

home KøberGuide





home KøberGuide

Drømmen om at eje sit eget hjem deles af mange. Men vejen til at blive herre i eget hus er ofte lidt længere og snoet, end man forestiller sig. Derfor har home lavet denne KøberGuide til boligkøbere, med de bedste råd fra vores eksperter og rådgivere.

Læs den og forbered dig på den bedst mulige rejse til at blive nøgleklar boligejer.

Indhold

- Kapitel 1 **Behov, budget og drømme**
- Kapitel 2 **Jagten på den nye bolig**
- Kapitel 3 **Drømmeboligen er fundet**
- Kapitel 4 **Kom godt i hus med dit køb**



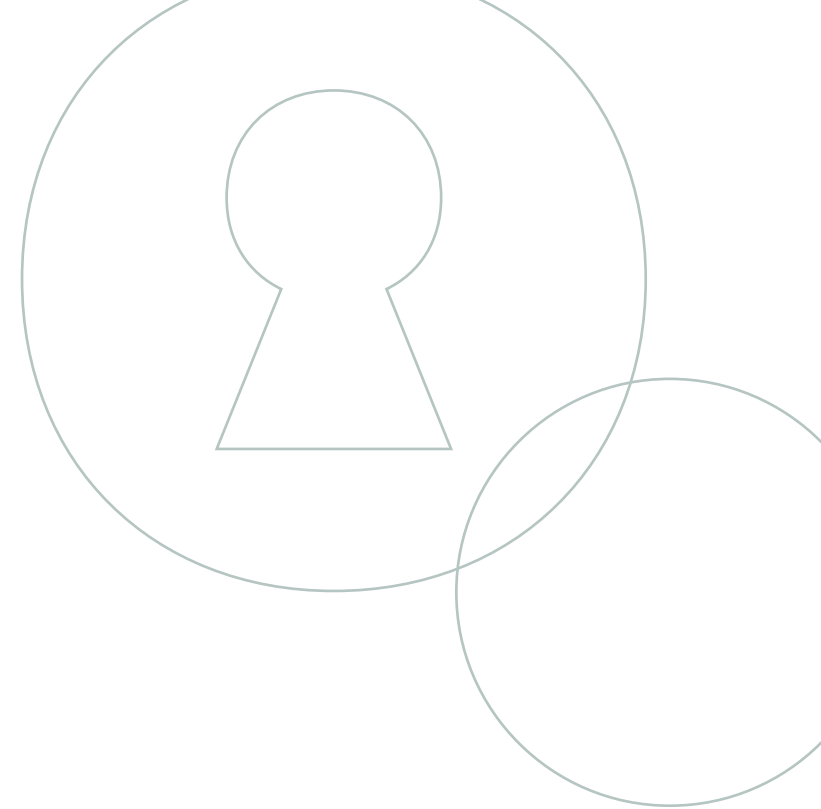


Kapitel 1

Behov, budget og drømme

Dét, du vil have

Du skal prioritere dine behov, inden du ser på bolig og går i banken. Lav en liste over dine vigtigste prioriteter og fokusér på dem. Ofte er der nogle ønsker, der er helt afgørende, og andre, der kan gemmes til senere. Vigtigst er, at boligen kan leve op til dine krav i en overskuelig fremtid.



Inspiration til dine bolig ønsker

Lokation Hvor langt er der til arbejde, indkøb, offentlig transport og institutioner?
I kan lave mange ting om i jeres fremtidige bolig – bare ikke beliggenheden.

Børn Hvis I har eller overvejer at få børn, hvad har I af krav til boligens indretning? Et eller flere børneværelser? Legerum? Hvordan skal de ligge i forhold til forældresoveværelset?

Transport Passer boligen med jeres behov for transport, eller skal der indtænkes bil eller tog?

Indretning Rummer boligen de rum, I ønsker – eller kan den ombygges, så den gør?

Køkken/bad Kan boligens køkken og bad benyttes, som de er – eller skal de renoveres? Skal køkken flyttes, eller badeværelset udskiftes? Skal arbejdet laves ved overtagelse, eller kan det udskydes til senere?

Udeområder Er det vigtigt, at jeres boligs udeområder er meget private – eller må der gerne være naboer tæt på matriklen? For eksempel bor man oftere fysisk tættere på naboen i et rækkehus, end man gør i en villa.

Nice to have Hvilke ting mangler men kan løses senere, når økonomien er til det?



Når du prioriterer dine ønsker, skal du fokusere på de absolut vigtigste behov. De kommer til at danne den første ramme for din boligsøgning – og måske også i hvilke områder, du skal lede.

Finder du ikke den helt rigtige bolig i første omgang, så husk at kigge på dine prioriteringer igen. Man kan hurtigt komme til at glemme de oprindelige behov og ønsker.

