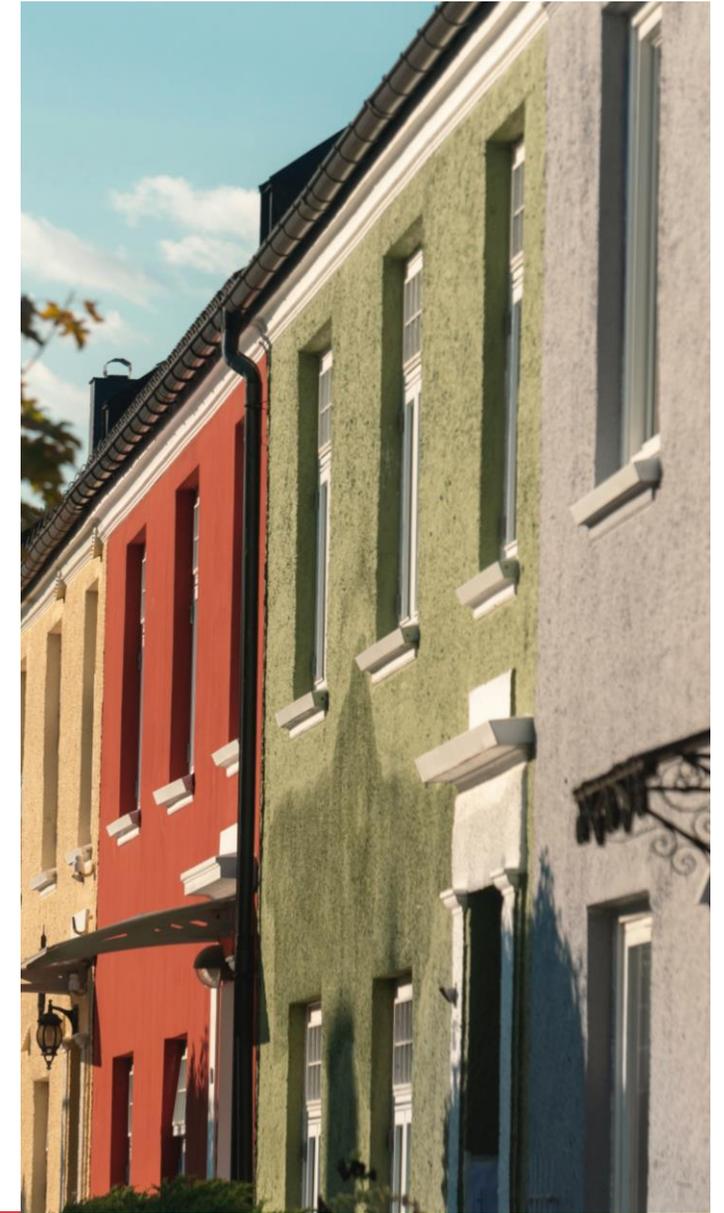


Welcome Hub

The Norwegian housing market
Introduction

Agenda/items

- Background
- Forms of ownership
- Joint debt
- Areas of responsibility
- Operating costs/financial expenses
- Possibilities for renting out etc.
- Purchase process - Bidding round, contract, time of contract
 - Right of pre-emption
 - ID
 - Loan pre-approval letter or similar
- The estate agent's role
- Timeline – remember long waiting time/reservations related to projects



Background

- The topics are related to each other and the order of the presentation is not important.
- About 80% of the population of Norway own their own home.
- There are big regional price differences in Norway, but the principles for housing transactions are strictly regulated and fairly standard across regions.



Forms of ownership

Apartments (*Leiligheter*)

- Owner-occupied unit/apartment (*Eierseksjoner/Selveierleilighet*)
 - You own part of a building, together with others. Exclusive right of use for a specific apartment (unit).
- Apartment in a housing cooperative (*Borettslagsleilighet/Andelsleilighet*)
 - You own a share of the company that owns the building.
This entitles you to live in a specific apartment (*andel* = share).

Detached house (*Enebolig*)

- You essentially have full ownership without other parties being involved.
- The plot of land can either be
 - Freehold land (*selveid*)
 - Leasehold (*festet*), meaning that you rent the land the building is on.
NB: The land lease agreement (*festeavtale*) is important here.

