



LÆGERNES
BANK

1. Lav en liste

2. Er økonomien realistisk?

3. Søg efter boliger

4. Undersøgelser

5. Er økonomien fortsat realistisk?

6. Købsaftalen

7. Ejerskifteforsikring

8. Økonomisk overblik

9. Finansiering

10. Handlen bliver endelig

20.05.2016 122/03



Køb af bolig – trin for trin

1. Lav en liste

Køb af bolig bør primært handle om, at du og din familie får opfyldt et konkret boligbehov, der her og nu, men også på længere sigt opfylder så mange af jeres ønsker som muligt. Det gælder både beliggenhed, størrelse og økonomi.

2. Er økonomien realistisk?

Det er dyrt at købe og sælge en bolig – de såkaldte ”papirpenge” kan hurtigt blive mellem 50.000-200.000 kroner, derfor bør et boligkøb altid være langsigtet (mindst fem år). Ellers kan det ofte bedre betale sig at leje. Spekulationer i stigende ejendomspriser bør ikke være motivet for køb af en bolig.

3. Søg efter boliger

4. Undersøgelser

1. Lav en liste

Først laver du en liste over behov og ønsker:

- Hvor kunne du godt tænke dig at bo?
- Er der de faciliteter i området, som du sætter pris på (indkøb, skole, daginstitution, transport ect.)?
- Hvor meget plads har du behov for (gælder også fremtidsplaner om familieforøgelse, eller børn der flytterhjemme fra)?
- Hvilken type af bolig foretrækker du?

5. Er økonomien fortsat realistisk?

6. Købsaftalen

7. Ejerskifteforsikring

8. Økonomisk overblik

Det er en rigtig god idé, så tidligt som muligt at få styr på, hvor meget boligen kan koste. På den måde kan du gøre boligjagten så målrettet og realistisk som overhovedet muligt.

9. Finansiering

I Lægernes Bank ved vi godt, at læger har gode indtjeningsmuligheder gennem karriereforløbet, og det tager vi også hensyn til i vores beregninger og rådgivning, når vi laver en boligkøbsberegning til dig.

10. Handlen bliver endelig

3. Søg efter boliger

På boligsiden.dk og boliga.dk kan du let finde frem til præcis den boligtype, område, pris og størrelse, der er relevant. Oplysningerne om ejendommen er suppleret med fakta om den pågældende kommune, skat, daginstitutioner og andre services. Husk, at billeder er taknemmelige.

4. Undersøgelser

Tag ud og se lokalområdet. Kør rundt og få en fornemmelse af, om det er et sted, du har lyst til at bo. Aftal tid med ejendomsmægleren/sælger, så du kan opleve ejendommen indvendigt.

Er du stadig interesseret, så sørg for at få salgsopstilling og andre relevante papirer som tilstandsrapport, el-tjek og energimærkning.

Salgsopstillingen

På salgsopstillingen kan du se, hvilke udgifter der er forbundet med at eje ejendommen. Det vil typisk være poster som offentlige skatter og afgifter, forsikring, renovation m.m. Der vil desuden stå oplyst, hvor meget sælger har brugt på vand og varme.

På salgsopstillingen vil ejendommens energimærke være oplyst. Der er tale om en karakterskala fra A til G, hvor A er den mest energirigtige ejendom med det laveste energiforbrug.

Salgsopstillingen skal indeholde alle relevante oplysninger, der har betydning for dit valg af ejendommen, herunder om der er forurening på grunden eller andre belastende byrder.

1. Lav en liste

Tilstandsrapport

På langt de fleste boliger vil sælger sørge for, at der udarbejdes en tilstandsrapport (ikke lejligheder) og en el-installationsrapport (alle ejendomstyper). Tilstandsrapporten udarbejdes af en byggesagkyndig, der gennemgår ejendommen for synlige fejl og mangler. Disse får karakterer fra K0 til K3, hvor K0 er den mindst alvorlige. Hvis skaden ikke umiddelbart kan beskrives, får den karakteren UN (Undersøges nærmere).

2. Er økonomien realistisk?

3. Søg efter boliger

El-installationsrapporten udarbejdes af en el-installatør, der gennemgår elinstallationerne (ude og inde). Er en installation ulovlig, får den en karakter efter samme skala som for tilstandsrapporter.

4. Undersøgelser

Tilstandsrapporten og el-installationsrapporten er ikke lovpligtige, men nødvendige for at kunne tegne en ejerskifteforsikring. Gennemgå rapporter grundigt og gerne med egen byggeteknisk rådgiver.

5. Er økonomien fortsat realistisk?

Energimærke

Energimærket er lovpligtigt (også for nyopførte sommerhuse over 60 kvm.) og skal derfor leveres af sælger. I rapporten vil det ofte være oplyst, hvilke energimæssige optimeringer der kan foretages, og hvad det koster, og rapporten bør derfor gennemgås nøje.

6. Købsaftalen

5. Er økonomien fortsat realistisk?

Lad banken regne dit budget igennem igen. Det kan være, at der er forhold i tilstandsrapport, el-installationsrapport eller energimærkning, der kræver ekstra investeringer. Selvom du allerede har fået en boligkøbsbe-
regning, kan tallene vise sig at være meget anderledes, når det er en konkret bolig, der regnes på. Her kender du den relevante ejendoms vedligeholdelsesstand, energiniveau, skatter og afgifter.