Prioriter dine ønsker konkret

1. prioritet er for de ting, der er helt afgørende.
2. prioritet er for de ting, der har står på ønskelisten, men som måske kan vente, hvis det rette sted byder sig.
3. prioritet er for de ting, der ville være rare at have, men som ikke er afgørende.

1. prioritet

2. prioritet

3. prioritet



Hvad kan jeg købe for?

Du skal finde ud af, hvad du eller I egentlig har at købe for. Det har en stor betydning at have en sund (bolig) økonomi. Det giver mere frihed og større råderum, når boligkøbet er inden for din økonomiske rækkevidde.

En ting er ønskelisten, der som regel er lang. En anden ting er, hvad økonomien tillader. Så start med at finde ud af, hvad du har af opsparing eller ting, der kan realiseres til boligkøbet.

Du skal som hovedregel kunne stille med 5% af dit huskøb, så hvis du for eksempel ønsker at købe for 2 millioner, skal du

kunne lægge 100.000 kroner i udbetaling. Resten kan som regel finansieres af banken (15%) og realkreditinstituttet (80%).

Denne tommelfingerregel giver dig en fornemmelse af, hvad du kan kigge efter prismæssigt.

Læg dit budget

For at komme i hus med dit boligkøb, skal der være overblik over din nuværende økonomi. Både for din egen skyld, og fordi det budget er vigtigt i din samtale med banken. Jo mere præcist dit budget er des bedre, så sæt tid af til at lave det.



Man bliver ofte overrasket, når man får listet de ting op, som man bruger penge på. Så selv om det tager nogle timer, er det meget brugbart i forhold til, hvad du kan få lov til at købe for – og ikke mindst for dit eget overblik skyld.

Du kan lave budgettet på din computer, som en liste, eller på din banks hjemmeside. De fleste banker tilbyder et værktøj til netop budgettering.

Danske Bank har lavet en side med gode råd om at lægge et budget. [Du kan hente det her](#) eller scanne QR-koden.



Danske Bank

Udkast til budgetliste

Indtægter

- Løn
- Offentlige ydelser
- Øvrige indtægter

Udgifter

- Boliglån
- Ejerforening
- Ejendomsværdiskat
- Grundskyld
- Renovation
- Vand
- Varme
- El og gas
- Løbende vedligeholdelse
- Transportudgifter: Tog- eller buskort, cykel, billån, benzin, ejerafgift, vægt-afgift, reparation, parkeringsafgifter
- Internet, telefonabonnement, tv-signal
- Abonnementer: Underholdning, musik, nyheder, data
- A-kasse- og fagforeningskontingent
- Indboforsikring
- Familieforsikring
- Ulykkesforsikring
- Husforsikring
- Bilforsikring

- Rejseforsikring
- Sygeforsikring
- Dagpleje, institution
- Pensionsopsparing
- Forbrugs lån
- Kreditkort

Variable udgifter, som skal dækkes af dit rådighedsbeløb.

- Medicin
- Tandlæge
- Kontaktlinser, briller
- Fritidsaktiviteter og fornøjelser
- Ferier
- Indkøb af mad
- Indkøb af tøj og personlig pleje
- Gaver
- Opsparing



Rådighedsbeløb

De penge, der er tilbage, når du har betalt alle dine faste udgifter hver måned, er afgørende for, hvad du kan låne til din bolig.

Jo større rådighedsbeløb, des større frihed har du til at vælge.

I budgettet trækker du alle dine månedlige faste omkostninger fra din månedlige indtægt. Tilbage er dit rådighedsbeløb, som skal kunne dække dine variable omkostninger til mad, ferier og fornøjelser.

Hvis du går i købstanker, er det en god idé at begynde at leve, som om du allerede har de udgifter, du vil have efter et køb.

