

Der er typisk 7 faser, man skal igennem, når man køber ejerbolig.

1. Købsaftalen bliver indgået

Det er normalt sælgers ejendomsmægler, der laver købsaftalen og sender den til gennemlæsning og underskrift.

Det er vigtigt, at du inden købsaftalens udarbejdelse giver mægler besked om, at vi er din køberrådgiver, og at handlen skal være betinget af vores godkendelse. Såfremt du som køber vil acceptere indholdet af købsaftalen, kan du underskrive købsaftalen, eller du kan sende den forbi os til en gennemlæsning, hvis du eksempelvis er i tvivl om, hvorvidt der er indsat et korrekt rådgiverforbehold.

Vi anbefaler, at der bliver indføjet bank- og rådgiverforbehold i købsaftalen, således at du minimum får 4-6 hverdage til at godkende handlen i samråd med os. Rådgiverforbeholdet betyder, at vi kan annullere aftalen fra den dato, hvor både du og sælger har underskrevet købsaftalen og frem til det tidspunkt, hvor vi har godkendt handlen endeligt. I denne periode kan vi trække dig ud af aftalen uden omkostninger over for sælger, hvilket kan blive aktuelt, hvis vi finder forhold i handlens dokumenter, som du ikke ønsker at tage ansvar for eller ikke er tilfreds med. Aftalen er først endelig og juridisk bindende, når både du og sælger har underskrevet aftalen, og alle eventuelle forbehold er opfyldt.

Det er vigtigt, at du fra starten giver mægler besked om, at købsaftalen og handlens dokumenter skal sendes til denne mailadresse bolig@testaviva.dk, så snart købsaftalen er underskrevet af både dig og sælger. Mægler vil typisk orientere dig, når sælger har underskrevet købsaftalen, enten via mail eller ved fremsendelse af link til den underskrevne købsaftale.

2. Juridisk gennemgang af handlens dokumenter

Når vi har modtaget handlens dokumenter fra sælgers ejendomsmægler, får du besked. Du vil herefter blive ringet op af en jurist med henblik på at aftale et tidspunkt for afholdelse af et rådgivningsmøde. Du vil samtidig blive bedt om at uploade dit ID i form af kopi af dit sundhedskort og pas/kørekort, da dette er et krav iht. hvidvaskningsreglerne. Link til sikker upload af ID fremsendes til dig inden vores møde. Inden mødet gennemgår juristen alle handlens dokumenter, dvs. købsaftalen og bilagene hertil.

3. Rådgivningsmøde

På rådgivningsmødet gennemgår juristen, hvilke forhold i handlens dokumenter, du skal være særligt opmærksom på. På baggrund af denne gennemgang udarbejdes i de fleste tilfælde en allonge til købsaftalen. Dette beskrives nærmere nedenfor i pkt. 4. Du kan også vælge, om du på baggrund af vores rådgivning ønsker, at vi annullerer handlen. Vi kan trække dig ud af handlen, uden du skal betale 1 % af købesummen til sælger, så længe det sker, inden handlen er endeligt godkendt eller fristen for rådgiverforbeholdet er udløbet.

4. Forhandling/godkendelse af handlen og evt. yderligere vilkår

Hvis du efter vores rådgivningsmøde ønsker at fortsætte handlen uden forbehold, godkender vi denne på dine vegne. Hvis vi sammen har aftalt en række forbehold, som vi enten ønsker undersøgt eller afklaret, inden vi kan godkende handlen i sin helhed, sender vi et tillæg til købsaftalen (allonge) til sælger/mægler med bemærkninger og vilkår til handlen. Der er juridisk set tale om en ny aftale, som sælger skal godkende, og derfor kan konsekvensen principielt være, at handlen ikke bliver til noget. Det er dog helt sædvanligt, at der er en efterfølgende korrespondance mellem os og mægler, før der er opnået fuld enighed om handlens vilkår.

5. Endelig handel

Når der er enighed om vilkårene i allongen, meldes der endelig handel. Det betyder, at der er en juridisk bindende aftale, og at overdragelsen af nøgler skal ske til dig på den aftalte overtagelses- eller dispositionsdag inden for de aftalte rammer.

6. Udarbejdelse af skøde

I perioden indtil overtagelsesdagen af boligen kan sælger fortsat anvende ejendommen som normalt. Sælger har en forpligtigelse til at vedligeholde ejendommen og i øvrigt passe på den indtil overtagelsesdagen.

I perioden fra handlen er endelig, og indtil skødet skal udarbejdes, kan der godt gå lidt tid, hvor du ikke hører fra os. Skødet vil blive udarbejdet inden for fristen herfor, således at du fra overtagelsesdagen står registeret som den retmæssige ejer af boligen. Senest når skødet bliver anmeldt til tinglysning, skal der betales tinglysningsafgift. Tinglysningsafgiften er en statslig afgift for at registrere dokumenter i tingbogen. For skøder betales der både en fast afgift på kr. 1.850 samt en variabel afgift på 0,6 % af købesummen oprundet til nærmeste hundrede. Det er aftalt i købsaftalen, hvem der skal betale tinglysningsafgiften, men som udgangspunkt vil det være dig som køber.

7. Udarbejdelse af refusionsopgørelse

Efter du officielt har overtaget boligen, vil der blive udarbejdet en refusionsopgørelse. Det er en opgørelse, der sikrer, at både køber og sælger får beløb refunderet, som de eventuelt måtte have til gode hos hinanden.

Der kan for eksempel være tale om:

- Betaling af halvdelen af præmien på ejerskifteforsikringen.
- Ejendomsskatter.
- Grundejerforeningskontingent og andre typer fællesudgifter.
- Andre betalinger vedrørende ejendommen, som sælger har betalt forud – eller som du kommer til at betale, selvom det stammer fra sælgers ejertid.
- Fordeling af a conto-beløb til varme og vand.

Det vil typisk fremgå af købsaftalen, hvornår refusionsopgørelsen skal være klar. Vi sender opgørelsen til din godkendelse, når den er udarbejdet.

Vi ser frem til et godt samarbejde. Vi vil gøre alt hvad vi kan, for at du oplever et trygt og nemt boligkøb. Hvis der er spørgsmål, så tøv ikke med at række ud til os.