

6-trinsguiden til din drømmebolig



1 Køberrådgivning

At købe bolig er spændende – og en stor beslutning. Der er mange ting, som du skal tage stilling til, og det er derfor en god ide at inddrage gode rådgivere.

Det er vigtigt at få overblik over, hvor meget du har råd til og hvilke skattemæssige konsekvenser boligkøbet har. Samtidig er der en række ting, som skal ordnes til rette tid og sted i forbindelse med et boligkøb.

Vi kan hjælpe dig med at finde ud af, hvad du har råd til, hvilken finansieringsform, som passer dig og din økonomi bedst samt være dig behjælpelig med, at alt forløber, som det skal økonomisk.

2 Har du fundet en bolig?

Vi foretager gerne beregninger på, hvordan din økonomi vil se ud, såfremt du overvejer at købe den bolig, som du allerede har kig på.

- Og vi regner gerne på flere forskellige boliger, så du skal endelig bare kontakte os, så vi sammen kan få overblik.

3 Købsaftale

Når du beslutter dig for at købe en bolig, laver ejendomsmægleren et forslag til en købsaftale. Når du underskriver aftalen, giver du et tilbud til sælger om at købe boligen på de vilkår, der står i aftalen.

Købsaftalen indeholder alle betingelser for handlen, lige fra overtagelsesdato, oversigt over medfølgende løsøre, pris til udbetaling og finansiering. Aftalen er bindende for dig og sælger, når I begge har skrevet under.

Du har dog mulighed for at fortryde handlen de første 6 hverdage efter din underskrift. Denne fortrydelsesret er lovbestemt. Benytter du dig af din fortrydelsesret, skal du inden fristens udløb betale 1 procent af kontantprisen i godtgørelse til sælger.

I kan begge gøre aftalen betinget af eksempelvis sparekassens eller advokatens godkendelse. Handlen er først endelig, når I begge har skrevet under, fortrydelsesfristen er udløbet, og eventuelle betingelser er faldet på plads.

Herefter kan vilkår kun ændres, hvis I er enige om eventuelle ændringer.

Tilstandsrapport og ejerskifteforsikring

Sælger kan lade en byggesagkyndig foretage en bygge-teknisk gennemgang af huset samt lave en tilstandsrapport.

Rapporten beskriver de fejl og mangler, som blev fundet under gennemgangen, men den garanterer ikke, at der ikke senere viser sig fejl og mangler, som ikke positivt står i tilstandsrapporten.

Det mest almindelige er, at sælger sammen med tilstandsrapporten vedlægger et tilbud på en ejerskifteforsikring, hvor sælger betaler halvdelen af præmien. På denne måde kan sælger som udgangspunkt undgå at hæfte for skjulte fejl og mangler ved ejendommen.

Du er ikke forpligtet til at købe den forsikring, som sælger har fået tilbud på. Det står dig frit for at indhente et andet tilbud eller helt at afslå tilbuddet.

Vi anbefaler, at du nøje overvejer at købe en ejerskifteforsikring, da du jo ikke kender boligen. Det kan være både dyrt og besværligt efterfølgende at opdage fejl og mangler på ejendommen.

4 Finansiering

De fleste finansierer deres nye bolig med et realkreditlån og et boliglån i sparekassen. Betaling af købesummen sker ad flere omgange. Det er normalt, at udbetalingen deponeres hos ejendomsmægleren kort tid efter, at du har underskrevet købsaftalen. Egenbetalingen, som du selv skal finansiere, udgør 5% af kontantprisen.

Det mest almindelige er endvidere, at sparekassen på dine vegne stiller en garanti for, at du senere kan betale den resterende del af købesummen.

Vi ordner det hele

Der findes forskellige realkreditlån, og sparekassen rådgiver dig om valget mellem de forskellige muligheder.

Når du har valgt den lånetype, der passer til dig og din økonomi, bestiller vi et lånetilbud til dig.

Man kan normalt få lån i realkreditinstituttet op til 80% af købesummen ved køb af helårshus. Ved køb af fritidshus er lånegrænsen i stedet 75%. Resten finansieres i sparekassen. Vi samarbejder med TotalKredit på realkreditområdet.

5 Forløbet når du har skrevet under på købsaftalen

Normalt sendes købsaftalen, når denne er underskrevet af sælger og dig, samt øvrige dokumenter til det pengeinstitut og den advokat, som du har oplyst ejendomsmægleren, at du bruger.

Efter underskrift er det vigtigt, at du straks kontakter din rådgiver i sparekassen for at aftale et møde. Du skal nemlig i løbet af ganske kort tid betale en del af udbetalingen til mægleren, ligesom du skal sørge for, at der stilles garanti for den resterende del af købesummen overfor sælger. På mødet aftales det praktiske i forbindelse med købet samt det videre forløb i sagen.

Efterfølgende skal du tage endelig stilling til finansiering. Sparekassen fremskaffer tilbud på det realkreditlån, som du har valgt og udfærdiger de nødvendige dokumenter vedrørende eventuelt boliglån i sparekassen.

Når overtagelsesdagen oprinder skal restkøbesummen betales.

Når det valgte lån udbetales, sker dette oftest på baggrund af en garanti for tinglyst pantebrev.

Kort efter udbetalingen af dit realkreditlån vil du modtage en fondsnota vedrørende salget af de obligationer, som ligger bag dit lån (Obligationslån). Fondsnotaen fremsendes til din orientering og bør gemmes.

Til slut vil du fra sparekassen modtage en sagsafslutning. Denne indeholder oplysninger om, hvilke beløbstransaktioner vi har foretaget på dine vegne i anledning af dit huskøb. Samtidig modtager du en låne-information fra realkreditinstituttet vedrørende udbetaling af dit lån.

Af låneinformationen fremgår dit nye låns tilbagebetalingsforløb. Her finder du også oplysninger om lånets renter, bidrag og afdrag blandt andet til brug for ændring af din skat.

Renten på realkreditlånet og lånet i sparekassen skal påføres din forskudsopgørelse via www.skat.dk. Sagen er herefter afsluttet fra sparekassens side.

6 Skøde

Når din handel til slut er endelig berigtiget, det vil sige, du har betalt, hvad du skulle i henhold til købsaftalen, modtager du et skøde på dit nye hus.

Det er typisk din advokat, der udfærdiger skødet på baggrund af den underskrevne købsaftale.

Kontakt os!

- hvis der er noget, du er i tvivl om.

