



Skal jeg købe en andelsbolig?

Ikke alle potentielle købere ved helt hvad det indebærer. Hvordan det adskiller sig fra køb af fast ejendom. Så der kan være mange overvejelser og nogen usikkerhed.

Læs eventuelt først vores artikel **Hvad er en Andelsbolig. Forklaring for begyndere**

Ønsker man at købe Andel i en Forening med gæld, bør man undersøge betingelserne nøje, og være varsom hvis foreningen har afdragsfrie lån og/eller hvis andelshaverne hæfter Solidarisk.

I nogle foreninger er der tale om solidarisk hæftelse for gælden. Det betyder, at hvis foreningen misligholder sit lån, har långiver mulighed for at henvende sig til den mest velstående andelshaver og forlange hele gælden indfriet. Dette er dog en undtagelse.

Se mere om andelsboligforeninger og hæftelse på **Bolius.dk**

Vores forening har ikke solidarisk men pro-rata hæftelse (Vedtægterne paragraf 5.1 og paragraf 5.2), og i øvrigt ingen gæld (per april 2025).

Vi forsøger her at beskrive de overordnede principper og fremgangsmåden for køb og salg, især i Andelsboligforeningen Søparken i Maribo.

Hvor stort er markedet for Andelsboliger?

I forhold til ejerboliger er markedet noget mindre. Vi hentede tal fra Andelsboliger.dk for det gennemsnitlige antal opslag for andelsboliger til salg hver måned de sidste godt 5 år, siden marts 2020. Lolland Kommune (hvor vi er) har 1 – 9, og for hele Danmark nu typisk 1.500 – 2.000. Det formodes at salg uden opslag ikke er medtaget, så de endelige tal kunne være noget højere.

Til sammenligning sælges i Danmark typisk 4 – 5.000 huse/rækkehuse og 2.000 ejerlejligheder om måneden. Det dækker altså kun antallet af faktiske salg, og ikke antallet af "Til Salg" opslag.

Hvem bestemmer prisen for en Andelsbolig?

I modsætning til ejerboliger er der ikke frit slag for ansættelse af salgsprisen. **Andelsboliger har et pris-loft, som tager udgangspunkt i Andelsværdien.**

Andelsværdien fastsættes én gang årligt på en Generalforsamling og vil fremgå af det seneste vedtagne Årsrapport for foreningen.

Værdien afhænger af selve foreningens økonomiske situation (Årsregnskabsloven) men kan også forhøjes med tilladte justeringer i henhold til Andelsboligforeningsloven.

Den ansatte værdi kan baseres på 1 af følgende 4 principper:

- Anskaffelsesprisen (Årsregnskabsloven)
- Den seneste Offentlige Ejendomsvurdering (2012)
- Den seneste Offentlige Ejendomsvurdering (2012) + Nettoprisindeks regulering
- Valuar vurdering

Fra 2025 benytter AB Søparken "Offentlig Ejendomsvurdering (2012) plus Nettoprisindeks regulering".



Den maksimale salgspris fastsættes som den gældende Andelsværdi, eventuelt minus fradrag for maling, faste tæpper o. lign. i boligen, plus tillæg for eventuelle forbedringer. Hos os er det Bestyrelsen som inspicerer boligen og dokumentation for forbedring, og derefter beregner **Maksimalprisen**.

Det er lovmæssigt strengt forbudt at sælge en andel for et højere beløb end Maksimalprisen, men tilladt at sælge for et mindre beløb.

Se også mere længere herunder i afsnittet "Fremgangsmåden .." og "For Sælger (Fraflyttende andelshaver)"

Hvad koster en Andel i AB Søparken?

Som beskrevet herover fastsættes Maksimalprisen af Bestyrelsen, men Andelsværdien er udgangspunktet og den ligger fra 2025 på omkring Kr. 9.000 – 9.300/ m2 BBR boligareal afhængig af den til andelen tilknyttede boligtype. Vores 3 boligtyper er 83 m2, 92 m2 og 99/100 m2 (BBR).

Hvordan sammenligner det med fast ejendom?

Rækkehuse er mest relevante at sammenligne med, og gennemsnitsprisen for 22 frie handler i Maribo fra 30/12/23 – 12/02/25 var Kr. 10.135/m2.

Med Boligsiden.dk som kilde har vi udarbejdet et kort hvor man kan se placering for de solgte rækkehuse, med markører der kan klikkes for at se adresse og handelsdata,

Man køber et medlemskab, ikke en bygning

Egentligt køber og sælger man ikke Andelsboligen men et medlemskab af en Andelsboligforening samt Andelsbeviset og dermed med retten (oftest også pligten) til at bo i en bestemt bolig, får del i foreningens aktiver og del i foreningens gæld – hvis den skylder penge. Få et overblik ved at læse Årsregnskabet, og Budgettet.

Med medlemskabet er man også underlagt foreningens vedtægter og husorden, samt lovgivning om andelsboligforeninger.

Medlemskabet og Andelsbeviset er din investering og kan sælges igen.

Betaler man husleje i en Andelsboligforening?

Nej.