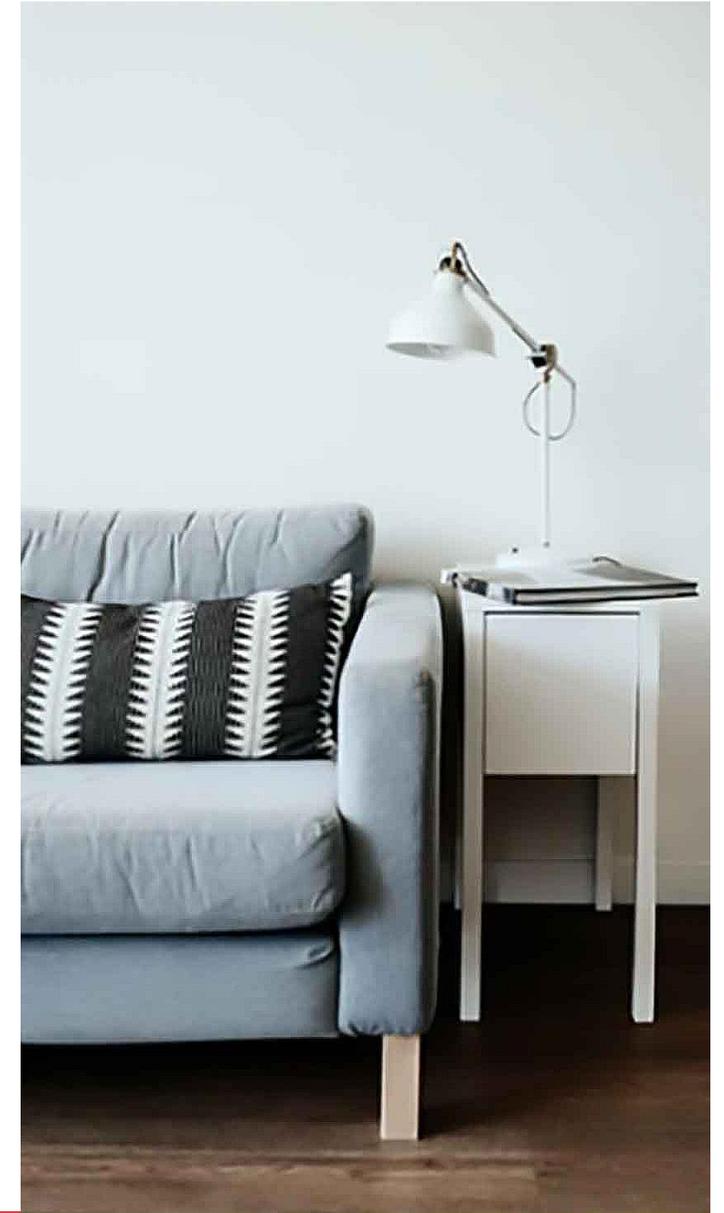


Forms of ownership (cont.)

- Terraced house/semi-detached house (*rekkehus/tomannsbolig*)
 - Either form of ownership described above can apply.

You can't tell the form of ownership by how the building looks, but it will be clearly stated in all adverts.

When buying a house, a stamp duty of 2.5% of the purchase price is paid to the state. The exception is houses/apartments in housing cooperatives, where you only pay a fee of NOK 6-10,000



Housing cooperatives

- Many, but not all, housing cooperatives have financed parts of the building through a joint loan = joint debt (*fellesgjeld*).
- Joint debt is paid by the individual apartment owners as part of the joint expenses (*felleskostnader*)
 - Capital (*Innskudd*)
 - + Share of joint debt (*Andel av fellesgjeld*)
 - = Total value of housing unit (*Totalverdi bolig*)
- The buyer must be approved by the board of the housing cooperative – but approval cannot be denied unless there are reasonable grounds.
- Property with owner-occupied units (*eierseksjonssameie*) can also have joint debt, but this is rare.

There are strict requirements to disclose information about joint debt when advertising housing.

Right of pre-emption (*Forkjøpsrett*)

There is another rule that applies to apartments in housing cooperatives: Other unit owners in the housing cooperative have a right of pre-emption. This means that they have the right to take over any agreement that is made to sell an apartment – usually the highest bid.

It is also often the case that all members of a housing association (*boligbyggelag* – e.g. Arendal Boligbyggelag or Sørlandet Boligbyggelag) have such a right of pre-emption based on the seniority principle (*ansiennitetsprinsippet*).

Someone's right of pre-emption is usually partly clarified before the viewing, but sometimes it is not clarified until after an agreement has been reached. It is only *confirmed* after an agreement has been made.

Example of an advert for an apartment in a housing cooperative



Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Mariåsen 1B, Arendal

Vestre Strømsbu - Hyggelig toppleilighet med gode solforhold! Stor, inneglasset...

48 m² 1 150 000 kr

Totalpris: 1 492 375 kr • Fellesutg.: 4 225 kr - Andel - Leilighet - 1 soverom

Visning etter avtale

Prisantydning
1 150 000 kr

Totalpris
1 492 375 kr

Felleskost/mnd.
4 225 kr

Omkostninger
8 660 kr

Formuesverdi
316 548 kr

Fellesgjeld
333 715 kr

Pris på lån: fra 4 569
kr/mnd

[Hva er denne boligen solgt
for tidligere?](#)

[Prisstatistikk](#)

Effrente 4,81 %. 805 000 o/25 år.
Kostnad: 565 700 kr. Totalt
1 370 700 kr.

[Pris på forsikring](#)

Nøkkelforo

Boligtype
Leilighet

Primærrom
48 m²

Byggeår
1977

Boligselgerforsikring
Ja

Eieform
Andel

Bruksareal
48 m²

Energimerking
G - Rød

[+ Se flere detaljer](#)

