

Vi hjælper dig trygt gennem boligkøbet

Købers Mand™



Ret&Råd
ADVOKATER

Nogle ord om denne folder

Boligmarkedet har ændret sig de seneste år, såvel økonomisk som rent lovmæssigt. Det at købe bolig er i dag langt fra det samme som for 15 år siden, og hvor dokumenterne dengang kunne være på fire sider, kan de nu fylde op til 100 sider.

En af de væsentligste ændringer er overgangen til digital tinglysning i efteråret 2009. Skødet vil blive afløst af en elektronisk registrering af ejerskiftet, hvor sælger og du som køber, skal underskrive med en digital signatur.

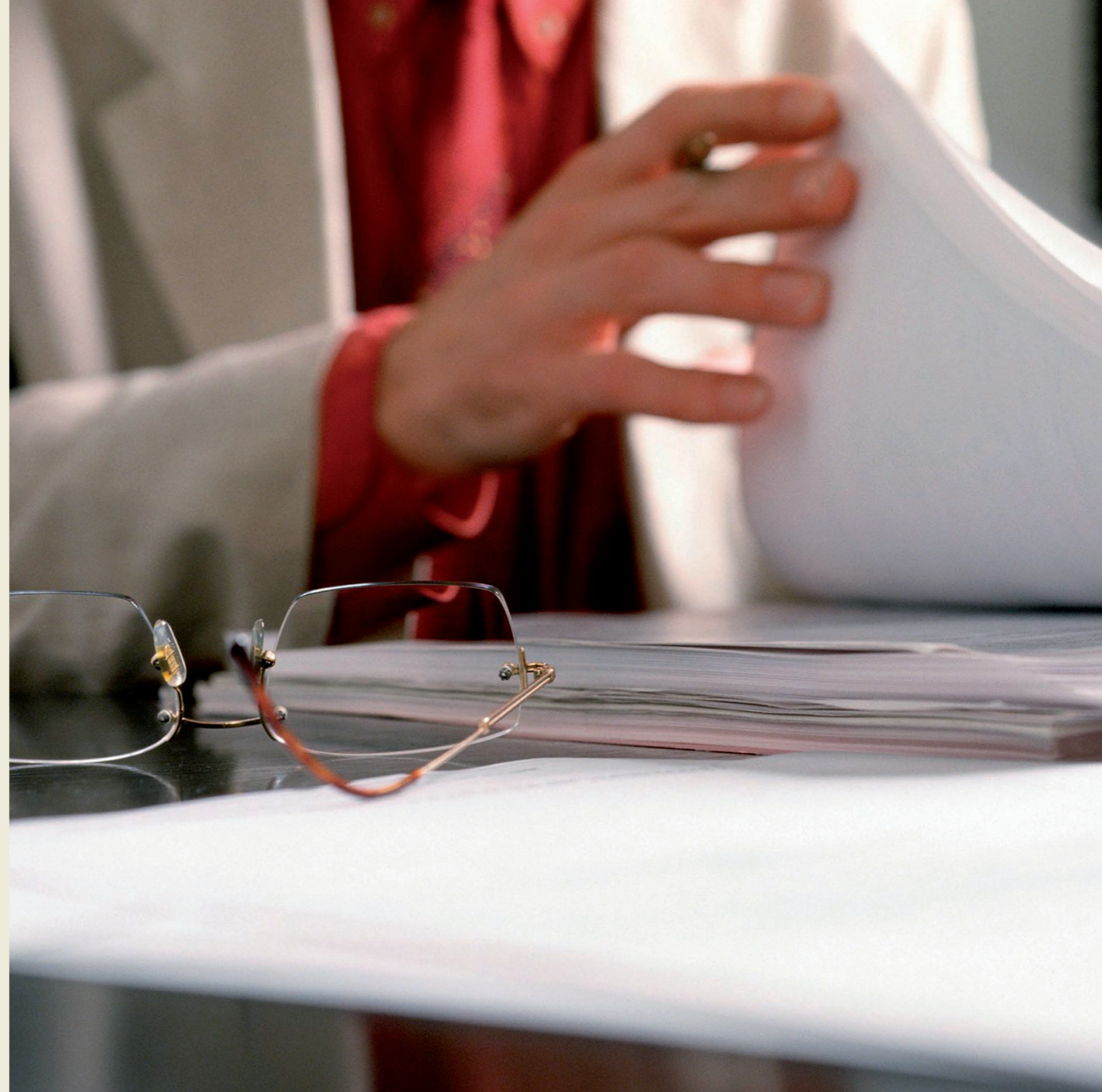
Det vil forenkle processen med registrering af ejerskiftet, men samtidig øge behovet for en professionel rådgivning, og det er her du har brug for din Ret&Råd Købers mand advokat/rådgiver.

