



Skal du
selge eller
kjøpe bolig?

Innhold

Forord	3
Salg av bolig	6
Kjøp av bolig	18

Våre sentrale oppgaver

Meglerens viktigste oppgaver er befaring, prisvurdering, innhenting av opplysninger om eiendommen, utarbeidelse av salgsoppgave, markedsføring, gjennomføring av visninger, budbehandling, utarbeidelse av kjøpekontrakt og håndtering av oppgjøret mellom partene.

Megleren er mellommannen som ved lov er pålagt å utføre oppdraget i samsvar med god meglerskikk, med lik omsorg for kjøper og selger.

Megleren foretar en markedsvurdering av boligen, og innhenter alle relevante opplysninger om eiendommen. Det er ikke noe krav i loven om at megler skal være

bygningskyndig. Megler skal så langt det er rimelig, innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen. Har megler ikke gjort dette, skal kjøperen før handelen sluttes gis en skriftlig orientering om grunnen til det.

Hvilke opplysninger megleren er pålagt å fremlegge omtales under punktet Salgsoppgave på side 12.

ANSVARLIG MEGLER:

Lov om eiendomsmegling har innført begrepet Ansvarlig megler. Det er den megleren som vil ha ansvaret for ditt salg, du vil kunne forholde deg til Ansvarlig megler eller Eiendomsmeglerfullmektig

Noen begreper det er greit å kjenne til

BORETTLAGSLEILIGHET / ANDELSLEILIGHET

Kjøper du en bolig i et borettslag blir du andelseier i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og du kjøper en eksklusiv boretts til din leilighet. Andelen registreres hos Tinglysingen (Statens kartverk). Borettslaget styres av vedtekter. Det er viktig å sette seg inn i disse og i borettslagets regnskap, årsberetning og protokoller. Felleskostnadene dekker driftskostnader og leilighetens andel av renter og avdrag på fellesgjeld. Leilighetens totale pris utgjøres av kjøpesummen du betaler, plus andelen av borettslagets fellesgjeld.

AKSJELEILIGHET

En aksjeleilighet er en del av et boligaksjeselskap. Du kjøper en aksje med tilknyttet rett til å leie en leilighet i selskapet. Du blir medeier (aksjonær) i boligaksjeselskapet og får medbestemmelsesrett sammen med de andre aksjonærene. Husleien dekker driftskostnader, og leilighetens eventuelle andel av renter og avdrag på fellesgjeld. Leilighetens totalverdi utgjøres av kjøpesummen pluss andelen av selskapets fellesgjeld.

EIERLEILIGHET

Du har som regel full råderett over en eierseksjon. Med skjøte overføres eiendomsretten formelt fra selger til kjøper. Her må det betales dokumentavgift til staten som for tiden er 2,5% av kjøpesummen, se side 23.

FESTET TOMT

At tomten er festet innebærer at den er leiet av grunneier. Ved feste av tomt foreligger festeavtale med bortfester (eier). Fester (leier) betaler festeavgift for grunnen. Festeavgiften betales vanligvis for ett år om gangen. Gamle festeavtaler er som regel inngått for et bestemt tidsrom. Innløsning av festetomter skjer etter avtalen, alternativt etter nærmere regler i lov om tomtefeste av 20.12.96 nr. 106. Nyere festeavtaler er normalt ikke tidsbegrenset. Det er viktig å sette seg grundig inn i festekontraktens bestemmelser.

REGULERINGSPLANER

Reguleringsplaner forteller hvilket formål området er regulert til. Dette vil ha betydning i forhold til om eiendommen for eksempel kan bebygges med bolig og/eller næring. Det har også betydning for hva eiendommen skal brukes til. Samtidig sier den noe om utnyttelsesgrad, tillatte byggehøyder m.m.

