

Tillykke!

Vi hjælper dig,
når du skal
købe bolig



GAVEKORT

til juridisk rådgivning hos en certificeret Dansk BOLIGadvokat



Tryk og sikker BOLIGhandel



Danske BOLIGadvokaters medlemmer er de eneste advokater, der arbejder efter særlige etiske regler, som er formuleret af Forbrugerrådet Tænk og Advokatsamfundet. Medlemmerne tilbyder 100 % uvildig og personlig boligrådgivning, og det betyder kort sagt, at rådgivningen hos en Dansk BOLIGadvokat udelukkende tilgodeser dig og dine interesser.

Danske BOLIGadvokater er en forening af selvstændige advokater, der gennem mere end 20 år, har arbejdet for at sikre de bolighandler trygge og sikre bolighandler gennem konstant fokus på rådgivning af høj kvalitet. Samtidig arbejder foreningen aktivt på, at påvirke lovgivningen vedr. fast ejendom til gavn for de bolighandler. Foreningen er endvidere repræsenteret i en række officielle udvalg vedr. forhold på boligmarkedet.



FÅ ET GAVEKORT

Du kan bruge dit gavekort til køb af juridisk rådgivning hos en certificeret Dansk BOLIGadvokat.

Du får altid en aftalt pris og en aftale med BOLIGadvokaten. Ved bolighandler gennemgår vi købsaftalen og de ofte mere end 200 sider, der følger med, rådgiver dig om eventuelle faldgruber ved boligen samt tilstandsrapport (ved hushandler), og forhandler herudover pris og vilkår med ejendomsmægler, så du får den bedst mulige handel.

Vi rådgiver dig også om dine forskellige finansierings- og forsikringsmuligheder. Herudover kan vi også tilbyde andre juridiske ydelser såsom samejeoverenskomst, ægtepagt og testamente.

Find din lokale certificerede Danske BOLIGadvokat på www.danskeboligadvokater.dk

BOLIGadvokaten hjælper dig med alle led i handlen:

Besigtigelse, vurdering, prisforhandling, finansiering, berigtigelse m.v.
Begynd eventuelt med et gratis formøde – telefonisk eller personligt.

Din privatøkonomi

At købe ejerbolig er blandt de største økonomiske dispositioner, man kan foretage sig som forbruger. Næsten alle har behov for at låne penge til et boligkøb.

Ved anskaffelse af en bolig kan det i mange tilfælde være fornuftigt at oprette testamente, udfærdige samejeoverenskomst, oprette ægtepagt osv. Også dette kan din BOLIGadvokat være behjælpelig med.

Boligens pris

Den, der sælger et hus eller en ejerlejlighed, er ofte repræsenteret af en ejendomsmægler. Ejendomsmægleren må ifølge lovgivningen udelukke varetager sælgers interesser.

GRATIS!

Begynd altid dit boligkøb med et uforpligtende gratis formøde – telefonisk eller personligt – og hør mere om BOLIGadvokatens rådgivning, uanset om du kun skal købe, eller om du både skal sælge og købe. Et boligskitte hører til blandt de største og dyreste investeringer i de flestes liv.

Din BOLIGadvokat hjælper dig med at forhandle med sælgeren eller ejendomsmægleren og vejleder dig om, hvorvidt den krævede pris for boligen er rimelig.

BOLIGadvokaten udnytter sit lokalkendskab, sin viden om tidligere ejendoms-handler og de foreliggende oplysninger om den konkrete ejendoms størrelse, stand osv.

Hvis du ønsker det, kan BOLIGadvokatens rådgivning om prisen ske på grundlag af en besigtigelse af boligen.

BOLIGadvokaten gennemgår og vejleder dig om:

- * Købsaftalen
- * Tilstandsrapport og ejerskifteforsikring
- * Forsikringsforhold
- * Energiforhold
- * Miljøforhold
- * Finansiering og skat
- * Kurssikring
- * Servitut, byrder og hæftelser

Økonomisk opgørelse

BOLIGadvokaten klarer papirgangen i forbindelse med ejendoms-handlen.

