

Guide til et sikkert andelsboligkøb

Til dig der skal købe din første andelsbolig

 Arbejdernes Landsbank





Hvad er en andelsbolig?

Mange bruger betegnelsen 'at købe' en andelsbolig, men reelt køber du ikke noget; du får overdraget en andel af foreningens formue mod betaling af andelens værdi på det pågældende tidspunkt.

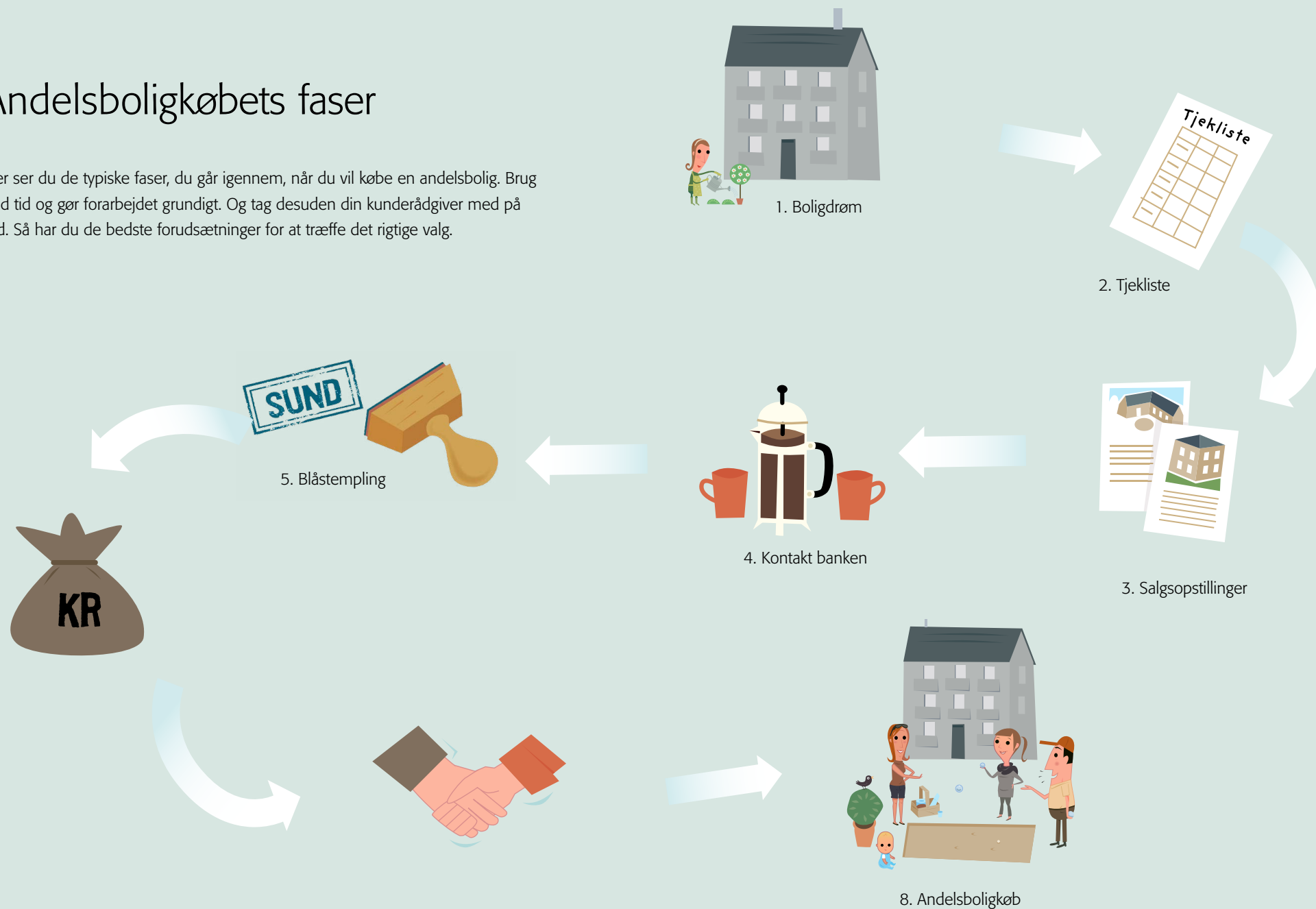
Gode grunde til at vælge en andelsbolig

Der er mange gode grunde til, at du evt. skal vælge en andelsbolig frem for en ejer- eller lejebolig:

