KØBER-RÅDGIVNING

FÅ EKSPERTHJÆLP TIL DIT BOLIGKØB

DER ER MEGET PÅ SPIL I ET BOLIGKØB

I et boligkøb er der både følelser, tryghed og penge på spil. Det handler om dit hjem – rammen om dit liv. Det handler om din økonomi flere år frem i tiden. Og det involverer mange specialer, fx jura, forsikring, finansiering, byggeri og energi. Derfor er det en rigtig god idé at få rådgivning af din egen ekspert i form af en ejendomsmægler, der har Dansk Ejendomsmæglerforenings tryghedsmærke i køberrådgivning.

Med en ejendomsmægler som køberrådgiver får du en ekspert ved din side i handlen. Det kan spare dig for både bekymringer, besvær og penge. Det kan du læse om på de følgende sider.

HVAD HAR VI RÅD TIL? OG HVORDAN MED FINANSIERING?

HVOR SKAL VI BO?

ER DER SKJULTE FÆLDER?

KAN PRISEN FORHANDLES NED

HVEM SØRGER FOR, AT ALLE FRISTER OVERHOLDES, SÅ HANDLEN KOMMER I HUS?

ER KØBSAFTALEN LIGE TIL AT UNDERSKRIVE?

HVAD BETYDER SERVITUT?

HVEM VARETAGER DINE INTERESSER I BOLIGKØBET?

Ejendomsmægleren, der står for salget af en bolig, er 'sælgers mand', da hun eller han jo er hyret af sælger til at håndtere boligsalget bedst muligt. Men som køber kan du også få en ejendomsmægler til at varetage dine interesser i handlen – altså en 'købers mand'. Med en ejendomsmægler som køberrådgiver er du sikret en professionel og ligeværdig handel.

En ejendomsmægler, som agerer køberrådgiver, må naturligvis ikke samtidigt stå for salget. Køberrådgivere, som er medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening, er tilmed underlagt et strengt regelsæt, der yderligere sikrer, at det kun er dine interesser, der varetages i handlen.

FÅ HJÆLP AF EN KØBERRÅDGIVER

En køberrådgiver kan hjælpe dig både før, under og efter handlen. Køberrådgiveren kan:

- Besigtige boligen med professionelle øjne
- Gennemgå boligens dokumenter – spotte og påpege fejl, mangler og uoverensstemmelser
- Forhandle med sælger om pris og overdragelsesbetingelser
- Sikre godkendelse af den endelige aftale
- Sørge for berigtigelse – stå for at få udarbejdet og tinglyst skøde m.m.

HVAD KAN EN KØBER-RÅDGIVER HJÆLPE DIG MED?

En køberrådgiver kan stå for hele eller dele af dit boligkøb, fra du indleder boligjagten, til du står med nøglerne til dit nye hjem i hånden. Her kan du læse om de opgaver, som køberrådgiveren oftest hjælper med at løse.

GENNEMGANG AF DOKUMENTER

Når du har fundet en bolig, du vil købe, skal der indgås en købsaftale. Køberrådgiveren gennemgår købsaftalen og alle andre relevante dokumenter i detaljer. Du kan godt skrive under på købsaftalen, før din køberrådgiver har set alting igennem. Så skal du blot huske, at der skal være et køberrådgiver-forbehold i købsaftalens afsnit. Det sikrer dig, at handlen ikke er endelig, før køberrådgiveren har gennemgået alt materiale og godkendt den endelige handel.

INDBLIK OG OVERBLIK

Når køberrådgiveren har gransket købsaftale og tilhørende dokumenter, gennemgår I sammen de forhold, der er fundet. På den måde får du forklaret nøje, hvad det er for en bolig, du er ved at købe, og hvilke ting, du skal være særligt opmærksom på. Køberrådgiveren præsenterer dig for både fordele og ulemper ved boligen i relation til dine behov og ønsker.

FORHANDLING

Med udgangspunkt i købsaftalen vil der typisk være en forhandling mellem din køberrådgiver og sælgers ejendomsmægler. Her vil køberrådgiverens erfaring med bolighandler kunne gøre en stor økonomisk forskel for dig. Opdager køberrådgiveren uacceptable forhold, som du ikke var bekendt med, kan handlen annulleres, hvis det sker inden for fristen for køber-rådgiverforbeholdet.

GODKENDELSESSKRIVELSE

Er der oplysninger, du mangler? Er der forhold, du ikke kan acceptere? Det finder I ud af sammen, og køberrådgiveren udarbejder en godkendelses-skrivelse, som sendes til sælgers ejendomsmægler.

BERIGTIGELSE

Når køberrådgiveren og sælgers ejendomsmægler har forhandlet færdigt, og alle handlens vilkår er på plads via godkendelsesskrivelsen, skal den endelige handel færdigekspederes og berigtiges. Det arbejde kan køberrådgiveren enten selv stå for eller tjekke, at sælgers ejendomsmægler klarer. Det drejer sig fx om udarbejdelse og tinglysning af skødet, koordinering med dit og sælgers pengeinstitut, overholdelse af frister, udarbejdelse af refusions-opgørelse og frigivelse af købesummen.

