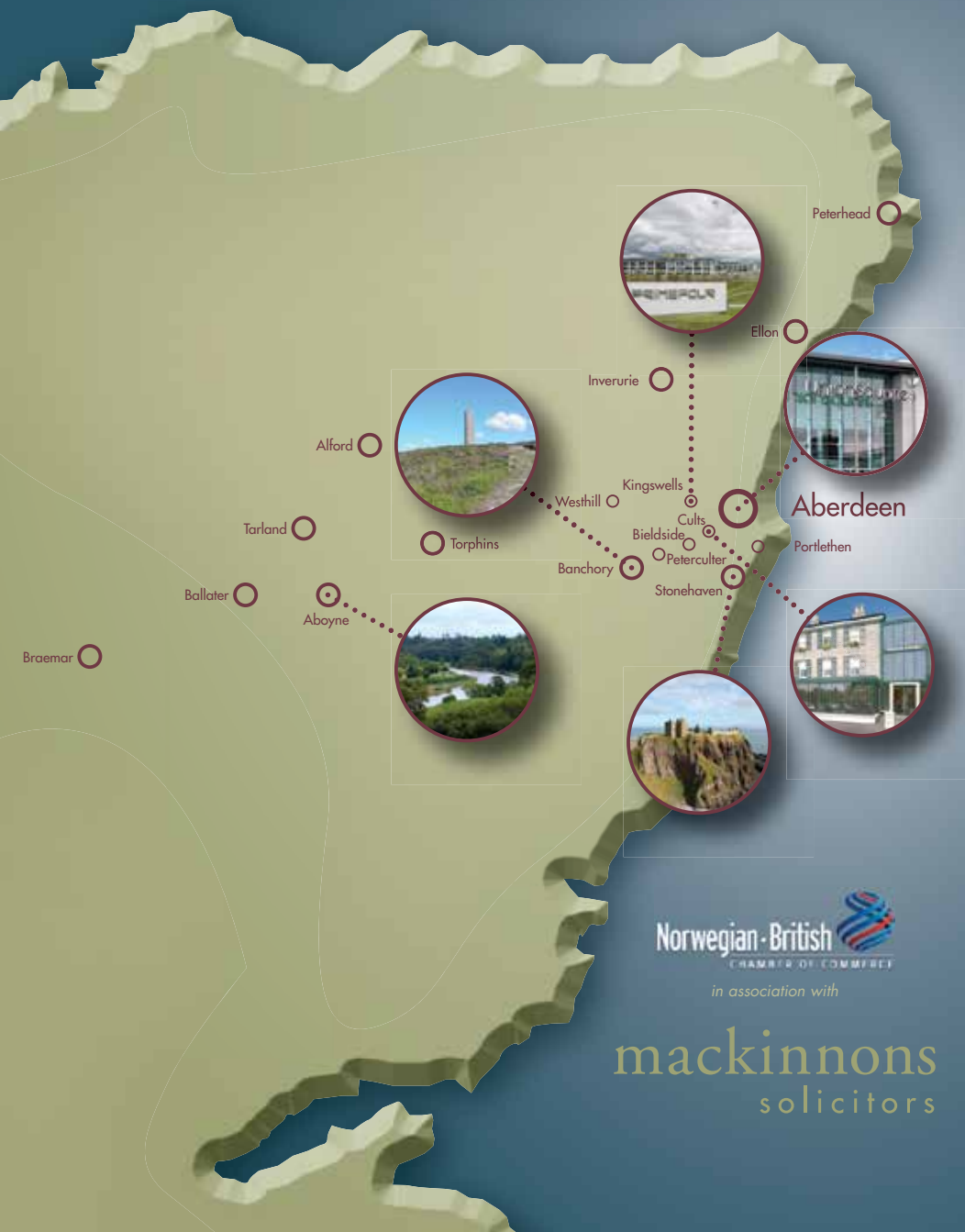


Velkommen til Aberdeen/shire



Norwegian - British
CHAMBER OF COMMERCE

in association with

mackinnons
solicitors

Innledning

Å flytte til ett annet land kan være en spennende tanke, men man har kanskje en del spørsmål: 'Hvordan er det å bo der?', 'Hvordan lærer jeg språket?', 'Hvor kan jeg kjøpe norsk mat?', 'Hvordan skaffer jeg barnehage-plass?' Osv.

Aberdeen er kanskje ikke på den andre siden av jordkloden, og dermed ikke så anderledes enn Norge, men det er likevel mange ting man kan lure på angående våre naboer på andre siden av nordsjøen.

Du er ikke alene. Det er faktisk en del mennesker i ditt nabo-lag som har vært i samme situasjon som deg, og som gjerne deler deres erfaringer!

