



elsamar.com

Bostadsköparens

G U I D E

- Dina investeringsmöjligheter på Costa Blanca





1 Intro

Hej! Du har laddat ner en guide som hjälper dig med frågorna som du säkert har funderat på senast. Hur går det att köpa en bostad i Spanien? Är det säkert en bra investering? Vad borde man veta om köprocessen?



Den här guiden kommer att hjälpa dig med frågorna så bra som möjligt. Speciellt med köp är det alltid inte lätt att bestämma sig vad man ska göra. Du är alltid välkommen att kontakta oss med frågorna på elsamar@elsamar.com.

Eftersom vår anstalt ligger på Costa Blanca, handlar denna guide om detta fantastiska område. Först ska vi berätta lite info om Costa Blanca i allmänhet. Vad är bra att veta när man kommer till denna vackra region som utlänning.

Andra del i denna guide handlar om köprocessen – hur det sker via elsamar.com. Läs noggrannt och i lugn och ro. Stora bestämmelserna kräver alltid tid och tänkande.

Vi hoppas att du får mycket nytta av denna guide och ser fram emot att höra från dig!

Trevlig läsning!

elsamar.com





Innehåll

1	Intro	1
2	Costa Blanca – Grundinfo.....	3
3	Vårt område på Costa Blanca	4
3.1	Torre Vieja.....	5
3.2	Costa Blanca Norte (Benidorm, Altea, Calpe, Javea, Denia)	7
3.3	Skilnaderna mellan Torre Vieja och Costa Blanca Norte.....	8
4	Bostadsinvestering i Spanien och på Costa Blanca	9
5	Att köpa en bostad i Spanien – hur går det egentligen?.....	11
6	Att hyra ut	18
7	Sista ordet.....	19



2 Costa Blanca – Grundinfo

- ligger i den autonoma regionen Valencia och tillhör provinsen Alicante
- ett av världens bästa klimat (enligt världens hälsoorganisation WHO)
- över 100 kilometer sandstränder, varav många har fått EUs blåa flagga (betyder renhet och säker badning)
- varierande terräng från bergig nord till fältig syd

Vädret på Costa Blanca

- milt klimat året runt
- 300 soliga dagar per år
- årets medeltemperatur 19°C
- vinter mellan december och februari (ca 17°C)
- vår mellan mars och april (ca 19-24°C)
- sommar mellan maj och september (ca 24-32°C)
- höst mellan oktober och november (ca 19-25°C)

Klimat på Costa Blanca Norte är normalt två grader ljummigare än i Torrevieja.



3 Vårt område på Costa Blanca

Elsamars antstalt i Spanien ligger på Costa Blanca i Alicante provins. Här förmedlar vi ca 100 hyreslägenheter och säljer bostäder mest i Torrevieja och på Costa Blanca Norte. Anledningen varför vi har valt Costa Blanca för vårt förmedlingsområde är enkel: den erbjuder Spaniens bästa omständigheter för boende. Hälsosamt klimat, vackra landskap, spansk kultur och mycket mycket mer.



Spaniens och Costa Blancas förmåner:

- livskonstnaderna är fortfarande låga jämfört med många andra EU-länder
- hälso- och infrastruktursystem är någonting man måste bara beundra
- en säker investeringsomgivning
- inte drabbats av stora naturkatastrofer
- ett högt nivå för allmän ordning och säkerhet
- goda flygförbindelser
- hälsosamt klimat
- en välkänd Medelhavets matkultur

I denna sektion ska vi berätta lite allmän information om två regioner som ligger på Costa Blanca: Torrevieja och Costa Blanca Norte. De här områdena skiljer sig ifrån varandra på ett intressant sätt, och de här skillnaderna sorterar vi i den sista delen på denna sektion. Allt detta berättar bara hur mångsidig och rik Costa Blanca är – den erbjuder någonting för alla.

3.1 Torrevieja

Torrevieja är en stad längs kusten tillhörande den södra delen av Alicanteprovinsen på Costa Blanca. Invånarantalet sträcker sig till över 100 000 människor, av dessa finns folk från över 180 länder och kulturer. Under högsäsong sträcker sig siffran till en halv miljon.