HER KAN KØBERRÅDGIVEREN OGSÅ HJÆLPE DIG

Med sin faglige erfaring og sit store lokalkendskab kan køberrådgiveren være en værdifuld sparringspartner allerede fra det øjeblik, hvor du beslutter dig for at gå på boligjagt. Her kan du læse om, hvad køberrådgiveren også kan hjælpe dig med.

AT FINDE DRØMMEBOLIGEN

Køberrådgiveren kan sammen med dig analysere dine behov og hjælpe dig med at søge efter og sortere i spændende boligemner, som matcher dine ønsker.

FREMVISNINGER OG ÅBENT HUS

Køberrådgiveren kan tage med dig ud og se på boligen. Ofte vil rådgiveren kunne se nogle ting, som du ikke selv er opmærksom på (både fordele og ulemper), og kaste lys over vigtige bemærkninger i tilstandsrapporten og salgsopstillingen.

PRISTJEK

Køberrådgiveren kan give dig et pristjek ud fra boligens beliggenhed, størrelse, muligheder og stand. Rådgiveren bruger her sin erfaring som ejendomsmægler til at vurdere, om boligen er et godt køb og en fornuftig investering.

ØKONOMI OG FINANSIERING

Rådgivning om økonomi og finansiering udføres oftest i banken, men du kan her bruge din køberrådgiver til at få en 'second opinion'. Køberrådgiveren kan hjælpe dig med at se forslag og papirer igennem, som du modtager fra banken – eller formidle kontakten til en anden bank, som måske kan give dig et bedre tilbud.

VÆLG EN KØBER-RÅDGIVER MED DE'S TRYGHEDS-MÆRKE

Med en køberrådgiver får du en erfaren ekspert ved din side, som guider dig trygt igennem boligkøbet med én ting for øje: at finde den helt rigtige bolig til den bedste pris på så fordelagtige vilkår som muligt. Vælger du en køberrådgiver med DE's Tryghedsmærke, er du endnu bedre stillet, fordi du er sikret både i form af høj faglig standard og forsikringsdækning. Tryghedsmærket betyder nemlig, at køberrådgiveren:

- er uddannet ejendomsmægler
- er medlem af brancheforeningen Dansk Ejendomsmæglerforening (DE)
- har gennemgået DE's kursus i køberrådgivning
- har bestået DE's efterfølgende eksamen i køberrådgivning
- har en forsikring, som dækker dig ved fejl og mangler i rådgivningen
- er underlagt DE's krav om løbende obligatorisk efteruddannelse
- er underlagt DE's kvalitetsnormer for køberrådgivning og DE's forbrugeretiske regler
- kan indbringes for Klagenævnet for Ejendomsformidling hvis du mener, at der er begået fejl.

HVAD KOSTER KØBERRÅDGIVNING?

Der er ikke, og der må ifølge loven ikke være, vejledende priser på køberrådgivning. Prissætningen er fri, og du kan få oplyst priserne ved at henvende dig til køberrådgiveren. Mange opererer med faste priser for køberrådgivningen for de forskellige boligtyper.

DERFOR G
TRYGHED AT
MDE-EJENDO
SOM KØBE

GIVER DET
BENYTTE EN
OMSMÆGLER
RRÅDGIVER

INDSIGT OG DIALOG

Ejendomsmægleren har stort lokalkendskab og dermed indsigt i boligpriser, liggetider og andre forhold i nærområdet. Ejendomsmægleren står for kontakten mellem dig og sælger og kan fx fortælle dig om ombygnings- og anvendelsesmuligheder i den bolig, du har kig på.

HØJ FAGLIGHED

Det er ikke alle og enhver, der kan kalde sig ejendomsmægler. For at blive registreret ejendomsmægler hos Erhvervsstyrelsen skal man først have gennemført en af følgende uddannelser foruden 2 års erhvervspraktik hos en registreret ejendomsmægler:

- finansøkonom suppleret med fag fra akademiuddannelsen i finansiel rådgivning
- finansbachelor suppleret med fag fra akademiuddannelsen i finansiel rådgivning
- akademiuddannelse i finansiel rådgivning eller
- kandidatuddannelse suppleret med en tillægsuddannelse.

EFTERUDDANNELSE

Ejendomsmæglere, der er medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening, er pålagt løbende efteruddannelse gennem deltagelse i obligatoriske kurser, der holder dem opdateret med lovændringer m.m.

SPECIALISTVIDEN

Gennem Dansk Ejendomsmæglerforening har medlemmerne adgang til en omfattende juridisk vidensbank og en hotline bemandet af specialister.

ANSVARSFORSIKRING

Alle ejendomsmæglere, der er medlemmer af DE, har en obligatorisk ansvarsforsikring. Det er din sikkerhed som køber, hvis der skulle opstå problemer.

KLAGEMULIGHED

Når du handler med en ejendomsmægler, har du mulighed for at klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling, som hurtigt og billigt behandler din sag. Du kan også klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. De muligheder har du ikke, når du handler direkte med sælger eller via andre typer rådgivere.

ETISK ANSVARLIGHED

Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening skal efterleve etiske regelsæt, som er udarbejdet i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk, og de kan pålægges bod, hvis reglerne ikke overholdes. Det giver dig sikkerhed for en tryg og ordentlig bolighandel.

Dansk
Ejendomsmæglerforening

Dansk Ejendomsmæglerforening • Islands Brygge 43 • 2300 København S • T: 7025 0999 • de@de.dk • de.dk