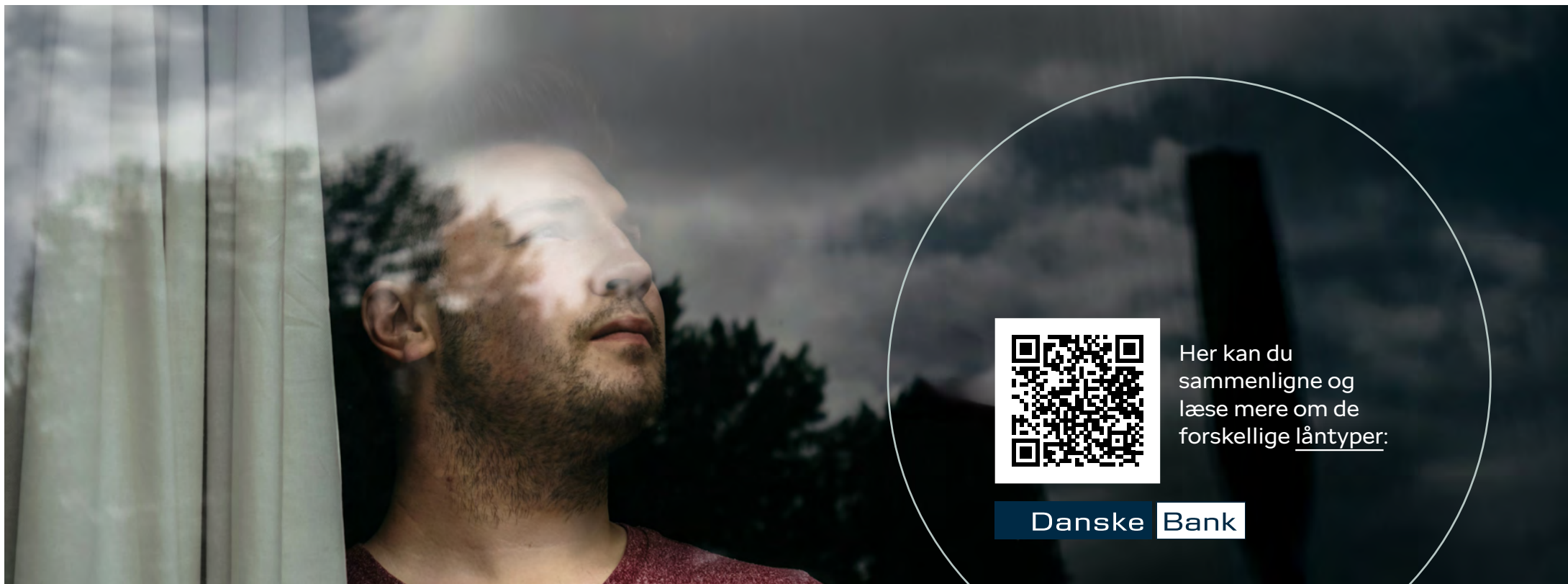
Eksempelvis at du lægger penge til side, der svarer til din kommende boligs udgifter, imens du lever for det rådighedsbeløb, du forventer at få.

De fleste banker bliver både glade og trygge, når de kan se, at du kan leve i den virkelighed, du planlægger at have lige om lidt.

I sidste ende handler dit rådighedsbeløb meget om dine egne ønsker og behov - og netop derfor er det en god ide at tage en snak med din bank tidligt i forløbet, så I sammen kan sætte et godt og realistisk budget.



Dit rådighedsbeløb er et af de vigtigste tal, når du køber bolig. Det er det beløb, du skal leve for og måske spare op af.



Her kan du sammenligne og læse mere om de forskellige låntyper:

Danske Bank

Mødet med banken

Dette er en af de afgørende samtaler, du kommer til at have i forbindelse med dit boligkøb. Det har stor betydning for det videre forløb, at I får en god og konkret snak om dine ønsker, behov og muligheder.

Inden mødet i banken skal du finde og medbringe oplysninger om din økonomi. Når du kontakter banken, vil de hjælpe dig med en oversigt over de dokumenter, som du skal bruge til mødet. En del kan hentes digitalt.

Og så er det en god idé at have undersøgt lidt om, hvad forskellen er på de forskellige lån, og hvordan det påvirker din kommende boligøkonomi. Så har du skabt et godt grundlag for, at du sammen med din bankrådgiver kan få den bedst mulige snak om din boligøkonomi.



Kapitel 2

Jagten på den nye bolig



Kig indad

Du har lagt dit budget, du ved, hvad du har at købe for, og nu er tiden inde til at finde drømmehjemmet. Fokuser på dine ønsker og hvad du har brug for. Og husk, at et hjem kan ændres, men det kan en adresse ikke.

Nu er der økonomi på dine ønske og inden du begynder at lede, bør du genbesøge dine ønsker til hjemmet (fra kapitel 1), og se om de stadig holder, eller om noget har ændret sig i din prioritering.

Du har allerede brugt denne liste til at skelne mellem de helt afgørende ting, og de ting, der kunne være rare at have, men som kan vente.

Brug samme metode som sidst: 1. prioritet er for de ting, der er helt afgørende. 2. prioritet er for de ting, der står på ønskelisten, men som måske kan vente. 3. prioritet er for de ting, der ville være rare at have, men som ikke er afgørende.

Du kan vælge at tage en køberrådgiver med på råd i denne proces. Den erfaring de har med køb af bolig, kan være en hjælp til at lave din liste og finde ud af, hvor dine prioriter i virkeligheden er.

Kig udad

Led i flere områder end et. Gå til åbent hus, og oplev mange slags hjem. Se muligheder frem for fejl. Stil masser af spørgsmål. Og bevar overblikket. For der kommer til at være kompromiser. Og du finder altid en ny drømmebolig, selv om der måske er en, der smutter.