EIERSKIFTEFORSIKRING

I henhold til reglene i avhendingsloven kan selger holdes ansvarlig for feil og mangler ved boligen i inntil 5 år etter salget. Eierskifteforsikring er en ansvarsforsikring som boligselger kan tegne for å sikre seg mot fremtidige krav. Den dekker det økonomiske ansvaret selgeren har overfor kjøperen etter avhendingsloven.

KJØPERFORSIKRING

Det er mulig for kjøper å tegne en kjøperforsikring (selv om selger ikke har tegnet eierskifteforsikring), hvor kjøper oppnår retts hjelp i en eventuell tvist med selger eller eierskifteforsikrings selskapet.

AREALBEGREPER VED OMSETNING AV BOLIG (NS3940)

Dersom areal oppgis ved annonsering i papirbasert medium, skal minimum totalt BRA (bruksareal) og P-ROM (primære rom) areal oppgis.

I prospekt, salgsoppgaver og på internett skal minst BRA (bruksareal) for hver etasje og samlet, samt P-ROM areal samlet for boligen oppgis.

BRA = bruttoareal med fradrag av yttervegger.

P-ROM = arealet av de primære rommene i boligen inkl. innvendige skillevegger.

Primære rom kan være: Opholdsrom, soverom, kjøkken, entré, bad/toalett/ vaskerom/ badstu, trapperom m.m. Sekundære rom kan for eksempel være: Boder, tekniske rom og garasje.

VERDIVURDERING

Megler skal anslå den prisen selger kan forvente i et såkalt normalmarked. Det er en vurdering av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om boligmarkedet der eiendommen ligger.

TILBEHØR

Kjøper og selger står i utgangspunktet fritt til å avtale hva som skal følge med boligen. I henhold til avhendingsloven skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen.

TILBEHØR OG LØSØRE

Følgende medfølger med mindre annet fremgår av salgsoppgave eller kontrakt: EiendomsMegler 1 har i utgangspunkt avvik i forhold til nedenstående liste for hvite- og brunevarer, les salgsoppgaven.

DETTE ER EN VEILEDENDE LISTE DERSOM IKKE ANNET ER AVTALT:

1. **HVITEVARER** som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke
2. **HELDEKNINGSTEPPER**, uansett festemåte
3. **VARMEKILDER**, ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG:** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor (dersom tuneren ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med
5. **BADEROMSINNREDNING:** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap
6. **SPEILFLISER**, uansett festemåte
7. **GARDEROBESKAP**, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger
8. **KJØKKENINNREDNING** medfølger. Dette gjelder også overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy
9. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner
10. **AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, og fastmonterte aricondition-anlegg
11. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange
12. **LYSKILDER:** kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegglamper, krokhengte lamper, herunder lysekroner, prisme-lamper og lignende følger likevel ikke med
13. **BOLIGALARM** (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper)
14. **UTVENDIG SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse
15. **POSTKASSE**
16. **PLANTER, BUSKER OG TRÆR** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende
17. **FLAGGSTANG** og fastmonterte tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende
18. **OLJE-/PARAFINFAT:** eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato
19. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis
20. **BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende der dette er påbudt
21. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** er dette er påbudt. Det er hjemmelshavers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom

Hva er viktig når du skal selge bolig?

FORBEREDELSE TIL SALG AV BOLIG ELLER FRITIDSBOLIG

Som oftest starter et salg enten ved at du tar kontakt med megleren eller megleren følger opp en avtale som gjerne er gjort på visning av en bolig du har vist interesse for. Megleren foretar så en befaring av din eiendom og blir gjerne der enig med deg om et salgsopplegg.

Deretter inngår du en skriftlig oppdragsavtale med megler. Avtalen inneholder bestemmelser om meglers vederlag, utlegg, tidsrammer og andre forhold. På dette tidspunktet avtaler vi om du som selger ønsker å tegne eierskifteforsikring, og du blir bedt om å fylle ut et egenerklæringskjema.

