

ENSIASUNNON OSTAMINEN

www.moveria.fi. Katso myös www.moveria.se/blogg

Kodin ostaminen on luultavasti elämäsi suurimpia investointeja, siksi on tärkeää että olet ajatellut sekä tarpeitasi että budjettiasi. Ensimmäinen koti ei ehkä ole aivan kaikkea sitä mistä olet haaveillut, mutta varmista että se on hintansa arvoinen.

Eri asumisen muotoja

Kodin omistaminen voi antaa vapauden tunteen, mutta vain jos kaikki toimii hyvin eikä ikäviä yllätyksiä ilmene oston jälkeen. Ostajana sinulla on selonottovelvollisuus. Tämä tarkoittaa sitä, että ostaessasi kiinteistön ”Nykyisessä kunnossa”, sinun vastuullasi on löytää mahdollisia vikoja. Ostajana et voi jälkikäteen väittää että myyjä on vastuussa havaittavista olevista vioista. Tutustu myytävän kohteen asiakirjoihin ja itse kohteeseen huolellisesti. Voi olla vaikea tietää mitä etsiä, joten neuvo on hakeutua asiantuntevan kuntotarkastajan puolelle. Hän voi auttaa näissä asioissa.

Osakehuoneisto

Osakehuoneistokaupassa ostetaan osakkeet jotka oikeuttavat asunnon hallintaan. Asunto-osakeyhtiö on asukkaidensa omistama ja hallinnoima yhtiö yhtiöjärjestyksineen. Ostajan on hyvä tutkia osakeyhtiön talous, varmistaa että on turvallista ostaa asuntoa kyseisestä yhtiöstä. Lue vuosikertomus, tutustu sääntöihin, puhu johtokunnossa toimivan henkilön kanssa, jotta saisit tietoa onko suunnitteilla remonttia tai korjauksia kuten vesiverkoston uusiminen tms.

Omakotitalo

Muista että tarkastusvaatimus on laajempi kuin ostat kiinteistön. Silloin saat tarkastaa myös ulkoisia osia kuten katto, tontti jne. Jos ostat kiinteistön, on tärkeää pitää mielessä, että hankinnassa on muitakin kustannuksia kuin varsinainen ostohinta.

- Kulut Lainhuutotodistuksesta, joka on todiste siitä että omistat kiinteistön.
- Kiinteistön varainsiirtovero, joka on 4 % kauppahinnasta.
- Mahdolliset kustannukset kiinnitystä varten. Kiinnityksellä tarkoitetaan kiinteään omaisuuteen kohdistuvaa, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävää merkintää kiinteän omaisuuden käyttämiseksi velan vakuutena. Kiinnitystä tarvitaan kiinteistön panttaamista varten, kun omaisuutta halutaan käyttää luoton vakuutena.

MoveriaTM.fi on hallinnollinen apuasi muuttamiseen.
Autamme sinua suunnittelemaan muuttoasi ja siihen liittyviä toimintoja.

Otamme mielellämme vastaan palautetta jotta voimme kehittää palvelua entistä paremmaksi.

Aloita muuttosi www.moveria.fi!

Yhteystiedot: asiakaspalvelu@moveria.fi • Blogi: www.moveria.se/blogg

Asunnon vaatimukset

Tee lista valinnoistasi miten haluat asua, sijainti, kunto, koko, etäisyys eri paikkoihin jne. Ole tietoinen siitä että jotkut toiveet voivat johtaa hinnankorostuksiin, kuten parveke, näkymät, kattuhuoneisto, hyvien liikenneyhteyksien läheisyys, kattuhuoneisto, huoneiston hiljattainen remontointi jne. On hyvä miettiä, mitkä ovat ehdottomat tarpeesi ja toiveesi.

Tutustu asuntomarkkinoihin

Tutustu asuntomarkkinoihin - Seuraa huolellisesti netistä asuntoportaaleja ja kiinteistönvälittäjien sivustoja tai tutustu lehtien asuntoilmoitteluun. Käy näytöissä, seuraa myyntejä ja katso lähtöhintoja ja niiden päättymistä. Silloin voit myös saada käsityksen siitä, mitä vaatimuksiisi on kohtuullista sisällyttää.

Lainalupaus

Asuntokauppaan liittyy suuria rahasummia ja useimmiten tarvitset rahoituksen lainaa pankkilainan muodossa. Hanki siksi ensimmäiseksi myönteinen lainalupaus. Kannattaa verrata useita pankkeja ja lainanantajaa, juuri sinulle sopivan asuntolainan saamiseksi. Eri pankkien lainaehdot vaihtelevat, tarkista valitsemasi pankin ehtoja. Asuntolainaa voidaan myöntää jopa 75 % asunnon kauppahinnasta.