Natur och klimat

Torrevieja är berömd för dess saltlaguner som ligger i en skyddad naturpark. Vegetationen och faunan är unik vid saltlagunerna. På området lever över 250 olika fågelarter, av vilka flamingon är den färgstarkaste.

Torrevieja bjuder på ett mikroklimat som skiljer staden från andra platser. Klimatet i Torrevieja är både stabilt och mildt. Ett tempererat klimat med lummig temperatur både på vintern och sommaren. Klimatet sägs också ha en befrämjande effekt på hälsan, tex för reumatiker.

Torrevieja som semester- och boningsort

Torrevieja är en lämplig semesterort för vuxna och för barnfamiljer. Staden är lugn och trygg, trots att invånarantalet ökar till sommaren. Och genom att hyra bil kan man röra på sig ännu friare. På området finns sex simstränder varav många är barnvänliga. I Torrevieja finns också en vattenpark.

Historia

I början av 1800-talet var Torrevieja en liten by var det fanns några boningshus och ett torn. Staden fick sitt namn från vaktornet som var avsedd till att kunna se om det fanns pirater i närheten av fastlandet. I slutet av 1800-talet blev Torrevieja självständigt från staden Orihuela. Torrevieja är Europas största saltproducent. Staden livnär sig främst på turism och saltexport.



Marknaderna

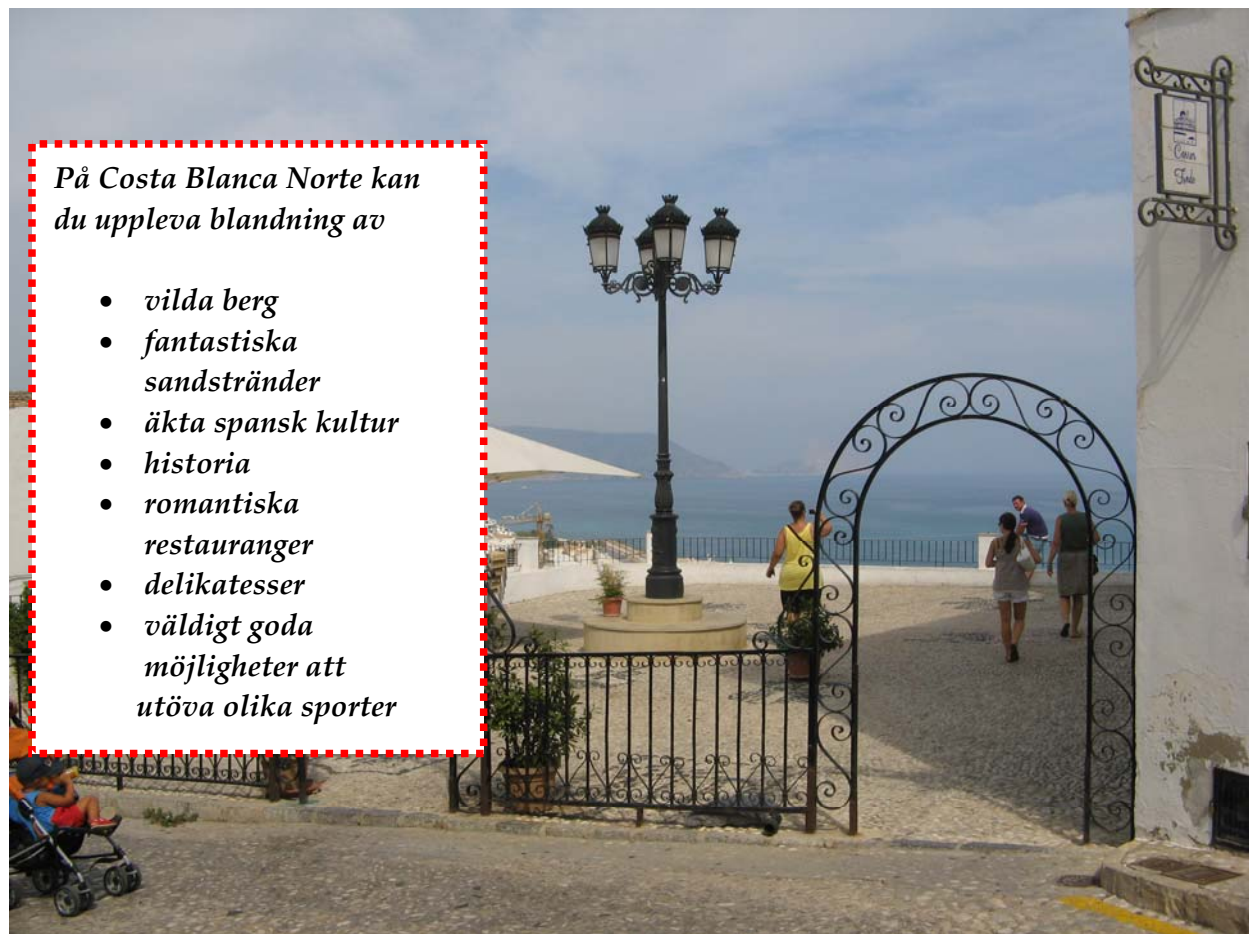
Marknaden som ordnas varje fredag i Torrevieja är den största marknad i hela Europa. Marknadsområdet befinner sig i centerområdet, och ordnas mellan 8-14. Här kan du hitta allt möjligt från frukter och grönsaker till kläder, skor och väskor.