- Tinglysning af skødet
- Udarbejdelse af refusionsopgørelse – med fordeling af de udgifter, sælgeren skal betale, og de udgifter, den nye ejer skal bære
- Udarbejdelse af sælgerpantebrev
- Frigivelse af købesummen og afslutning af handlen.

Kommer skødet tilbage fra Tinglysningskontoret med en retsanmærkning, sørger din BOLIGadvokat for, at sælger bringer det pågældende forhold i orden, inden købesummen frigives. Derefter får du et skøde, der er frit for anmærkninger.

BOLIGHANDLEN FRA A – Z



NY BOLIG

Få overblikket

Hvad har du råd til?

En tur på nettet

Åbent Hus

"Her vil jeg bo"

Mest for pengene

Boligens stand

HUSK ADVOKATFORBEHOLDET

Dokumenter

Finansieringen

Handlen godkendes

Fortrydelsesretten

Handlen er endelig

Pengene på bordet

Garanti for betalingen

Digital tinglysning

Nøglen er din

Refusionsopgørelse

TILLYKKE!



Advokatforbehold

Ved at anvende et advokatforbehold får du tid til at rådføre dig med din BOLIGadvokat om købet, selvom du allerede har skrevet under. Og du kan stadig nå at fortryde gratis.

Hvis både du og sælger har skrevet under, og du ikke har fået tilføjet et advokatforbehold, kan du kun komme ud af handlen ved at bruge den lovbestemte fortrydelsesret. Du skal i givet fald betale en godtgørelse til sælgeren på 1 pct. af købesummen.

HUSK ADVOKATFORBEHOLDET!

"Købers underskrift på denne købsaftale er betinget af, at købers advokat kan godkende købsaftalen i dens helhed. Godkendelse skal være meddelt sælgers ejendomsmægler senest den .. dato .. kl. 16."

Flere end 200 sider i en bolighandel

HER SER DU DE MEST ALMINDELIGE DOKUMENTER:

- BBR-meddelelse
- Bygningsattest/ibrugtagningstilladelse
- Ejendomsskattebillet
- Ejerskifteforsikringstilbud
- Energimærke
- Forureningssekema
- Referater fra grundejerforening, privat vandværk og antennelav
- Husforsikring
- Ejendomsdatarapport
- Kommuneplan/eventuel lokalplan
- Købsaftale
- Matrikelkort og ejerlejlighedskort
- Offentlig ejendomsvurdering
- Salgsopstilling
- Servitutter og byrder
- Tingbogsattest
- Sælgers erklæring om at ville betale halvdelen af forsikringspræmien
- Tilstandsrapport
- Bankgodkendelse
- Advokatgodkendelse
- Fortrydelsesret for køber
- Gældsovertagelseserklæring
- Deponeringskvittering
- Bankgaranti – erstattes af kontant deponering på overtagelsesdagen
- Finansering/lånetilbud
- Pantebreve
- Digital tinglysning/skøde
- Forsikringspolicer
- Refusionsopgørelse
- Reguleringsopgørelse, kun hvis der ikke handles kontant
- Frigørelse af købesum

Ved ejerlejligheder yderligere:

- Ejerlighedsskema
- Referater fra generalforsamlinger
- Vedtægter for ejerforening
- Regnskaber/budgetter
- Vedligeholdelsesplaner

Ved ideelle anparter:

- Samejeoverenskomst



BOLIGadvokaten varetager udelukkende dine interesser og giver dig en bolighandel uden overraskelser.

KÆRLIGHED GØR BLIND

Det gælder også i en bolighandel. Har man først forelsket sig i boligen, er det svært at være nøgtern, forholde sig kritisk og forhandle prisen ned.

"Når den første forelskelse har lagt sig, så ser køberne boligen i et mere kritisk lys med alle dens skavanker, men så er det som regel for sent at komme ud af handlen."

