



# Fakatau 'api kae 'ikai ke ke fakapapau 'i 'a e me'a ke fakahokó 'i he taimi fē?

Ko ho hala fononga ki he fakatau 'apí



## Mahino'i 'o e founga ngāue ki he fakatau 'apí meí he kamata'angá ki he'ene 'osi

Hoko ko ha tokotaha fakatau 'api lototo'a 'i he **settled.govt.nz**

Ko hono fakatau 'o ha 'api ko e taha ia 'o e ngaahi faitu'utu'uni fakapa'anga lalahi taha te ke ala fakahokó. 'E lava ke hoko 'eni ko ha founga ngāue fihi pea fakatupu mafasia 'i he taimi 'e ní'ihí.

'E tokoni atu 'a e **settled.govt.nz** ki hono 'oatu 'o e fakamatala mo e fakahinohino ki he founga ngāué meí he taimi 'okú ke

fakakaukau atu ai ke ke fakataú 'o a'u atu ki he taimi te ke hiki atu ai ki a'í pe meí a'í.

Vakai atu ki he ngaahi lisi ke fakakakató, fehu'í, vitioó mo e me'angāué. 'Oku fakamatala'i atu 'e he **settled.govt.nz** 'a e ngaahi me'a 'oku fiema'u ke ke 'iló, mei hono mahino'i 'o e ngaahi LIM, ki he ngaahi alepau fakataú (sale and purchase agreements), 'o a'u atu ki he taimi ke fetu'utaki ai ki ha loea.

'Ilo lahi ange 'i he **settled.govt.nz**

'Oku 'oatu eni kiate koe 'e he Real Estate Authority



# Ko ho hala fononga ki he fakatau 'apí



Kimu'a pea toki 'oatu ha'o tala mahu'ingá (offer), 'e fiema'u ke ke 'ilo fekau'aki mo e founga fakatau 'oku ngāue'aki ki he 'api ko iá.

Manatu'i, 'oku totonu ke faitatau 'a e fakafeangai 'a e fakafofonga fakatau 'apí (real estate agent) ki he tokotaha kotoa pē, pea 'oku 'i ai 'a ho'o loeá pe loea mataotao ki he fakatau 'apí (conveyancer) ke tokoni'i koe 'i he founga ngāue.

'Oua na'á ke fakahoko ha tala mahu'inga ki ha 'api kimu'a 'i ha'o kumi ki ha fale'i fakalao.



## Fakakaukau ke fakatau mai?

## Felotoi ki he ngaahi taumu'á

Fakapapau'i 'a e me'a 'okú ke kumi ki aí mo ho'o ngaahi taumu'á. Talanoa mo ho ngaahi kaungāme'a mo e fāmilí.



## Fokotu'utu'u 'a ho'o me'a fakapa'angá

Ko e hā 'a e lahi 'o e pa'anga te ke lava 'o noó pe totongi? Ko hono fakatau ko ia 'o ha 'api fo'ou 'oku 'i ai hano ngaahi fakamole fakalahi 'oku fiema'u ia ke ke patiseti atu ki ai. Fakatotolo pea fekumi ke ke mahino'i 'a ho'o ngaahi fili mo e fakangatangata ki he noó kimu'a pea ke toki fakahoko ha'o no 'api.



## Kamata kumi ha kakai te nau tokoni

Te ke fiema'u ha loea, kautaha malu'i mo ha pangikē pe tokotaha alea'i no 'api. Mahalo te ke fiema'u foki mo ha tokotaha sivi 'api (property inspector) 'amui ange.

## Ko hono kumi 'o ha 'api

## Ako ki he ngaahi lea 'oku ngāue'aki

Ko e lahi ange ko ia 'a ho'o mateuteú, ko e si'isi'i ange ia ha fakatupu puputu'u 'a e founga ngāue. Ako fekau'aki mo e ngaahi founga fakatau 'apí, ngaahi founga 'o e ma'u 'apí pea mo e founga ke 'ilo'i'aki ai ha ngaahi me'a 'e ala matu'utamaki pea mo e ngaahi me'a 'e ala hokó.