Hvilken rådgivning får du hos en Ret&Råd advokat/rådgiver I det følgende vil du kunne se alle de rådgivningsydelser, der skal varetages i en bolighandel og som du vil modtage, når du beder en Købers Mand advokat/rådgiver om bistand i forbindelse med din handel.

For at sikre, at du har modtaget denne rådgivning, vil du sammen med Købers Mand advokaten/rådgiveren afholde et møde, hvor I sammen gennemgår ydelserne og du vil efterfølgende modtage en bekræftelse på det gennemgåede suppleret med en folder omkring det at købe bolig.

Du vil derfor altid kunne vende tilbage til disse bilag for at se hvad du skal huske og hvad du aftalte med din Købers Mand advokat/rådgiver.

Referatet af mødet (og køberinformationen) er samtidig din garanti for, at du har fået det, du har betalt for. Advokatens rådgivning og gennemgang sikrer nemlig, at aftalegrundlaget er klart, også med hensyn til de aftaler, som måtte ligge efter købsaftalen.



Rådgivningsydelse

Jura i forbindelse med købsaftalen

- Advokatforsikring mod fejl
- Vejledning om behov for testamente, samejekontrakt, ægtepagt mv.
- Hvem skal være køber - juridiske/økonomiske konsekvenser
- Regler om fejl og mangler
- Tilbehør og stand
- Garantier og tilsikringer
- Særlige forudsætninger og muligheder (behovsafdækning)
- Nuværende bolig

Finansieringsvilkår

Uvildig rådgivning om valg af:

- Lånetype
- Løbetid
- Renteprocent
- Kurssikring (metode, varighed, pris, alternativer)
- Mellemfinansiering

- Efterfinansiering (boliglån kontra sælgerpantebrev)
- Sikre, at handlen hænger økonomisk sammen

Tjek og gennemgang af tilhørende dokumenter

- Salgsopstilling
- Matrikulære forhold
- Lokalplan/servitutter
- Forurening/olietank
- Kommunal ejendomsoplysning
- Tingbogsattest
- Småhusreglementets betydning
- Grundejerforening, Vejlaug
- Vandværk
- Varmeværk
- BBR-ejermeddelse

Derudover specielt for ejerlejligheder:

- Vedtægter
- Regnskab og budget
- Referater
- Ejerlejlighedsskema

Forsikringsforhold

- Forsikringsvilkår
- Forsikringstilbud – dækningsomfang
- Nuværende ejendomsforsikring – dækning
- Forbehold – kan de løses?
- Valg af selskab

Tilstandsrapport

- Gennemgang, forklaring af systematik og fagudtryk
- Hvad kan der læses af rapporten?
- Hvad kan der ikke læses af rapporten?
- Den byggesagkyndiges opgave og ansvar
- Ejerskifteforsikring, vilkår og dækningsomfang

- Eksempler på skader, der er omfattet
- Eksempler på skader, der ikke er omfattet
- Rådgivning om evt. behov for yderligere teknisk gennemgang

Fortrydelsesret

- Hvornår indtræder fortrydelsesretten?
- Hvad hvis fortrydelsesretten ønskes brugt?

Forhandling af vilkår med sælger/mægler

- Tilføjelser/rettelser af aftaleformuleringer
- Forhandling af vilkår i øvrigt
- Forhandling af købsaftalen efter aftale med køber

Bindeled mellem sagens parter

- Koordinator mellem mægler, pengeinstitutter og forsikringselskaber
- påser at alle frister overholdes
- påser at vilkår som er aftalt med sælgeren efter underskrift af købsaftalen bliver overholdt

Digitalinglysning/Papirarbejde

- Indhente underskrift af adkomstdokument eller fuldmagt til brug ved digital tinglysning
- Påse at den tinglysningsmæssige registrering af adkomst/skøde forløber korrekt, [ejendomsværdipåtegning og endelig tinglysning]
- Påse at alle økonomiske opgør i handlen opfyldes
- Sikre at købesummen ikke bliver frigivet til sælger, før ejerskiftet er endeligt tinglyst uden anmærkninger og de økonomiske mellemværender er afklaret

Refusionsopgørelse

- Indhente relevante bilag fra sælger/køber til refusionsopgørelse
- Foranledige refusionsopgørelse godkendt og evt. underskrevet

Reguleringsopgørelse i finansierede handler

- Omkostningsudsving
- Kursudsving
- Udsving i låneudmåling

Gældsovertagelse

- Sikre at en evt. gældsovertagelse er endelig

Afslutning af handlen

- Samle alle relevante dokumenter vedr. ejendommen [digitalt]



Ret&Råd Innovation/Sekretariatet

Nørre Voldgade 16, 4 sal

DK-1358 København K

Telefon 70 20 70 70

Sekretariatet@ret-raad.dk