

# Køb og salg af andelsbolig

Andelsboligforeningsloven fastsætter de overordnede rammer for handel med andelsboliger, herunder hvad en andelsbolig må koste.

Loven angiver desuden, at foreningens bestyrelse skal godkende overdragelsesaftalen. Derudover regulerer den enkelte forenings vedtægter ofte, hvem boligen må overdrages til og under hvilke vilkår, overdragelsen skal ske.

## Køb/salg af eksisterende bolig

Skal du købe eller sælge en andelsbolig i en eksisterende forening, gennemgår handlen typisk en række standardfaser:

### Fase 1: oplysninger om boligen

Køber har krav på at få udleveret forskellige oplysninger fra sælger (eller foreningen):

- Specificeret salgsopstilling med information om forbedringer og evt. tilpasset inventar og løsøre
- Foreningens vedtægter
- Energimærke
- Seneste årsrapport
- Budget for det kommende år
- Referat fra senest afholdte ordinære generalforsamling og evt. senere ekstraordinære generalforsamling
- Vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet
- Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen
- Nøgleoplysningsskema for den aktuelle bolig, der er til salg.

Hvis en ejendomsmægler er tilknyttet en handel, skal sælger redegøre for disse oplysninger, hvis årsrapporten ikke indeholder dem:

- Ejendommens areal og værdi
- Oplysninger om foreningens lån (eks. hovedstol, rentesats, restløbtid, restgæld og kurs)
- Det, som andelshaveren hæfter for af foreningens prioritetsgæld og andre lån
- Foreningens forsikringsforhold
- Specifikation af andelsværdier og hensættelser til kommende års vedligeholdelse
- Om der er verserende retssager i foreningen.

Under alle omstændigheder bør man som køber efterspørge oplysningerne. Som køber bør man også efterspørge:

- Oplysning om, hvorvidt der er planlagt større vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder i foreningen
- Husorden og/eller andet materiale, som fortæller om foreningens regler

El- & vvs-tjek skal kun foreligge, hvis det er et krav efter foreningens vedtægt, ellers er det frivilligt.

Der vil ikke blive udarbejdet en tilstandsrapport.

### **Fase 2: køb**

Foreningens bestyrelse skal formelt godkende køber. Herefter indbetaler køber købesummen til foreningens konto. Køber må ikke indbetale købesummen direkte til sælger.

Hvis overdragelsesaftalen bliver indgået senere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber deponere købesummen eller stille bankgaranti herfor senest fem dage efter, at aftalen er indgået (jf. § 15 i ABF's standardvedtægter).

Foreningen udbetaler det resterende beløb til sælger med fradrag af eventuelle skyldige beløb til foreningen eller andre kreditorer, som har taget pant/udlæg i andelen.

Aftal møde med din bankrådgiver, når du har de relevante oplysninger. Rådgiveren kan hjælpe dig med at gennemgå materialet og råde dig i det videre forløb.

### **Fase 3: overdragelse af boligen**

Sælger skal aflevere boligen i ryddelig og mangelfri stand.

Foreningen tilbageholder et beløb til dækning af evt. fejl/mangler ved boligen, indtil det er afklaret, hvem der skal stå for udbedringen.

## **Handel med boliger i foreninger under stiftelse**

Der er forskel på, hvordan overdragelse af andelsboliger i henholdsvis foreninger under stiftelse og i eksisterende foreninger skal håndteres.

Handel med andelsboliger i foreninger under stiftelse kan være meget kompliceret. Det er en god idé at kontakte en professionel rådgiver, da andelsboligforeningsloven angiver særlige regler om bl.a. økonomi og hæftelsesforhold, som er anderledes i forhold til handel med andelsbolig i en eksisterende forening.

## **Køb af bolig som projektsalg**

I dag ydes der ikke offentlig støtte til at bygge andelsboliger, og de opføres derfor alene via privat finansiering - dvs. hvor en bygherre bygger boliger og efterfølgende sælger dem som projektsalg.

Står du i en situation, hvor du gerne vil købe en bolig, som endnu ikke er opført eller er under opførelse, skal du være meget opmærksom på de betingelser, som købet sker på baggrund af. Det er vigtigt, at du indhenter oplysninger om boligens kvalitet, beliggenhed og øvrige forhold, som bør sammenlignes med prisen.

ABF tilbyder [projektgranskning](#) af materialet.

## Garantier - entreprenørstyret, brugerstyret og eksisterende

ABF har set - og ser - mange tilfælde af investorer, som kræver garantier for salg af bolig på stærkt urimelige vilkår. For at forebygge dette og for at ensrette den måde, som køb af nybyggede boliger sker på, har ABF i samarbejde med andre organisationer udarbejdet tre standardgarantititekster, som bør anvendes ved køb af andelsbolig.

De tre typer af garantier er tilpasset det tidspunkt i byggeprocessen, hvor foreningen overtager byggeriet:

*Entreprenørstyret garantitext* - anvendes når foreningen overtager byggeriet, efter det er færdigt og klar til indflytning.

*Brugerstyret garantitext* - anvendes når foreningen overtager byggeriet, selvom det endnu ikke er færdigt. Dermed bliver foreningen selv bygherre på byggeriet.

*Garantitext ved handel med eksisterende andelsbolig* - anvendes både ved handler, som foregår via foreningen og via ejendomsmæglere. Garantien er formuleret således, at sælgers og købers interesser er ligeligt fordelt. Garantien anvendes ikke ved nybyggede andelsboliger, men kun ved handel med allerede eksisterende andelsbolig.

---

## Lovgivning om andelsboligforeninger herunder køb og salg af andelsbolig

[Andelsboligforeningsloven](#) - er den overordnede lov, som regulerer andelsboliger og andre bofællesskaber. Loven er senest opdateret i 2006.

Kapitel 1, 1A, 2 og 5 regulerer forholdene på andelsboligområdet. I bestemmelserne finder du information om, hvordan andelsboligforeningens ejendom skal værdifastsættes og de regler, som anvendes ved udregning af prisen på de enkelte andelsboliger.

Derudover finder du bl.a. de betingelser, der skal være opfyldt ved overdragelse af

andelsbolig (de øvrige kapitler i andelsboligloven vedrører aktieboligselskaber, boligsamejer og andre boligfællesskaber).

[Cirkulære om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber](#) - retningslinjer om, hvordan andelsboligforeningsloven skal fortolkes.

[Cirkulære om prisfastsættelsesbestemmelser i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber](#) - retningslinjer om, hvordan bestemmelserne om prisfastsættelse af andelsværdien i lov om andelsboligforeninger skal anvendes

[Almenboligloven](#) - regulerer andelsboliger opført med offentlig støtte. Kapitel 11 indeholder bestemmelser om byggeskædefonden, mens 11A og 11B indeholder bestemmelser vedrørende støttede og ustøttede private andelsboligforeninger.

## **RELATEREDE EMNER:**

[Projektgranskning](#)

[Salg via ejendomsmægler](#)

- See more at: <http://www.abf-rep.dk/lov-og-fakta/koeb-og-salg-af-andelsbolig/salg-af-andelsbolig/#sthash.c0xBDIPk.dpuf>