

Praktíska hliðin á fasteignakaupum

ÞÓRUNN PÁLSDÓTTIR
LÖGGILTUR
FASTEIGNASALI Á
FASTEIGNASÖLUNNI
MIKLUBORG



LYKILL AÐ
FARSÆLUM
FASTEIGNA
KAUPUM

Ferlið við kaup
á fasteign

Skoðun á eldri
fasteign

Dæmigert ferli við fasteignakaup



1. Gert kauptilboð með fyrirvara um greiðslumat
2. Sótt um lánið á grundvelli tilboðsins, en vera búin að forvinna
3. Skuldabréf sótt í lánastofnun og skilað á fasteignasölu
4. Kaupsamningurinn haldinn, greidd kaupsamningsgreiðsla og skuldabréf gefið út
5. Afsal og lokagreiðsla gjarnan um tveimur mánuðum eftir afhendingu

Kauptilboð og fyrirvarar

Eru bindandi samningar en oft háð fyrirvörum

- Fyrirvari um greiðslumat
- Fyrirvari um skoðun fagmanns
- Fyrirvari um yfirlýsingu húsfélags skv fasteignakaupalögum 40/2002
- Fyrirvari um sölu á eign algengur í dag
- Fyrirvarar veikja tilboð, en minnka áhættu

Ný fasteign eða notuð

NÝBYGGING

- Skal uppfylla byggingarreglugerð
- Telst annars gölluð
- Litlar líkur á óvæntum kostnaði
- Dýrari í innkaupum

NOTUÐ EIGN

- Má búast við að sumt sé slitið
- Upplýsingaskylda seljanda
- Skoðunarskylda kaupanda
- Hætta á óvæntum kostnaði



Húsfélag og sameign

- Er virkt húsfélag ? (er alltaf til skv lögum, en stundum óvirkt)
- Hvernig er umgengin og heildarsvipur hússins ?
- Er búið að samþykkja framkvæmdir og hvað er fyrirliggjandi ?
- Seljandi greiðir samþykktar framkvæmdir nema um annað sé samið
- Er búið að endurnýja rafmagnsefni og gler og glugga í sameign ?
- Hver er hússjóðurinn, getur fælt frá fyrstu kaupendur ef hann er of hár
- Hvernig eru nágrannarnir ?

Skoðun á notaðri fasteign

Horfa á húsið að utan:

- Hvernig er yfirborð veggja, þarf að mála eða endursteina ?
- Hvernig er þakkantur og þakið-sýnilegt ryð ?
- Hvernig eru þakrennur og þakniðurföll ?
- Spyrja um frárennsli og dren
- Hvernig er gler og gluggar, móða eða fúnir ?

Skoðun á fasteign innandyr

- Hvernig er loftið í eigninni , er fýla ?
- Hafa augun opin fyrir merki um raka, bólur í málningu, skemmd í gólfefni osfrv
- Fá skýringar, oft einhver gömul tjón sem búið er að laga
- Er búið að endurnýja ofna og ofnalagnir og neysluvatnslagnir ?
- Fá að skoða rafmagnstöfluna

Samantekt

- Mæta vel undirbúin í kautilboð því oft samkeppni um litlar góðar eignir
- Nýjar eignir dýrari í innkaupum en mun minni óvissa með kostnað
- Fylgið innsæinu, ef þið fáið á tilfinninguna að eignin sé ekki góð, ekki kaupa hana.
- Takk fyrir 😊