- Selvom priserne på mange andelsboliger er steget, kan du generelt set erhverve dig en andelsbolig for færre penge end en tilsvarende ejerbolig.
- Det er i de fleste tilfælde stadig lettere at sælge en andelsbolig – f.eks. via ventelisten – når du skal af med den igen.
- Du har ingen omkostninger til skøde-, tinglysnings- og registreringsafgift.
- Du betaler ikke ejendomsværdiskat for en andelsbolig. Til gengæld har den enkelte andelshaver ikke skattemæssig glæde af foreningens renteudgifter.
- I mange andelsboligforeninger vil du finde bløde værdier, hvor fællesskabet og det sociale vægtes højt. Det kan betyde, at du har nogle pligter, som du ikke har i en ejerforening, men fordelene er omvendt, at man deler ansvar og løfter i flok, hvilket for mange giver tryghed i hverdagen - også økonomisk.
- Som andelshaver har du indflydelse på foreningens drift – og dermed på din egen boligsituation – inden for andelsboligforeningens rammer og muligheder.

Andelsboligkøbets faser

Her ser du de typiske faser, du går igennem, når du vil købe en andelsbolig. Brug god tid og gør forarbejdet grundigt. Og tag desuden din kunderådgiver med på råd. Så har du de bedste forudsætninger for at træffe det rigtige valg.



Fase 1 Boligdrøm

Når du skal købe en andelsbolig, drejer det sig om at komme hele vejen rundt, inden du beslutter dig. Typisk starter du nok med at bestemme, hvorvidt du skal bo i hus, rækkehus eller lejlighed. Derefter kigger du nok på, hvordan boligen ser ud, om det skal være nyt eller gammelt, hvilken byggestil du kan lide. Men det er ikke nok at kigge på de ydre faktorer ved en andelsbolig. Du skal også tænke over, hvilken form for andelsboligforening, du gerne vil være en del af.

Fælles værdier mellem dig og boligen

Måden den enkelte forening drives på, og de aktivitetsmuligheder, der er i foreningen, er udtryk for beboernes værdier og holdninger. Nogle foreninger gør meget ud af at tilbyde fællesaktiviteter, være økologiske eller bo miljøvenligt. Andre vægter et socialt sammenhold højt. Fælles for dem alle er, at de har valgt nogle værdier, som, de ønsker, skal være forbundet med at bo i netop deres andelsboligforening. Du bør derfor overveje, om den bolig, du kigger på, ligger i en forening, der har samme syn på naboskab og deltagelse i sociale aktiviteter, som harmonerer med dit. Under alle omstændigheder er det at købe andelsbolig ikke kun et spørgsmål om at vælge bolig – det er et valg af boform, som tilbyder meget mere end tag over hovedet.



Fase 2 Tjekliste

Det er vigtigt, at du gør dig en række overvejelser og har prioriteret, hvad der er værdifuldt for dig, når du skal finde den helt rigtige bolig. Her er en lille tjekliste med nogle af de vigtigste forhold, du kan overveje, inden du går på boligjagt.

Studie/arbejde, familie og venner

- Afstand til jeres netværk af både familie og venner?
- Skal der være plads til børn nu og/eller i fremtiden?
- Hvor langt vil du have til studiet/arbejdet?
- Hvilken transportform er mulig for dig?

Foreningens fællesskab

- Hvad er dit syn på naboskab?
- Hvor mange fællesaktiviteter vil du være en del af?
- Hvad er dine krav til et fælles gårdmiljø?
- Hvor meget medindflydelse vil du gerne have?

Boligen

- Afstand til indkøbsmuligheder, skole, fitnesscenter, transportmuligheder, natur
- Afstand til støjklude som store veje, jernbaner, industri
- Findes der stisystemer?
- Hvilken byggestil foretrækker du?
- Hvor mange rum vil du gerne have?
- Boligens generelle stand, køkken, badeværelse mv.

Hvordan har du det i dag?

- Hvad er du glad for, og hvad savner du?

Fase 3 Salgsopstillinger

Når du har dannet dig et mere konkret billede af, hvor og hvordan du vil bo, skal du begynde at kigge efter ledige andelsboliger. Afsøg markedet i det område du ønsker at bo og find de foreninger, som er interessante for dig.