Käsiraha ja muut kulut

Vaikka lainaat rahaa investointiin, sinun pitää myös maksaa loput 25 % asunnon arvosta. Muista myös lisäkustannukset, kuten mahdollinen päällekkäisasuminen (ns. kahden asunnon loukku), tarkastus-, lainhuutotodistus ym. Asunnon omistajana sinun täytyy itse huolehtia asunnon kunnossapidosta. Ja mikäli pesukone, jääkaappi tai jokin muu hajoaa, joudut maksamaan nämä itse.

Laskelma

Laadi budjetti suunniteltua ostoasi varten; luottolupa, käsiraha ja muut kustannukset. Kuluttajaviraston verkkosivuilla on tietoa siitä mitä oman asunnon varustaminen voi maksaa. Sekin on otettava mukaan laskelmiin. Harkitse myös voiko jokin hankinta odottaa, ja mitä sinun täytyy tehdä heti. Voitko lainata joitakin tavaroita tai ostaa käytettyjä?

MoveriaTM.fi on hallinnollinen apusi muuttamiseen.
Autamme sinua suunnittelemaan muuttoasi ja siihen liittyviä toimintoja.

Otamme mielellämme vastaan palautetta jotta voimme kehittää palvelua entistä paremmaksi.

Aloita muuttosi www.moveria.fi!

Yhteystiedot: asiakaspalvelu@moveria.fi • Blogi: www.moveria.se/blogg

Näyttö

Kun kiinnostava asunto löytyy, käy useammassa näytössä ja tutustu huolellisesti myytävään kohteeseen ja sen asiakirjoihin. Sinulla on ostajana selonottovelvollisuus, mikä tarkoittaa että sinun vastuullasi on löytää mahdollisia virheitä. Ostajana et voi jälkikäteen väittää, että myyjä on vastuussa virheistä joita on voitu havaita. Valmistaudu esim. lukemalla osakeyhtiön vuosikertomus ja tee lista siitä mistä haluat kysyä. Lainaluvan ottaminen mukaan näyttöön voi olla hyvä idea. Silloin voit osoittaa voivasi olla mukana mahdollisessa tarjouskilpailussa.

Jos kiinnostut asunnosta ja haluat tehdä tarjouksen

Määritä yläraja ostohintaan niin että sinun ei tarvitse siirtää oman budjettisi rajoja kun tarjouskilpailu on käynnissä.

Asunnon hinta ilmoitetaan asuntoilmoituksessa myyntihintana, sekä velattomana hintana jos se poikkeaa myyntihinnasta.

Myös taloyhtiön tiedot kannattaa selvittää tarkoin ennen kaupantekoa.

Jos taloyhtiöllä on velkaa: ovatko rakennuksen/asunnon tiedoissa sekä tehdyt remontit että lähitulevaisuuden kalliit remontit, etteivät nämä tule yllätyksenä.

Tutki myös isännöitsijäntodistus kaikkine yksityiskohtineen, kuten rakennuksen ikä, huoneiston pinta-ala, huoneiston osuus taloyhtiön veloista, korjaustarveselvitys. (Yhtiökokouksen viimeisestä pöytäkirjasta mm. voit saada tietoa onko taloyhtiöön tulossa tai suunnitteilla peruskorjauksia ym.)

Tutki huoneisto ja muut tilat huolellisesti yleisesittelyssä.

Asunnon virheistä, jotka olisi pitänyt huomata normaalitarkastuksessa, ei voi jälkikäteen vaatia myyjältä hyvitystä.

Jos kuntotarkastus on tehty etukäteen, se mainitaan esitteessä.

Varmista myös että saat pankista riittävästi asuntolainaa tyydyttävillä ehdoilla.

Katsastus

Asuntoa tarkastaessa voi olla vaikea tietää, mitä pitäisi tutkia tarkemmin.

Tämän vuoksi kannattaa kääntyä asiantuntevan kuntotarkastajan puoleen, jos tarkastus ei ole tehty etukäteen.

Kauppakirjan allekirjoitus

Kun allekirjoitat ostosopimuksen, asuntokauppa on sitova.

Varmista että kaikki myyjän tai välittäjän lupaukset on kirjoitettu ostosopimukseen, sekä mikä laitteiden osuus on hankinnasta. Jos ostat asunnon kiinteistönvälittäjän välityksellä, varainsiirtoveroilmoituksen toimittaminen Verohallintoon on kiinteistönvälittäjän vastuulla.

MoveriaTM.fi on hallinnollinen apu muuttamiseen.

Autamme sinua suunnittelemaan muuttoasi ja siihen liittyviä toimintoja.

Otamme mielellämme vastaan palautetta jotta voimme kehittää palvelua entistä paremmaksi.

Aloita muuttosi www.moveria.fi!

Yhteystiedot: asiakaspalvelu@moveria.fi • Blogi: www.moveria.se/blogg