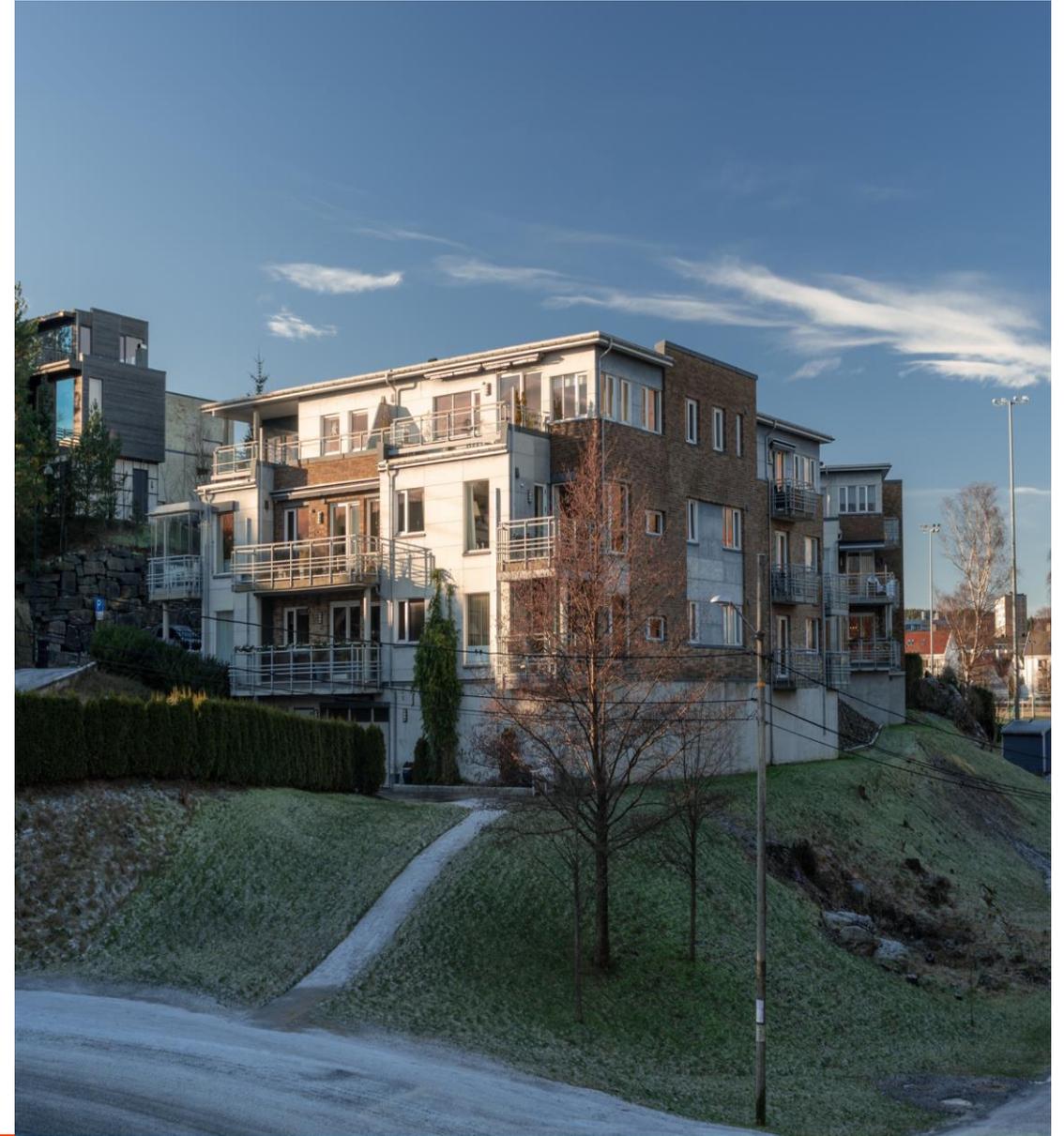
Soverom
1

Etasje
6

Tomteareal
30424 m² (eiet)

Areas of responsibility

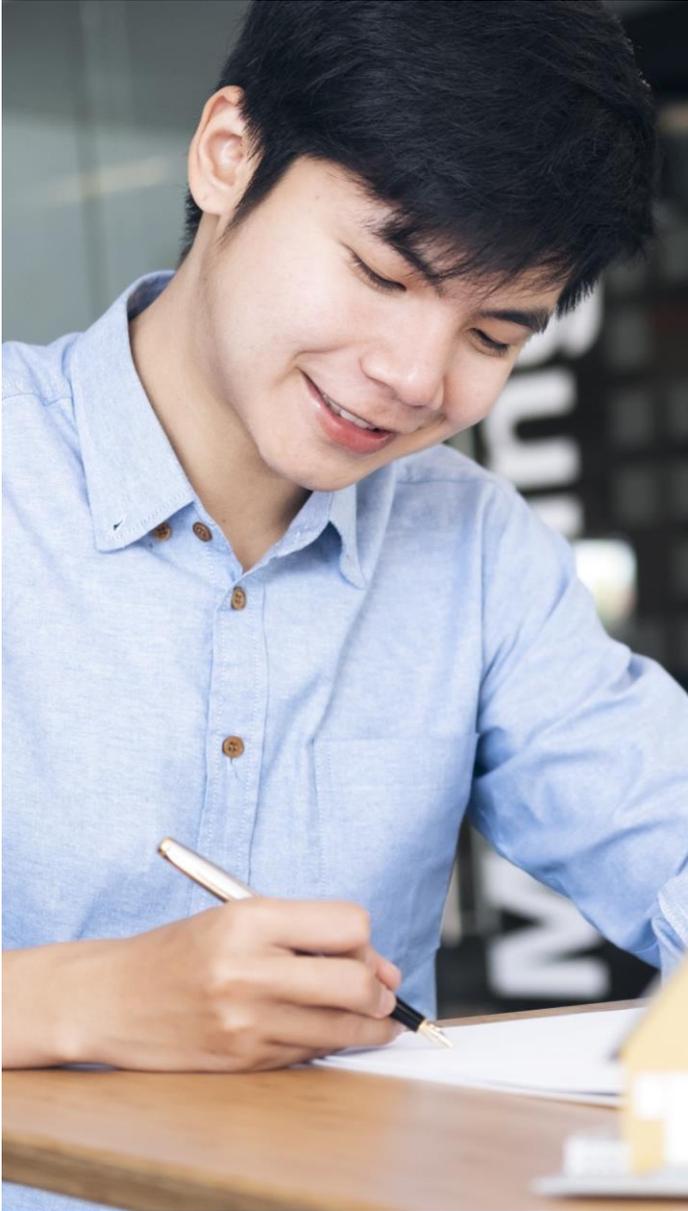
- In housing cooperatives and owner-occupied units, an elected board will organise the day-to-day running of the property
- You pay a certain amount in joint expenses to cover much of the property's operating costs.
- Find out what's covered by the joint expenses before you buy.