## 'Alu ki ha ngaahi 'api tu'uaki fakatau 'oku mamata'i fakatokolahi (open homes) pe fokotu'utu'u hano mamata'i fakatāutaha

Te ke 'ilo he taimí ni 'a e me'a 'okú ke fekumi ki aí 'i ha 'api pea mo e ngaahi me'a ke fakatokanga'i. Kapau 'oku ke sai'ia 'i ha 'api pea 'okú ne fakalato 'a ho'o ngaahi fiema'u, te ke lava 'o fakahā atu ki he fakafofonga fakatau 'apí pea kamata fekumi faka'auliliki ange ki ai.





Ko ho'ō fakahoko ko ia 'a ho'ō fakatoto'ō 'oku 'uhinga ia te ke lava ai 'o fakahoko ha ngaahi faitu'utu'uni lelei

**Ko e fekumi fekau'aki mo e 'apí**



**Fakahoko ho'ō fakatoto'ō**

'I he taimi kuo ke ma'u ai 'a e 'api 'okú ke fie fakataú, 'oku mahu'inga ke ke 'ilo 'a e lahi taha 'e ala lavá kimu'a pea toki fai ha'o tala mahu'inga.



'E ala fiema'u ha taimi lahi ke kumi mo ma'u ai 'a e 'apí 'oku lelei

**Mahino'i 'a e ngaahi palopalemá mo e ngaahi me'a 'e fakatu'utámakí**

Ko hono fakahoko ko ia 'o ho'ō fakatoto'ō 'oku 'uhinga ia te ke fakahoko ai ha ngaahi faitu'utu'uni lelei, 'o hangē ko 'ení, te ke 'ilo ai fekau'aki mo e feitu'u ko iá mo e ngaahi fakatamaki fakaenatula 'e ala hoko 'i he 'elia ko iá.



'Oua na'á ke fakahoko ha tala mahu'inga ki ha 'apí kimu'a 'i ha'o kumi ki ha fale'i fakalao

**Fakahoko 'o ha tala mahu'inga**

**Mahino'i 'a e founga ki hono fakahoko 'o ha tala mahu'ingá**

'E kehekehe pé 'a e founga tala mahu'ingá 'o fakatatau ki he founga 'o e fakataú. Ako fekau'aki mo e ngaahi founga kehekehe 'o e fakataú.



Faka'aonga'i 'a e me'angāue Property Checker 'a e settled.govt.nz



**Kole atu ke fakahoko ha fekumi ki he hingoa 'oku lēsisita ai 'a e 'apí**

'Oku mahu'inga ha lekooti 'o e hingoa 'oku lēsisita ai 'a e 'apí. Ko ha lēkooti pau pē ia ki he tu'asila 'okú ke sio ki a'í pea te ne fakahā atu kapau 'oku 'i ai ha ngaahi fakangatangata 'oku hilifaki ki he 'apí.

**Mahino'i 'a e founga 'o ha tala mahu'inga tokolahi (multi-offer)**

Kapau 'e 'oatu 'e ha tokotaha fakatau 'e taha ha'á ne tala mahu'inga ki he 'apí 'okú ke fiema'ú, 'oku hoko leva ia ko ha talamahu'inga tokolahi. Kole ki he fakafofongá ke ne fakamatala'i mahino atu 'a e founga ngāué pea fakapapau'i 'okú ke talanoa mo ho'o loeá.



'E malava ke ke toutou fakahoko ha ngaahi tala mahu'inga pea ke toki ma'u ha ola lelei



## Fakapapau 'i 'a ho'o me'a fakapa'angá

Ko e taimi 'eni ke fakapapau 'i ai 'a ho'o me'a fakapa'angá mo e kautaha noó. 'E kole atu 'e he ngaahi pangiké lahi ke 'oange ha fakamatala lahi ange fekau'aki mo e 'apí pea fiema'u ha fakamo'oni kuó ke fokotu'utu'u hano malu'i (insurance) kimu'a 'i he 'aho 'e fakahoko ai 'a e fakafetongí (settlement).



## Fai ha tala mahu'inga 'oku 'i ai hano makatu'unga (conditional) pe 'ikai hano makatu'unga (unconditional)

'I he ngaahi founga 'e ni'ihí 'o e fakataú, te ke lava 'o fai ha tala mahu'inga 'oku 'i ai hano makatu'unga, hangé ko hano 'uluaki fakahoko 'o ha sivi 'o e 'apí pea me'a fakapa'angá. Kole ha fale'i mei ho'o loeá. Te ke lava 'o fili ke fakahoko ha ni'ihí 'o e ngaahi me'á ni kimu'a pea ke toki fakahoko 'a ho'o tala mahu'ingá.



