



ups

Hvordan sikrer jeg mig juridisk?

o

TIL SALG

Hvad skal boligen koste?  
hmm

Tilstandsrapport, energimærke, eltjek, købsaftale...

hov!

# TJEKLISTE TIL BOLIGSÆLGERE

# Skal du sælge bolig? \*

Når man ønsker at sætte sin bolig til salg, er der mange overvejelser, man skal gøre sig, blandt andet om, hvordan boligen skal sælges. Der er nemlig mange muligheder i dag: totalsalg, medsalg eller selvsalg. Så hvad skal man vælge?

Valget afhænger af mange forhold, men ikke mindst af, i hvilket omfang man selv vil yde en praktisk indsats i forbindelse med salget. Du kan vælge at lade Danske BOLIGadvokater hjælpe dig med alle led i bolighandlen.

I det følgende kan du læse mere om alt det, som medlemmerne fra Danske BOLIGadvokater kan hjælpe dig med, hvis du skal sælge din bolig.

## Start med et gratis formøde

Begynd eventuelt med et gratis formøde - telefonisk eller personligt - så kan du ganske uforpligtende få et tilbud på, hvordan BOLIGadvokaten kan hjælpe dig med din bolighandel, uanset om du vil sælge selv, have hjælp til noget af arbejdet eller få en BOLIGadvokat til at gøre det hele for dig.

## Boligen skal sættes til salg

Hvis du har truffet beslutningen om at sælge, skal du i første omgang finde den salgsmetode, som passer bedst til dig.

BOLIGadvokaten rådgiver dig om fordele og ulemper ved at benytte forskellige salgskanaler, f.eks. Selvsalg, medsalg eller totalsalg gennem en Dansk BOLIGadvokat eller salg gennem en ejendomsmægler.

Hvis du vælger at benytte ejendomsmægler kan BOLIGadvokaten gennemgå et udkast til formidlingsaftale med henblik på at sikre, at vilkårene er rimelige for dig som sælger. BOLIGadvokaten vil her blandt andet se på aftalens varighed, rimeligheden af den foreliggende plan for markedsføring af boligen, ejendomsmæglerens salær m.m.

## Boligen på bolighandel.dk

BOLIGadvokaten viser dig, hvordan du selv kan sætte din bolig til salg på WWW.BOLIGHANDEL.DK.

## Boligens pris

BOLIGadvokaten rådgiver dig om, til hvilken pris din bolig realistisk kan sælges. I en sådan situation kan BOLIGadvokaten udnytte sit lokalkendskab, viden om tidligere ejendomshandler, særlige vurderingsværktøjer og de foreliggende oplysninger om den konkrete ejendoms størrelse, vedligeholdelsestilstand osv.

Hvis du ønsker det, kan BOLIGadvokatens rådgivning om prisen endvidere ske på grundlag af en besigtigelse af boligen.

## Finansiering

BOLIGadvokaten kan rådgive dig om, med hvilke finansieringsforslag ejendommen skal udbydes samt den mest fordelagtige indfrielsesmetode for eventuelt indestående pantehæftelser, som ikke skal overtages af køberen.

BOLIGadvokaten informerer dig desuden om muligheden for at kurssikre din indfrielse, hvilket kan give dig sikkerhed for dit provenu ved salg af ejendommen.

Det er værd at vide, at Danske BOLIGadvokater ikke må modtage provisioner fra eksempelvis pengeinstitutter, realkreditinstitutter, pantebrevselskaber og forsikringsselskaber. Derfor kan BOLIGadvokaten altid give dig et helt uvildigt råd om den bedste løsning.

## Kurssikring

BOLIGadvokaten klarlægger, om du i forbindelse med handlen bærer en kursrisiko. Gennem et taleksempele kan du få overblik over de økonomiske konsekvenser af manglende kurssikring ved en ugunstig kursudvikling.

## Bolighandlen fra A - Z



Ny bolig

Få overblikket

Hvad har du råd til?

En tur på nettet

Åbent Hus



"Her vil vi bo"

Mest for pengene

Boligens stand

Husk advokatforholdet

Dokumenter ...  
Dokumenter ...





## Tilstandsrapport og ejerskifteforsikring

BOLIGadvokaten vejleder dig om reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., herunder om fordelene og ulemperne ved at fremlægge tilstandsrapport samt elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring.

Såfremt du ønsker det, sørger BOLIGadvokaten for, at de nødvendige dokumenter udarbejdes eller indhentes og giver en vurdering af betydningen heraf ved salgsplanlægningen.

## Energimærke og energiplan

BOLIGadvokaten vejleder dig om de pligter, du har som boligsælger efter reglerne for energimærkning og energiplan efter den særlige lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger.