9. Finansiering

10. Handlen bliver endelig

Når de økonomiske forhold er gennemregnet af banken, og du har fået grønt lys til finansiering og køb, er næste trin at oplyse ejendomsmægleren om jeres interesse og betingelser for køb, fx hvis du vil byde et lavere beløb for ejendommen end den udbudte pris eller ønsker at overtage ejendommen på et bestemt tidspunkt.

6. Købsaftalen

Ejendomsmægleren udfærdiger så en standardkøbsaftale. Købsaftalen er dit tilbud til sælger om køb af ejendommen, og du kan få ejendomsmægleren til at indsætte forskellige forbehold og betingelser. Sælger er ikke forpligtet til at tage imod dit tilbud, heller ikke selvom du byder prisen. Det kan også vise sig, at der er flere interesserede, og at det ender med en budrunde.

Det er vigtigt at bruge professionelle rådgivere, når du køber en bolig. Det koster mange penge at købe en ny bolig, og derfor kan det være fristende at spare på rådgivningen – men det er ærgerlige penge at spare. Sørg altid for at købstilbuddet gøres betinget af din advokats godkendelse af handlen i sin helhed. Det kaldes et "advokatforbehold". Hvis du efterfølgende fortryder købet inden for denne frist, er du ikke bundet af købet og kan frit springe fra igen.

Det er også vigtigt at gøre købstilbuddet betinget af bankens godkendelse. Det kaldes et "pengeinstitutforbehold". Også her kan du uden risiko springe fra købet, hvis banken mener, at det er en lidt for stor økonomisk mundfuld.

En bindende købsaftale

Købsaftalen er først bindende for køber og sælger, når begge parter har skrevet under, og der ikke længere er særlige forbehold. Som køber har du dog altid seks dages fortrydelsesret.

1. Lav en liste

Fortrydelsesretten er lovpligtigt og indtræder, når begge parter har skrevet under - den løber herefter i seks hverdage. Hvis du gør brug af denne fortrydelsesret, koster det imidlertid 1 pct. af købesummen (gratis ved nybyggeri). Det er derfor bedre at gøre brug af de gratis fortrydelsesretter, som advokatforbehold og pengeinstitutforbehold.

2. Er økonomien realistisk?

Allerede når købsaftalen er underskrevet, vil ejendomsmægleren bede om første del af købesummen – typisk 5 pct. af ejendommens pris. Når købsaftalen er endeligt bindende, vil ejendomsmægleren bede om en garanti for din betalingsevne. Det er din bank, der udsteder garantien og sørger for alt det praktiske i den forbindelse.

3. Søg efter boliger

4. Undersøgelser

5. Er økonomien fortsat realistisk?

6. Købsaftalen

7. Ejerskifteforsikring

Sammen med tilstandsrapporten vil du få tilbudt en ejerskifteforsikring baseret på tilstandsrapporten. Vi vil altid anbefale dig at tegne sådan en. Tilstandsrapporten beskriver nemlig kun de synlige fejl og mangler ved ejendommen. Forsikringen dækker evt. skjulte fejl og mangler – altså forhold, der ikke fremgår af tilstandsrapporten. Set i forhold til prisen ved at købe en bolig er udgiften til forsikringspræmien meget lille.

Vi anbefaler også, at du tegner husforsikring og ejerskifteforsikring i samme forsikringselskab og dermed undgå evt. tvist mellem flere selskaber. Husk endelig, at en ejerskifteforsikring skal være tegnet, inden du flytter ind i boligen.

8. Økonomisk overblik

8. Økonomisk overblik

I samarbejde med din bank kan du nu få lavet et fuldstændigt økonomisk overblik, der samler:

9. Finansiering

10. Handlen bliver endelig

- boligens pris
- evt. forbedringer
- fejl og mangler, du ønsker at udbedre
- salær til rådgivere
- udgifter i forbindelse med lånoptagelse og skøde
- præmie til ejerskifteforsikring og husforsikring, flytte-omkostninger osv.

9. Finansiering

Det er de færreste, der selv har alle pengene til køb af ny bolig. Boligkøb finansieres derfor typisk med realkreditlån og banklån.

Hos Lægernes Bank sørger vi for at rådgive dig om de forskellige lånemuligheder og finde den rigtige sammensætning af lån, der passer bedst til din økonomi og tidshorisont.

Nogle dage før overtagelsesdagen sørger banken for at sende købesummen til sælgers bank, og den tidligere stillede garanti forsvinder.

10. Handlen bliver endelig

Din advokat sørger for at handlen berigtiges, dvs. at du officielt gøres til den nye ejer af ejendommen. Der skal også laves en refusionsopgørelse, hvor de udgifter, der er knyttet til ejendommen, fx ejendomsskatter og renovation, fordeles med overtagelsesdagen som skæringsdag.

På dette tidspunkt er du sandsynligvis allerede flyttet ind i din nye bolig.



1. Lav en liste

2. Er økonomien realistisk?

3. Søg efter boliger

4. Undersøgelser

5. Er økonomien fortsat realistisk?

6. Købsaftalen

7. Ejerskiftforsikring

8. Økonomisk overblik

9. Finansiering

10. Handlen bliver endelig

Få mere at vide

Hvis du vil vide mere om bankens tilbud og produkter, er du velkommen til at ringe til os på telefon 33 12 21 41, mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 9-15, eller sende os en e-mail på bank@lpb.dk.

Alle bankens produkter er beskrevet på lpb.dk - og her finder du også relevante ansøgningsskemaer.