Man har altid en rigtig god ide om, hvad man drømmer om. Virkeligheden er dog, at der er flere muligheder, end man tror, og den virkelighed overgår ofte fantasien.

Derfor ender mange med et helt andet hjem, med en helt anden planløsning, og i et helt andet område, end det de havde tænkt sig. Simpeltthen fordi du pludselig står i et hjem, du forelsker dig i.

Derfor er det både inspirerende og givtigt at se på mange forskellige boliger, når du går i gang med at lede. På den måde ser du

mange forskellige indretninger, byggestile, beliggenheder, prisniveauer og kvarterer.

Det gør dig klogere på mange ting, for eksempel en særlig god køkkenløsning, betydningen af hvordan haven vender, eller hvordan et børneværelse kan optimeres pladsmæssigt. Og noget af det, du ser, kan du måske bruge i dit nye boligliv.

Kig efter

En ting er, hvad øjet ser, noget andet er, hvad boligen gemmer på af muligheder og udfordringer. Det er let at identificere de ting, der koster tid, penge og mulige ærgrelser – og det kan være svært at forestille sig de løsninger, du savner, hvis du skal skabe og bygge dem selv.

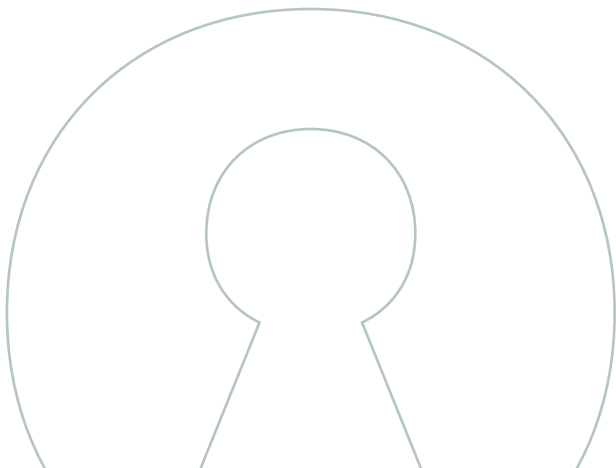
Genbesøg boligen, hvis du er i tvivl, når du kommer hjem. Nogle gange er man forelsket, og ser alt lidt lyserødt og uklart. Andre gange er man forskrækket, og ser udfordringer overalt.

Kig på dine ønsker og prioriteringer igen, og tag på visit en ekstra gang, så du får flere øjne og nuancer på din oplevelse og dine drømme. Få et overblik over papirer og rapporter, der beskriver, hvad boligen består af, og hvad den kan gemme på af både gode og mindre gode overraskelser.



Husk at bruge din fantasi. De fleste mennesker er mest trygge ved at se en indflytningsklar løsning, når de ser på bolig – ofte skal der dog ændres noget, før boligen passer til lige netop det, du ønsker.

Kig efter inspiration og være åben for andre løsninger, end det der møder øjet. Det kan være, at du kan få din nye bolig, præcis som den passer dig og samtidig kan spare nogle penge, ved at lave alternative løsninger. Måske kræver det en ny sofa eller et andet køkken – og så længe du er realistisk omkring, hvad der fysisk er muligt, er det lettere at ændre indretning end placering af boligen.





Kapitel 3

Drømmeboligen er fundet

Hav styr på rapporterne

Der er mange svar at hente i de dokumenter, du har adgang til, når du kigger på bolig. Du kan se en fagpersons vurdering af bygningen og dens installationer, der er lavet en række skøn i forbindelse med energimærkningen, så du kan se energikarakteren, og du kan få en fornemmelse af, hvad der bør laves snart, og hvad der kan vente.

Og så er der noget af det, du kan forsikre dig mod. Her kan du have gavn af vores ordbog, hvor du kan slå alle tænkelige og utænkelige ord, der optræder i forbindelse med et huskøb, op.



Her kan du læse mere om de **dokumenter**, du som regel har adgang til:

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport vurderer bygningens skønsmæssige tilstand. Den er ikke lovpligtig men nødvendig, hvis der skal kunne tegnes en ejerskifteforsikring.

Kig efter anmærkninger i forhold til den ejendom, du er ved at købe. De har forskellige farvemarkering afhængig af eventuelle skaders omfang og alvor.

El-installationsrapport

Rapporten vurderer alle synlige el-installationer på et hus og tilstanden af disse. Ved gennemgangen måles der på hovedtavlen, og der tages stikprøver af stikkontakter, afbrydere samt udtag. Det er et krav, at der udarbejdes en el-installationsrapport, før der kan tegnes en ejerskifteforsikring.

