

ПРАКТИЧНИЙ ПОСІБНИК ВІД NICK'S LENDING

Ваше перше житло. Ваш власний шлях.

Практичний помічник у рішеннях між
«МОЖЛИВО, КОЛИСЬ» і «МИ ВДОМА».



**Місце для цифр.
Простір для важливого вам.**

Випуск за вересень 2026

Плануйте · Оглядайте · Порівнюйте · Завершуйте угоду · Облаштовуйтеся

Починайте з того, де ви зараз. Не потрібно завершувати цей посібник, перш ніж поставити запитання.

Використовуйте PDF для друку як особистий робочий зошит. У вебпосібнику можна заповнювати робочі аркуші й друкувати заповнену копію. Записи залишаються лише в цій вкладці браузера, не надсилаються нам і зникають після її закриття або перезавантаження.

01 / ВАШ ОРІЄНТИР

Які можливості має дати вам житло?

Перш ніж порівнювати будинки, чітко уявіть життя, яке має підтримувати ваше житло.

Три речі, які житло має полегшити

Що хочу продовжувати після купівлі

Що ускладнило б проживання в будинку

Люди або тварини, яким має підходити це житло

Пріоритет	Обов’язково мати	Бажано мати
Розташування й щоденні поїздки		
Кімнати й простір для різних потреб		
Доступ, сходи й щоденне пересування		
Простір надворі й догляд		

Запитання для кожного перегляду: Чи уявляю я тут звичайний вівторок, а не лише день переїзду?

Для першого житла немає обов’язкового віку, сімейного складу чи строку. Це ваш план.

02 / КОМФОРТНИЙ ПЛАТІЖ

Почніть зі свого життя. Потім визначте свою суму.

Схвалення кредитора — один розрахунок. Комфорт вашого домогосподарства — інший.

Місячний план домогосподарства	Ваша сума
Чистий дохід, на який можна впевнено розраховувати	
Інші боргові платежі	
Їжа, транспорт, комунальні послуги й догляд	
Заощадження, пенсійні накопичення та резерв на непередбачене	
Те, чим хочете й далі насолоджуватися	
Бюджет на житло після зазначених вище витрат	

Перевірте повну вартість житла

Запропоноване житло	Щомісячна сума
Основна сума кредиту та відсотки	
Податки на нерухомість	
Страховання житла й обов'язкове покриття повені за потреби	
Іпотечне страхування, якщо застосовується	
Внески НОА або інші регулярні збори	
Комунальні послуги та резерв на утримання	
Загальні запропоновані місячні житлові витрати	

Не враховуйте одну витрату двічі. Деякі податки й страхування вже можуть входити до платежу ескроу. Фіксована іпотечна ставка не фіксує страхових премій, податків чи внесків НОА.

Комфортний бюджет на житло

Залишок після запропонованих житлових витрат

03 / КОШТИ З ПРИЗНАЧЕННЯМ

Початковий внесок — лише одна частина.

Сплануйте кошти, потрібні для купівлі, і кошти, які хочете зберегти після отримання ключів.

Складіть план коштів	Ваша сума
Початковий внесок	
Збори кредитора й інші витрати на завершення угоди	
Передплачені витрати й початкові депозити ескроу	
Мінус прийнятні компенсації, зазначені кредитором	
Мінус уже внесений депозит earnest money	
Орієнтовна сума, яку ще потрібно внести при закритті	
Переїзд і невідкладний ремонт	
Грошовий резерв, який не слід чіпати	

Визначте призначення кожного долара

Витрати на купівлю

+

Потреби для заселення

+

Ваш фінансовий запас

Доступні й документовані кошти

Нестача, яку потрібно усунути до пропозиції

Питання про подаровані кошти або допомогу

Звірте цю таблицю з розшифруванням коштів на закриття від кредитора. Не віднімайте компенсації або депозити двічі. Допомога й подарунки мають вимоги до відповідності та документів; підтвердьте їх, перш ніж покладатися на гроші.

04 / ВАША КОМАНДА Й ПРОЦЕС

Знайте, хто відповідає за наступний крок.

Зберігайте контакти команди та кінцеві строки в одному місці. Послідовність і час можуть різнитися залежно від договору та кредиту.

- | | | | | |
|--|---|---|---|---|
| <div>1</div> Підготуйтеся <p>Визначте бюджет і обговоріть фінансування.</p> | <div>2</div> Пошук <p>Переглядайте житло й порівнюйте важливе.</p> | <div>3</div> Пропозиція <p>Розгляньте умови й кінцеві строки зі своїм агентом.</p> | <div>4</div> Перевірка <p>Пройдіть огляди, оцінку та виконання умов кредиту.</p> | <div>5</div> Закриття угоди <p>Підтвердьте документи, кошти та передачу володіння.</p> |
|--|---|---|---|---|

Ваша команда	Ім'я / довірений контакт
Кредитний фахівець	
Агент із нерухомості	
Контакт з ескроу або закриття угоди	
Страховий агент	
Інспектор	

Ваша наступна розмова

Наступне рішення, яке потрібно ухвалити

Хто допоможе мені знайти відповідь

Узгоджена дата наступного контакту

Заздалегідь збережіть перевірені номери телефонів. Не записуйте номери рахунків і не додавайте чутливі документи до цього зошита чи звичайних електронних листів.

