

# Købers vejledning



2017



AIPPP

ASSOCIATION OF  
INTERNATIONAL  
PROPERTY  
PROFESSIONALS

MEMBER



# Processen

## 01 At finde boligen

En af hovedfordelene ved at benytte en professionel ejendomsmægler er, at mægleren kan hjælpe dig med at spare en masse tid og ligeledes undgå faldgruber. En erfaren mægler ved, hvilke komplekser, der har juridiske udfordringer og kan hjælpe dig med at undgå disse. Du vil kunne modtage gode idéer og få overblik over nye områder ved at få udpejet fordele og ulemper. Det kan være lidt af en proces at købe ejendom i udlandet, og ofte skal du være indstillet på at gå lidt på kompromis. Som oftest vil du skulle se en række boliger over et par dage i forskellige områder, hvor du samtidigt får forskellige typer af boliger at beset. Valget vil altid være dit. En god mægler vil vise dig en liste af gode advokater og lokale banker og lånerådgivere, som har professionel idemnitetsforsikring.

## 02 At byde på en bolig

Bud i Spanien skal altid gøres skriftligt, og ejeren skal samtidigt kende din hensigt i forhold til dato for skødeunderskrivelse, og hvordan du ønsker at finansiere købet. En god mægler vil sørge for, at dit bud bliver betinget af juridiske undersøgelser på boligen foretaget af din valgte lokale advokat. Såfremt dit bud bliver accepteret, skal du betale et indledende reservationsdepositum på 6000 euros til din mæglers kundekonto eller din advokats kundekonto. Dette depositum tager boligen af markedet, mens din advokat udfører de juridiske undersøgelser. Hvis der er juridiske problemer, vil depositum blive tilbageført. Hvis du fortryder reservationen af en hvilken som helst anden grund, mister du dit depositum. Det varer normalt 2 uger, før undersøgelserne er gennemført, hvorefter køber skal betale 10 % af købssummen og samtidigt underskrive en købskontrakt med sælger.

## 03 Færdiggørelse af handlen

I de fleste tilfælde varer det 4 til 6 uger før handlen er klar til skødeunderskrivelse. Hvis du har ansøgt om lån skal banken have 2-6 uger før endelig godkendelse afhængigt af, hvilken bank, du benytter og dine finansielle omstændigheder. Din advokat vil have klarlagt eventuel gæld og lån i boligen, som skal betales til långiver inden skødeunderskrivelse typisk ved at tilbageholde en check på beløbets størrelse til at dække gælden. På overtagelsesdagen skal boligen være helt fri for gæld, lån og/eller lejere. De fleste købere vælger at give fuldmagt til deres advokat for at denne kan agere juridisk på købers vegne, hvilket ligeledes dækker tilslutning af el og vand, ansøgning om CPR-nummer for udlændinge (NIE nummer) m.v. Selve overdragelse af boligen finder sted hos en offentlig notar, som vil gennemse skødet for juridiske fejl og mangler.



- Advokathonorar: ca. 1 %
- Skat til staten: 8 % (10% hvis købsprisen overstiger €500.000)
- Notar og stempelafgift: ca. 2 %
- Låneomkostninger: 1-2 % (såfremt der optages lån)
- Mægler-honorar: 0 % (betales normalt af sælger)



*Købsomkostninger*

# hvorfor os?

## 01 Stabilitet

Innovative Property har handlet aktivt før og under den seneste finansielle krise i Spanien. I gennem de tider, hvor de fleste mæglerfirmaer forsvandt, har Innovative Property trivedes og styrkedes og handlet store mængder af boliger til kunder fra de nordiske lande og resten af verden. Vi har knyttet meget stærke bånd til banker og advokater, som henviser betragtelige mængder af attraktive boliger til os, som ikke findes andre steder. Innovative Property ejer selv alle sine kontorer – en forpligtelse, som ikke ses hos andre firmaer. Vi har ageret på Costa del Sol i mange år, og vi har set mange firmaer blive til og gå til grunde. Vi er kommet for at blive, og vi er her for at hjælpe dig. Vores personale er bolig-professionelle og har boet i Andalusien i mange år.

[www.for-sale-marbella.com](http://www.for-sale-marbella.com)

## 02 Lokalspecialister

Innovative Property sælger ikke boliger i Portugal eller på Barbados. Vi er specialister på Costa del Sol. Alle vores aktiviteter beror på at finde de bedste mulige bolighandler på Costa del Sol. Vi promoverer eller annoncerer ikke med boliger, der ligger på øvrige eksotiske steder, som vi ikke kender noget til. Med egne øjne har vi set boligerne og været i dem, så vi kender deres fordele og ulemper. Vi taler spansk, og vi er opdateret med den lokale lovgivning. Vi ved, hvilke lokale banker, der giver de bedste renter og lånebetingelser, og vi ved hvilke advokater, der giver den bedste vejledning og juridiske service – og hvem der ikke gør. Vi ved, hvilke handelsmænd og møbelhandlere, man skal undgå. Vi er med andre ord specialister i dette område, og vi har boet og arbejdet her i mange år. Lad derfor vores erfaring blive din fordel.

[www.boligerispanien.dk](http://www.boligerispanien.dk)

## 03 At spar penge

Innovative Property er officielt nøglebærer for mange banker og har således boligerne direkte. Vi er ikke et led i en stor kæde eller franchise. Vi kan derfor fremvise boliger for en lav kommission, idet vi ikke skal betale tusindvis af euros til en agent i eksempelvis Oslo eller England hver gang, vi foretager et salg. Mange boliger med lav kommission bliver ganske enkelt ikke fremvist af visse mæglere, som får kunder fra et udenlandsk kontor. Vi er fremragende forhandlere, og vi agerer på dine vegne for at opnå den bedst mulige pris. At have en erfaren forhandler på din side kan få stor betydning for den endelige købepris.

[www.husispanienn-marbella.se](http://www.husispanienn-marbella.se)



Officially Registered Estate Agents

*Registro Mercantil de Málaga*



# Uovertruffen valg



## 01 Områder vi dækker

Via vores lokale kontorer dækker vi områderne fra Benalmádena til Sotogrande med et særligt stærkt produktkendskab i Marbella, Fuengirola, Benalmádena, Estepona, Mijas, Puerto Banús, La Cala de Mijas, Calahonda, Cabopino, La Duquesa og La Mairena. Vi henter dig gerne på din hotel eller lufthavnen og viser dig de bedste bolig i det område, du måtte vælge.

## 02 At søge på nettet selv

Mange potentielle købere falder i den fælde at søge i portaler på internettet, hvor en annoncør har betalt et beløb for at annoncere. Mange af disse boliger er allerede solgt eller eksisterer slet ikke. Det eneste formål med at annonceringen er at tiltrække kunder. Nedenfor finder du et link til en fælles boligdatabase. Ikke en boligportal. Vi må understrege, at vi har adskillige boliger fra bankerne, som ikke findes i denne database.

## 03 Fremvisningsture

Innovative Property kan tilbyde fremvisningsture på 3-4 dage med gratis ophold og opsamling i lufthavnen. Det foregår vældig afslappet, og vi vil vise dig de bedste boliger på markedet i de områder, der har din interesse. Fremvisningsture kan kombineres med gratis konsultationer med banker og lånerådgivere samt advokater.

<http://www.for-sale-marbella.com/property-database-costa-del-sol-property-database-marbella.html>





Innovative Property SI  
Puerto Cabopino, Local J3  
Cabopino Marbella 29604  
00 34 635545451  
00 34 952835222  
[www.inproperty-spain.com](http://www.inproperty-spain.com)