## Fakakakato 'o e ngaahi makatu'ungá

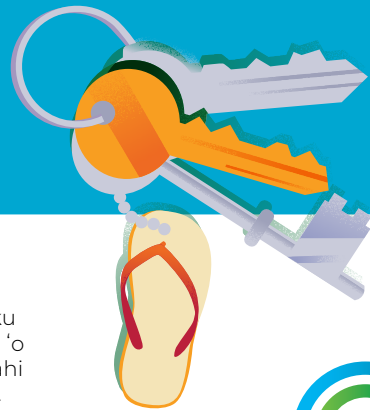
Kuo pau ke fakakakato ha ngaahi fa'ahinga makatu'unga 'o e aleapaú 'i he (ngaahi) 'aho pau kuo fokotu'u pau ki aí.



## Fakafetongi 'o e fakataú (settling) mo e hiki atu ki aí

### Palani atu ki he 'aho 'e fakahoko ai 'a e fakafetongi 'o e fakataú

'Oku 'i ai ha ngaahi me'a 'oku fiema'u ke hoko kimu'a 'i he 'aho 'o e fakafetongi, hangé ko ha'o 'uluaki sivi kimu'a pea fakapapau 'i 'oku maa'u 'a ho'o ngaahi me'a fakapa'angá mo e malu'i.



### Fakakakato 'i he 'aho 'o e fakafetongi

Kuo a'u mai 'a e 'aho lahí! 'Oku lahi ha ngaahi me'a 'oku fiema'u ke hoko 'i ha founga fakahokohoko 'i he vaha'a 'o ho'o loeá, loea 'a e tokotaha fakatau 'apí pea mo e ngaahi pangiké kimu'a pea toki hoko 'a e 'apí ko ho'o koloa. 'E lava ke fiema'u ki ai ha taimi, pea 'e malava ke 'ikai ke ke ma'u atu 'a e ngaahi kii kae'oua kuo toki a'u ki he faka'osi'osinga 'o e 'ahó. Ko ha fakakaukau lelei ia ke palani ke ke toki hiki atu 'i he 'aho hili 'o e fakafetongi.

settled  
.govt.nz





### Mahino'i 'a e founa ki hono fakahoko 'o ha tala mahu'ingá

'E kehekehe pē 'a e founa tala mahu'ingá 'o fakatatau ki he founa fakataú. Ako fekau'aki mo e pē 'a e kehekehe 'o e fakataú.

### Fakatau 'i ha mahu'inga kuo 'osi tu'uaki (advertised price), 'aho tāpuni tu'upau (deadline sale) pe 'i ha fealēlea'aki (by negotiation)

**Mahu'inga kuo 'osi tu'uaki (advertised price):** 'Oku fokotu'u 'e he tokotaha tu'uaki 'apí ha totongi, pea te ke lava 'o fili ke tala ha mahu'inga lahi ange pe si'i ange 'i he mahu'inga ko iá pea alea'i 'a e fakataú. 'Oku 'ikai ke 'i ai ha 'aho pau ia 'e fiema'u ke 'oange ai 'a ho'o tala mahu'ingá.

**'Aho tāpuni tu'upau (deadline sale):** 'Oku fokotu'u 'e he tokotaha tu'uaki 'apí ha 'aho, pea te ke lava 'o fai ha'o tala mahu'inga 'i ha fa'ahinga taimi pē kimu'a 'i he 'aho ko iá. 'E lava ke fakahaa'i 'e he tokotaha tu'uaki 'apí 'a e mahu'ingá. Te ke lava 'o tala ha mahu'inga lahi ange pe si'i ange 'i he mahu'inga ko iá pea alea'i 'a e fakataú.