Her kan du læse mere om de **forsikringer**, der kan blive aktuelle:

Ejerskifteforsikring

En ejerskifteforsikring er din sikring mod skjulte fejl og mangler ved boligen, som var til stede på dagen for overtagelse. Disse skader er altså skader, som ikke fremgik af tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten, og som du derfor ikke kendte til. Samtidig sikrer forsikringen også sælgeren mod at skulle udbedre eventuelle skjulte fejl og mangler i huset. Der findes flere typer ejerskifteforsikringer, og køber og sælger deler omkostningen til den billigste.

Husforsikring

En husforsikring dækker dig mod skader, du ikke kan forudse eller forebygge, såsom brand, storm, skybrud, skader på skjulte rør og installationer. Det er ikke lovpligtigt at have en husforsikring, men det kan være et krav, at du tegner en, for at kunne optage et lån. Der kan tegnes en række tillægsdækninger, såsom udvidet vandskadedækning, glasdækning etc.

Hav en professionel ved din side

Et hjem består af mange elementer, og nogle af tingene står ikke i rapporterne, men kan have betydning. Det kan være meget væsentligt for dit ejerskab og fremtidige hjem at have overblik over helheden af bolig, energi, indeklima, komfort, klima og fremtiden for bygningen.

Faktisk er en enkelt professionel ikke altid nok. Der kan være brug for flere fagpersoner, der kan give dig den helt rigtige rådgivning, når du skal vælge dit nye hjem.



Når du har fundet en eller flere gode bolig-emner, som du er interesseret i og vil handle på, skader det ikke at kigge dem efter i sømmene.

Som regel er et hjem præcis det, det udgiver sig for, men fordi et boligkøb er så stort et indkøb, er det en god ide at være på den sikre side.

Økonomi

Økonomi er altid et vigtigt punkt i en ejendoms-handel. Det handler i virkeligheden om tryghed. Skal du sælge før du kan købe? Skal du kurssikre? Er der råd til et nyt køkken? Alt sammen har betydning for dit nye boligkøb. Din bank eller køberåd-giver kan hjælpe med et overblik og hvor du skal lægge fokus, både når du skal vælge dit lån, vurdere din bolig og forhandle din pris.

Ejendomsmægler

Sælgers ejendomsmægler er ikke din rådgiver, når du køber bolig. Ejendomsmæglere sælger ejendomme og varetager alene sælgers interesser. Som køber er det en god ide, at benytte din egen rådgiver.

Byggeteknisk rådgiver

En byggeteknisk rådgiver kan lave en grundig gennemgang af den ejendom, du overvejer at købe, hvis du vil have en præcisering af det der står i tilstandsrapporten, hvis der er noget, du er bekymret over eller hvis du har ønske om at ændre boligen.

En byggeteknisk rådgiver kan hjælpe med alt det ubekendte, og det der skal sættes pris på – og en byggeteknisk rådgiver er på dit hold.

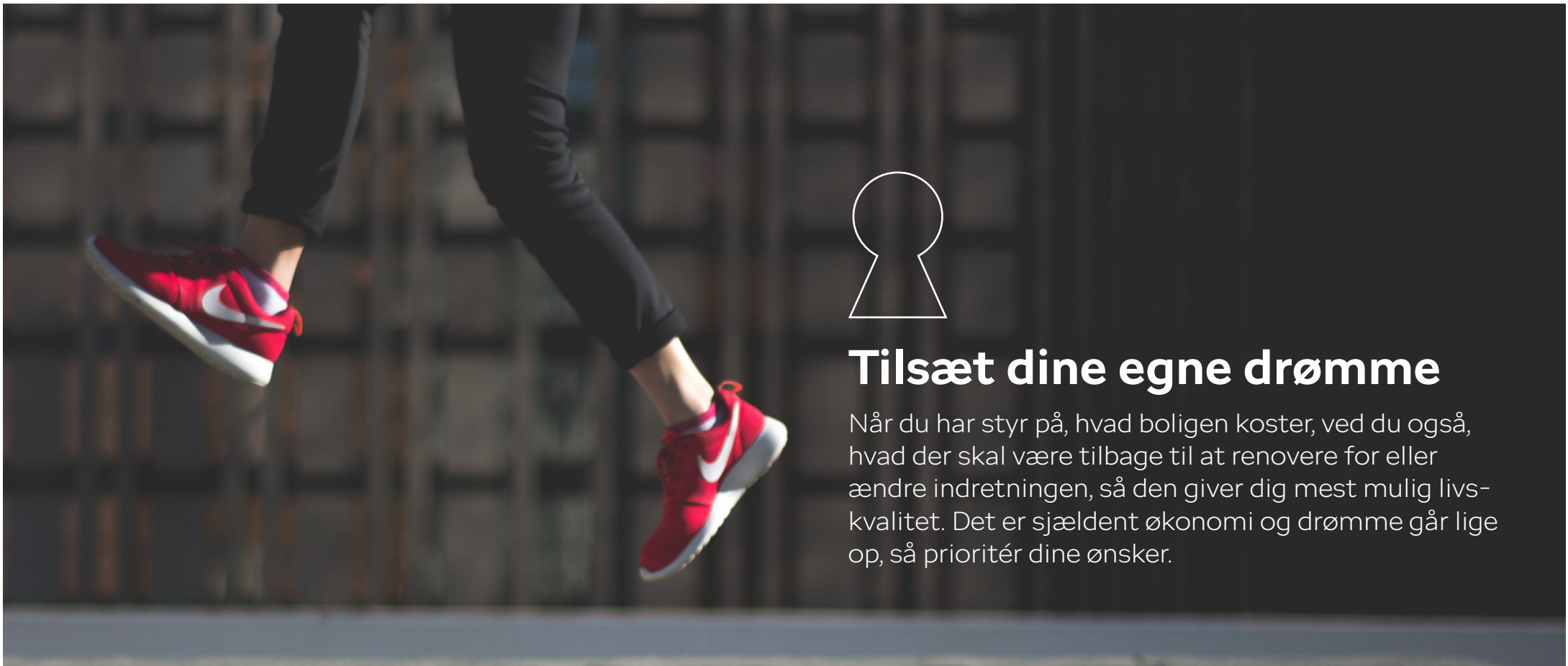
Vær opmærksom på, at den viden, du har, kan påvirke din ejerskifte-forsikrings dækning.