Når oppdragsavtalen er undertegnet, innhenter ansvarlig megler lovpålagt informasjon fra Statens kartverk/Tinglysinggen, kommunen, sameiet, forretningsfører osv. Aktuelle dokumenter kan være: Utskrift av grunnbok, kopi av tinglyste servitutter, målebrev, reguleringsbestemmelser, kart, ferdigattest, regnskap, årsmelding og ellers annen relevant informasjon som måtte være tilgjengelig.

Megleren har en oversikt over godkjente takstmenn som kan foreta en teknisk gjennomgang av eiendommen og som vil lage en Boligsalgsrapport-/tilstandsrapport som vedlegges salgsoppgaven. EiendomsMegler 1 vil normalt anbefale bruk av Boligsalgsrapport, tilstandsrapport eller våtromsrapport (for leiligheter).

Husk at takstmannen skal ha kopi av egenerklæringen når han lager rapporten.

EiendomsMegler 1 utarbeider så et forslag til salgsoppgave. Når denne er godkjent av deg som selger, er eiendommen klar for presentasjon i markedet. Salgsoppgaven får plass i våre lokaler og ofte også i utstillinger hos SpareBank 1. Boligen blir annonsert etter avtale. Annonseteksten skal også godkjennes av deg.

I tillegg legges eiendommen ut på internett, eiendoms-megler1.no og finn.no. Hvis ønskelig kan megler gjerne sette opp "til salgs"-plakat på eiendommen.

SALG AV BOLIG

Så avholdes visninger der potensielle kjøpere kan legge igjen navn og telefonnummer på interessentlisten.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter.

Aksept av bud med avtale om overtakelse skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Det er viktig at overtakelsesdato blir avtalt sammen med budaksepten, for at eierskifteforsikringen skal tre i kraft fra avtaleinngåelsen.

Når du som selger har fått et bud du aksepterer, må dette meddeles skriftlig til megler, som så sender ut et akseptbrev og lager kontrakt. Kontrakten inneholder blant annet avtale om salgssum, overtakelsestidspunkt, hva som skal medfølge av tilbehør samt eventuelle forbehold.

Kjøper og selger møtes normalt hos EiendomsMegler 1 for å gjennomgå og undertegne kontrakten. Vi utarbeider nødvendige dokumenter i forbindelse med eiendomsoverdragelsen, inkludert eventuelle fullmakter. Selger gir med sin underskrift megleren fullmakt til å dekke sitt tilgodehavende av salgssummen.

Til avtalt tid må kjøper overføre kjøpesummen og omkostningene til klientkonto hos EiendomsMegler 1. Etter at beløpet er inne på meglers konto kan overtakelsen av boligen skje.

Først når du har overlevert eiendommen og returnert overtakelsesprotokollen til megler og skjøtet til kjøper er tinglyst, overføres kjøpesummen fratrukket lån, vederlag, utlegg og eventuelle andre forhåndsavtalte fradrag til din konto i henhold til kontrakt. Så snart alle formaliteter er i orden, besørger megler sletting av alle pengeheftelser på eiendommen som det ikke er avtalt at kjøper skal overta. Til slutt sendes oppgjørsoppstilling til begge parter.

SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT

Som selger har du en omfattende opplysningsplikt. Dersom forhold ved eiendommen ikke svarer til opplysning du har gitt til kjøper, kan det defineres som mangler. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsprospekt eller i annen markedsføring på vegne av deg. Det er derfor viktig at du kontrollerer både salgsoppgave og annonser før de presenteres i markedet.

Boligsalgsrapport/tilstandsrapport.

Megler anbefaler som oftest at det utarbeides en teknisk rapport over eiendommens tilstand. Dette fordi vi ønsker at eiendommen skal selges i korrekt og forventet stand. Bruk av en slik rapport vil kunne minimere muligheter for reklamasjoner i ettertid.

Denne rapporten inneholder tilstandsgrader og gir en beskrivelse av risikofaktorer på bygg og anlegg for øvrig.





FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND

De fleste eiendommer selges i den stand de var i ved kjøpers besiktigelse, jfr. avhendingslovens § 3-9.

