



TIPS TIL DEG SOM SKAL KJØPE BOLIG



Viktige punkter:

- Meld deg inn i PBBL så raskt som mulig - dette kan bidra til at du får den boligen du ønsker
- Følg med på boligannonser på finn.no og de lokale avisene
- Reis på mange visninger - prospektet viser ikke alltid sannheten
- Tenkt deg om når du legger inn bud

Når du har fått forhåndstilsagn på lån, kan du begynne å lete etter bolig. Du først finne ut i hvilket område du vil bo, type bolig, prisklasse og antall soverom du trenger.

Lete etter bolig

De fleste boliger finnes på www.finn.no. Boliger for salgs annonseres også i avisene TA og Varden på onsdager.

Prospekter (salgsoppgave) på boligene kan hentes hos megler som selger boligen eller bestilles på internett.

Prospekt (salgsoppgave), takst og tilstandsrapport

På visningen får du en salgsoppgave av megler. Salgsoppgaven beskriver boligens størrelse, standard, beliggenhet osv. og opplysninger om hvilken prisantydning, fellesgjeld og felleskostnader. Som regel inkluderer salgsoppgaven en verditakst fra en takstmann eller egenerklæringsskjema fra selger. En takst vil ikke gi informasjon om boligen har skjulte mangler. Husk og les salgsoppgave og takst nøye, og spør eier/megler dersom det er noe du lurer på.

I salgsoppgaven fremkommer det hva felleskostnadene dekker. Normalt dekker dette honorar til styret og forretningsfører, utvendig vedlikehold, huseierforsikring og kommunal avgifter. De aller fleste borettslag har lån, og betaler renter og avdrag. Det er viktig å undersøke om borettslaget bare betaler renter, da dette kan medføre en økning i felleskostnadene i fremtiden. Noen borettslag har inkludert tv, internett, strøm, varmtvann eller annet i sine kostnader. Borettslaget kan også ha "a konto" på strøm, dette vil si at du betaler en fast sum strøm pr. mnd. og dette avregnes mot slutten av året opp mot ditt forbruk.

Takst og tilstandsrapport

Vær oppmerksom på at megleren bare er en mellommann. Selgeren kjenner boligen best og kan gi deg de grundigste opplysningene. Selgeren har også plikt til å opplyse deg som kjøper om alle viktige forhold ved eiendommen som han kjenner til. Det er en mangel ved boligen hvis manglende opplysninger får betydning for kjøperen når han overtar boligen.

Undersøk også gjerne om nødvendig fremtidig vedlikehold knyttet til boligen (vann, kloakk, tak, drenering, bad og lignende). Dette kan være dyrt og grunn til at prisen er lav. For boliger i borettslag kan dette medføre økning i felleskostnadene.

Er du i tvil om boligen er slik den fremstår, bør du spørre etter en tilstandsrapport. En tilstandsrapport er basert på en mye grundigere undersøkelse av boligen enn en vanlig takst. Alle boligtekniske feil og mangler skal rapporteres. Feil og mangler som avdekkes senere og som ikke er registrert i en tilstandsrapport blir takstmannens ansvar. Det er dermed viktig å vise til en slik rapport ved en eventuell reklamasjon. Det vil være en fordel å få denne før kjøpet, dvs. før budet aksepteres.

Visning

På visningen er det viktig at du tar deg god tid og ser grundig over boligen. Ikke vær redd for å spørre eier eller megler om ting du lurer på. Det er bedre å spørre for mye enn for lite! Hvor gammelt er det elektriske anlegget? Er det registrert fukt på badet? Hvor stor er strømgregningen? osv. Det kan også være nyttig å vite om forhold rundt leiligheten, som for eksempel om det er skole/barnehage i nærheten, dagligvarebutikker, hvordan er kollektivtilbudet osv.

Dersom du etter visningen fortsatt er interessert i boligen så gi beskjed til eier/megler (som regel finnes det en liste på visningen som du skriver deg på) og du vil bli kontaktet når det kommer inn bud på boligen

Forkjøpsrett i borettslag

Forkjøpsretten skal være en fordel for medlemmer av boligbyggelaget når de kjøper bolig. Forkjøpsretten er en fortrinnsrett på å tre inn i høyeste bud eller til å tre inn i kontrakt

Når en bolig er solgt blir forkjøpsrett utlyst som linjeannonse i Varden og Ta samt på www.pbbl.no med en meldefrist. Forkjøpsfristen gjelder 1 uke fra det er annonsert i avis og internett.

Benytter du forkjøpsrett, trer du inn i høyeste bud til de betingelser selger har satt, dvs. pris, overtagelsesdato etc. Ved benytting av forkjøpsrett koster dette kr. 4.300,-. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet tilslaget.

LYKKE TIL MED BOLIGKJØP

10 Tips om budrunden

1. Du skal alltid finne boligens prisområde. Du kan nemlig ikke stole helt på taksten, den kan være både for høy og for lav. Gå derfor på mange visninger, gjerne et halvt år før du egentlig har tenkt å kjøpe bolig.
2. Du skal aldri by på mer enn én bolig av gangen. Et bud er alltid bindende.
3. Du skal alltid vurdere hvorfor selger skal selge. F.eks, har selger allerede kjøpt ny bolig, ønsker hun normalt å selge raskt.
4. Eiendomsmegleren er ansatt av selger og har som mål å selge dyrest mulig. Megleren er derfor ikke nøytral. Tenk igjennom hva du sier til megler om for eksempel din lengde på medlemskap i PBBL.
5. Ikke bli revet med til å by mer enn du synes boligen er verdt, og mer enn du har råd til. Husk at du har en øvre grense for hva du kan låne på ditt forhåndstilsagn. Husk at boligen også har felleskostader.
6. Du finner alltid en annen drømmebolig. Det kommer nye muligheter. Enkelte budrunder er det greit å tape.
7. Det finnes mange ulike strategier for budgivning. Noen mener det er smart å begynne lavt og så øke budene trinnvis. Andre mener man bør sitte på gjerdet til budrunden nærmer seg slutten, og da legge inn et høyt bud.
8. Du skal alltid ringe megler og vise interesse. Du er ikke garantert å bli kontaktet av megleren selv om du skrev deg opp på interessentlisten under visning.
9. Du skal som hovedregel ikke by over deg selv dersom du er eneste budgiver. Unntaket er selvsagt dersom du har lagt inn et bud under takst.
10. Du skal gi korte tidsfrister på budene dine. Etter at 24-timers fristen (etter vising) for aksept er gått ut, reduserer du budfristene når du føler at selgeren er på gli.