

KUPNO DOMU – KROK PO KROKU

1. SZUKANIE OFERT

1.1. Gdzie szukać?

- boliga.dk, boligsiden.dk*
- strony internetowe i siedziby biur nieruchomości, najpopularniejsze w Danii: *edc.dk, home.dk, nybolig.dk, danbolig.dk* i inne
- prasa lokalna, dodatki z ogłoszeniami do prasy lokalnej
- inne źródła

1.2. Szczegóły dotyczące nieruchomości znajdują się na stronie oferty i w tzw. **salgsopstilling**.

2. BANK – WSTĘPNA WERYFIKACJA ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ

2.1. Podczas wstępnego badania zdolności kredytowej, bank bierze pod uwagę możliwości zarobkowe i sytuację kredytową, na podstawie: wieku kredytobiorcy, *årsoppgørelse, lønseddel*, posiadanego wkładu własnego, oszczędności, polis na życie, innych nieruchomości, opłacania *A-kasse* i innych kryteriów.

2.2. Jeśli mamy już "na oku" konkretną nieruchomość (lub kilka), należy zabrać ze sobą **salgsopstilling** aby bank określił, czy udzieli nam na nią kredytu.

3. AGENT NIERUCHOMOŚCI I OGLĄDANIE NIERUCHOMOŚCI

3.1. Kontakt z agentem nieruchomości. Agent nieruchomości udostępnia także wszelkie dokumenty dotyczące nieruchomości: *tilstandsrapport, el-installationsrapport*, rachunki i inne.

3.2. Wizyta i oglądanie nieruchomości.

3.3. Podjęcie decyzji i kontakt z agentem.

Pamiętaj! To nie agent a sprzedawca ostatecznie decyduje komu, za ile i czy w ogóle chce sprzedać nieruchomość - do czasu podpisania umowy przez niego w każdej chwili może się on wycofać z transakcji.

4. BANK – WNIOSEK I DECYZJA KREDYTOWA

4.1. Wniosek o kredyt.

4.2. Koszty bankowe:

- lånesagsgebyr* – prowizja za złożenie wniosku i prowadzenie sprawy (wpisz kwoty) _____
- opłata za rejestrację hipoteki - 1,5 % wartości udzielonego kredytu + 1.660 DKK _____

5. AGENT NIERUCHOMOŚCI – PODPISANIE UMOWY

5.1. Przygotowanie przez agenta **umowy kupna sprzedaży** nieruchomości i przesyłanie do podpisu sprzedawcy i kupującemu.

W umowie musi znajdować się klauzula *bankforbehold* i *advokatforbehold*. Jeśli nie ma ich w umowie, poproś agenta o ich wpisanie. Jest to zabezpieczenie dla kupującego.

5.2. Do przygotowania umowy agent będzie potrzebował:

- ksero dokumentu tożsamości – prawo jazdy, paszport lub dowód osobisty
- ksero żółtej karty
- opholdsbevis* i/lub dane pracodawcy (nazwa i CVR)

6. BANK – GWARANCJA I DEPOZYT

6.1. W tym momencie w ciągu kilku dni od podpisania umowy bank tworzy:

- gwarancję bankową kredytu
- depozyt (*udbetaling*) – to nie jest dodatkowy koszt kupującego

7. ADWOKAT – SPRAWDZENIE DOKUMENTÓW

7.1. Agent przesyła dokumenty do adwokata.

7.2. Sprawdzenie dokumentów przez adwokata – 5-6 dni roboczych od podpisania umowy.

7.3. Koszt sprawdzenia dokumentów przez adwokata (wpisz kwotę) _____

8. POLISY UBEZPIECZENIOWE

8.1. Po podpisaniu i zatwierdzeniu umowy przez bank i adwokata, przed przejęciem domu, należy zawrzeć:

- polisę od zdarzeń losowych – *husforsikring* (obowiązkowe) i/lub _____
- ejerskifteforsikring*, ubezpieczenie od wad ukrytych domu (nieobowiązkowe) _____

9. PODPISANIE AKTU NOTARIALNEGO - SKØDE

- 9.1. Podpisanie aktu notarialnego za pomocą NemID.
9.2. Opłata za akt notarialny – 0,6% wartości nieruchomości + 1.660 DKK _____
9.3. Wyrejestrowanie poprzedniego właściciela

10. REJESTRACJA AKTU NOTARIALNEGO I HIPOTEKI - TINGLYSNING

- 10.1. Rejestracja aktu notarialnego przez sąd rejestrowy
10.2. Rejestracja hipoteki przez sąd rejestrowy
10.3. Obie te czynności następują przed odbiorem domu

11. PRZEJĘCIE DOMU

- 11.1. Odbiór domu następuje w obecności kupującego i sprzedającego i zwykle agenta nieruchomości. Strony spisują liczniki, sprzedawca przekazuje informacje dotyczące użytkowania domu i klucze.
11.2. Jeśli agent nie jest obecny przy odbiorze, należy przesłać mu dane z liczników. Agent zajmuje się przekazaniem informacji o zmianie właściciela nieruchomości aby rachunki przychodziły już na nowego właściciela.

12. REFUSIONSOPGØRELSE

- 12.1. *Refusionsopgørelse* – zestawienie opłat do refundacji przygotowane przez agenta lub adwokata
12.2. Sprzedawca najczęściej zwraca kupującemu część składki polisy *ejerskifteforsikring* a kupujący zwraca sprzedającemu nadpłacony podatek od nieruchomości (proporcjonalnie od chwili przejęcia nieruchomości)
12.3. Kwota do zapłaty lub do zwrotu _____

PODSUMOWANIE OPŁAT I WYDATKÓW PRZY ZAKUPIE NIERUCHOMOŚCI

1. Prowizja banku – *lånesagsgebyr*
2. Hipoteka – 1,5% wartości kredytu + 1.660 DKK
3. Adwokat
4. Polisa ubezpieczeniowa od zdarzeń losowych
5. *Ejerskifteforsikring* (połowę składki zwróci sprzedawca)
6. Akt notarialny – 0,6% wartości nieruchomości + 1.660 DKK
7. *Refusionsopgørelse* – do zapłaty lub do zwrotu
8. Inne

RAZEM:

NOTATKI