05 / ВІЗЬМІТЬ ЦЕ НА ОГЛЯД

Пам’ятайте про весь будинок.
Не лише про кухню.

Використовуйте окремий аркуш для кожного будинку. Запишіть перші враження, поки наступний показ не змішався з цим.

Об’єкт / умовна назва

Дата огляду й ціна пропозиції

Придивіться уважно	Мої спостереження
Планування, сходи й повсякденний доступ	
Денне світло, шум і приватність	
Дорога на роботу та потрібне поруч	
Місце для зберігання, паркування та простір надворі	
Запитання щодо видимих потреб в обслуговуванні	
Питання страхування, НОА або спеціальних нарахувань	

Що мені подобалося б у житті тут

Те, до чого мені доведеться пристосуватися

Що потребує професійного огляду

Чи подобався б він мені без оформлення для показу?

Моя чесна реакція

Продовжуйте досліджувати

Ставте більше запитань

Готовність обговорити пропозицію

Перегляд житла — не технічний огляд. Перш ніж покладатися на припущення, запитайте кваліфікованих фахівців про стан, безпеку, ремонт і доступність страхування.

06 / ПОРІВНЯЙТЕ ВІДІБРАНІ ВАРІАНТИ

Зберіть улюблені варіанти на одній сторінці.

Належне порівняння враховує життя, яке ви там вестимете, та витрати, які нестимете.

Порівнюйте	Будинок А	Будинок В	Будинок С
Об’єкт / умовна назва			
Ціна, що розглядається			
Орієнтовні повні місячні витрати			
Орієнтовні кошти на завершення угоди			
Необхідні негайні роботи			
Відповідає необхідному для мене?			
Прийнятний для мене компроміс			
Компроміс, на який я не можу погодитися			
Запитання без відповіді			

Зробіть паузу перед рішенням

Житло, яке найкраще відповідає нашому щоденному життю

Що може змінити наше рішення

Відповідь, потрібна нам перед наступним кроком

Використовуйте актуальну інформацію про страхування, податки й фінансування конкретного об’єкта. Орієнтовний платіж в оголошенні може не включати важливі для вас витрати.

07 / ПРОПОЗИЦІЯ З ПЛАНОМ

Хвилювання та чіткі строки можуть співіснувати.

Перед підписанням попросіть агента пояснити пропозицію й ваші обов'язки. Запишіть тут фактичні дати договору.

Рішення або кінцевий строк	Дата / відповідальний / наступна дія
Завдаток	
Період оглядів і дослідження	
Перегляд оцінки вартості	
Умова або застереження щодо фінансування	
Підтвердження страхування	
Запитані ремонти або компенсації витрат	
Остаточний огляд житла	
Завершення угоди й передача володіння	

Перед моєю згодою

- ☒ Я розумію, які захисні положення й відкладальні умови включено.
- ☒ Я знаю, що станеться, якщо пропустити строк або не виконати умову.
- ☒ Мій кредитор переглянув припущення фінансування та запропоновані компенсації витрат.
- ☒ Я розумію, коли можу вступити у володіння, а не лише коли підпишу документи.

Запитання щодо договору до мого агента

Питання фінансування до мого кредитного фахівця

Не замінюйте підписаний договір загальним контрольним списком. Попросіть агента або кваліфікованого юриста пояснити договірні зобов'язання.

08 / ПОРІВНЯЙТЕ КРЕДИТИ

Нижча ставка — ще не вся ціна.

Запитуйте Loan Estimates для порівнюваних сум, строків і припущень щодо фіксації ставки. Записуйте відмінності замість здогадок.

Порівняння кредитів	Варіант А	Варіант В
Кредитор / дата розрахунку		
Тип і строк кредиту		
Сума кредиту		
Фіксована або змінна ставка		
Відсоткова ставка / APR		
Пункти в доларах		
Компенсації витрат від кредитора в доларах		
Витрати за кредитом (Loan Estimate, сторінка 2)		
Орієнтовний загальний місячний платіж		
Орієнтовні кошти на завершення угоди		
Стан фіксації ставки й дата завершення		

Запитайте перед вибором

Чим пояснюється різниця у вартості?

Що може змінитися до завершення угоди?

Який варіант відповідає строку, протягом якого я очікую користуватися кредитом?