Køberrådgiver – dækker det meste

En køberrådgiver har en professionel baggrund inden for ejendomshandel. Typisk er det enten en ejendomsmægler eller jurist, der har specialiseret sig i at hjælpe boligkøbere. Det er med andre ord en rådgiver, der kan svare på alle de spørgsmål, du har.

En køberrådgiver er specialist i alt, der vedrører dit boligkøb. Det er køberrådgiverens fornemste opgave at sikre, at du ved nøjagtig, hvad du køber. Så får du nemlig en god og tryk handel.



Tilsæt dine egne drømme

Når du har styr på, hvad boligen koster, ved du også, hvad der skal være tilbage til at renovere for eller ændre indretningen, så den giver dig mest mulig livskvalitet. Det er sjældent økonomi og drømme går lige op, så prioritér dine ønsker.

Få lagt et budget på de forbedringer, den byggetekniske rådgiver peger ud, og på de ting, du selv ønsker. Det kan være et nyt køkken, en ny sofa, et badeværelse der skal renoveres, et ekstra børneværelse, en væg, der skal op eller ned, en terrasse, der skal have nyt dæk, en kælder, der skal isoleres, eller bare et vindue, der skal skiftes.

Visse af tingene kan du tale med en byggeteknisk rådgiver om, andre kræver, at du henter konkrete tilbud ind fra en eller flere håndværkere.

Det giver dig et godt billede af, hvordan din totaløkonomi ser ud, og om forbedringerne kan holdes inden for det budget, du har lavet.

Der skal der ofte sorteres lidt i ønskerne – og her kommer bygningens sundhed og din daglige glæde over dit hjem ind på førstepladsen. Så kan der komme flere ønsker til senere.



Kapitel 4

Kom godt i hus med dit køb

Boligens pris, og hvad der kan ændre den

Når drømmeboligen er fundet, skal købsaftalen forhandles på plads. Du skal være enig med sælger om boligens pris og overtagelses dag samt hvilket tilbehør, der skal følge med.



For nogle sælgere kan det være attraktivt med en hurtig overtagelsesdag og det kan betyde, at de vil sælge til en lavere pris. Omvendt er der boliger, der er så attraktive, at der skal tilbydes en pris over udbudsprisen. Hvordan er lokalområdet og er der planer for ændringer, hvad er en sædvanlig salgstid og hvad er m²-priser i området. Alt sammen noget der kan påvirke prisen på boligen.

Jo bedre forberedt du er, jo bedre forhandlingsposition er du i. Det handler om at få den rette bolig til den bedst mulige pris

Hovedreglen er, at du skal betale for, hvad du får – men selvfølgelig ikke for, hvad du ikke får. Som regel har sælger og mægleren sat den rette pris, hvor der er taget højde for de ting, der giver ekstra værdi. Og også for de ting, der skal udbedres på boligen.

Det er ikke unormalt, at du kan få et afslag i prisen på visse ting. Det kan for eksempel være, hvis du imødekommer de ønsker, sælger har omkring overtagelsesdato, da sælger nogle gange gerne vil have enten hurtig eller langsom overtagelse.