3.2 Costa Blanca Norte (Benidorm, Altea, Calpe, Javea, Denia)

Costa Blanca Norte är ett av de mest luxuösa områdena vid Medelhavet. Det ligger i den autonoma regionen Valencia och tillhör provinsen Alicante, precis som Torrevieja. Det skiljer sig i många avseenden från andra traditionella orter med massturism både vad gäller naturen, kulturen, servicen och övriga rikedomar.

Det finns många underbara, milslånga sandstränder på Costa Blanca Norte men också lite mindre och mera intima stränder mellan klipporna. Stränderna får använda EUs blåa flagga, vilket är tillåtet endast för de renaste och godkända stränderna. Environmental Management Certificate står som garanti för vattenkvaliteten och för att områdets vatten och omgivning sköts på ett exemplariskt sätt.





3.3 Skillnaderna mellan Torrevieja och Costa Blanca Norte

Torrevieja

- fältig och tork terräng
- sandiga stränder
- saltsjöar
- livlig stadsliv
- mycket utlänningar

Torrevieja erbjuder ett utmärkt boplatz för dig som vill bo i en internationell stad omgiven av livligt stadsliv, och för dig som njuter av strandsliv och utmärkta idrottsmöjligheter. Stränder som har fått EUs blåa flagga finns framför staden och lite längre bort i lugnare bostadsregionerna. Speciellt det populära La Mata-strandsområdet lockar besökare både från närområdet och Torreviejans centrum.

Costa Blanca Norte

- bergig terräng
- både kullersteniga och sandiga stränder
- mycket grönområden
- tvära backar
- passar för en nordbo som vill tillbringa tid gärna med spanjorer och andra utlänningar.

Costa Blanca Norte är en passande alternativ för dig, som vill vara omgiven av lilla, autentiska byar och vackra berg. Speciellt Altea med sina vita byggnader och trånga stengator lockar både romantiker och äventyrshungriga besökare varje år. Havets närhet och bergiga landskap är en fascinerande kombination som visar sig i olika konstverk i många färger och former.



4 Bostadsinvestering i Spanien och på Costa Blanca



Varför är det bra att investera i en lägenhet i Spanien?