APR виражає певні витрати запозичення як річну ставку. Це корисний контекст, а не повний сімейний бюджет. Порівнюйте витрати й особливості платежів, а не лише APR.

Ресурс: пояснення Loan Estimate від CFPB (нова вкладка).

09 / ПІДТРИМУЙТЕ РУХ ПРОЦЕСУ

Підготуйтеся. Не розкривайте зайвого.

Кредитор надасть список для вашої ситуації. Зберіть запитане й надішліть через визначений захищений канал.

- ☒ Попросіть конкретний перелік документів кредитора та інструкції захищеного завантаження.
- ☒ Зберігайте документи про доходи, роботу й активи разом у захищеному місці.
- ☒ Поясніть подарунки або незвичні надходження перед переміщенням коштів.
- ☒ Під час оформлення кредиту запитуйте перед відкриттям нового кредитного рахунку, новим боргом або зміною роботи.
- ☒ Відповідайте на запити й запитуйте, навіщо щось потрібно, якщо це незрозуміло.
- ☒ Повідомляйте команду про зміни, що впливають на заявку.

Ваш перелік умов для виконання

Запитаний документ або пункт	Кінцевий строк	Надіслано захищеним способом?
Пункт 1		
Пункт 2		
Пункт 3		
Пункт 4		

Ніколи не вписуйте номери соціального страхування (Social Security), номери рахунків чи дані для входу до цього зошта. Не надсилайте чутливі документи або паролі електронною поштою. Перевіряйте несподіваний запит через довірений спосіб зв'язку.

10 / ФІНІШНИЙ ЕТАП

Захистіть кошти. Розберіться з підписанням.

Закриття угоди — це низка підтверджень. Залиште собі час запитати про все, що відрізняється від ваших очікувань.

- ☒ Звірте Closing Disclosure з останнім Loan Estimate.
- ☒ Запитайте про змінені витрати, остаточний платіж і кошти, потрібні для закриття.
- ☒ Переконайтеся, що обов'язкове страхування чинне.
- ☒ Завершіть огляд і задокументуйте невирішені питання разом зі своїм агентом.
- ☒ Уточніть фінансування, реєстрацію та передачу володіння з командою завершення угоди.
- ☒ Зберігайте копії підписаних документів у захищеному місці.

ПЕРШ НІЖ НАДСИЛАТИ ГРОШІ

Зупиніться. Зателефонуйте. Перевірте.

Використовуйте довірений номер телефона, збережений незалежно. Підтвердьте інструкції банківського переказу безпосередньо у свого представника з остаточних розрахунків. Не довіряйте зміненим інструкціям в електронному листі, повідомленні або вхідному дзвінку.

Якщо підозрюєте шахрайський переказ, негайно зверніться до банку й повідомте Internet Crime Complaint Center при FBI через ic3.gov (нова вкладка).

Мій перевірений номер розрахункової служби

Хто й коли підтвердить передачу володіння?

11 / ЗРОБІТЬ ЙОГО СВОЇМ

Добрий початок триває після завершення угоди.

Тримайте кілька практичних відомостей під рукою, поки облаштовуєтеся.

Перший тиждень

- ☒ Підтвердьте комунальні та основні послуги.
- ☒ Організуйте ключі, замки й коди доступу.
- ☒ Знайдіть крани води й газу та вимикач електроживлення.
- ☒ Перевірте сигналізатори безпеки й визначте екстрені контакти.

Перші 90 днів

- ☒ Підтвердьте компанію, що обслуговує кредит, і подробиці першого платежу.
- ☒ Установіть нагадування про податки або страхування, які сплачуються поза ескроу.
- ☒ Сплануйте регулярний догляд і перший резерв на ремонт.
- ☒ Зберігайте гарантії, звіти оглядів і документи завершення угоди.

Позначення будинку	Моя нотатка
Дата першого платежу / перевірений обслуговувач	
Місяць поновлення страхування	
Нагадування про сезонний догляд	
Ремонт, який слід запланувати першим	

Одного запитання достатньо для початку

Не потрібно чекати проблеми, щоб звернутися. Якщо виписка, витрата чи наступний крок незрозумілі, запитайте.

Nick Cunningham 916-765-4009 nickslending.com/contact

Докладніше: [ресурси CFPB щодо купівлі житла \(нова вкладка\)](#). Освітній інструмент планування, а не Loan Estimate, схвалення чи зобов'язання надати позику. Умови, відповідність вимогам і витрати потребують індивідуальної перевірки.

Nick Cunningham, кредитний фахівець, NMLS #907393. Nick's Lending — особистий маркетинговий бренд Nick Cunningham. Іпотечні послуги через Golden Bay Mortgage Group, NMLS #1403489. Ліцензовано в Каліфорнії. DRE #01989440. CA DBO #60DBO-160366. Рівні житлові можливості.