Operating costs/financial expenses

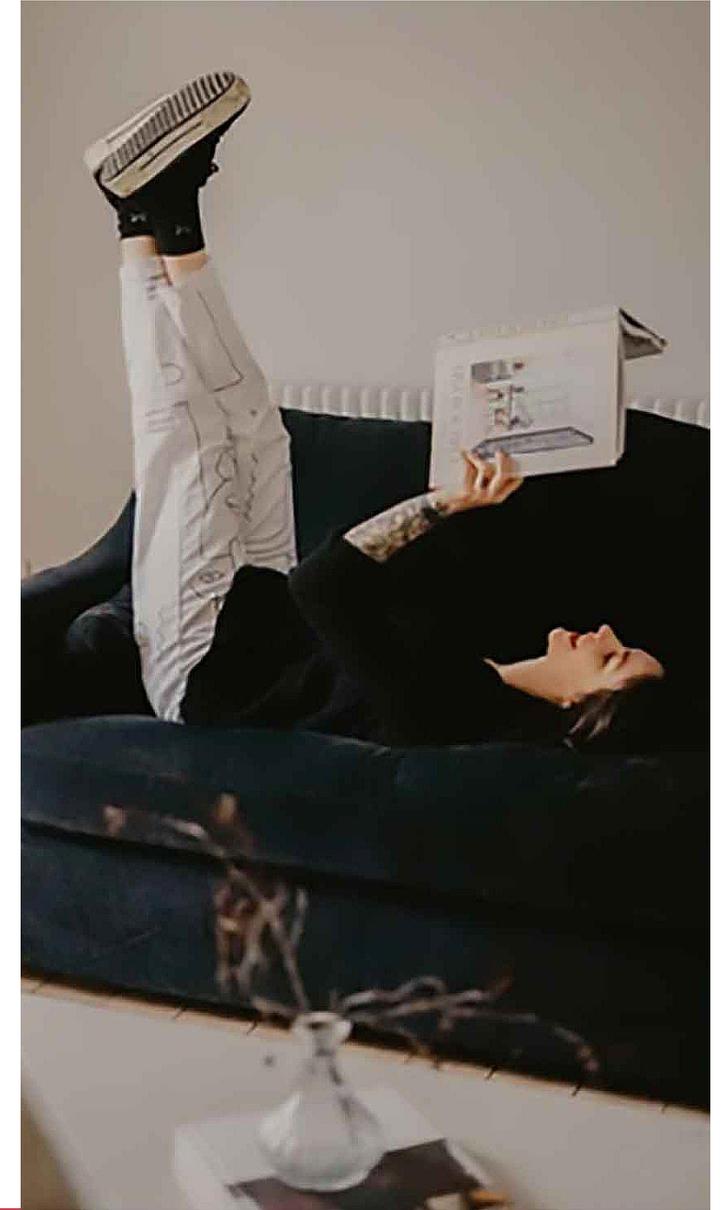
All buildings:

- Municipal charges for water, wastewater and refuse collection
- Property insurance
- Household content insurance
- Operation of the property: snow-clearing, maintenance
- Financing of joint debt
- TV/internet, subscriptions



Possibilities for renting out etc.

- Detached houses and owner-occupied units can normally be rented out by the owner.
- Owners of apartments in housing cooperatives are normally not permitted to rent out their apartment. The exception is for limited periods after the owner has lived in the property themselves.
- If you want to purchase property for rental, you should not purchase an apartment in a housing cooperative (*borettslagsleilighet/andelsleilighet* – two words for the same form of ownership).



Purchase process



The estate agent's role (Estate agent = *megler*)

- In Norway, the sale of property is strictly regulated, particularly the estate agent's role.
- The seller hires the services of an estate agent and pays the cost of their services.
- But, the estate agent is a 'middleman', meaning they do not *represent* the seller. The estate agent must also safeguard the interests of the buyer. There's only one estate agent for the whole transaction (not a separate one for the buyer).
- Your contact with the estate agent will mostly be in connection with viewings, or by phone and email. It is of course possible to visit most estate agents' offices, but it is not that usual.
- The estate agent is responsible for preparing a prospectus (*prospekt*), also referred to as a sales description (*salgsoppgave*). No deviation.
- A few houses are put up for sale without using an estate agent. Registered as 'Private'. Financial settlement is then also carried out by the estate agent or a lawyer.



Viewings (*Visninger*)

- Advertised viewings are open to everyone, so you can orientate yourself in the market before you're ready to buy.
- You will usually have to sign up for a viewing before you come.
- The estate agent is normally present at the viewing, but sometimes it will be the seller.
- Prospectuses can be downloaded, and you should read the prospectus before going to a viewing.
- Before you can buy a home, you must have a D-number or a Norwegian national identity number (*personnummer*).

Where to find homes for sale...

Agderposten
LØRDAG 12. november 2022 Uke 46 Nummer 203 348 årgang LØRSALG 40 KRONER

BU med inn på Hildes fargerike kjøkken
Apertenes bolig

«Radgoalski» – en ettertraktet storscorer
Sport 82-83

Motekonge vil kjempe for badetrapp
Nyheter 10-11

Ambulansesjåfør mener dommen er dypt urettferdig
Nyheter 2

Vil ha 400 batteriansatte i boligrigg

Hundrevis av Morrow Batteries-ansatte fra ulike land skal bosettes når den første delen av gigafabrikken står klar. De havner trolig under samme tak i en boligrigg på batteritomta i Arendal.
Nyheter 6-7

KOMMUNALSJEF GIR SEG ETTER 23 ÅR:
Fikk hjerneslag på jobb



De er etter 23 år begge på vei ut av toppjobbene i Arendal rådhus, Geir Skjæveland (t.v.) og Harald Danielsen. Met kommunalsjefen i et stort lørdagsintervju. Han forteller om sin eventyrlige reise, men også om da han fikk hjerneslag for to år siden. – Jeg ble stående helt stum, erindrer han.
Tilby 40-47