Hvis din køberrådgiver finder fejl eller mangler, der kræver udbedring, kan dette være et forhandlingspunkt. Det kan være et tag, der skal skiftes inden for 5 år, manglende godkendelser eller ting, der burde virke, men ikke gør det.

Grunden til, at det kan give et afslag er, at det koster penge at udbedre fejl. Så det afslag, du måtte få, kommer du sandsynligvis til at bruge til at rette op på netop de fejl. Men det har stor betydning for dit budget, om det er dig eller sælger, der skal rette op på fejlen.



Købstilbuddet og tankerne og økonomien bag

Dit købstilbud er den pris, du tilbyder sælger. Den er summen af alle dine ønsker, dit valg af låntype og dine drømme. Det kan godt være et puslespil, og hvis du har gjort dit forarbejde godt, går det som regel op. Især hvis sælger synes det samme.

Et købstilbud på en fast ejendom er et tilbud fra dig til sælger om at købe ejendommen på bestemte vilkår. På baggrund af den pris og de vilkår, du har tilbudt sælger, udarbejder sælgers ejendomsmægler et købstilbud, som bliver forelagt sælger, efter du har skrevet det under.

Det er vigtigt, at alle vilkår og betingelser for købet er beskrevet klart og tydeligt, herunder købesum, betalingsbetingelser, overtagelsesdato og eventuelle forbehold. Et købstilbud bør altid indeholde en tidsfrist.

Hvis sælger ikke accepterer tilbuddet inden for den aftalte frist, bortfalder tilbuddet automatisk.

Købstilbuddet kan godt være lavere eller højere end den udbudte salgspris. Når du giver et tilbud, der er lavere end det sælger ønsker, kan du risikere at få et nej.

Og når du byder på en ejendom, kan der være andre, der byder højere end dig. En god regel er, at du aldrig skal tilbyde flere penge, end du startede med at budgettere - der kommer altid en ejendom mere. Du skal nok ende med dit drømmehjem, uanset hvad der sker.



Boligen er din

Så snart både du og sælger har skrevet under på købsaftalen starter papirarbejdet. Husforsikring, valg af ejerskifteforsikring, aktivering af bankgaranti, tinglysning af skøde, måleraflæsning, overtagelse og refusionsopgørelse.

Du kan ikke gøre så meget i denne proces udover at vente tålmodigt og forberede dig til den dato, overtagelsen finder sted.

Gør boligen til dit hjem

Nu er det ikke længere en drøm men en realitet. Når handlen har fundet sted, købesummen er betalt, og mellemregningerne lavet, står du tilbage med en bolig, der skal transformeres om til et hjem, der bliver nøjagtig det, du drømmer om. Få tingene gjort i den rigtige rækkefølge, for det tager ofte lidt længere tid, end du regner med.

Netop derfor kan en tidligere nøgleoverdragesle være godt at tage med i ligningen. Ganske enkelt fordi du ikke kan påbegynde arbejder på boligen, før du har overtaget den. Større arbejder som køkken, bad eller maling af hele boligen indvendigt eller udvendigt kan tage måneder at lave. Og husk, at håndværkerne rykker sjældent ud dagen efter, du ringer. Mange har ventetid på større opgaver.

Derfor skal opgaverne planlægges i god tid, så du kan starte arbejdet nærmest samme dag, som du overtager boligen.

Husk altid at have en buffer på den planlagte tid og din indflytning, da der nemt og ofte dukker ting op undervejs, som ingen havde regnet med. For eksempel kan en bordplade være forsinket, eller et materiale umuligt at opdrive.



Brug ventetiden godt:
Få planlagt din flytning og få målt op til møbler, gardiner og andet godt. Og tag eventuelt en snak med sælger om, hvordan boligen fungerer i det daglige.



Besøg dit home bibliotek:



Planlæg flytningen i så god tid som muligt, hvad skal med fra dit nuværende hjem, hvad kommer du til at mangle, og hvem skal evt. hjælpe dig på selve dagen.

Få vores flyttemappe i din lokale home forretning eller find fif til en god flytning på home.dk.



Sælgerguiden

Få en gennemgang salget af din bolig fra start til slut, så du er godt klædt på inden mødet med en ejendomsmægler.

Klik eller scan QR koden for at hente guiden.





Boligordbogen

Når du skal købe eller sælge, kommer du til at møde mange nye ord i processen. Derfor har home lavet en Boligordbog, der forklarer samtlige fremmedord, der bliver brugt før, under og efter handlen.