Sælger og ejendomsmægler har alene fokus på at få boligen solgt og fremhæver ganske naturligt alle fordele ved boligen. Ejendomsmægleren er sælgers

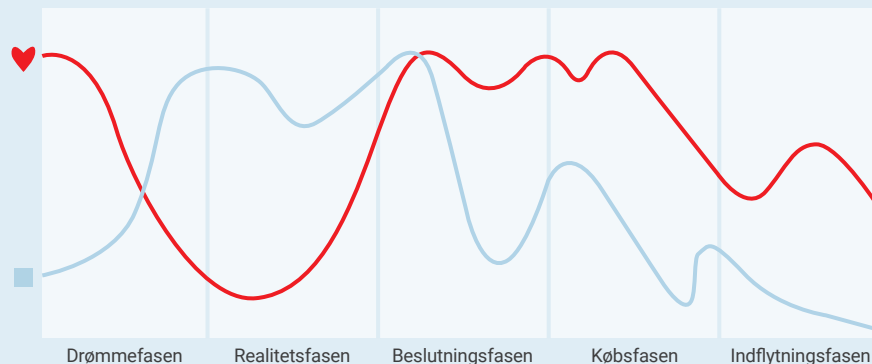
mand og kan og må i sagens natur ikke rådgive køberen.

Ejendomsmæglerne har samtidig som regel faste samarbejder med banker, forsikringsselskaber og kreditforeninger og tilbyder således køber de produkter, der giver det bedste afkast til ejendomsmægler, hvilket ikke nødvendigvis er det bedste tilbud for køber.

BOLIGKØBETS FORSKELLIGE FASER

♥ Emotionel intensitet

■ Rationel intensitet



Er du andelsboligkøber?

Typen af andelsboliger

Overordnet findes der tre forskellige typer af andelsboliger:

1. Private andelsboliger, hvor andelsboligforeningen har købt en eksisterende ejendom, ofte en udlejningsejendom.
2. Nybyggede private andelsboliger opført uden offentlig støtte.
3. Støttede private andelsboliger. Det vil sige andelsboliger opført med offentlige tilskud mellem 1980 og 2004 eller nybyggede private andelsboliger, som er opført med en kommunal garanti.

Almindeligvis hæfter du som andelshaver kun via dit indskud for foreningens forpligtigelser. Men der kan findes undtagelser, som er noteret i foreningens vedtægter. Derfor er det vigtigt at sætte sig ind i vedtægterne og regnskabet.

Det er generelt set vigtigt at sætte sig ind i andelsforeningens vedtægter og forstå den indflydelse, som disse kan have på din privatøkonomi og boligforhold.

Lovlig og rimelig pris

Prisen på en andelsbolig afhænger af flere forskellige faktorer, herunder først og fremmest det vurderingsprincip, som den pågældende andelsforening har valgt.

Der findes tre forskellige vurderingsmetoder:

- Anskaffelsesprisen på ejendommen
- Valuarvurderingen, dvs. den kontante handelsværdi som udlejningsejendom
- Den offentlige ejendomsværdi

Hvis der er udført forbedringer i den konkrete andelsbolig, kan disse blive tilføjet andelsværdien i henhold til de regler, som gælder i foreningen.

BOLIGadvokaten vurderer, om andelsboligen er prisfastsat på lovlig og rimelig vis, og at der ikke er tale om ulovlig overpris. F.eks. undersøger BOLIGadvokaten, om der er tilstrækkelig dokumentation for eventuelle forbedringer m.m.

Berigtigelse

At berigtige en bolighandel betyder at sikre, at handlen gennemføres i overensstemmelse med de aftalte vilkår. Helt forenklet handler det om at sikre, at sælger får sine penge, og at brugsretten overgår til køber.

BOLIGadvokaten gennemgår og vejleder dig bl.a. om:

- * Foreningens forhold
- * Købsaftale
- * Brugsretsafale
- * Forsikring
- * Energimærkning/ plan
- * Finansiering



Anden rådgivning



En ny bolig er ofte en god anledning til at vurdere, om du har sikret dig selv og din familie godt nok økonomisk. Mange vælger at leve "papirløst", og en del har børn fra et tidligere forhold. Dette kan gøre det ekstra nødvendigt at få klarlagt, hvad der skal ske, såfremt uheldet er ude.