18 ANNONSER Lørdag 12. november 2022 Agderposten



KUBEN MUSEUM
12. & 13. NOVEMBER
(LØRDAG & SØNDAG)
KL. 11.00-16.00

DESIGNERNES JULEMARKED

40 UTSTILLERE FRA AGDER

- Lokale kvalitetsprodukter
- Alle utstillingene er åpne
- Nystekte munker & kaker i kafeen

INNGANG 90,- KR
Årskortholdere og barn under 16 år gratis inngang.
Bestill billett på nett: www.kubenarendal.no

VEL BEVARTET FORSKAFT

Agderposten Lørdag 12. november 2022 19

Bolig:

– De vil åpnet veggene for å sette inn glassdører til den ene stua, oppdaget vi et solid håndverk og et huset er laget med kvalitetsmaterialer.



BLDGJØMET PERLJØNET: Det er 16 som har et forhold til leppedimensjoner som denne dama. Fra 3 pikke med treklør på ølbeholderen over hele verden, disse Eva Julia Mathiesen 5001 dag hunderesting og antikkertilvakt i Lillesand.



Gjerstadveien 1310, Gjerstad

Stor enebolig med garasje sentralt i Gjerstad

Prisant.: kr 1 290 000,-
Omkostn.: ca. 2,59 %
Totalpris: kr 1 323 420,-
P-rom/BRA: 227/257 m²
Tomt: 1466 m², Eiet tomt
Kom.avg.: 31 154
Eierform: Selveier
Boligtype: Enebolig
Finnkode: 3121038701
Byggeår: 1949

Det er kort gangavstand til barnehage, nærbutikk og en rekke kommunale tjenestetilbud. Boligen går over tre plan.



Helga Sverdrup
Hvass
tlf 40 40 80 25
helga@sormegleren.no



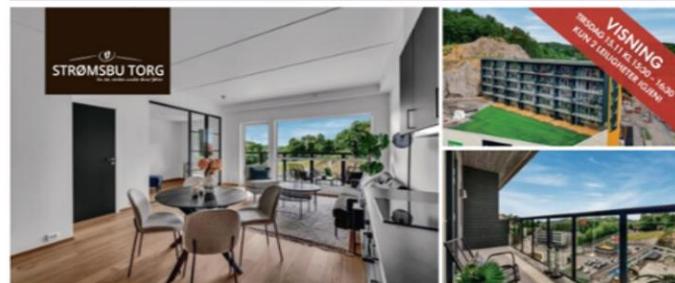
PÅMELDINGS-
VISNING:
mandag
14. november
kl. 09-17.00

ARENDAL
Vesterveien 1B

SØRMEGLEREN



sormegleren.no



FLYTT RETT INN I NY LEILIGHET

Påmelding til visning : Telefon 40 40 80 21 - torjan@sormegleren.no

Bo på taket av et moderne handelssenter i Arendal sentrum med spennende butikker og spisesteder under føtterne dine. Høyt og fritt, vannbåren varme, integrerte hvitevarer

- 3-soms leiligheter fra kr 2.943.870,- inkl omk.
- Leilighetene er på 65 m² BRA.
- Store balkonger med gode solforhold
- Mulighet for kjøp av P-plas i garasjeanlegg
- Adressen er Strømsbualeia 9

VISNING
mandag 14.11 kl. 10.30 - 14.30
kom til tilsatte i kasse

TOR JAN ENDRESEN
Telefon 40 40 80 21
torjan@sormegleren.no

SOFIE TEISTEDAL FURE
Telefon 984 20 362
sofie.teistedal.fure@sormegleren.no

Se mer på våre nettsider
www.strømsbutorg.no

SØRMEGLEREN



Vestre Solbakken 13, Arendal

MEGET INNHOLDSRIK BOLIG I KJEDE MED VID UTSIKT- CARPORT OG GARASJE I BARNEVENNLIG OMRÅDE.

Prisant.: kr 3 500 000,-
Omkostn.: ca. 2,95 %
Totalpris: kr 3 603 370,-
P-rom/BRA: 204/225 m²
Tomt: 530 m², Eiet tomt
Kom.avg.: 22 911,78
Eierform: Selveier
Boligtype: Enebolig
Finnkode: 3122035801
Byggeår: 1967

Her er det virkelig plass til storfamilier, med bla. 5 soverom, 2 store stuer, 2 bad og i tillegg gjestetoalett. Herlig usjener hage.



Helga Sverdrup
Hvass
tlf 40 40 80 25
helga@sormegleren.no



PÅMELDINGS-
VISNING:
torsdag
17. november
kl. 09-17.00

Vi selger mer enn hver tredje bolig i ditt område!



Eikeveien 3, Bjorbekk

Enebolig med carporter og fantastisk rhododendronhage - Rannekleiv. Kort vei til Asdal Skole og Bjorbekk bydelscenter.

Prisant.: kr 3 200 000,-
Omkostn.: ca. 3 %
Totalpris: kr 3 295 870,-
P-rom/BRA: 154/169 m²
Tomt: 1061 m², Eiet tomt
Kom.avg.: 22 033,58
Eierform: Selveier
Boligtype: Enebolig
Finnkode: 3122035401
Byggeår: 1975

Eiendommen har en unik hage og er et skue for hageninteresserte. Hagen er flott benyttet til hagevanding. Meget barnevennlig.



