

Kjøpsveileder

Til hjelp ved kjøp av eiendom på Costa del Sol

Velkommen til vår Kjøpsveileder for hus, leiligheter og eiendom på Costa del Sol. Veilederen er utarbeidet med tanke på å hjelpe deg med å forstå hva som er viktig i en handel. Dokumentet er utviklet i samarbeid med våre advokatpartnere. Vi ønsker deg en trygg handel!



Vi hjelper deg hele veien!

SOLKYSTMEGLEREN

.COM

MARBELLA - FUENGIROLA - ESTEPONA - ELVIRIA - BENALMADENA - MANILVA - SOTOGRANDE

Om oss

Solkystmegleren.com er et selskap eid av Pål Anders Faugstadmo og Partner Roger Husvik. Sammen har vi over 20 års erfaring med å selge og kjøpe ferieboliger her på Costa del Sol. Pål Anders Faugstadmo har tidligere jobbet som eiendomsmegler for OBOS i Oslo. Her på Solkysten samarbeider vi med norske advokater, dette for å sikre at du kan føle deg trygg gjennom hele kjøps- eller salgsprosessen. På våre nettsider kan du søke i en base med over 20 000 eiendommer, vi formidler både videresalg og nybygg. Når du investerer i en eiendom hos oss, er alle tjenestene vi tilbyr gratis!

Vi råder deg deg sterkt til kun å velge én megler. Det gir en langt bedre kommunikasjon og du vil oppleve en betydelig bedre service. Ved å velge oss vil vi vise deg alle relevante prosjekter, slik at vi kan bli kjent med dine behov og hjelpe deg med å finne drømmeboligen. Vær oppmerksom på firmaer som lokker med reisepakker, møbler eller andre goder – vi fokuserer alltid på å sikre de beste avtalene for våre kunder. Kontakt oss i dag for en uforpliktende prat om dine boligbehov, bestill gjerne et videomøte!



Kjøp av eiendom på Costa del Sol

Solkystmegleren samarbeider kun med anerkjente norske advokater. Disse er uavhengige juridiske rådgivere for kjøpere som planlegger å kjøpe eiendom i Spania.

Vær oppmerksom på at, når du bestemmer deg for å kjøpe eiendom i Spania vil det første naturlige trinnet være å velge en pålitelig eiendomsmegler, som kan hjelpe deg med å finne den eiendommen som best passer dine behov.



Her finner du en oppsummering av trinnene for å kjøpe eiendom i Spania.

Reservasjonen

For at en eiendom kan tas ut av markedet og gjøres utilgjengelig for andre, er det normalt at den potensielle kjøperen legger inn et depositum på mellom €6.000 – 10.000. Beløpet varierer basert på eiendommens kjøpesum, og kan overføres til eiendomsmeglerens klientkonto eller, en kjøpers juridiske representants klientkonto.

Due Diligence / Undersøkelse

Når innskuddet er gjort, vil vi som din eiendomsmegleren be om kontaktinformasjon på selgers advokat. Dette for å informere dem om vår representasjon, og be om nødvendig dokumentasjon, slik advokaten, vi sammen har valgt, kan utføre due diligence. Dette betyr å undersøker alle relevante aspekter i forhold til eiendommen, som f.eks.:

Ved kjøp av nybygd og prosjekter

- I. Den juridiske identiteten til eieren/selgeren av eiendommen, du har tenkt å kjøpe.
- II. At bygningen som er under oppføring er korrekt innført i Eiendomsregisteret.
- III. At eiendommen er fri for gjeld og heftelser (huslån, pantelånsrettigheter, mv.). Det er vanlig at oppdragsgiver har fått en finansiering av prosjektet som kan ha form av lån. Hvis kjøper ikke er interessert i å overta den forholdsmessige delen av finansieringen i form av lån i eiendommen, må byggherrens lån kanselleres før ferdigstilling av byggingen. Kostnader til dette bæres av utvikler.
- IV. At bygget har fått byggetillatelse og ferdigattest (hvis aktuelt) fra den aktuelle kommune, og følger lokale byplanregler.
- V. At bygnings- og/eller kvalitetsspesifikasjoner gjøres tilgjengelig/e for kjøper og inngår som vedlegg til kjøpsavtalen.
- VI. At det foreligger en bankgaranti eller forsikring som garanterer for pengene som betales til byggherren under byggeprosessen.
- VII. Bekrefte og sjekke innholdet i den obligatoriske 10-årige forsikringsgarantien (Seguro Decenal) som dekker eventuelle konstruksjonsfeil på eiendommen.
- VIII. Gjennomgang av kjøpekontrakten utarbeidet av utvikler for å sikre, at innholdet respekterer kjøperens rettigheter, og for å sikre at kjøperen har forstått den fullt ut.

