



Solo.fi-opas myyjälle

Olet aloittamassa oman asuntosi myyntiä Solo.fi-palvelussa. Tässä oppaassa on sinulle ohjeita siitä, mitä sinun on hyvä huomioida myyntiprosessin eri vaiheissa.

Ennen myynnin aloittamista

Selvitä myyjät

Ennen myynnin aloittamista on selvitettävä asunnon omistajat sekä mahdolliset suostumuksenantajat ja saatava kaikilta suostumus myyntiin.

Osakehuoneiston omistajat selviävät isännöitsijäntodistuksesta, kiinteistön omistajat selviävät kiinteistönlainhuudosta. Mikäli asunnon omistaja asuu asunnossa itse avo-/aviopuolionsa kanssa ja puoliso ei omista asuntoa, tarvitaan myyntiin puolison suostumus. Puoliso mainitaan kauppakirjassa suostumuksenantajana ja hän myös allekirjoittaa kauppakirjan suostumuksenantajan ominaisuudessa ([katso tarkemmin Solo.fi-sivulla oleva kauppakirjamalli](#)).

Mikäli asunnon omistajaksi on merkitty aviopari, joka on eroamassa/eronnut, täytyy selvittää, onko virallinen ositus tehty ja kuka asunnon omistaa. Suosittelemme asianajajan konsultointia.

Mikäli asunnon omistaja on vajaavaltainen (esimerkiksi alaikäinen tai holhouksessa) tarvitaan lupa asunnon myyntiin Maistraatista. Ota yhteyttä paikalliseen Maistraattiin ennen myynnin aloittamista.

Mikäli asunnon omistaja on kuolinpesä, tarvitaan myyntiin kaikkien kuolinpesän osakkaiden suostumus. Huomioi mahdolliset vajaavaltaiset kuolinpesän osakkaat. Suosittelemme asianajajan konsultointia.

Myytävänä osakehuoneisto – tarvittavat asiakirjat

Ennen myynnin aloittamista on tilattava [huoneiston isännöitsijäntodistus](#), [yhtiöjärjestys](#), [tilinpäätös](#), [tase](#), [talousarvio](#), [energiatodistus](#) ja [pohjakuva](#). Isännöitsijäntodistus ei kaupantekohetkellä saa olla kolmea (3) kuukautta vanhempi.

Kaikki nämä asiakirjat tilataan taloyhtiön isännöitsijältä. Isännöitsijän yhteystiedot löytyvät esimerkiksi yhtiövastikelaskusta tai kerrostaloissa ala-aulan ilmoitustaululta. Isännöitsijät laskuttavat asiakirjoista.





Myytävänä kiinteistö – tarvittavat asiakirjat

Ennen myynnin aloittamista on hankittava kiinteistön lainhuuto, rasisustodistus, kiinteistörekisteriote, tonttikartta, leimatut rakennuslupakuvat sekä vuokratontin vuokrasopimus (1.1.2013 lähtien myös kiinteistön energiatodistus).

Kiinteistörekisteriotteet voit tilata paikallisesta Maanmittaustoimistosta. Lainhuuto ja rasisustodistus tilataan Maistraatista. Tonttikartta ja leimatut rakennuslupakuvat ovat myyjällä, mutta varsinkin vanhemmissa taloissa kyseiset asiakirjat ovat usein kadonneet, jolloin ne voi tilata kunnan rakennusvalvonnasta.

Alkuperäinen vuokratontin vuokrasopimus on joko kiinteistön omistajalla tai kiinteistön omistajan pankissa. Kaupantekotilaisuudessa tarvitaan alkuperäinen vuokrasopimus, myynnin voi aloittaa myös kopiolla.

Asunnon kuvaaminen

Solo.fi-palveluun voi laittaa asunnosta 21 kuvaa. Suosittelemme, että pohjakuva on niistä yksi.

Mikäli otat kuvan talon julkisivusta, kuvasta tulee paremman näköinen, jos talo näkyy kuvassa kokonaan korkeussuunnassa. Jos haluat laittaa asunnostasi ilmoituksen myös lehteen, lehtikuvan pitää olla vaakasuora.

Asunnon sisäkuvia ottaessa kannattaa henkilökohtaiset esineet (esim. valokuvat) poistaa. Laita kaikki mahdolliset valot päälle, niin asunto näyttää kuvassa valoisaalta.

Keittiössä huolehdi, että jääkaapin ovi on tyhjä (ei magneetteja, lukujärjestyksiä tms.), tiskiharja ja tiskirätti kannattaa poistaa kuvasta, samoin sulkea kaappien ja mikroaaltouunin ovet sekä uunin ja astianpesukoneen luukut.

Kylpyhuoneessa/wc:ssä huolehdi, että näkyvillä ei ole pyykkejä. Myös ylimääräiset shampoot, pyyhkeet, kylpytakit jne kannattaa poistaa kuvasta. Tarkista, että wc-istuimen kansi on alhaalla, kaappien ovet ja pyykinpesukoneen luukku suljettuna.