Eiendommen kan likevel ha mangel i følgende tilfelle:

- Når kjøper ikke har fått opplysning om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å forvente opplysning om. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
- Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen.
- Når eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke har blitt rettet i tide.
- Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesum og forholdene ellers.
- Når eiendommens tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren.

EIERSKIFTEFORSIKRING

Avhendingsloven gir kjøper adgang til å reklamere i 5 år etter overtakelse. Eierskifteforsikring innebærer å overlate det økonomiske ansvaret for eventuelle skjulte feil på boligen du selger til et forsikringsselskap. EiendomsMegler 1 vil formidle tilbud på eierskifteforsikring. Denne må tegnes før eiendommen legges ut for salg. Det er visse begrensninger for hvem som kan tegne denne forsikringen, snakk med megler eller se forsikringsselskapets vilkår for kjøp av forsikring.

SALGSOPPGAVE

Megler har i henhold til eiendomsmeglingsloven en selvstendig opplysningsplikt overfor kjøper, og skal skriftlig minst opplyse følgende før avtale inngås:

- Eiendommens registerbetegnelse og adresse.
- Eierforhold.
- Tinglyste forpliktelser og tilliggende rettigheter.
- Grunnarealer, bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte.
- Eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål.
- Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
- Ligningsverdi og offentlige avgifter.
- Forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett.
- Spesifikasjon over faste løpende kostnader.
- Hvis kjøpesummen er fastsatt, total kostnad som omfatter alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader.
- Hvis kjøpesummen ikke er fastsatt, en samlet oppstilling over prisantydning og alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader.
- Hva som er avtalt om meglers vederlag.

I tillegg skal det i forbindelse med omsetning av borettslagsandeler, eierseksjoner og aksjeleiligheter opplyses:

- Lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til dette.
- Separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode.
- Opplysning om hvorvidt kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter tilhørende prosjektet.
- Opplysninger om borettslaget har sikring mot tap av felleskostnader og i så fall hvem som er tilbyder, varigheten av avtalen og oppsigelsesvilkårene.
- Relevante rettigheter og forpliktelser for innehaveren av adkomstdokumentet, sameieandelen eller eierseksjonen iflg lov, forskrift, vedtekter, vedtak og avtaler som har betydning for handelen.
- Vesentlige opplysninger om borettslaget, sameiet e.l. sitt budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstaker.



Selger plikter å opplyse om boligens energimerking, hvilket merke den har fått og oppvarmingskarakter. Hele energimerkerapporten kan du få hos megler eller finne på eiendommens hjemmeside.

Salgsoppgaven vil normalt også inneholde diverse bilder. I vedlegg vil det oftest fremlegges boligsalgs-/tilstandsrapport eller takst, tegninger og andre viktige dokumenter for kjøper.

Utkast til salgsoppgave skal godkjennes av selger før salgsarbeidet starter.

MARKEDSFØRING

EiendomsMegler 1 har over 120 eiendomsmeglerkontorer med vindusutstillinger på sentrale steder. For å finne meglerkontor i ditt nærområde, se www.eiendomsmegler1.no eller ring 800-EIENDOM* og tast inn ditt postnummer.

Annonsering er en viktig del av salget, og vi i EiendomsMegler 1 ønsker å markedsføre din bolig best og mest mulig. Alle eiendommene blir markedsført på våre hjemmesider eiendomsmegler1.no og finn.no. I noen regioner har vi egne boligaviser, og i andre områder annonseres boligen i regionale og lokale aviser. Avhengig av hvilken vederlagsform som velges, kan du som oppdragsgiver velge alternativ markedsføringspakke.

*800-3436366



VISNING OG BUDBEHANDLING

EiendomsMegler 1 kan hjelpe til med tilrettelegging og gjennomføring av visningene. Vi tilbyr profesjonell håndtering av budrunden, og følger regelverket som er utarbeidet i samarbeid mellom Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund (se side 21).