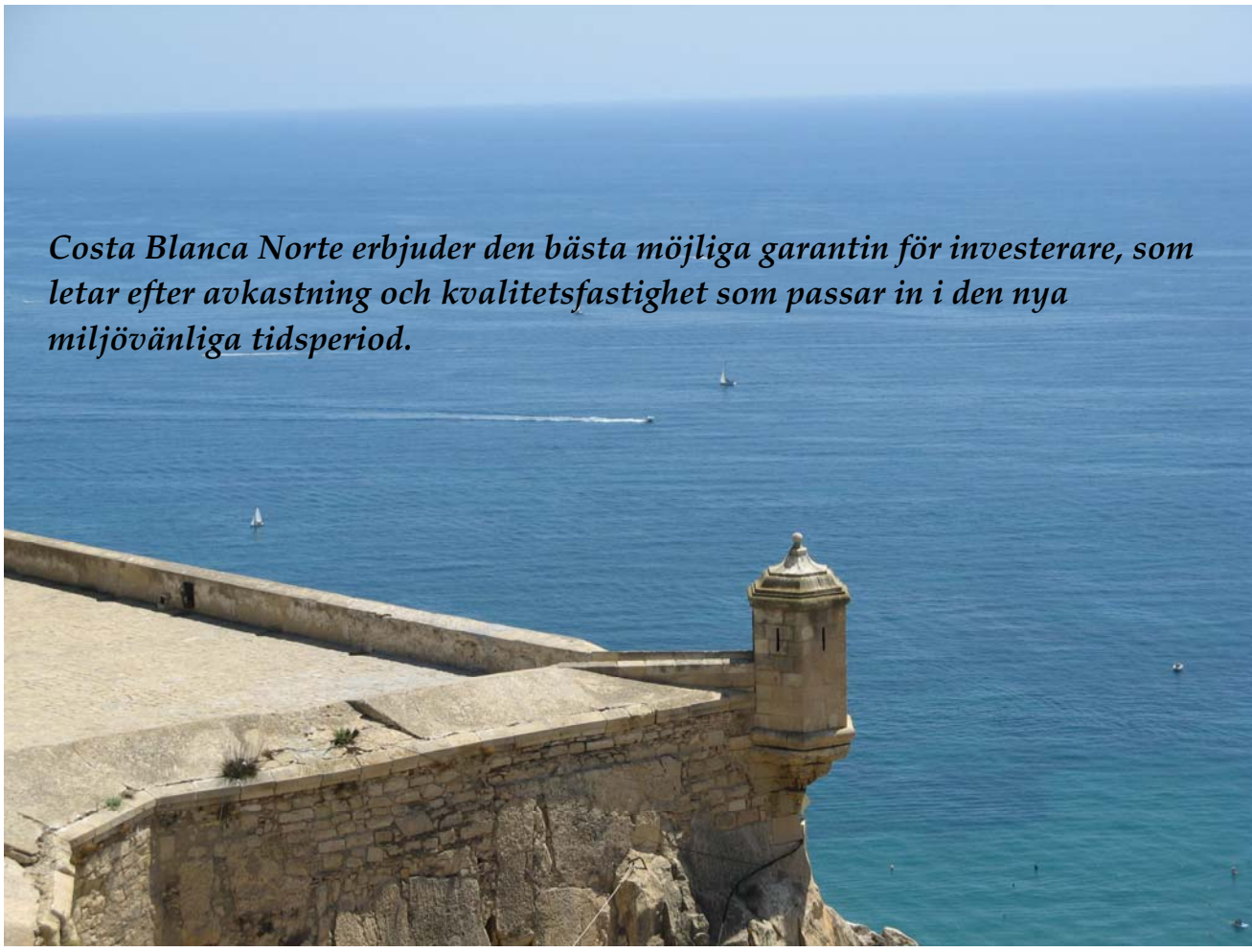
En säker investeringsalternativ

Ett klokt beslut, helt enkelt. Just nu när spanska ekonomin och fastighetssektorn har seriösa svårigheter, kan du ha mycket nytta av otroligt förmånliga erbjudanden. Även välutrustade lyxhus kan man få till lågt pris. Anledningen varför är det bäst att investera i en bostad på Costa Blanca, är dess mångsidiga utbud som lockar besökare. Det betyder mer förfrågan, och så har du också goda möjligheter att hyra din bostad ut. Detta kan du också göra via Elsamar.

Genom historia har Costa Blanca erbjudit en bra avkastning för fastighetsinvesterarare. När man granskar de sista 20 årena, är det klart att prisutvecklingen har varit väldigt stigande. Endast medan några korta perioder utvecklingen har stoppad för ett tag.

