

Några tankar kring ert villaköp på Lidingö

Hur väljer vi hus när vi köper. Vad är viktigt, nu och på sikt. Är ni mer känslostyrda, eller konkreta och praktiska. Naturligtvis har ofta ekonomin en avgörande betydelse.

Lite mjuka frågor är också, kommer vi försöka få fler barn, eller kommer något barn flytta ut inom något/några år. Skolor, kommunikation och möjlighet att få tillbaka satsade pengar. Ibland går hus upp 1 eller flera miljoner i budgivning. Priset blir för "högt" och en del kallar det marknadspris. Men om möjligheten att få tillbaka pengarna vid en försäljning inom 5 år är 10% är det då ett marknadspris....

Lite råd och aha upplevelser kanske.

Läget, den urgamla mäklarsanningen om de tre L:en, läge läge läge. Hur mycket ni än renoverar, hur fint ni än gör så kan ni inte flytta huset. Varje hus har sin maxpotential där renovering till slut blir att kasta "pärlor för svinen". Panelen tycker, välj det läge ni slutligen kommer att vilja ha och renovera i långsammare takt. Att renovera kostar både pengar och kraft. Gör rätt från start. Vi tar liknelsen med de som köper en dålig tomt och bygger ett dyrt fint hus. Resultat, mycket svårt att få tillbaka pengarna. Eller motsatsen, en fin tomt med ett billigt hus.

Panelen säger, välj med omsorg, hur är det med skolor, sjöutsikt, lektytor, kommunens planer för närområdet. Grannars möjligheter att stycka av sina tomter. Vad har de kvar i sin byggrätt. Kan de bygga på en våning och ta bort vår sjöutsikt mm. Kontrollera med kommunens detaljplan över området.

Om visningen varit en helg, besök fastigheten en vardag. Hur är det med buller från vägen, är det en "infartsparkering" utanför er tomt. Och något som alla borde göra, tala med en granne, fråga hur det är att bo där. Är det någon förändring på gång.

Besiktning, ofta talas det om mikrobiell lukt, riskkonstruktioner, växter nära fasaden, dålig ventilation mm mm. Men de vanliga påpekanden är det mestadels ingen fara med. Det betyder inte att man kan strunta i sådana saker som kommer att kräva åtgärd inom 5 år.

Gör en 10 års kalkyl för huset i lugn och ro. Kommer taket att behöva bytas, måste huset målas om, dräneras om, nya badrum, el och värmekälla. En sådan plan gör varje kommersiell fastighetsägare och BRF. Ibland är det både bättre och roligare att "ta tjuren i hornen" om det är möjligt och göra allt på en gång. Då får ni njuta av att bo i det fina, samtidigt som det är värdehöjande om ni säljer inom 10-15 år. (beroende på vad ni gjort). Men lån eller kontanter behöver finnas för detta.

Planlösning, fungerar huset för er. Räcker det med 3 sovrum, eller ett badrum + gäst wc. Kök med matplats eller öppen kökslösning. Går källaren/undervåning att använda till arbetsrum eller gästrum. Det här är inte roligt att komma på efter ett eller 2 år, när det börjat skava lite att man tänkt fel.

Budgivning, hur enkelt är det inte att dras med när cirkusen startar. Kär och galen kan vara underbart tillstånd, men inte i det här fallet. När ni skriver på kontraktet kan det vara början på er skilsmässa. Så därför, lägg aldrig bud efter två glas vin på kvällen och rosa drömmar. Resonera vad ni vill göra med fastigheten direkt och över tid. Vad har ni lust och möjlighet till. Går det över gränsen, inse att det var inte ert hus. Och att ni tog ett förnuftig beslut. Vad gäller teknik i budgivning finns inget konkret sätt som är bättre än andra. Men Panelen har efter att varit med i otaliga budgivningar under många år en bestämd uppfattning. Att lägga mindre ökning, vad gäller villor Lidingö aldrig över 25.000. Varje ökning kräver ett beslut från motparten, och eventuellt samråd med sin partner. Och man vet att dessa beslut blir till slut blir påfrestande för många. Att meningen "ska vi strunta i det här" dyker upp. Och jag har inte tid att ringa mäklaren eller gå in på datorn nu. Trötta/tråka ut sina motpartners.

Men det viktigaste av allt, håll fast vid er maxgräns. Möjligen försök få fördel av att ni har sålt er fastighet, eller att inflyttning till stor del kan få bestämmas av säljaren mm.

Många skriver till hemextra.se och frågar. Vi har stor lokalkännedom, vet vad mäklaransvar innebär, och vad det kostar att renovera i grova drag.

Hängslen och livrem, det handlar om miljoner...

Soliga hälsningar

Panelen