## Købers fortrydelsesret

BOLIGadvokaten vejleder dig om reglerne om køberens fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

## Loyal oplysningspligt

BOLIGadvokaten hjælper dig med at opfylde din loyale oplysningspligt med hensyn til din boligs forhold.

Den loyale oplysningspligt indebærer, at du som sælger altid skal fortælle alt, hvad du ved om husets tilstand for at undgå problemer senere.

## Skattemæssige forhold

BOLIGadvokaten rådgiver dig om de skatte- og afgiftsmæssige konsekvenser af salget, herunder om eventuel avancebeskatning.

## Købsaftalens indgåelse

BOLIGadvokaten bistår med udarbejdelse af købsaftale eller gennemgår et udkast hertil fra mægleren eller køberen.

Du skal være opmærksom på, at det ikke er alle BOLIGadvokater, som påtager sig alle aspekter af salgsarbejdet i en bolighandel. På danske-boligadvokater.dk kan du finde en liste over de BOLIGadvokater, der er registrerede boligformidlere og dermed bistår med selve salgsarbejdet.

BOLIGadvokaten gennemgår også de mange bilag og det med småt med henblik på at sikre, at købsaftalen er udformet på en betryggende måde for dig. BOLIGadvokaten sørger i den anledning for, at du vejledes om, at købsaftalen kan gøres betinget af advokatforbehold.

BOLIGadvokaten kan efter aftale deltage i forhandlingerne med køberen om den nærmere udformning af købsaftalen.

## Økonomisk opgørelse

Når købsaftalen er indgået, er der nogle forholdsregler, som skal iagttages.

BOLIGadvokaten sikrer således, at skøde udfærdiges og ekspederes korrekt, herunder at der ikke gives endeligt skøde, før køberen har opfyldt sine forpligtelser.

BOLIGadvokaten sikrer desuden, at gældsovertagelsen m.v. ekspederes korrekt, således at du bliver frigjort for forpligtelser, der påhviler dig efter skæringsdagen.

BOLIGadvokaten medvirker i øvrigt til, at handlens ekspeditioner sker så praktisk og omkostningsbesparende som muligt.

Desuden vejleder BOLIGadvokaten dig om, hvordan det kan koordineres, hvis du både skal sælge og købe.



## Eventuelle mangler

BOLIGadvokaten sørger for at eventuelle mangelsindsigelser fra køberens bliver indledende behandlet og i øvrigt ikke bremser handlen.

## Anden rådgivning

Boligsifte kan ofte være en meget god anledning til at vurdere, om man har sikret sig selv og sin familie godt nok økonomisk. Mange vælger at leve "papirløst" og en del har børn fra et tidligere forhold. Dette kan gøre det ekstra nødvendigt at få klarlagt, hvad der skal ske, så fremt uheldet er ude.

Det er derfor en god ide at få BOLIGadvokaten til at rådgive om behovet for testamenter, samejeoverenskomster, ægtepagter m.v.

## Kvalitetskontrol

Når du vælger at antage en BOLIGadvokat, skal du også kunne være

sikker på, at du får en rådgivning og bistand, som svarer til det, BOLIGadvokaten lover. Danske BOLIGadvokater har derfor etableret et kontrolsystem, som skal sikre, at BOLIGadvokaterne lever op til de krav, du som forbruger med rette kan stille til din advokat.

## Etik

Alle snakker om etik, men det afgørende er, om du får en reel sikkerhed for en god og fair behandling. Medlemmerne af Danske BOLIGadvokater har som de eneste fået branchens blå stempel som BOLIGadvokater, fordi de som de eneste arbejder efter de etiske regler for køb og salg af fast ejendom, som er aftalt mellem Advokatsamfundet og Forbrugerrådet.

Formålet med disse retningslinjer er at sikre, at du som forbruger får uvildig rådgivning af høj kvalitet. Du kan finde de etiske regler på [www.danskeboligadvokater.dk](http://www.danskeboligadvokater.dk).



## Danske BOLIGadvokater - en handel uden overraskelser

En Dansk BOLIGadvokat yder uafhængig og certificeret boligrådgivning. Det er din sikkerhed for, at en BOLIGadvokat kun repræsenterer dig. En BOLIGadvokat må ikke modtage provision for at sælge lån, forsikringer eller annoncer, og må ikke have samarbejder med fx banker, realkreditinstitutter, forsikringselskaber m.v. Danske BOLIGadvokater er som de eneste underlagt de etiske regler for køb og salg af fast ejendom, der er aftalt mellem Advokatsamfundet og Forbrugerrådet.