Det är också bra att påpeka, att byggandet i Alicante tar hänsyn till en hållbar utveckling. Regionspolitik som bedrivs i Valencia och Alicante regionerna, kombinerar omgivnings och det lokala kulturs bevaring och stadsplaneringen som stödjer ekonomi, näringsfång och nya arbetsplatser.

Ännu en element som gör investeringen säkrare är "seguro decenal", tio års försäkring, som ersätter de möjliga materialskadorna som påverkar i byggnadens mekaniska hållbarhet eller stabilitet. Den här försäkringen är obligatorisk. Den tas och betalas av varje byggare, och dess förmånstagare är fastighetsköparen och de blivande ägarna.



Costa Blanca Norte erbjuder den bästa möjliga garantin för investerare, som letar efter avkastning och kvalitetsfastighet som passar in i den nya miljövänliga tidsperiod.

5 Att köpa en bostad i Spanien – hur går det egentligen?

Nu är det dags att köpa. Priserna och räntorna är låga och samtidigt investerar du i dig själv och i din framtid. Över 300 soliga dagar per år på Costa Blanca väntar på dig – och garanterar ditt välstånd.

På sista sidan hittar du en plan som beskriver köprocessen allt från början. På denna plan beskriver vi vilka alla kontrahenterna är med i köprocessen och hurdana uppgifter varje kontrahent har. Under hittar du planen i textformat. För att göra det lättare att tolka denna plan, har vi delat processen i olika faser och gett varje kontrahent ett eget färg, så du vet vilken fas hör till vilken kontrahent.

1. Säljsobjekten på elsamar.com

Om du tänker att investera i en bostad i Spanien, kolla först Elsamars utbud på www.elsamar.com. Där, under sidan "till salu", hittar du lyxiga villor, förmånliga radhuslägenheter och centrala höghuslägenheter som vi förmedlar i Altea, i Torrevieja och annanstans på Costa Blanca området.

När du har hittat en bostad som du är intresserad av, kontakta oss via email (elsamar@elsamar.com) eller via telefon (+34 966 70 3 721) så kan vi diskutera mer. Om du inte hittar något som passar för dig, kontakta oss ändå. När du berättar din önskan om hurdan bostad du letar efter (hur stor, läge, villa/radhus/höghus, pris) så söker vi den för dig. Alla säljsobjekten finns inte på våra webbsidor och också genom våra samarbetspartners hittar vi dig säkert en passande bostad.

När du har bestämt dig att köpa lägenheten, börjar den egentliga processen.

Man måste alltid räkna ca.10% högre pris än det pris som utannonseras. Denna inkluderar 7% mervärdesskatt (IVA) för nya bostäder (överlåtelseskatt i återförsäljning). Resten av extrakostnaderna består av notarie- och juristkostnader. Juristkostnaderna (800-1000 euro) består av kontrollering av dokumenterna, registrering av escrituran, fastighetens registrering, skatteanmälan och representation hos notarien (översättning och ägareförändringen för el- och vattenavtal samt bolagsvederlag). Om du har tagit lån, betalas stämpelskatt och uttagskostnaderna till banken.



2. Bostadsvisning / köpbeslut

Kom på plats att se bostäderna. Vi kommer med dig och kör dig omkring bostadsområdet samt ger mer information om huset. Vi rekommenderar att komma titta på flera bostäder, så att du kan göra nyttiga jämförelser och kan senare vara säker på att du har gjort ett beslut som passar just i dina förväntningar och önskningar.

När vi har accepterat ditt förslag om priset, bör du betala en kontantbetalning med några tusen euro som förbinder dig med köpet. Underteckning av köpekontraktet borde ske i ett utsatt tid (oftast inom 30 dagar). Köpekontraktet undertecknas i samband med kontantbetalningen. Om du senare gör en hävning förlorar du kontantbetalningen.

3. NIE – nummer

För att göra affär i Spanien måste du ha ett NIE-nummer. Numret motsvarar ett personnummer för utlänningar i Spanien. Alla utlänningar behöver det här numret när de har ekonomiska intresser i Spanien, t ex att öppna ett bankkonto eller köpa en bostad. NIE-numret funkar också som skattebeteckning för utlänningar och man måste ange det i samband med beskattningen. Företag har sitt eget NIE-nummer. Det originella NIE-dokumentet är väldigt viktigt och man måste alltid ha det med när man besöker notarie, kopien duger inte.