**Fealēlea'aki (negotiation):** 'I he taimi 'oku faingata'a ai ke fakafuofua'i 'a e mahu'inga 'o ha 'apí 'i he māketi, 'e lava ke fili 'e he tokotaha tu'uaki 'apí ke fakatau atu 'i ha founa fealēlea'aki. 'Oku 'oatu 'e he kau fakatau 'apí ha ngaahi tala mahu'inga 'o makatu'unga 'i he tu'unga 'oku nau pehē 'oku 'i ai 'a e mahu'inga 'o e 'apí 'i he māketi 'o e 'aho ko iá. Te ke lava 'o 'oatu ha'o tala mahu'inga 'i ha fa'ahinga taimi pē.

### Ngaahi me'a mahu'inga ke 'ilo'i

- 'I he ngaahi keisi kotoa pē, 'e lava ke ke tănaki atu ha ngaahi makatu'unga ki ho'o tala mahu'ingá, hangē ko ho'o fakahoko 'a e tala mahu'ingá kae makatu'unga 'i hano 'uluaki sivi 'o e 'apí. 'E lava ke liliu 'a ho'o tala mahu'ingá 'i ha fa'ahinga taimi pē kimu'a pea toki tali 'eni 'e he tokotaha tu'uaki 'apí, pea 'e lava ke ke fakakau ai ha 'aho 'e ngata ai 'a e 'aonga 'o e tala mahu'ingá.
- 'E toe lava foki 'e he tokotaha tu'uaki 'apí 'o tănaki ha ngaahi fakangatangata mo ha ngaahi makatu'unga ki he fakataú, 'o hangē ko e 'aho 'o e fakafetongi.
- Kapau 'e 'ikai te ke lava 'o fakakakato 'a e ngaahi makatu'ungá pe fiema'u hano toe fakalōloa atu, 'e fiema'u ke ke talanoa mo ho'o loea pe loea mataotao ki he fakatau 'apí pea mo e fakafonganga fakatau 'apí 'i he taimi vave taha 'e ala malavá.
- Kapau 'oku laka hake 'a e tala mahu'ingá 'i he tahá, 'e ala hoko leva 'a e founa ngāue fakataú ko ha tala mahu'inga tokolahi (multi-offer).

### Fakatau 'aki ha tohi tala mahu'inga fakapulipuli (tender)

'I he taimi 'oku tu'uaki fakatau ai ha 'apí ke fakatau'aki ha tohi tala mahu'inga fakapulipuli, 'oku 'oatu 'e he kau fakatau 'apí ha tala mahu'inga fakapulipuli ki he fakafongá kimu'a 'i he 'aho kuo fokotu'u ke ngata mei ai.

### Ngaahi me'a mahu'inga ke 'ilo'i

- Te ke lava 'o tănaki atu ha ngaahi makatu'unga ki ho'o tala mahu'ingá. 'E toe lava foki mo e tokotaha tu'uaki 'apí 'o tănaki ha ngaahi fakangatangata mo ha ngaahi makatu'unga ki he fakataú.
- Te ke lava 'o 'oatu ha'o tala mahu'inga 'i ha fa'ahinga taimi pē.
- 'Oku 'ikai fiema'u ia ke tali 'e he tokotaha tu'uaki 'apí 'a e tala mahu'inga mā'olunga tahá pe ko ha fa'ahinga tala mahu'inga pē. 'E lava ke fili 'a e tokotaha tu'uaki 'apí ke fai ha alea, 'o fakafou 'i he fakafongá, mo ha taha pe na'á ne fakahū ha tala mahu'inga.
- 'E 'ikai te ke toe ala ma'u ha faingamalie ke fai ha alea 'i he hili 'a ho'o fakahū atu 'a ho'o tala mahu'ingá, ko ia ai fakakaukau 'i hano 'oatu 'a ho'o tala mahu'inga lelei tahá.

### Fakatau 'aki ha tohi tala mahu'inga fakapulipuli tukukehe kapau 'e fakatau ia kimu'a

'E 'i ai ha ngaahi tala mahu'inga 'e ni'ihi te nau iku fakatau ai 'e kinautolu 'a e 'apí kimu'a 'i he 'aho na'e totonu ke toki ngata aí, pea 'oku totonu ke fakalōlōngá 'i mahino 'eni 'i he tu'uaki.

