

Trin-for-trin forløb for rådgivning ved køb af bolig

1.

Vi modtager den af Jer og Sælger **underskrevne Købsaftale** med forbehold for vores godkendelse samt handlens øvrige dokumenter (fremsendes af ejendomsmægleren eller rådgiver/advokat). I modtager en kundeaftale fra os som kan signeres med Nem-ID.

3.

I gennemgår **vores bemærkninger** og forbeholdsskrivelse og oplyser hvilke vilkår/forbehold der er vigtige for Jer i handlen. Vi taler sammen om dette telefonisk og evt. spørgsmål til handlens vilkår i øvrigt afklares

5.

I / Jeres bank sørger sideløbende for at **udbetalingen** deponeres indenfor den i købsaftalen fastsatte frist

7.

Vi sørger for at evt. **uafklarede forbehold** ift. Købsaftalen el. vores forbeholdsskrivelse afklares

9.

I modtager en **faktura** for vores honorar fra os

2.

Vi gennemgår **handlens dokumenter** og sender vores bemærkninger til Jer sammen med et udkast til forbeholdsskrivelsen til handlens vilkår (typisk efter 2-4 hverdage)

4.

I godkender den endelige **forbeholdsskrivelse** over for os og vi sørger for at denne sendes videre til sælger/sælgers ejendomsmægler med anmodning om sælgers svar og/eller accept af evt. ændrede vilkår til handlen. Forbeholdsskrivelsen skal afsendes inden for den i Købsaftalen fastsatte frist herfor

6.

I / Jeres bank sørger for at deponere/stille **garanti** for restkøbsummen i handlen

8.

Når sælger har accepteret vores forbeholdsskrivelse og evt. forbehold er afklarede (såvel forbehold taget af ejendomsmægleren i Købsaftalen som forbeholdsskrivelsen) foreligger der er en **endelig handel**



Trin-for-trin forløb for rådgivning ved køb af bolig

*Således I kan opnå stempel refusion for sælgers evt. allerede tinglyste lån

10.

Ejendomsmægleren eller vi sørger for at udarbejde **skødet i handlen**.

Når vi har godkendt dette videregiver vi vejledning til Jer omkring signering af skødet.

Ejendomsmægleren eller vi sørger for at tinglyse skødet og give Jeres bank besked når de kan igangsætte tinglysning af evt. lån*

12.

Senest 3 hverdage efter og tidligst 2 mdr. inden disp./overtagelsesdagen skal I **melde tilflytning** til de af Jer ønskede **el- og evt. gasleverandører**. Såfremt I ikke meddeler tilflytning vil I automatisk blive tilmeldt og modtage el/gas fra den forsyningspligtige virksomhed i området

13.

Senest 2-3 uger før disp./overtagelsesdagen aftaler I **dag og tidspunkt for overdragelsen** med ejendomsmægleren/sælger

16.

Ejendomsmægleren/eller vi udarbejder **refusionsopgørelse** over ejendommens udgifter (senest 15-30 dage efter overtagelsen). Når opgørelsen er godkendt af os/mægleren, videregiver vi denne for Jeres godkendelse og refusionssaldoen afregnes. Ved køb af lejlighed kan det ske der først sker efterregulering for vand og varme ved varme-/vandregnskabets årsafslutning og I dermed selv skal kontakte sælger for afregning når regnskabet foreligger.

Tak for samarbejdet!

11.

Overtagelse/dispositionsdag:

Forinden I kan få **nøglerne til ejendommen** udleveret på den aftalte disp./overtagelsesdag skal I have opfyldt følgende betingelser:

- Evt. forbehold i handlen skal være opfyldte
- Udbetaling og/eller garanti for restkøbesummen skal være deponeret
- Skødet skal være signeret af Jer
- Tinglysningsafgiften for skødet skal være betalt
- Forsikring (hus + evt. ejerskifte) skal være tegnet og gældende fra disp./overtagelsesdagen (ved lejlighed indtrædes typisk i fælles forsikring)

14.

Overdragelse af ejendommen sker med ejendomsmægleren/sælger. I **aflæser forbrugsmålere** og ejendomsmægleren/sælger sørger for indberetning til forsynings-selskaberne. I skal meddele aflæsning til de af Jer ønskede el/gas leverandører ift. punkt 12. Husk at tjekke at alle ejendommens installationer, hårde hvidevarer, gulvvarme mv. fungerer

15.