Du kan skrive dig på venteliste og hente salgsopstillinger på de forskellige foreningers hjemmeside. Uanset hvor du har fundet den ledige bolig, bør du - udover salgsopstillingen - altid indhente oplysninger om foreningens juridiske og økonomiske forhold. Det vil give dig et mere nuanceret billede af foreningen og et bedre grundlag for at træffe et valg omkring køb af boligen.



Fase 4

Kontakt banken

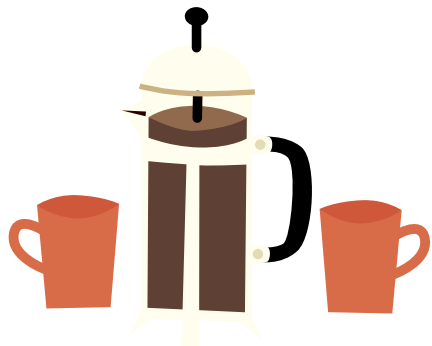
Er du i forvejen kunde hos os, kan du kontakte din rådgiver og aftale, at du på mail sender:

- Evt. salgsopstilling
- Foreningens seneste årsregnskab
- Referat af den seneste ordinære generalforsamling
- Foreningens vedtægter
- Foreningens budget
- Drift- og vedligeholdelsesplan
- Oversigt over de oprindelige indskud.

På baggrund af disse oplysninger, samt hvilket rådighedsbeløb du ønsker, kan din rådgiver finde ud af, om du har råd til boligen. Er du ikke i forvejen kunde hos os, kontakter du os og aftaler et møde hurtigst muligt.

Gode råd inden du køber en andelsbolig

- Gør op med dig selv, om det at bo i en andelsbolig giver værdi for dig.
- Overvej om den forening, som boligen ligger i, har nogle værdier, som harmonerer med dine.
- Få klarhed over foreningens gæld og gældsvilkår.
- Få klarhed over foreningens økonomi i øvrigt.
- Læs vedtægter og husorden grundigt igennem.
- Få oplyst, om der er planlagt større vedligeholdelses- eller forbedringstiltag.
- Søg professionel rådgivning - dette giver dig tryk i dit køb.



Din økonomi

Ved et andelsboligkøb kan banken ikke på forhånd give dig et boligkøberbevis, som fortæller dig, hvor meget din andelsbolig må koste. Når du køber en andelsbolig, skal du både betale af på et andelsboliglån og en månedlig boligafgift. Boligafgiften dækker renteudgifter og afdrag på foreningens lån samt udgifter til drift af foreningen. Finansiering af dit køb af andelsboligen er individuel og har således intet med foreningens økonomi at gøre. Hvordan forholdet er mellem de to dele, kan være meget forskellig fra bolig til bolig, og derfor er det svært at sige på forhånd, hvad boligen må koste.

Det betyder imidlertid ikke, at du ikke kan gøre noget for at finde ud af, hvor dyr en bolig, du har råd til at købe. Du skal derfor starte med at lave et budget. Som førstegangskøber kan det være lidt svært at overskue, da ens nuværende budget jo bliver væsentligt ændret ved at flytte i egen bolig. Og måske således også ændrer dagligdag, transportform mv. Har du tidligere boet hjemme hos dine forældre og nu overvejer at flytte tættere på dit studie eller arbejde, så er der mange dagligdags rutiner, der bliver ændret. Transportudgifterne bliver muligvis billigere, men udgifterne til dagligvarer stiger. Du begynder måske også at gå mere på café, i biografen eller til fest.

PRØV VORES BUDGETBEREGNER PÅ AL-BANK.DK



Fase 5

Få styr på foreningens økonomi med en blåstempling

Ved køb af en andelsbolig er det ikke nok kun at kigge på din egen personlige økonomi. Det er også vigtigt at kigge på foreningens økonomi. Den fortæller dig nemlig, hvor sund foreningen er. Og om det er en fornuftig handel for dig. Du skal særligt være opmærksom på, hvilken form for finansiering foreningen har valgt. Har foreningen valgt et lån med fast eller variabel rente? Det kan have stor betydning for din fremtidige boligafgift. Vær også opmærksom på ejendommens løbende drift – herunder specielt administration og vedligeholdelse. Er der f.eks. vedligeholdelsesplaner for ejendommen i nær fremtid?