Dette heftet er ment som ett hjelpemiddel i starts-fasen av flytte-prosessen imens du blir kjent med dine nye omgivelser i Aberdeen.



Hilsen fra konsulen

Det er min glede som konsul for Norge å ønske deg velkommen til Aberdeen og Nord-øst i Skottland. Jeg er Partner hos advokatfirmaet Mackinnons og det er et privilegie å representere Norge her i Aberdeen sammen med vår vise-konsul, Fiona Stevenson.

Forholdet mellom Skottland og Norge går langt tilbake i tid – lenge før oljen i nord-sjøen var oppdaget og Aberdeen og Stavanger ble tvilling-byer. I århundrer har Skotter og Nordmenn krysset Nordsjøen for handel og for å slå seg ned, men trafikken har økt betydelig de siste årene med utviklingen i offshore olje industrien i Skottland og i Norge.

Aberdeen er nærere Stavanger enn London i distanse og det er mange bånd som knytter Skottland og Norge. Vi har allerede ett stort og aktivt Norskt nettverk i Aberdeen og Nord-øst regionen av Skottland, og jeg er sikker på at du vil motta en varm velkomst. Sammen med Norwegian - British Chamber of Commerce (NBCC), den norske kirken og den norske klub, er det mange som kan få deg til å føle deg hjemme her i Aberdeen.

Aberdeen har ett vel fortjent rykte som en by som tilbyr høy livs-kvalitet. Byen har gode skoler, og helse-tjenestene er av den beste kvalitet som tilbys i Skottland. Vi håper du vil trives i Skottland og at denne guiden kan hjelpe deg med å komme på plass.

Keith Macrae



Har du spørsmål, eller ønsker mer informasjon om noe av temaene i dette heftet, så kontakt oss gjerne på

The Royal Norwegian Consulate
14 Carden Place
Aberdeen AB10 1UR

Tel +44 1224 632464
keith@mackinnons.com
fionas@mackinnons.com

Leie, Kjøp Og Salg Av Bolig I Aberdeen

Det er forskjell på leie, kjøp og salg av boliger i Skottland og England. Generelt sett foregår leie, kjøp og salg av boliger i Skottland gjennom advokater (solicitors). Det beste og enkleste stedet å søke etter boliger både til leie og til salgs i Aberdeen er www.aspc.co.uk

De fleste eiendomsadvokatene i Aberdeen legger ut annonsene sine her. Her kan du begrense søket til bl.a. boligtype, antall rom, etasje, møblert/umøblert, pris/månedslie mm. Du kan også abonnere på annonser herfra.

Det anbefales å leie den første perioden man bor i Aberdeen for å gjøre seg kjent med byen og finne ut hvilke områder man kunne tenke seg å bo i før man kjøper.



Leie

Når du har funnet en bolig du er interessert i på ASPC, tar du kontakt med advokatkontoret som formidler den aktuelle boligen. De organiserer visning og setter opp kontrakten for deg dersom du velger å leie boligen.

Et depositum tilsvarende 1 månedslie er vanlig. Dersom det ikke avtales noe annet, kan du regne med at oppsigelsestiden er 2 måneder. Det er også vanlig å måtte binde seg til 6 måneders leie i første omgang.

Det kan være vanskelig å få leid seg en bolig uten å ha bankkonto.

Samtidig krever bankene at man har en fast bostedsadresse i landet for å få åpnet konto. Bankene godtar ikke private leiekontrakter som bevis for adresse.

Du må ha en kontrakt gjennom et advokatkontor. Dersom du er student og leter etter plass i bokollektiv gjennom avisannonser/nettsider, kan det være lurt å sjekke om leiligheten/huset er leid gjennom advokatkontor, slik at du blir inkludert i denne kontrakten.

Eiendommer som har flere rom for lease som er designet for å være okkupert av tre eller flere urelaterte mennesker er pålagt å ha en 'HMO - Homes in Multiple Occupation lisens'.

Kjøp og salg

Første steg ved kjøp av bolig er å finne en advokat som kan representere deg. Papirarbeidet er omfattende ved kjøp og salg, så det anbefales ikke å gjøre alt på egenhånd. Sjekk gjerne med forskjellige advokater hva slags gebyr de tar og hva dette inkluderer. Mackinnons kan gi deg en detaljert oversikt før kjøpet.

De følgende trinn er en enkel steg for steg guide til å kjøpe en eiendom.

1. Finans

I dagens økonomiske klima bør man undersøke hvor mye man har råd til samt tilgjengeligheten for bolig-lån. Når man søker bolig-lån er det lurt å undersøke ulike alternativer slik at man sikrer seg de gunstigste ratene hvor alle kostnader involvert er klare.