NIE-nummer ansöks hos det nationella polisens utlandsavdelning. Vi ger dig ansökningsblanketterna och ger råd medan ansökningsprocessen. Tillsammans med ansökningsblanketten behöver du också ditt pass och 2 kopior av det och 2 passfoton. Det varierar hur länge du får vänta innan du får ditt nummer. Beroende på orten kan det ta från några dagar till några veckor.

Om du inte är på plats när du vill lämna ansökningsblanketterna kan du göra någon annan befullmäktigt att lämna dem för dig. Den befullmäktiga personen måste ha sitt eget pass med när hon/han lämnar in ansökningsblanketterna.



4. Att öppna ett spanskt bank konto/en objektiv prisvärdering/ländiskussionerna

När du väljer en bank i Spanien, rekommenderar vi att välja en solid bank. Banken borde också ha en fungerande Internetbank på engelska.

Om du behöver hjälp att financiera din bostad, fråga oss så vi hjälper. Vi har kontakter med flera bank och kan fråga lånerbjudanden för dig. En officiell och objektiv institut ger en prisvärdering (tasacion) för bostaden i fråga. Av denna värdering ger bankerna oftast ca. 50-70 % bolån och bindningstiden kan vara även 35 år. Om värderingen är högre än säljspriset, det beviljande bolånet räknas av säljspriset. När du lämnar in en lånansökan behöver du oftast också lönintygerna från de 3 senaste månaderna och också en kopia av det senaste skatteintyget.

Innan lånet beviljas, kontrollerar banken alla papprena som anknyts med bostaden. Sådana här är t ex äganderätt, påfrestningar som bostaden inträffas av, byggarens lovärenden och lagliga kvadratmeter. Bolånet beviljas enligt de lagliga kvadratmeterna, som också observeras i den officiella, objektiva prisvärderingen.



5. Kontrollering av dokumenterna

Vi samarbetar med en finsk jurist som har tagit sin examen i Spanien. Hon kontrollerar att dokumenterna är lagliga och i ordning.
www.laakso-saez.com

6. Fullmakt

Du kan också göra bostadsköpet utan att besöka Spanien. Allt görs med en fullmakt. Juristen gör fullmakten som ger henne ansvarighet att sköta och underteckna alla papprena som anknyts med köpet. Fullmakten bekräftas i Spanien hos notarien eller skickas till Finland/Sverige där kunden apostolerar fullmakten hos magistraten.

7. Bostadskontrollering och bristlista

Elsamar.com kontrollerar de nya bostäderna och gör en lista av brister för byggaren, innan köpekontraktet undertecknas. Vi kan göra kontrolleringen med dig eller med den du har givit fullmakt.



8. Dokumenterna till notaren

Juristen ger notarien all information om fastigheten och de kontrahenterna som är med i köpprocessen.

9. Köpekontrakt (Escritura)

I Spanien behandlas bostadsköp alltid som fastighetsköp.

Notarien skriver köpekontraktet (escritura) och är ansvarig för dess laglighet. I köpekontraktet beskrivs allt om bostaden väldigt ordentlig. Med detta görs klart att bostaden i fråga är helt rätt.

10. När köpekontraktet undertecknas

I samband med underteckningen läses köpekontraktet noggrant med de kontrahenterna som är med i köpprocessen: köparen, säljaren (eller sina representanter), förmedlaren, juristen, och om behövs, med någon som representerar banken. Om banken finansierar köpet, är dess representant alltid med i underteckningen. Betalningen på säljspriset sker också i samband med köpekontraktens underteckning. Oftast betalas säljspriset med check. Observera att det kan ta även 5 bankdagar att dina pengar kommer från Sverige eller Finland till ditt eget konto i Spanien. Checken beställs från banken i förväg innan underteckningen. Notarien meddelar ägarförändringen till Suma.