Det er vigtige fakta, fordi mange af de ting, der ikke er i orden, jo skal tænkes med ind i den fremtidige økonomi. Som eksperter i andelsboligforeninger kigger vi altid regnskaberne igennem, for at se om foreningens økonomi er sund, inden du investerer i en andel. Hvis vi vurderer, at foreningen er sund, blåstempler vi den, og giver dig grønt lys til at købe den pågældende bolig – såfremt din egen økonomi også er i orden.



Hvem fastsætter prisen på en andelsbolig?

Der er to beløb, der skal fastsættes på en andelsbolig:

1. Boligafgiften

Andelshaverne fastsætter i fællesskab boligafgiften på en årlig generalforsamling og bestemmer, hvad pengene skal bruges på.

2. Værdien af andelsboligen

Som hovedregel er det den offentlige ejendomsvurdering, valuarvurderingen eller anskaffelsesprisen, der bestemmer, hvad der er den maksimale, lovlige pris for en andelsbolig. Men det er andelsboligforeningens generalforsamling, der endeligt fastsætter prisen på foreningens boliger i forhold til vurderingens maksimalpris og i overensstemmelse med andelsboliglovens (ABL) bestemmelser.

Den maksimale andelsværdi er udtryk for den maksimale, lovlige andelsværdi. Det er med andre ord ikke en garantipris, som du kan være sikker på at sælge boligen til.

Hvorfor kan der være stor prisforskel på to forholdsvis ens andelsboliger?

Prisen på en andelsbolig kan variere alt efter den værdi, som andelsboligforeningens ejendom er blevet vurderet til - enten ud fra den offentlige ejendomsvurdering, valuarvurderingen eller anskaffelsesprisen. Andelsboligforeningen beslutter suverænt deres egen lovlige andelsværdi – blot den ikke overstiger den maksimale andelsværdi fastsat ud fra en af de lovlige vurderingsmetoder.

Ud over vurderingen af ejendommens værdi kan forhold som andelsboligforeningens finansiering, drift, alder, beliggenhed og andre forhold spille ind.

Fase 6

Finansiering og lånetyper

De færreste har alle de penge, der skal til for at købe en ny bolig kontant. Derfor skal du også en tur i banken for at tale lånemuligheder. Da din bolig formentlig er dit livs dyreste investering, er det vigtigt at tage sig god tid og overveje grundigt. Forhør dig gerne hos venner og bekendte om deres personlige erfaringer. Men der skal også kyndig vejledning til, så tag altid din kunderådgiver med på råd.

En andelsbolig bliver finansieret med banklån, hvor andelen stilles som sikkerhed for lånet. Som andelshaver har du altså ikke mulighed for at optage et realkreditlån som ved køb af en ejerbolig. Dog tilbyder vi et lån, der er på realkreditlignende vilkår. Typisk skal du selv have en udbetaling til boligen.

AL-AndelsPrioritetsLån og -Kredit

Der er mange fordele ved et AL-AndelsPrioritetsLån og -Kredit.

- Den årlige rente er lav og afhænger af det samlede lånebeløb, dvs. jo mere du låner, jo lavere rente.
- Du skal minimum låne 200.000 kr., og du har samtidig mulighed for at tilknytte en kredit til en meget attraktiv rente.
- Lånet/kreditten kan have en løbetid på op til 30 år, og du har mulighed for afdragsfrihed i op til ti år.

AL-AndelsBasislån

AL-AndelsBasislån er et traditionelt lån til en lav rente. Lånet er primært møntet på finansiering af andelsboliger med en formuedel på under 200.000 kr. Lånet i formuedelen er op til 20 år og i forbedringsdelen maksimum aktivets levetid, normalt maks. 20 år.

SE VORES RENTESATSER PÅ AL-BANK.DK

Forældrefinansiering

Ideen med en andelsboligforening er, at det er de mennesker, der bor i ejendommen, der sammen ejer og driver den. I langt de fleste andelsboligforeninger er forældre købt derfor ikke en mulighed, da vedtægterne typisk kræver, at andelshaveren selv bor i boligen.

Men selv om foreningens vedtægter ikke giver mulighed for forældre købt, kan man stadig give barnet mulighed for at købe en andelsbolig. Det skal bare ske med forældrefinansiering i stedet for at være et forældre købt. Forældrefinansiering er slet og ret; at forældre låner barnet penge til at købe en andelsbolig.