Såfremt I konstaterer evt. **fejl/mangler på overtagelsesdagen** skal I sørge for at få skrevet det på aflæsningsskemaet eller bede ejendomsmægleren/sælger skriftligt at godkende evt. aftaler om udbedring heraf/modtagelse af godtgørelse herfor. **Det er vigtigt** I gør opmærksom på dette så tidligt som muligt og helst på overtagelsesdagen og får det ned på skrift.

17.

Når skødet er tinglyst endeligt (uden anmærkninger om sælgers evt. tidligere lån som ikke skal overtages af Jer), refusionsopgørelsen er godkendt af Jer og sælger og refusionssaldoen er afregnet **afsluttes handlen**. (Der kan typisk sagtens gå op til 2 mdr. efter overtagelsesdagen til handlen er afsluttet)

[Se typiske spørgsmål på næste side! \(FAQ\)](#)

FAQ – Typiske spørgsmål

1.

Hvad betyder det for handlen at vi stiller forbehold udover de i købsaftalen aftalte handelsvilkår?

Købsaftalens vilkår for handlen er accepteret af såvel Jer som sælger. I er således nået til enighed om de angivne vilkår. Evt. yderligere forbehold til handlen betragtes således som et nyt tilbud til sælger og betyder at handlen bortfalder såfremt sælger ikke kan acceptere de ændrede vilkår for handlen. (Der er forskel på specificeringer af handlens vilkår og deciderede ændringer heraf)

2.

Hvornår er handlen endelig?

Handlen er endeligt indgået mellem jer og sælger når I og sælger har underskrevet købsaftalen, handlens forbehold er opfyldt og jeres fortrydelsesret på 6 hverdage efter underskrift af købsaftalen er udløbet

3.

Hvornår skal der betales honorar?

Når handlen er endelig og skødet er klar til signering sender vi en samlet faktura på vores honorar samt tinglysningsafgiften. Skødet kan anmeldes til tinglysning når I og sælger har signeret, handelsomkostningerne er modtaget (vort honorar og tinglysningsafgiften) og der er stillet sikkerhed for/købsummen er deponeret i sælgers bank. Hvis Sælger står for skødet modtager I en faktura fra os på vores honorar når handlen er endelig.

5.

Vi har ikke modtaget noget skøde endnu?

Skødet sender vi til jer så snart det er endeligt tinglyst uden anmærkninger, hvilket sædvanligvis vil være i afslutningsfasen af forløbet. Der kan derfor gå op til 2 mdr. fra overtagelsesdagen til der foreligger endeligt anmærkningsfrit skøde.

6.

Hvornår kan vi overtage nøglerne til ejendommen?

Når følgende er opfyldt:

- alle betingelser vedr. gældsovertagelse eller forpligtelser vedr. deponeringer og garantistillelser er opfyldt
- jeres andel af tinglysningsafgiften er betalt
- I har signeret skøde og evt. gælds- overtagelseserklæringer, herunder evt. påtegninger vedrørende overdragelse/sikkerhed til ejerforeninger, grundejerforeninger m.v.
- I har tegnet forsikring for det købte, som skal være trådt i kraft; (medmindre I indtræder i en fælles forsikring, typisk ved lejlighed)
- I har tegnet evt. ejerskifte- forsikring og (typisk kun villa)
- alle forbehold for handlens gennemførelse er afklaret

Når ovenstående er opfyldt har I således opfyldt købsaftalens standardvilkår for overdragelse af ejendommen.

7.

Hvad skal vi som købere sørge for når handlen er endelig?

I skal sørge for at tegne forsikringer for ejendommen som skal være gældende fra den dag I modtager nøglen til ejendommen (husforsikring + evt. ejerskifte- forsikring hvis denne ønskes). Det er tillige jeres ansvar at jeres forsikringselskab afmelder sælgers tidligere brandforsikring for ejendommen, hvorfor I skal sørge for videregive oplysninger om sælgers forsikring. (Selskab og policenr.) Endvidere skal I tilmelde jer det el – og evt. gasselskab I ønsker for ejendommen.

8.

Hvornår afsluttes handlen?

Handlen afsluttes når alle parter har signeret skødet, vort honorar og tinglysningsafgiften er modtaget, vi har skødet retur fra Tinglysningsretten i tinglyst stand – uden anmærkninger og evt. refusionssaldo iht. handlens refusionsopgørelse er afregnet.



DIN-BOLIGHANDEL