Det er derfor en god idé at få BOLIGadvokaten til at rådgive om behovet for testamente, fremtidsfuldmagter, samejeoverenskomst, ægtepagt m.v.

Listen er ikke udtømmende, men den kan give dig et indtryk af de emner, vi anbefaler, at I drøfter. Husk at BOLLGadvokaten er uafhængig, så han/hun rådgiver med udgangspunkt i jeres interesser.

FORSIKRING OG PENSION

Livsforsikring
Ulykkesforsikring
Tab af arbejdsevne
Kritisk sygdom
Arbejdsløshedsforsikring/lønsikring
Pension

De fleste boligkøb er baseret på to indtægter. Hvis en indtægt forsvinder, er der stor risiko for, at boligen skal sælges på tvangssalg til en lav pris.

FORMUE

Særeje
Fælleseje
Kombinationssæreje
Skilsmisessæreje

Aftaler om, hvordan ejerskab fordeles, er dels en sikring af formuen, men også en måde at sikre sig på i forhold til skilsmisse eller død.

SAMLIV

Ægtepagt med og uden særeje
Ugift samlevende
Pensionsægtepagt
Samlivsaftale

Knap halvdelen af alle parforhold og ægteskaber ophører. Det har store konsekvenser for familien, og det derfor vigtigt at forholde sig til.

FAMILIE

Familiehandel
Gavebrev
Rentefri familielån

Boligen udgør den største værdi for de fleste familier. Der gælder særlige fordelagtige regler for handel, lån og gaver mellem familiemedlemmer.

ARV

Testamente
Samlevertestamente
Børnetestamente

Planlæg i tide. Sørg for at sikre hinanden i tilfælde af, at den ene går bort. Overvej ligeledes, hvad der skal ske i forhold til evt. børn – dvs. dine, mine og fælles børn.

SKATTER

Hvordan påvirker det min skat?

Boligkøb og boligsalg påvirker skatten; hvordan afhænger af indkomst, aktier, ejerskab af virksomhed og meget andet. Få overblikket, mens du selv kan påvirke udfaldet.

SALG

Har du en bolig, du skal sælge, før du kan købe?
Hvor lang tid tror du der går, før du vil sælge din nye bolig?

Vi skifter bolig 3-4 gange i løbet af et liv, derfor kan det være smart at forberede det næste salg allerede, når du køber.

5 hurtige om boligkøb

- * Tag din Danske BOLIGadvokat med fra starten. Begynd med et gratis formøde hos din lokale BOLIGadvokat allerede, når du starter boligjagten – så er hjælpen nær, når drømmeboligen viser sig
- * Ejendomsmægleren er jf. lovgivningen udelukkende sælgers mand. BOLIGadvokaten er din uafhængige rådgiver, som udelukkende varetager dine interesser.
- * Hvis du køber bolig med en samlelever/ægtefælle, så aftal, hvad der skal ske i tilfælde af sygdom, arbejdsløshed eller hvis I vælger at gå fra hinanden.
- * Danske BOLIGadvokater følger et særligt sæt etiske regler, som bl.a. sikrer, at din BOLIGadvokat ikke har en økonomisk interesse i dit valg af fx lån eller forsikringer, og at eventuelle økonomiske rabatter går direkte til dig.
- * Få tilføjet et advokatforbehold i købsaftalen. Det er din gratis mulighed for at fortryde købet, selvom både du og sælger har underskrevet aftalen.
"Købers underskrift på denne købsaftale er betinget af, at købers advokat kan godkende købsaftalen i dens helhed. Godkendelse skal være meddelt sælgers ejendomsmægler senest den .. dato .. kl. 16."



Få en pakke-
løsning til din
BOLIGhandel

Find din lokale certificerede
Danske BOLIGadvokat på
www.danskeboligadvokater.dk


Danske
BOLIGadvokater.dk