Helga Sverdrup
Hvass
tlf 40 40 80 25
helga@sormegleren.no



PÅMELDINGS-
VISNING:
onsdag
16. november
kl. 09-17.00

ARENDAL
Vesterveien 1B

SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Førevatn 103, Risdal

Fritidsbolig beliggende i populært område

Prisant.: kr 1 290 000,-
Omkostn.: ca. 3,75 %
Totalpris: kr 1 338 120,-
P-rom/BRA: 64/67 m²
Tomt: 399 m²,
Punktfestetomt
Kom.avg.: 4 794
Eierform: Selveier
Boligtype: Hytte
Finnkode: 3122034002

Rettt utenfor hytteveggen ligger rydelig turområde vinter som sommer med flere merkede turstier og oppkjørte skiløyper.



Rune Narten
tlf 40 40 80 26
@sormegleren.no



PÅMELDINGS-
VISNING:
Etter avtale

Vi selger mer enn hver tredje bolig i ditt område!



Solbergdalen 9, Arendal

Innholdsrik og modernisert enebolig med nærhet til alt!

Prisant.: kr 3 600 000,-
Omkostn.: ca. 2,94 %
Totalpris: kr 3 705 870,-
P-rom/BRA: 131/184 m²
Tomt: 948 m², Eiet tomt
Kom.avg.: 21 672,17
Eierform: Selveier
Boligtype: Enebolig
Finnkode: 3122032701
Byggeår: 1955

Innh. bla. 4 soverom, bad/vaskerom og åpen stue- kjøkkenløsning. Det er tilrettelagt for selvstendig boerhet i underetg.



Mia Catherina
Goggsbo
tlf 40 20 61 60
mia.goggsbo@sormegleren.no



PÅMELDINGS-
VISNING:
torsdag
17. november
kl. 09-17.00

ARENDAL
Vesterveien 1B

SØRMEGLEREN



sormegleren.no

Main source: finn.no/eiendom

The screenshot shows the Finn.no homepage. At the top left is the Finn logo and the text "Mulighetenes marked". To the right are navigation icons for "Varslinger", "Ny annonse", "Meldinger", and "Min FINN". Below this is a search bar with the placeholder text "Søk etter peis eller pulsklokke" and a search icon. To the right of the search bar is a "FINN kart" icon. The main content area features a grid of category icons: "Torget", "Eiendom" (circled in dark purple), "Bil og næring", "Jobb", "Reise", "Båt", "MC", "Økonomi", "Feriehus & hytter", "HO NK Bilabonnement", "Nettbil", and "Mittanbud". Below the grid is a promotional banner for "Fiks ferdig - frakt og betaling" with a button "Les mer om Fiks ferdig" and an image of a hand holding a package. At the bottom, there is a section titled "Anbefalinger til deg" with a link "Hvorfor anbefaler vi disse annonsene?".

FINN Mulighetenes marked

Varslinger Ny annonse Meldinger Min FINN

Søk etter peis eller pulsklokke

FINN kart

Torget Eiendom Bil og næring Jobb Reise Båt

MC Økonomi Feriehus & hytter HO NK Bilabonnement Nettbil Mittanbud

Fiks ferdig - frakt og betaling

Nå er det enda enklere og tryggere å handle på Torget med Vipps og Helthjem i ett klikk!

[Les mer om Fiks ferdig](#)

PROV NYHETEN I POSTKÅSEN
Fiks ferdig!
BRUKTE TING RETT I POSTKÅSEN

Anbefalinger til deg [Hvorfor anbefaler vi disse annonsene?](#)



Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vestre Solbakken 13, Arendal

MEGET INNHOLDSRIK BOLIG I KJEDE MED VID UTSIKT- CARPORT OG...

204 m² 3 500 000 kr

Totalpris: 3 603 370 kr · Eier (Selveier) · Enebolig · 5 soverom

Visning etter avtale



Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Solbergdalen 9, Arendal

Innholdsrik og modernisert enebolig med nærhet til alt!

131 m² 3 600 000 kr

Totalpris: 3 705 870 kr · Eier (Selveier) · Enebolig · 4 soverom

Visning etter avtale

Kostnad: 1 598 100 kr. Totalt
4 118 100 kr.

[Pris på forsikring](#)

Nøkkelforo

Boligtype	Eleform	Soverom
Enebolig	Eier (Selveier)	4
Primærom	Bruksareal	Byggeår
131 m²	184 m²	1955
Tomteareal	Boligselgerforsikring	
948 m² (eiet)	Ja	

[+ Se flere detaljer](#)

Om boligen

Boligen har blitt vesentlig oppgradert de siste årene med moderne løsninger. Hoveddelen strekker seg over to plan og inneholder bla. 4 soverom, åpen stue-kjøkkenløsning med flere praktiske soner og bad/vaskerom. Det er tilrettelagt for selvstendig boenhet i underetg. Underetg. er ikke ferdigstilt eller godkjent til varig opphold og derfor tatt med som s-rom i arealene. Tiltakene er ikke omsøkt og vil være søknadspiktig. Planløsningen er funksjonell og legger et godt grunnlag for å skape ditt nye drømmehjem!

- Gangavstand til alle fasiliteter på Myrene
- Fine turområder rundt Åsbleskogen med Solborgvannet
- Kort vei til Arendal sentrum, Stinta barne- og ungdomsskole, barnehager, Stoa nærings- og handelsområde, Maxis, Sørlandet Sykehus m.m.
- Gode bussforbindelser

Salgsgjøvgen beskriver vesentlig og lovpålagt informasjon om eiendommen

[Se komplett salgsgjøvge](#)

404 08 025 [Send melding](#)

[37 02 05 00](#)

[Flere annonser fra annonsør](#)

[Selge bolig?](#)

[Tilbud på boliglån fra Sparebanken Sør](#)

[Bestill gratis befaring](#)

Visning

Sørmegleren sine visninger har påmelding. Påmelding gjøres enkelt ved å benytte knappen under. Ta kontakt med megler dersom oppsatt tidspunkt ikke passer. Det vil ikke bli avholdt visning uten påmelding, frist for påmelding er senest kl. 12.00 på visningsdagen. Husk å laste ned salgsgjøvgen digitalt før visning. Velkommen til en hyggelig visning!