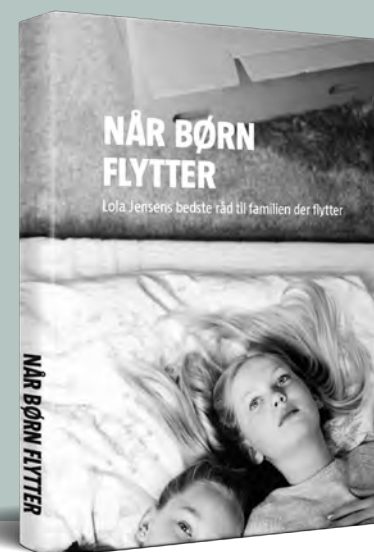
Klik eller find
ordbogen
med QR koden.



Giv din bolig mere værdi

homes 52 boligshif giver din bolig mere værdi mens du bor der – og den dag, du skal sælge.

Hent den hos din
lokale mægler
eller download
med QR koden.

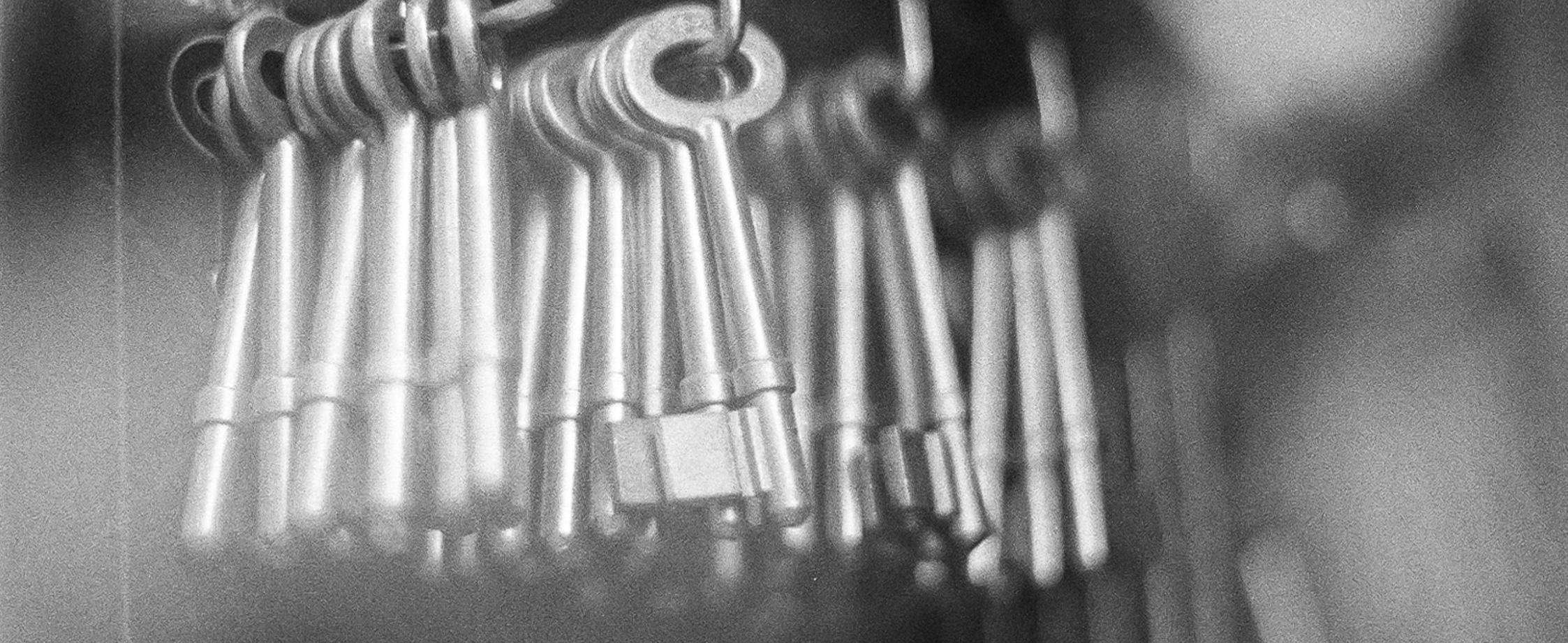


Når børn flytter

home har udgivet en gratis bog om at flytte med børn sammen med en af Danmarks mest folkekære familierapeuter, nemlig Lola Jensen.

Klik, scan QR koden
eller hent den
hos din lokale mægler.





Velkommen hjem

Vi håber, du kommer godt hjem, og at denne guide har været en hjælp for dig som boligkøber. Det er en stor mundfuld for de fleste at købe bolig, og roen og overblikket kommer heldigvis tifold igen, når det hele er overstået.

Hvert år er der 900.000 danskere, der flytter, og mange af dem er kunder hos home. Som mæglere hjælper vi købere og sælgere, vi vurderer, fremviser og ordner papirarbejde. Men vi er også mennesker, der træder ind i livets virkeligheder. Vores opgave er, at hjælpe dig godt igennem den forandring en flytning er. Fra stort til større, fra to til en, fra småt til godt.

home
Kom godt hjem