- Kapau 'e pehē 'e he tokotaha tu'uaki 'apí ia ke ne tali ha tala mahu'inga ki mu'a ia 'i he 'aho ke ngata mei ai 'a e tala mahu'ingá, 'e lava ke fakatau atu 'a e 'apí ia kimu'a 'i he 'aho ko 'eni.
- Lēsisita atu 'a ho'o fie fakataú ki he fakafongá pea kole ange ke fakahā atu kiate koe kapau 'e 'oatu 'e ha taha ha'á ne tala mahu'inga kimu'a 'i he 'aho 'oku ngata aí ke 'ilo pe 'e lava ke 'oatu mo ha'o tala mahu'inga.
- Kapau 'e pehē 'e he tokotaha tu'uaki 'apí te ne tali ha ngaahi tala mahu'inga kimu'a 'i he 'aho 'e ngata aí pea 'oku laka hake 'i he tahá 'a e tala mahu'ingá, 'e malava ke hoko 'a e fakataú ko ha tala mahu'inga tokolahi.

### Fakatau 'aki 'a e fakatau tuki (auction)

Ko hono fakatau tuki 'o ha 'apí ko ha fakatau vave mo 'atā atu ia ki he kakaí. 'Oku fakatau atu 'a e 'apí ki he tokotaha fakatau 'okú ne fakahoko 'a e tuki pa'anga (bid) mā'olunga tahá hili hano ma'u 'o e mahu'inga na'e fiema'u 'e he tokotaha tu'uaki 'apí.

### Ngaahi me'a mahu'inga ke 'ilo'i

- 'Oku totonu ke lēsisita atu 'e he kau fakataú 'a 'enau fie fakataú ki he fakafongá pea kole ange ke fakahā atu kapau 'e fakahoko 'e ha tokotaha fakatau kehe ha'á ne tala mahu'inga kimu'a 'i he 'aho fakatau tukí.
- Kapau kuo te'eki ai ke ke 'alu ki ha fakatau tuki kimu'a, ko ha fakakaukau lelei ia ke 'alu ki ha taha ko ha tokotaha mamata pē koe'uhí ke ke lava 'o sio ai ki he founa 'o 'enau ngāue.
- Kapau te ke ikuna'i ha fakatau tuki, 'okú ke tukupā ai ke ke fakatau 'a e 'apí. Kuo pau ke ke totongi 'a e tipōsiti ki he fakataú 'i he 'aho 'o e fakatau tukí. 'Oku mahu'inga 'aupito ke maau 'a ho'o ngaahi me'a fakapa'angá pea fakakakato 'a ho'o ngaahi fekomí kimu'a peá ke toki fakakaukau ke ke kau atu ki he fakatau tukí.

Ko fē pē 'a e founa tala mahu'inga 'oku ngāue'aki, manatu'i ko e aleapau fakataú ko ha aleapau fakalao ia, ko ia ai fuofua ma'u atu ha fale'i fakalao kimu'a pea toki fakahoko 'a ho'o tala mahu'ingá.



## Mahino'i 'a e founa 'o ha tala mahu'inga tokolahi (multi-offer)

Kapau 'e 'oatu 'e ha tokotaha fakatau 'e t...  
ne tala mahu'inga ki he 'api 'oku...  
'oku hoko leva ia ko ha tala...  
ki he fakafonga...

### Founa ngāue ki he tala mahu'inga tu'olahí

'Oku hoko ha founa tala mahu'inga tokolahi 'i he taimi 'oku fakahoko ai 'e ha kakai tokolahi ange 'i he toko tahá ha tala mahu'inga ki ha 'api. 'Oku mahu'inga ke ke fokotu'u atu 'a ho'o mahu'inga lelei tahá 'i he tu'unga ko 'ení he 'e ngali ke 'ikai hao toe faingamālie ke fakalahi hake ai 'a ho'o tala mahu'ingá pe toe alēlea ki ai.