Det er viktig at du som selger setter deg inn i reglene om budgivning og virkningen av avslag og aksept. Kontakt megler dersom du er usikker på noe. Vær oppmerksom på at det ikke bare er salgssummen i budet som er bindende, også avtale om overtagelsesdato, hva som skal medfølge, forbehold m.v. er bindende.

AVTALEINNGÅELSE OG KONTRAKT

Når et bud er akseptert av deg som selger, er bindende avtale inngått. Kjøpekontrakten utarbeides av EiendomsMegler 1 ut fra det som er avtalt vedrørende kjøpesum, omkostninger, oppgjør, overtakelse, tilbehør m.m., med bakgrunn i gjeldende regelverk. Dette for å unngå uoverensstemmelser i ettertid.

Begge parter inviteres normalt til et kontraktsmøte, der kontrakten gjennomgås og signeres.

Kontraktspartene er selger og kjøper, og eventuelle diskusjoner om mangler ved eiendommen må løses mellom kontraktspartene.

TINGLYSING OG SIKKERHET

Du som selger underskriver skjøtet/hjemmelsdokumentet til kjøperen ved inngåelse av kontrakt. Av praktiske og sikkerhetsmessige årsaker oppbevares skjøtet/hjemmelsdokumentet hos EiendomsMegler 1 til tinglysing skjer. Senest ved signering av kontrakt, undertegner selger et pantedokument (sikring) med urådighetserklæring. Dette dokumentet hindrer frivillig pantsettelse av eiendommen før overtakelse og hindrer at eiendommen blir overdratt til andre enn den som har kjøpt eiendommen iht. den inngåtte kjøpekontrakten. Tinglysing av pantedokumentet betales av selger. Det er meglers ansvar å sørge for at pantedokumentet blir slettet straks partene har oppfylt kjøpekontraktens bestemmelser og skjøtet/hjemmelsdokumentet er tinglyst.

OVERTAKELSE

Kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt til megler før nøkler utleveres.

Overtakelse av eiendommen skal skje i henhold til tidspunkt som er angitt i kontrakten. Vi vil sterkt fraråde at kjøper får overta eiendommen før kjøpesum og omkostningene er innbetalt til meglers klientkonto.

Ved omsetning av eiendommer gjelder prinsippet ytelse mot ytelse, og kjøper har ikke krav på å få utlevert nøkler før fullt oppgjør er innbetalt. Dersom kjøper får tilgang til boligen før fullt oppgjør er innbetalt, risikerer selger at kjøper holder igjen hele eller deler av oppgjøret på grunn av påståtte mangler eller mistlighold.

Megler vil først kunne foreta endelig oppgjør til selger etter at fullt oppgjør har funnet sted, overtakelsesprotokoll er undertegnet og innlevert til megler og skjøtet til kjøper er tinglyst.

Meld fra i god tid hvis dere blir enige om et annet overtakelsestidspunkt enn det som fremgår av kontrakten. Endring av overtagelsestidspunkt må også klareres med kjøpers bank, slik at oppgjøret kommer i tide.

Viktig: Risikoen går over på kjøper når han etter kontrakten skal overta eiendommen. På overtakelsesdagen bør selger og kjøper møtes for å gå gjennom eiendommen, slik at kjøper har muligheten til å få bekreftet at den er i henhold til kontrakten og er tilstrekkelig rengjort.

Du har som selger anledning til å utbedre eventuelt mangelfull utvasking eller annet som måtte påpekes av kjøper på overtakelsen. En eventuell rettelse må skje innen rimelig tid.

Ved overtakelsen skal målere avleses, og melding om målerstand sendes til selgers strømleverandør og/eller kommunen (vannmåler). Husk også å melde flytting til Folkeregisteret og egne faste forbindelser.

Hva er viktig når du skal kjøpe bolig?

