

Ordliste for førstegangskjøpere

Akseptfrist

Tidsfristen selger har til å svare på budet ditt. Sier selger ja før fristen går ut, har du kjøpt boligen. Kommer svaret etterpå, er du ikke lenger bundet.

Aksjeleilighet

Du eier en aksje i et selskap som eier bygget. Aksjen gir deg rett til én bestemt leilighet. Sjekk at denne retten står tydelig i vedtektene før du kjøper.

Areal

Størrelsen på boligen i kvadratmeter.

- **BRA:** Alt brukbart areal.
- **BRA-i:** Inne i boligen.
- **BRA-e:** Areal utenfor boligen, f.eks. garasje eller bod.
- **BRA-b:** Innglasset balkong eller veranda.
- **ALH:** Lav takhøyde, ikke del av BRA.
- **Åpent areal:** Balkonger eller terrasser uten glass.

Borettslagsleilighet

Du eier en andel i et borettslag som eier bygget. Du har rett til å bo i din leilighet og betaler felleskostnader til drift og lån.

BSU (Boligsparing for unge)

Spar smart til bolig før du fyller 34 år. Du får høy rente og skattefordel.

Budgivning

Et bud er et bindende tilbud om å kjøpe. Du må gi bud skriftlig (med BankID). Første bud skal stå til kl. 12 dagen etter siste visning.

Budjournal

Megleren skriver ned alle bud – med tid, beløp og forbehold. Etterpå får både kjøper og selger kopi.

Dekningssalg

Om du bryter avtalen etter at budet er akseptert, kan selger selge på nytt. Taper selger penger, må du dekke tapet.

Dokumentavgift

Avgift til staten når du kjøper bolig. Vanlig sats er **2,5 % av kjøpesummen**. Gjelder ikke borettslag.

E-takst (Elektronisk takst)

En digital verddivurdering som megler lager etter befarung. Brukes ved salg, lån eller refinansiering.

Egenkapital

Penger du bruker på bolig som ikke er lån – for eksempel BSU eller sparing. Du må vanligvis ha minst **10 % egenkapital**.

Eierseksjon (Selveierleilighet)

Du eier din egen leilighet i et sameie og deler fellesområder med naboene.

Energimerking

Boligen må ha energimerke ved salg eller utleie.

- **A–G:** Hvor mye strøm boligen bruker.
 - **Grønn-rød:** Hvor mye som er fornybar energi.
- Du kan ordne det selv på **Enova.no**.

Fellesgjeld

Felles lån som borettslag eller sameie har tatt opp. Du betaler din andel gjennom felleskostnadene.

Finansieringsbevis

Bekreftelse fra banken på hvor mye du kan låne. Skaff det før visning, så du kan legge inn bud raskt.

Formuesverdi

Verdien Skatteetaten bruker for å beregne formuesskatt.

Grunnboken

Offentlig register over hvem som eier hva, og hvilke lån eller rettigheter som gjelder. Se alt på **seeiendom.no**.

Instruksjonsrett

Forteller hvem som bestemmer over pengene på meglers konto:

- Før overtakelse: kjøper
- Etter overtakelse: selger

Klientkonto

Konto megleren bruker for å oppbevare kjøpesummen trygt til alt er klart. Deretter sendes pengene til selger.

Kvadratmeterpris

Pris per kvadratmeter av boligen – brukes ofte for å sammenligne boliger.

Norgespris på strøm

Statlig strømmordning (fra 1. okt 2025). Gir fastpris:

- 50 øre/kWh inkl. mva (40 øre i Nord-Norge).
- Gir forutsigbare strømrregninger.

Mellomfinansiering

Et midlertidig lån hvis du kjøper ny bolig før du selger den gamle. Sammenlign renter i flere banker!

Overtakelse

Når du får nøklene og blir eier. Du må ha betalt kjøpesummen før dette.

Overtakelsesprotokoll

Signeres ved overtakelse. Bekrefter at du har gått gjennom boligen og notert eventuelle feil.

Primærbolig

Boligen du bor i til vanlig og er folkeregistrert på. Lavere skatt enn andre boliger.

Pro & contra-oppgjør

Et oppgjør mellom kjøper og selger for kostnader og inntekter – f.eks. fellesutgifter og eiendomsskatt – delt etter overtakelsesdato.

Reklamasjon

Oppdager du feil etter kjøp, må du klage raskt. Du har inntil 5 år, men bør melde fra med én gang.

Risikoens overgang

Fra du overtar boligen, har du ansvaret. Sørg for å ha forsikringen klar fra dag én.

Salgsoppgave (Prospekt)

Informasjonen om boligen – bilder, rapporter, opplysninger og regler. Les den nøye før du byr.

Sekundærbolig

Andre boliger du eier, som utleie eller hytte. Har høyere skatt enn primærbolig.

Selveierbolig

Du eier hele boligen og bestemmer alt selv. Du kan selge, leie ut og ta lån uten å spørre noen.

Servitutter og heftelser

Rettigheter eller begrensninger på eiendommen, f.eks.:

- **Servittutt:** nabo har veirett.
- **Heftelse:** banken har pant i boligen.
Alt bør stå i grunnboken.

Tilbakeholdsrett

Du kan be megler holde igjen penger hvis du finner feil før overtakelse. Beløpet må stå i forhold til feilen.

Tinglysing

Offentlig registrering av eierskap, lån og rettigheter hos Kartverket. Gir deg rettsvern som eier.

Tvangssalg

Hvis du ikke klarer å betale lån eller regninger, kan banken eller retten selge boligen uten at du styrer prosessen.

Verdivurdering

Meglers vurdering av hva boligen din er verdt – også kalt **E-takst**.