Husk å lese komplett salgsgjøvge før visning.
[Bestill komplett, utskriftsvennlig salgsgjøvge.](#)

[Visningspåmelding](#)

[Gi bud](#)

[Les mer om elektronisk budgiving](#)

Nyttige lenker

[Bestill salgsgjøvge](#)
[Eiendommens hjemmeside](#)

Solbergdalen 9

Arendal



Prisantydning: kr 3 600 000,-




SØRMEGLEREN

sormegleren.no

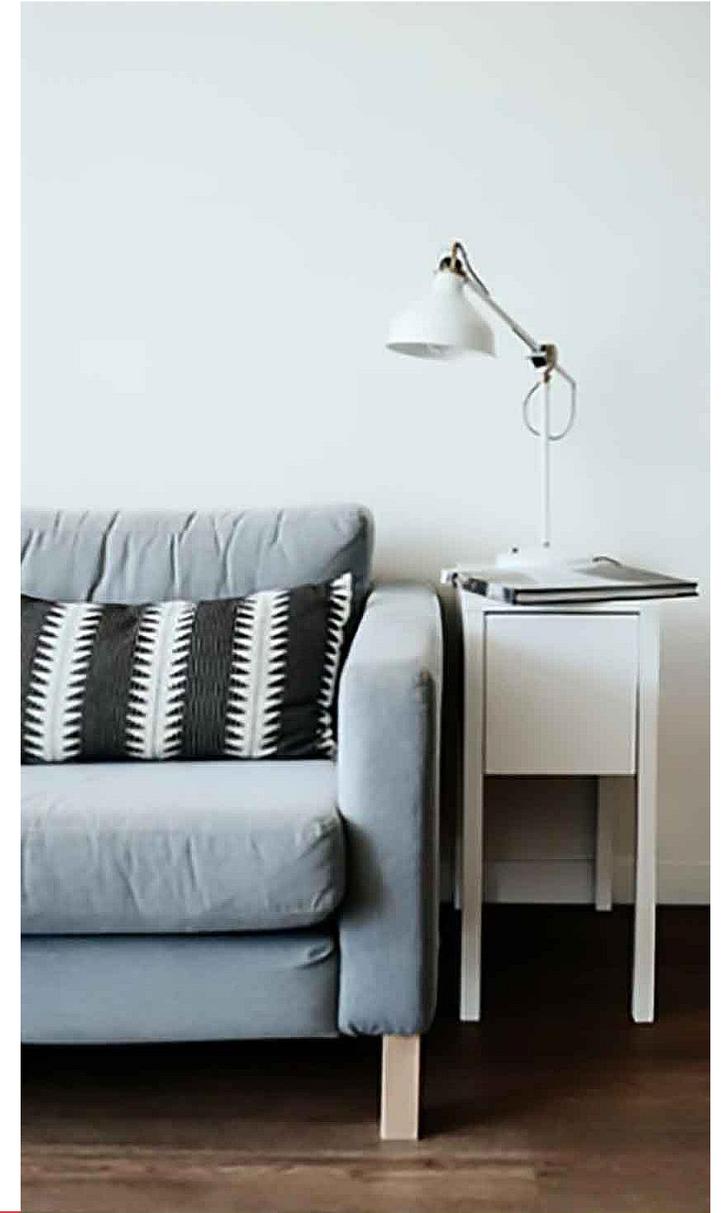
Main document

- Describes the terms and conditions of the sale
- Condition report (*tilstandsrapport*)
- gives technical details
- Seller's self-declaration (*egenerklæring*)
- Drawings etc.
- Please note: It is very important to read the document carefully before entering into an agreement.



Price

- Second-hand properties: There is normally an asking price (*prisantydning*), and the purchase price is determined based on an auction principle.
- New housing in housing projects: Normally a fixed price, and units are sold on a first-come, first-served basis.



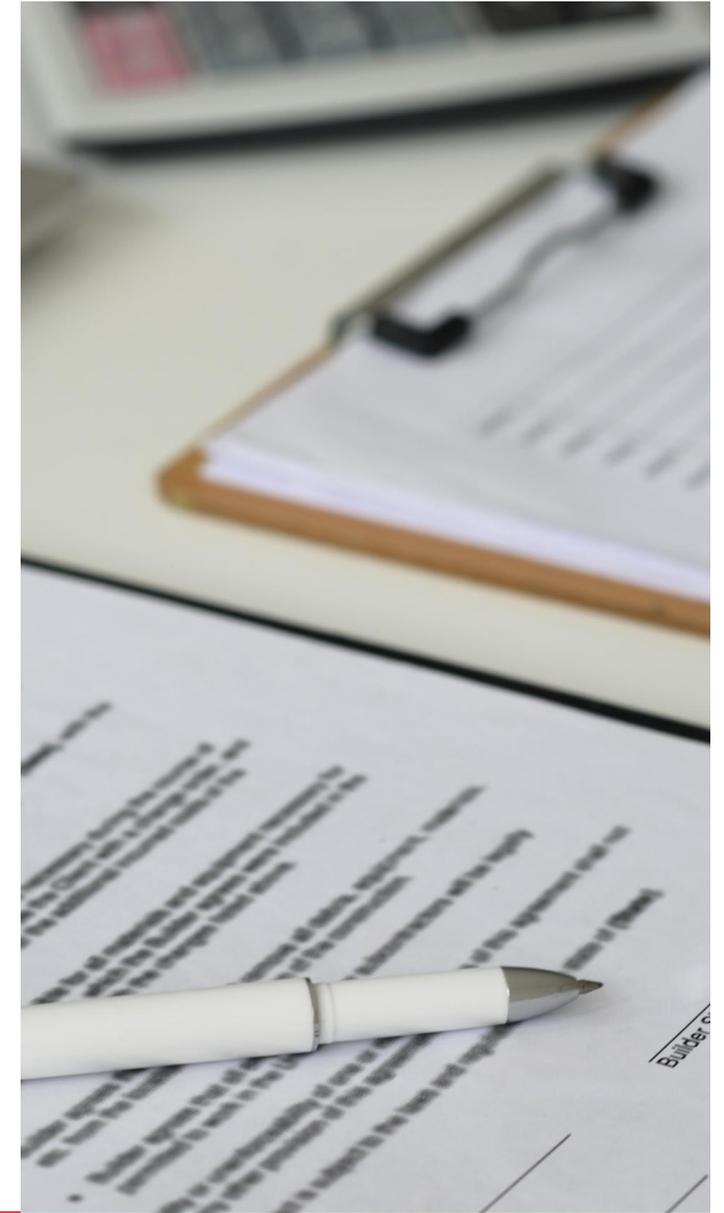
Bidding process (*Budprosess*) and entering into an agreement (*avtaleinngåelse*)