Når du kontakter oss første gang, har du sannsynligvis funnet en bolig som interesserer deg. Informasjon om boliger som selges gjennom oss kan du finne i din lokalavis, på www.eiendomsmegler1.no og www.finn.no, i våre lokaler og i mange av SpareBank 1 sine lokaler.

I flere områder og regioner har EiendomsMegler 1 egne boligaviser.

Du er selvsagt velkommen til å ta kontakt med oss før du har funnet en bolig, slik at vi kan hjelpe deg i søket etter den boligen du er ute etter.

ØKONOMISK OVERSIKT

Det er viktig som boligkjøper å ha oversikt over midlene du har til rådighet. Dette kan vi hjelpe deg med.

Hvis du allerede har en bolig vil vi anbefale at du får en verdivurdering på den, slik at du vet hva du kan forvente å få for den i dagens marked.

SpareBank 1 kan hjelpe deg med gjennomgang av din økonomiske situasjon, og eventuelt med lånebevis. Det er en fordel å ha fullstendig oversikt over økonomien før du starter boligjakten, så du kan slå til hvis drømmeboligen plutselig dukker opp. Derksom du ikke allerede har en kundefrådgiver i SpareBank 1, kan vi hjelpe deg med å finne riktig kontaktperson.

VISNING

Du bør bruke god tid når du er på visning. Spør gjerne om det du måtte lure på, og sørg for å gå nøye igjennom salgsoppgave med alle vedlegg, gjerne på forhånd. Du vil finne relevant informasjon om eiendommen på eiendommens «hjemmeside».

Som boligkjøper kan du ikke gjøre gjeldende som mangel noe du kjente eller burde kjent til når avtalen om kjøp ble inngått. Hvis du har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selgeren om å undersøke eiendommen, kan du altså ikke gjøre gjeldene som mangel noe du burde blitt kjent med. Unntaket er hvis selger har handlet grovt uaktsomt, uærlig eller i strid med god tro.

Når det skal vurderes om det foreligger mangler ved en eiendom må det også tas hensyn til eiendommens alder og generelle tilstand. Det er også viktig å se hvilke opplysninger som ble gitt i annonser, salgsoppgaver, boligsalgsrapport/takst osv.

BUDGIVNING

Dersom du ønsker å delta i en budrunde, melder du din interesse direkte til ansvarlig megler, eller hans eiendomsmeglerfullmektig.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger.

Budgiver kan benytte Budskjema, Gibud elektronisk, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivingen. Konferer med megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Derksom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.



GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.



VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg og kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én eiendom.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp, er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud") avtalerettslig er et bindende tilbud, som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

KJØPERFORSIKRING

EiendomsMegler 1 anbefaler kjøper å tegne en boligkjøperforsikring der dette er mulig i forhold til vilkårene. Ved HELP forsikring oppnår man rettshjelp i en eventuell tvist mot selger eller eierskifteforsikringsselskapet.

Forsikringen inkluderer skadetakst, og har ingen egenandel. Forsikringen må tegnes senest den dagen kontrakten undertegnes, og gjelder i 5 år etter overtakelsen. Det er visse begrensninger for hvem som kan tegne denne forsikringen. Snakk med megler eller se forsikringsselskapets vilkår for kjøp av boligkjøperforsikring.

AVTALEINNGÅELSE OG KONTRAKT

Når ditt bud er akseptert av selger, er bindende avtale inngått. Kjøpekontrakten utarbeides av EiendomsMegler 1 ut fra det som er avtalt vedrørende kjøpesum, omkostninger, oppgjør, overtakelse, tilbehør m.v. etter gjeldende regelverk, for å unngå uoverensstemmelser i ettertid. Megler utferdiger skjøte/hjemmelsdokumenter, hjemmelsrklæringer ved arv og skifte og lager nødvendige fullmakter.

Megleren må ha kopi av godkjent identifikasjonsdokument. Ta derfor med bankkort med bilde, førerkort eller pass på kontraktsmøtet.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesum skal det på selveierboliger betales dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Dokumentavgiften er for tiden 2,5 %. Det beregnes ikke dokumentavgift ved kjøp av andels- eller aksjeboliger. Tinglysningsgebyr betales imidlertid for hvert dokument som skal tinglyses i forbindelse med handelen.