Men man betaler en månedlig boligafgift således at alle andelshavernes indbetalinger dækker driften af Foreningen. Det skal dække ejendomsskatter, forsikringer, det vedligehold af bygninger og fællesarealer som foreningen står for, dagrenovation, administration og andre poster. Er der gæld i Foreningen skal boligafgifterne også dække renter og afdrag.

Vedtægterne fastsætter hvilken typer vedligehold som Foreningen står for, og hvilke typer den enkelte andelshaver selv må dække. I AB Søparken står Foreningen groft sagt for det udvendige (mur, tag, vinduer og døre) mens den enkelte selv er ansvarlig for det indvendige i boligen – bortset fra skjulte rør.



Budget og dermed boligafgiften bestemmer andelshaverne selv og normalt foreslår bestyrelsen et oplæg på den årlige generalforsamling hvor andelshaverne så godkender (eller afviser) oplægget ved stemmeafgivning.

Hvad er fremgangsmåden typisk når en andelsbolig sælges?

I AB Søparkens Vedtægter § 13, § 14 og § 15 defineres regler og fremgangsmåde nærmere. Rent praktisk har vi her udarbejdet en forkortet oversigt for Sælger og Køber.

For Sælger (fraflyttende andelshaver)

- Andelshaveren vil flytte og bliver dermed Sælger, eller dør og så er Dødsboet Sælger.
- Maksimal prisen for andelsboligen skal gøres op.
Den regnskabsmæssige værdi vil fremgå af seneste Årsregnskab men boligens stand skal også vurderes.
- Energimærkning: såfremt boligen ikke har en gyldig Energimærkning, skal Sælger selv arrangere og bekoste en ny Energimærkning. Et Energimærke er gyldigt i 10 år.
- I AB Søparken vil Bestyrelsen gennemgå boligen når den er tømt og notere slitage og skader men også mulige forbedringer og disses dokumenterede anskaffelsespris og alder for at beregne den nedskrevne værdi.
I samråd med Administrator fastsættes nedslag og merpris i forhold til andelsværdien og den maksimale salgspris meddeles sælger.
- Sælger kan vælge at søge salg gennem en ejendomsmægler, eller selv finde en køber. Hos os kan sælger få kopi af "Interesse-listen" hvor folk har bedt om at lade sig skrive op fordi de er interesserede i at købe en andel. Eller sælger har emner fra familie, bekendte eller andre som har henvendt sig.
- **Sælger må IKKE modtage købesummen direkte fra Køber.** Den skal indbetales på foreningens konto og foreningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- Foreningen er også berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- Den endelige afregning af overdragelsessummen med eventuelle fradrag skal ske senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.
- **HUSK:** Boligen (inkl. loftet og skur) skal være tømt senest på overtagelsesdagen, bortset fra løsøre som er aftalt solgt til køber.
Endvidere skal Køber også senest på overtagelsesdagen modtage nøgler til boligen, skuret, postkassen og Foreningens Fællesskur.



Hos AB Søparken anbefaler vi stærkt at Sælger inddrager vores Administrator, **Syddan A/S**, i processen med al formalia ved salg hvis der ikke er en ejendomsmægler på sagen.

For Køber (erhverver)

Hvis du har besluttet at du gerne vil købe, skal du grundigt sikre dig –

FØR du underskriver overdragelsesaftalen:

- At pris og overtagelsesdato er som aftalt.
- At eventuelt løsøre som også købes er som aftalt og til rimelig pris (Foreningens Bestyrelse skal efterfølgende godkende betingelserne).
- At du har modtaget en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.
- At du har fået kopi af Vedtægter og Husorden.
- At du har fået kopi af seneste Årsregnskab, Referat fra seneste Generalforsamling og kopi af Budget. Læs det omhyggeligt.
- Sikre dig at du er godkendt af Foreningens bestyrelse som kommende ny andelshaver. Det er normalt en proforma sag

EFTER både du og Sælger har underskrevet overdragelsesaftalen:

- **Vigtigt! Købesummen** skal senest 5 dage efter underskrivelse overføres til Foreningens konto, **ikke til Sælger**. For AB Søparken sker det via **Syddan A/S**.

PÅ overtagelsesdatoen (i AB Søparken):

- Modtage nøgler til boligen, skuret, postkassen og Foreningens Fællesskur.
- Aflæs El, Vand og Fjernvarme, og sikre at du er tilmeldt el-selskab, **Lolland Forsyning** og fra 1. januar 2026 **Sydhavsvarme a.m.b.a** som erstatter **Maribo Varmeværk**.)
- Meld flytning på **Borgerservice**
- Kontakt dit forsikringsselskab. Få Indboforsikring for din nye bolig.

EFTER overtagelsesdatoen (i AB Søparken):

- Snarest muligt og senest 14 dage efter din overtagelse af boligen skal du gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer. inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Hvis du ønsker at rejse krav skal du kontakte bestyrelsen.
- Du skal modtage et Andelsbevis i dit navn.
- Bestyrelsen står til rådighed for spørgsmål du måtte have om Foreningen.



--*--

Print-venlig afskrift af siden "Andelsbolig Køb og Salg" hos ab-soeparken.dk