Ved kjøp av brukte boliger

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">I. Den juridiske identiteten til eieren/selgeren av eiendommen du har tenkt å kjøpe.II. At eiendommen er korrekt innført i matrikkelen.III. At eiendommen er fri for gjeld eller heftelser (pant, panterett, osv.)IV. At bygget har fått byggetillatelse og ferdigattest (hvis aktuelt) fra den aktuelle kommune, og følger lokale byplan- regler. | <ul style="list-style-type: none">V. Studie, forberedelse og signering av de private kontraktene (reservasjonsavtaler, opsjonskontrakter, salgskontrakter) eller offentlige notardokumenter (kjøps/ salgsskjøte) som anses nødvendig for å fullføre eiendomstransaksjonen. Standard prosedyre er at en privat kontrakt først signeres der det vanligvis betales 10% av kjøpesummen, og etter en rimelig og avtalt periode, undertegnes handelens skjøte. |
|---|--|

Advokattjenester vil også dekke følgende viktige aspekter:

- Å skaffe NIE-nummmmer, et spansk skattnummer til utlendinger. Det skal brukes til tinglysning av ditt eiendomskjøp i Eiendomsregisteret og til betaling av skatt. Det er også nødvendig for å etablere kommersielle kontrakter med tjenesteleverandører som strøm- og vannselskap, telefon/internett eller andre tjenester.
- Undersøkelse av eksisterende gjeld påført eiendommen som f.eks. eiendomsskatt, regninger, samt beregning av Plusvalia-skatt når selgeren ikke bor i Spania, og som ifølge spansk lov må trekkes fra kjøpesummen.
- Betaling av utgifter i forbindelse med kjøpet, som for eksempel skatter, notarius publicus og tinglysning i Eiendomsregisteret.

Skatter og utgifter

Kostnader og skatter som oppstår i forbindelse med utførelsen foran Notarius Publicus av det tilsvarende skjøtet er som følger:

Ved kjøp av nybygd og prosjekter:

Moms 10 % på bolig/ 21% moms på tomter, garasjer og boder.

Stempelavgift 1,2%.

Notarius Publicus: Notarhonoraret fastsettes av myndighetene og avhenger av eiendomstype og antall sider i skjøtet. Gebyret ligger vanligvis mellom €500-1.800, avhengig av boligprisen.

Registrering: Gebyr til matrikkelen er fastsatt av myndighetene. Det utgjør vanligvis 50-70% af notaravgiften.

Advokatsalær/saksomkostninger: 1% av eiendommens kjøpesum pluss 21% moms

Ved kjøp av brukte boliger:

Overføringsskatt 7%.

Notaravgift: Notaravgift ved kjøp av en typisk boligeiendom vil variere mellom €600-2.800.

Tinglysingsgebyr: Tinglysingsgebyrer beregnes etter en skala avtalt av myndighetene. Normalt utgjør tinglysingsgebyret 50-70 % av notaravgiften.

Advokatsalær/saksomkostninger: 1% av eiendommens kjøpesum pluss 21% moms.

MERK: Ved kjøp av eiendom og stiftelse av nytt pantelån, vil det påløpe både notarialgebyrer og registreringsavgifter, ettersom pantet er et eget offentlig skjøte, som deretter må tinglyses. Stempelavgift påløper også på 1,5 % av panteansvarsbeløpet

Privat kjøpskontrakt

Når advokatfirmaet har fullført "due diligence" fortsetter de, forutsatt at alt er i orden, med forberedelse og påfølgende signering av den private kjøpskontrakten. Dette skjer typisk 2-3 uker etter signering av reservasjonsavtalen, og det beløp som tidligere er avtalt med selger skal betales her. Det er normalt å betale et beløp tilsvarende 10% av kjøpesummen ved kjøp av brukte boliger og 20 - 30% av kjøpesummen ved kjøp av nybygg og prosjekter.

Den private kontrakten er et svært viktig skritt da vilkårene og betingelsene for kjøpet er beskrevet her. Vi vil derfor føre de nødvendige forhandlinger med selgers juridiske representant for å sikre kundens interesser.

Fullmakt. Mange av våre kunder velger å utstede en fullmakt til sin

advokat, slik at de kan handle på deres vegne i Spania under kjøpsprosessen. Dette gjør det mulig for advokatkontoret, dersom det blir nødvendig, å signere dokumenter knyttet til eiendomskjøpet og et eventuelt lån. I Spania kan dette utstedes av en offentlig notar, som også er den enkleste og billigste måten.

Fullmakten kan også utstedes på det spanske konsulatet i ditt bostedsland. I slike tilfeller må den senere legaliseres under Apostillekonvensjonen eller gjennom konsulær legalisering, for at den skal være juridisk gyldig i Spania.

Uansett kan vi hjelpe deg med denne prosessen, enten du velger å få utstedt fullmakten i Spania eller i andre steder.



Vei hjelper deg hele veien!

Denne veilederen gir deg verktøyene og kunnskapen du trenger for å oppleve en trygg kjøpsprosess på Costa del Sol Enten du er en førstegangskjøper eller har kjøpt eiendom tidligere, vil denne veilederen hjelpe deg med å oppnå de beste resultatene. Lykke til med kjøpet!

Ta kontakt i dag!

Tel: +34 672 82 01 07 E-mail: info@solkystmegleren.com



SOLKYSTMEGLEREN .COM