Disse avgiftene går til staten og fastsettes årlig etter vedtak i Stortinget.

For Borettslagsleiligheter påløper eventuelt gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsrett samt tinglysningsgebyrer og attestgebyr.

KJØPESUM OG BETALING

Til avtalt tid overfører du kjøpesummen til en klientkonto hos EiendomsMegler 1. Du er selv ansvarlig for at kjøpesum og omkostninger blir innbetalt i henhold til kjøpekontrakten.

Beløpet må være godskrevet meglers klientkonto dagen før oppgjørsdato.

Pengene skal stå på konto innen overtagelsen. Dersom du ikke innbetaler eller lar være å oppfylle andre forpliktelser i henhold til kjøpekontrakt, har selger rett på forsinkelsesrente, samt erstatning for eventuelle tap.

FORSINKELSE FRA SELGERS SIDE

Overleverer ikke selger eiendommen i rett tid uten at dette skyldes kjøper eller omstendigheter du har risiko for, kan du i henhold til avhendingslovens bestemmelser:

- Kreve oppfyllelse.
- Heve avtalen dersom forsinkelsen er vesentlig.
- Kreve erstatning for økonomisk tap du har som følge av forsinkelsen.

MANGLER

Dersom det er mangler ved eiendommen, og dette ikke skyldes deg eller omstendigheter du som kjøper har risikoen for, kan du:

- Ikke motsette deg at selgeren retter mangelen for sin regning dersom rettingen ikke vil være til urimelig ulempe for deg, og du heller ikke har særlig grunn til å motsette deg rettingen. Retting må skje innen rimelig tid.
- Kreve et forholdsmessig prisavslag dersom feilen ikke rettes.
- Heve avtalen dersom mangelen er vesentlig.
- Kreve erstatning for økonomisk tap du lider som følge av mangelen.
- Holde tilbake så stor del av kjøpesummen som er nødvendig for å få sikret at kravet blir dekket.

Der eiendommen er solgt som den er, kommer selger først i ansvar når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn du hadde grunn til å forvente.

REKLAMASJON

Dersom du er så uheldig at du har kjøpt en eiendom du mener ikke er i den stand den var på visningen eller fremstilt i salgssoppgaven, eller at den har en vesentlig mangel, må du reklamere umiddelbart.

Som kjøper må du gi selger skriftlig melding om reklamasjon straks etter at feilen eller mangelen oppdages. Dersom det går for lang tid, taper du retten til å gjøre en reklamasjon gjeldende. Reklamasjon kan uansett ikke skje mer enn 5 år etter at du har tatt over bruken av eiendommen.

Dersom du har kjøpt en eiendom som er solgt med eierskifteforsikring, skal du ta direkte kontakt med forsikringsselskapet. Hvis du selv har tegnet Boligkjøperforsikring tar du kontakt med ditt forsikringsselskap som vil vurdere saken for deg, og eventuelt fremme krav mot selger eller eierskifteforsikringsselskapet.

Når det skal vurderes om det foreligger mangler ved en eiendom, må det tas hensyn til eiendommens alder og generelle tilstand, samt de opplysningene som ble gitt i annonser, salgsoppgaver, boligsalgsrapport/takst osv.

TIL SLUTT

Det er ikke meningen at du skal huske alt som står i denne brosjyren. Den er tenkt som et oppslagsverk for deg som er i boligmarkedet. Den delen du gjør nå vil få konsekvenser for deg i mange år fremover, så det lønner seg å være godt forberedt. Ta gjerne kontakt med oss hvis det er noe du lurer på. For oss i EiendomsMegler 1 er det viktig at kjøp og salg av bolig skal være . en god opplevelse



Hjem  hjem

EiendomsMegler  1

www.eiendomsmegler1.no