11. El- och vattenkontrakter, bolagsvederlag, Suma och hemförsäkring

När du har undertecknad köpekontraktet, gör juristen en ägarförändringsanmälan för husbolagets skötsbolag och byter el- och vattenkontrakterna under ditt namn. El- och vattenkontrakterna, fastighetsskatt och bolagsvederlaget kommer att ske i direktbetalningen. Allt detta görs av juristen. Hemförsäkringen tas också. Om du har tagit bolån, banken erbjuder dig sina egna försäkringar. Hemförsäkringen är oftast en villkor för bolånet. Du betalar fastighetsskatten för första gången på det följande kalenderåret. Fastighetsskatten sker via direktbetalning på hösten. Elfakturan kommer varje månad och vattenfakturan var tredje månad. Om du har köpt ett helt ny hus måste du också skaffa en vattenmätare som kostar (beroende på ort) 600 – 700 €.

12. Direktbetalning

Alla betalningarna som anknyts med bostaden måste betalas via direktbetalning. Banken behöver en fullmakt för direktbetalningen. Banktransfer i Spanien funkar inte så smidigt som t ex i Finland. På bankkontot måste alltid finnas pengar för de löpande kostnaderna. Bankerna försöker direktbetalning från kontot endast en gång (på fakturans förfallodatum) och om det inte finns pengar just då, bryts el och vatten utan anmälan. Enligt lag måste kunden meddelas om el- och vattenbrytning, men i praktiken gör man det inte. Bolagsvederlagarna som inte har betalats publiceras i husbolagets bolagstämma och oftast en lista på de som har skulder hängs i husbolagets anmälningstavla. De som har skulder får inte t ex använda simbassäng eller garage. Kontrollera bankens kontoutdrag. Så kan du vara säker på att direktbetalningarna sker som de ska.



13. Fastighetens registrering och skatteanmälningarna

Juristen tar hand om att fastigheten registreras under det nya ägarens namn och hon också gör en skatteanmälning om köpet. Om du har tagit bolån, är det din bank som tar hand om registreringen.

14. Hyresförmedlingen på elsamar.com

Om du inte stannar ett helt år i Spanien, är det bästa för dina pengar att hyra bostaden ut. Elsamar arrangerar detta. Vi tar hand om din bostad. Vår kundkrets är nordisk och våra webbsidor på finska och svenska är alltid up to date. När vi har fått en ny reservering kontakter vi dig alltid först för att försäkra att reserveringen passar för dig. Du får alltid en skriftlig bekräftelse på hyrorna som har betalats.

15. Skatterepresentant

Enligt det spanska lag alla utlänningar som inte har ett uppehållstillstånd, måste ha en skatterepresentant i Spanien. Juristen gör skatteanmälan varje år.

6 Att hyra ut

När du har din egen bostad på Costa Blanca men stannar inte här året runt, kan du ha mycket nytta av din investering genom att hyra bostaden ut. Samtidigt försäkrar du att din lägenhet är inte tom för långa perioder.

Enligt hyresreglerna måste hyresgästen ta hand om lägenheten precis som sitt eget hem. När hyrestiden är över, kontrollerar Elsamar att bostaden är i god form och gör samtidigt en slutstädning.



Bostaden som hyrs ut behöver vara i god form och väl utrustad, dvs. ha normala husets basutrustning: köksutrustning, städningsredskap, tvättmaskin, linnekläder, dukar, TV osv.

Kontakta oss, så får du mer info!

elsamar@elsamar.com



7 Sista ordet

Tack för ditt intresse! Nu är det bara att bestämma – kolla vårt utbud på elsamar.com och kontakta oss. Vi ger gärna mer info om bostadsköp.

elsamar.com tackar!



Vi är ett finskt par Saima Saarinen och Seppo Turunen, som står bakom elsamar.com. Vi har haft hyresverksamhet i Torrevieja under flera år och står för kvalitén.

Adress C/Villa de Madrid 40, 03181 Torrevieja (Alicante)
Tel. +34 966 703 721 (öppningstiderna, mån-fre kl. 9-15)
e-mail. elsamar@elsamar.com
Web www.elsamar.com