### Ngaahi me'a mahu'inga ke 'ilo'i

- Kuo pau ke fakamatala'i mahino 'e he kau fakafongá 'a e founa mo ha fa'ahinga pepa mahu'inga ki he fakatau kotoa pē.
- Kuo pau ke laka hake 'i he tahá 'a e tohi tala mahu'ingá. 'E 'ikai lava 'e ha fakafongá 'o fakahā atu 'oku ke 'i ha founa ngāue tala mahu'inga tokolahi kapau 'oku 'ikai ke toe 'i ai ha ngaahi tohi tala mahu'inga kehe.
- 'I ha tu'unga 'e hoko ai ha tala mahu'inga tokolahi, 'e lava ai 'e he tokotaha tu'uaki 'apí 'o fili 'a e tala mahu'inga 'oku kau lelei taha kiate iá. 'E lava ke fili ha tala mahu'inga 'oku sí'si'i ange 'a hono mahu'ingá ka 'oku sí'si'i ange ai 'a e ngaahi makatu'ungá 'o laka ange ia 'i ha mahu'inga 'oku mā'olunga ange kae lahi ange 'a e ngaahi makatu'unga ke fakakakató. 'E lava foki ke fili 'e he tokotaha tu'uaki 'apí ia ke ne fakafisinga'i 'a e ngaahi tala mahu'inga kotoa pē.
- Kapau 'oku 'i ai ha ngaahi me'a 'okú ke hoha'a ki ai fekau'aki mo ha founa tala mahu'inga tokolahi 'oku ke kau ki ai, te ke lava 'o lea ki he pule 'o e fakafongá.

## Real Estate Authority (Ma'u Mafai ki he Fakatau 'Apí)

'Oku 'oatu 'a e **settled.govt.nz** 'e he Real Estate Authority (Ma'u Mafai ki he Fakatau 'Apí pe REA) – Te Mana Papawhenua (REA).

Ko e REA ko e va'a ngāue tu'u tau'atāina ia 'a e pule'angá 'okú ne tu'utu'unia fakalao 'a e ngāue fakapolofesinale ki he fakatau 'apí 'i Nu'u Silá. Ko 'emau taumu'á ko hono tu'uaki mo malu'i 'a e ngaahi me'a 'oku kaunga ki he lelei 'a e kau konisiuma 'oku nau fakatau mai mo fakatau atu 'a e ngaahi 'apí pea mo faka'ai'ai 'a e falala 'a e kakai ki he fakahoko fatongia 'a e ngaahi kautaha fakafongá ki he fakatau 'apí.

## Ma'u atu 'o ha tokoni 'i he taimi 'oku fehālaaki ai ha ngaahi me'a

Kapau kuo fehālaaki ha me'a, fuofua talanoa atu mo e fakafongá fakapolofesinale ki he fakatau 'apí pe ko 'ene pulé fekau'aki mo e me'a 'okú ke hoha'a ki ai. Ko e ngaahi kautaha fakafongá fakatau 'apí kotoa pē kuo pau ke 'i ai ha'anau founa ngāue fakalotofale ki hano solova 'o ha ngaahi lāunga.

Kapau 'e 'ikai ke mou lava 'o solova 'a e palopalemá mo e kautaha fakafongá pe 'oku 'ikai ke ke ongo'i fiemālie ke ke talanoa mo kinautolu ki ai, 'e lava ke ke fetu'utaki ki he Real Estate Authority (REA). 'E lava ke mau tokoni 'i ha ngaahi founa kehekehe kapau ko ho'o lāungá 'oku felāve'i ia mo e tokotaha

fakafongá fakapolofesinale ki he fakatau 'apí. Hangē ko 'ení, 'e lava ke mau tokoni atu kiate koe mo e kautaha fakafongá fakatau 'apí ke solova 'a e palopalemá pea fakamanatu ange kiate kinautolu fekau'aki mo honau ngaahi fatongia 'i he malumalu 'o e Lao ki he Kau Fakafongá Fakatau 'Apí (Real Estate Agents Act) 2008. 'I he taimi 'okú ke fetu'utaki mai ai kiate kinautolú, te mau ngāue mo koe ke tokoni ke ke 'ilo ai 'a e me'a lelei taha ke fakahokó.

Telefoni mai kiate kinautolu 'i he fika **0800 367 7322**, 'imeili mai kiate kinautolu 'i he **info@rea.govt.nz** pe 'a'ahi mai kiate kinautolu 'i he 'initaneti' 'i he **rea.govt.nz**

'Oku ma'u atu 'a e tūhulú ni 'i ha ngaahi lea fakafonua kehe. 'E lava ke ke ma'u atu ha tatau 'o e tuhulú ni kuo 'osi liliu lea 'i heni **settled.govt.nz/resources**