You enter into the contact as follows:

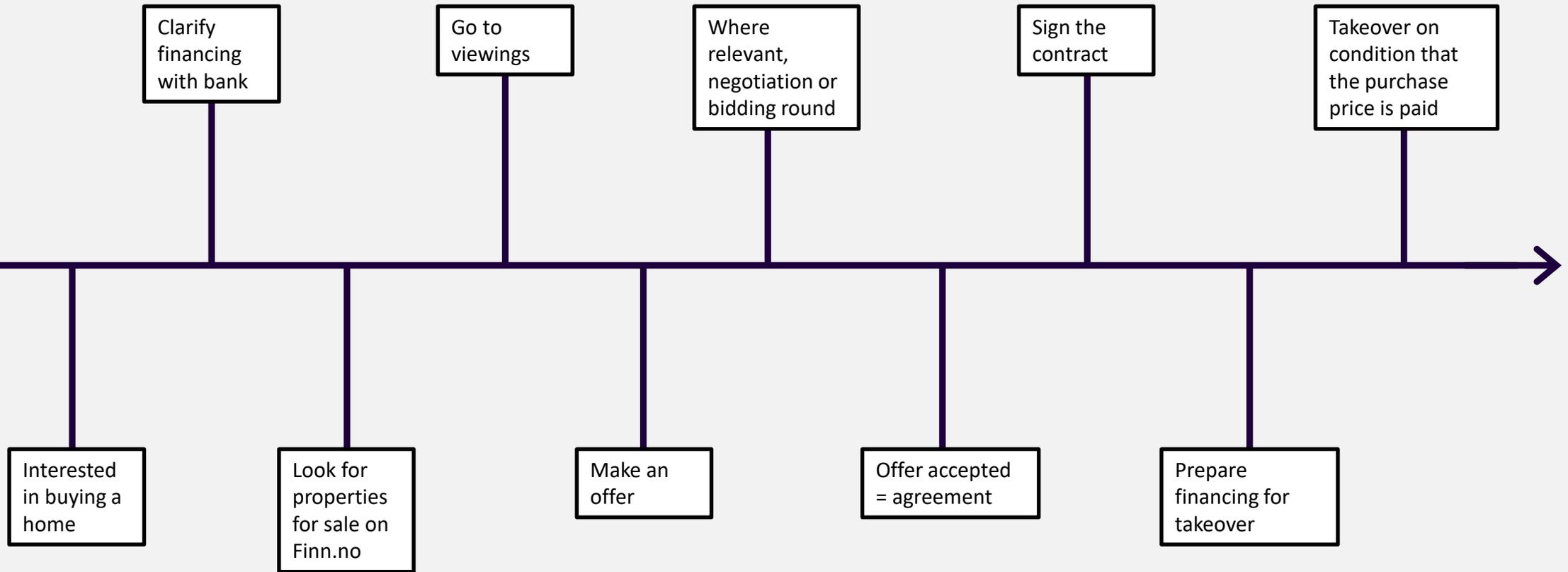
- The property is presented for sale.
- Interested parties go through the prospectus and go to a viewing.
- The interested party makes an offer to buy the home. This can be done digitally (Bank ID) or by filling in a form.
- This is called an 'purchase offer' (*kjøpetilbud*) or 'bid' (*bud*). The bidder sets a deadline for the seller to accept or reject the offer. The offer is binding on the bidder.
- Earliest possible deadline of 12:00 on the day after the viewing. This is set out by law to make sure the process isn't rushed.
- Other interested parties can submit their offers in parallel – there could be a 'bidding round' (*budrunde*).
- Once the seller has accepted a bid, an agreement is entered into subject to the terms and conditions presented in the prospectus and in the accepted purchase offer.
- The purchase contract (*kjøpekontrakt*) is entered into/signed afterwards, but it will not be possible for any of the parties to introduce new terms at this stage.

About housing projects

- During the first phase of the sale, there are normally reservations about sufficient sales, etc., without which the contract will not be binding on the seller.
- Fixed price
- Construction time – you may not be able to move in for a long time
- Options and amendments – extra costs
- A deposit is often paid when you enter into the agreement, and the remainder by takeover.



Timeline



Thank you for your attention!



Prosjektleder Nybygg / Eiendomsmegler MNEF

Arild Aasen

Avd. Nybygg Kristiansand ☎ 97 58 67 30