens legala skick och upprättar köpebrevet

---

## KONTAKTA OSS

Epok Fastighetsförmedling din svenska mäklare i Spanien.  
Vi har mer än 10 års erfarenhet på Costa del Sol i Spanien. Med vår lokalkännedom, marknadserfarenhet och engagemang hjälper vi dig att hitta det perfekta drömboendet.

[info@epokfast.com](mailto:info@epokfast.com)

+34 693 725 300