• Depositum

Deler av prisen vil mest sannsynlig komme fra sparepenger eller salgsprovenyet fra en annen eiendom. Når man er avhengig av salgsprovenyet fra ett eksisterende hjem, vil en nøyaktig boliglån innløsning være nødvendig for å sikre at det ikke kommer noen uventede kostnader eller tidlig tilbakebetaling av lånet.

• Saksomkostninger og utgifter

Advokaten vil gi deg et anslag over saksomkostninger samt betydelige kostnader som dokumentavgift, skatt, registreringsavgifter osv.

2. Finne et Hjem

Når det 'ideelle' hjemmet har blitt funnet, bør en advokat kontaktes. Han vil merke din interesse hos salgs-agenten. Å opplyse interesse betyr ikke at du er juridisk forpliktet til å fortsette, men det betyr at du bør bli varslet om utviklingen angående boligen.

Siden 1 Desember 2008 har alle brukte boliger vært pliktig til å oppgi en 'Home Report' som skal være tilgjengelig for mulige kjøpere, enten på nettet eller på papir.

En 'Home Report' består av en verdivurdering, en undersøkelse av hjemmet, en informasjonsseksjon og en energiattest.

Hensikten med rapporten er å gi kjøpere relevant informasjon om eiendommen og i mange tilfeller vil også kjøpers långiver godta vilkårene i rapporten for boliglån formål.



3. Bud

Før et bud er sendt skal advokat ha all nødvendig informasjon som skal taes i betrakning.

Dette kan omfatte:

- Detaljer om bevegelige gjenstander skal inkluderes
- Dato for overtagelse. Dette er vanligvis 8-10 uker fra inngåelse av kontrakten, men kan være mye lengre hvis en eiendom må bli solgt for å dekke depositum.
- Om eiendommen har blitt utvidet / endret?
- Om Eiendommen har private tjenester? F.eks vann, avløp etc.
- Har eiendommen tidligere hatt tømmer behandling / flom?



4. Missives

Når kjøper og advokat har drøftet tilbudet vil advokaten sende inn et skriftlig tilbud for eiendommen. I de fleste tilfeller der et skriftlig tilbud blir akseptert, vil aksept inneholde noen nærmere vilkår (en kvalifisert aksept). Brev sendes mellom advokater inntil alle forhold er avtalt. I denne tiden vil eiendommen være markert som 'under offer'. Hvis vilkårene er akseptable vil det bli utstedt et brev som skal aksepteres av kjøper, deretter vil kontrakten bli fullført. Kontrakten er da bindene for begge parter. Brevene som former kontrakten er ofte referert til som 'the missives'.

5. Mellom Kontrakt og Oppgjør

Mye av det videre arbeidet vil bli utført mellom de to advokat-byråene. På dette stadiet må kjøperen sørge for at boliglån søknaden er fullstendig slik at lånet kan behandles. Utlåner vil deretter utstede ett formelt boliglån tilbud til advokat. Advokaten vil da fullføre et sertifikat og en forespørsel om lån. Advokaten vil også forberede hoveddokumentet som forsikrer lånet til utlåner - the standard security - som kjøper må signere før lånet kan benyttes.

6. Ditt Boliglån

I perioden mellom kontraktens ferdigstilling og overtakelse, holder advokaten kontakten med utlåner. Utlåner overfører lån til advokatens konto, og du må overføre beløpet du skal betale selv; depositum, dokumentavgift, tinglysningsgebyr og advokat avgift til advokatens konto. Din advokat vil ha sendt deg en 'settlement date' som viser hvor mye du skal betale. På oppgjørsdagen vil din advokat sørge for at selgerens advokat mottar den avtalte salgssummen og du vil motta nøklene til ditt nye hjem.

Utlåneren vil trolig kreve at du har bevis for hjemforsikring før de utbetaler lånet. Dette er noe som du må ordne kort tid etter at tilbudet ble akseptert. En uavhengig finansiell rådgiver kan søke i markedet etter den beste forsikringen, eller du kan kontakte forsikringsselskapet direkte selv. Det er mye informasjon på internett, inkludert nettsteder som www.comparethemarket.com

Livsforsikring er en annen ting du bør vurdere. En uavhengig finansiell rådgiver er i stand til å hjelpe med å finne riktig forsikring for deg, eller du kan sammeligne alternativene på nettet ved å gjennomføre noen undersøkelser selv. Noen långivere stiller krav om at du bruker deres forsikrings-tilbud. Mackinnons kan sette deg i kontakt med en uavhengig finansiell rådgiver som kan bistå.