Rente- og afdragsfrit lån

Forældrene kan ofte, som ved forældre købt, optage lån på favorable vilkår, enten med sikkerhed i eget hus eller på basis af egen økonomi. Pengene kan derefter lånes videre til barnet som et rente- og afdragsfrit lån. Det kan ske uden, at det betragtes som en gave, hvis der udfærdiges et gældsbevis for lånet, og lånet er et såkaldt anfordringslån, som betyder, at långiver til enhver tid kan opsige til indfrielse uden varsel.

Der er selvfølgelig intet i vejen for, at man aftaler, at lånet forrentes og afdrages, men det typiske er, at man laver lånet som et rente- og afdragsfrit lån. Ligesom man også kan aftale, om det er barnet, der ved videresalg får en eventuel gevinst eller tager et eventuelt tab på salget af andelen.





Fase 7

Forhandling

Det er vigtigt, at du forholder dig kritisk til prisen. Er der nogen ting, der skal laves om i boligen, er køkkenet meget gammelt, skal der helt nyt tapet på eller skal gulvene laves om osv. Så kan det godt være, at du kan få prisen lidt ned.

Sælges andelsboligen gennem en ejendomsmægler, skal du også være opmærksom på, at han kun er rådgiver for den, der sælger boligen. Og altså ikke din rådgiver som boligkøber. Vær bevidst om, hvordan ejendomsmægleren tjener sine penge, når du skal forhandle prisen. Hvis ejendomsmægleren får procenter af salgsprisen, vil han sælge boligen så dyrt som muligt. Men hvis ejendomsmægleren får fast pris, vil han formentlig sælge den så hurtigt og billigt som muligt.

Det kan være en god ide at bruge en køberrådgiver, som kan hjælpe dig med rådgivning. Vi samarbejder med TestaViva – se mere [her](#).

Det er ikke kun sælger, der skal godkende prisen. Det er også bestyrelsen for foreningen. De skal godkende aftalen mellem dig og sælger, inden boligen kan blive din.

FAKTA

- I en andelsboligforening ejer andelshaverne en andel af foreningens formue og har ret til at bo i en af foreningens boliger.
 - Andelsboligforeningen vælger en bestyrelse, der i det daglige driver foreningen.
 - Andelshaverne køber sig ind ved at betale et beløb, der repræsenterer andelens værdi.
 - Andelshaverne betaler desuden løbende boligafgift.
-

Fase 8

Andelsboligkøb

Når du har bestemt dig for at købe en andelsbolig, og har forhandlet dig frem til den rigtige pris, er der kun underskrifterne tilbage. Ved køb gennem en ejendomsmægler vil underskrift på købsaftalen ske hos mægler. Men derudover har mange administratører også en overdragelsesaftale, som skal skrives under. Denne vil typisk blive tilsendt med posten.

Har du ikke, inden du skriver under, snakket med en advokat eller fået købet endeligt godkendt af banken, har du mulighed for at gøre det efterfølgende. Du skal blot skrive under med bank- og advokatforbehold. Herefter har du ca. 2 dage til at tale med banken og din advokat om købsaftalen.

For en andelsbolig gælder de samme fortrydelsesregler som ved køb af en ejerbolig. Så er du lidt usikker på dit køb, når du har underskrevet og betalt, kan du trøste dig med, at du har 6 dages fortrydelsesret. Det koster 1% af købesummen og er bestemt ved lov.

Efter du er flyttet ind i boligen, har du desuden som hovedregel 14 dages indsigelsesret. Er der mangler eller ting, der ikke er som aftalt, så kan du gøre indsigelse over for administratoren eller bestyrelsen i foreningen og evt. få tilbagebetalt det beløb, der svarer til manglen.



God fornøjelse med din nye andelsbolig

Der er meget at tage stilling til, når du køber bolig. Meget af det handler om økonomi. Men et boligkøb skal også være en fornøjelse, der sætter drømme i gang. Det er også tit en frisk start et nyt sted. Et nyt liv, der begynder med helt nye omgivelser, nye naboer og venskaber. Og ikke mindst nye muligheder, som vi hjælper dig med at gøre til virkelighe . Så brug din kunderådgiver flittigt hele vejen gennem andelsboligkøbet.

Du kan også finde flere informationer om andelsboligen som boligform og om det at bo i andelsbolig på ABF's hjemmeside, [www .abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk).

Venlig hilsen

Arbejdernes Landsbank