Muista, että ostaja ostaa asunnon, ei sinun huonekalujasi. Ostaja on siis kiinnostuneempi kuvista, joissa näkyy mahdollisimman paljon huoneesta (seinät, lattia) kuin kuvista, joissa pääosassa on huonekalut. Esimerkiksi makuuhuoneessa yritä saada kuvaan lattia- ja seinäpintoja, älä pelkkää sänkyä.

Myynnin aloittaminen

Mene Solo.fi-sivustolle ja tee myynti-ilmoitus. Ilmoituksen tekemiseen löytyy ohjeita Solo.fi-sivustolla.





Myynnin aikana

Esittelyn ilmoittaminen

Voit pitää asunnossasi yksittäisesittelyjä, jolloin mahdolliset ostajat sopivat kanssasi ajan, koska tulevat katsomaan asuntoasi. Jos haluat järjestää vain yksittäisesittelyjä, siitä kannattaa mainita asuntoilmoituksesi ilmoitustekstissä.

Yleisesittelyajan merkitset Solo.fi-palveluun, jolloin aika tulee näkyviin Internetiin. Silloin kaikki kiinnostuneet voivat tulla tutustumaan asuntoosi tiettyyn aikaan.

Esittelyyn valmistautuminen

Ennen esittelyä siivoa asunto. Elämisen jälkiä saa näkyä, mutta liikaa tavaraa ei kannata pitää esillä. Varsinkin henkilökohtaiset tavarat (valokuvat, palkintopokaalit ja -ruusukkeet) kannattaa laittaa piiloon. Ota huomioon, että esittelyssä kävijät katsovat myös kaappeihin. Kaappien ei tarvitse olla siistit, mutta huolehdi, ettei oven avaajan tarvitse väistellä putoavia tavaroita.

Ennen esittelyä kannattaa myös korjata pienet virheet: Vaihda palaneet lamput, että asunto ei ole pimeä. Mikäli asunnosta puuttuu esimerkiksi listoja, laita ne paikoilleen.

Solo.fi-sivustolla voit tulostaa opastekylttejä oviin, joilla voit ohjata katsojat esittelyyn. Varsinkin kerrostaloissa on hyvä olla esittelykyltti jo alaovella opastamassa oikeaan kerrokseen.

Kopioi taloyhtiön tai kiinteistön asiakirjoja, jotta voit antaa niitä kiinnostuneille ostajaehdokkaille.

Tulosta esitteitä asunnostasi. Voit tehdä omia esitteitä tai tulostaa Internetistä asuntoilmoituksesi esitteeksi. Voit myös tulostaa Solo.fi-sivustolta ostajan ohjeet, joita voit jakaa esittelyssä kävijöille.

Mieti mitä ostajaehdokkaat voivat kysyä asunnostasi ja valmistaudu vastaamaan kysymyksiin. Yleisimpiä kysymyksiä osakehuoneistoissa ovat: taloyhtiön tulossa olevat remontit, autopaikan saatavuus ja asunnon kulut (yhtiövastike, vesimaksu, sähkönkulutus). Kiinteistön yleisimpiä kysymyksiä ovat tehdyt remontit, kiinteistön kulut (kiinteistövero, lämmityskulut, vesimaksu, sähkönkulutus), tontin vuokran määrä, onko vuokratonttia mahdollista lunastaa itselleen ja mihin hintaan.

Asunnon tietojen muuttaminen Internetiin

Solo.fi-palvelussa voit koska tahansa muuttaa veloituksetta asuntosi tietoja, esimerkiksi muokata ilmoitustekstiä, laskea hintaa, lisätä ja/tai poistaa valokuvia.





Ostotarjous

Solo.fi-sivulla on ohjeet ostotarjouksen tekemiseen. Suosittelemme, että sovit ostotarjousohjeessa mainituista asioista kirjallisesti ostajan kanssa.

Mikäli saat useamman ostotarjouksen, voit hyväksyä niistä itsellesi parhaiten sopivan (tarjouksen ei tarvitse olla korkein). Sinun ei tarvitse hyväksyä ostotarjousta, jossa tarjotaan pyydetty hinta tai jopa enemmän kuin pyydetty hinta.

Voit tehdä vastatarjouksen, mutta huomioi, että voit tehdä vastatarjouksen vain yhdelle ostajaehdokkaalle kerrallaan. Jos saat vastatarjouksen voimassaolon aikana uuden, paremman, tarjouksen, et voi hyväksyä sitä, ennen kuin vastatarjous on hyväksytty tai hylätty.

Kauppakirjat

Solo.fi-sivustolla on mallikauppakirjoja.

Muistathan myös poistaa ilmoituksesi Solo.fi-sivustolta, kun asunnollesi on löytynyt ostaja.

Kaupan jälkeen

Kun kauppa on tehty, sovi ostajan kanssa, kumpi toimittaa osakehuoneiston kauppakirjan isännöitsijälle.

Solo.fi toivottaa sinulle hyvää myyntionnea!