7. Overtagelse

Advokaten må sikre at alt stemmer i avtalen og at ingen forhold vil urimelig begrense bruk eller eierskap av eiendommen. Lokale myndigheter vil bli skjekket - disse inkluderer hvorvidt veiene er vedtatt eller privat, om det finnes andre fasilitets-tjenester, om det er noen planleggings merknader, ordre eller programmer, utestående forhold knyttet til bygningskontroll eller miljørettet helsevern etc. Advokaten vil også sjekke at alle endringer som har blitt nevnt i 'Home rapport' har vært i samsvar med alle nødvendige samtykk fra lokale myndigheter.



8. Oppgjør

Oppgjøret vil finne sted på overtagelsesdatoen som vil være spesifisert i kontrakten, med mindre noen av de juridiske punktene ikke er avsluttet. Prisen betales av kjøpers advokat til selgers advokat i bytte for det signerte skjøte og nøklene. Det er ingen bestemt tid for at dette skal skje, men hvis nøkler er nødvendig innen en viss tid - kanskje for ett flyttebyrå - skal advokaten meldes så snart som mulig.

9. Matrikkelen

Eiendomsretten til en eiendom i Skottland er registrert i matrikkelen. Når en eiendom er registrert vil kjøper motta et 'land certificate', denne vil være undertegnet av staten. I kontrakten vil også grensene for eiendommen bli definert. Hvis det ikke er noen uoverensstemmelser fortsetter prosessen med å registrere den nye eieren til eiendommen. Husk at denne prosessen kan ta opptil flere måneder å fullføre. Når en eiendom ikke tidligere har vært registrert i matrikkelen, vil en rapport (P16 Rapport) bli innhentet av selgers advokat.

Juridiske spesialister Mackinnons kan gi råd om alle aspekter rundt ditt bolig-kjøp, og arbeider for deg for å sikre drømme-hjemmet!

For råd om å leie/kjøpe eller selge bolig må du finne en advokat eller eiendomsagent til å representere deg. Mackinnons kan gi råd rundt alle aspekter av eiendomsrett. Kontakt enten **Pat Gray**, Partner eller **Maureen Blease**, Manager hos Mackinnons - patricia@mackinnons.com eller maureen@mackinnons.com Tel - 01224 868 687 eller besøk nettstedet www.mackinnons.com for mer informasjon om tjenestene som er tilgjengelige.



The Norwegian-British Chamber of Commerce (NBCC) is a not for profit membership organisation based in the UK, consisting of Norwegian and British companies and business people.

Our mission is to promote trade and investment between Norway and the UK, and to provide a platform for companies and business people who wish to become a part of the Norwegian-British trade community. We provide professional networking opportunities and encourage dialogue between members. NBCC members have access to a wide range of business events, marketing services and business opportunities. Non-members are invited to come along to one of our events to find out more.

The Chambers services have three main functions

- To create a forum for professional and social networking for NBCC members.
- To act as a channel between members and the Norwegian and British authorities on particular topics of special interest to the members.
- To participate in the debate regarding trade and policy issues, which are of concern to NBCC members both in Britain and Norway.
- Most activities focus on members' meetings and Chamber seminars. The NBCC is the most important organisation for Norwegian-British business people in the UK.

mackinnons services

Property matters including

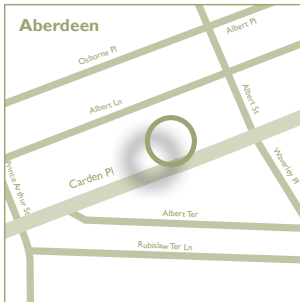
- Selling
- Buying
- Leasing
- Property Management

other services

- Personal Law, Tax and Estate Planning
- Employment Law
- Business Law
- Dispute Resolution
- Marine and Offshore

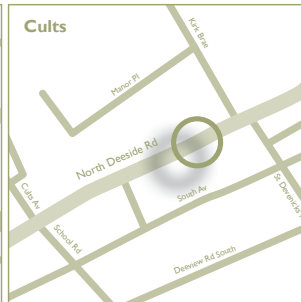
Offices located at:

Use your smart phone to scan this code
or visit www.mackinnons.com
for more information.



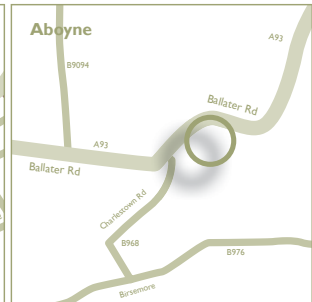
14 Carden Place
Aberdeen
AB10 1UR

Tel: 01224 **632464**



379 North Deeside Road
Cults, Aberdeen
AB15 9SX

Tel: 01224 **868687**



Ballater Road
Aboyne, Aberdeenshire
AB34 5HN

Tel: 013398 **87665**