

# **BOLIG- KØBERENS ABC**

# 50 ORD DU SKAL KENDE, NÅR DU KØBER BOLIG

Som førstegangskøber kan et boligkøb hurtigt føles som at lære et helt nyt sprog. Hvad betyder fx BBR, grundskyld, tinglysning, servitut og fastforrentet obligationslån?

Her får du en bog, der forhåbentlig gør det hele lidt mere overskueligt. Vi har samlet 50 af de vigtigste ord, så du hurtigt kan slå op og få en simpel forklaring.

*God fornøjelse!*

---

<b>A</b>	<b>6</b>
<i>Advokatforbehold</i>	6
<i>Andelsbolig</i>	6
<hr/>	
<b>B</b>	<b>7</b>
<i>BBR-oplysninger</i>	7
<i>Berigtigelse</i>	8
<i>Bidragssatser</i>	9
<i>Boligadvokat</i>	9
<i>Boligkøbsbevis</i>	10
<i>Boliglån</i>	11
<i>Brutto/Netto</i>	11
<i>Budrunde</i>	12
<i>Byggesagkyndig</i>	13

---

<b>D</b>	<b>14</b>
<i>Deponering</i>	14
<hr/>	
<b>E</b>	<b>15</b>
<i>Egenfinansiering</i>	15
<i>Ejendomsskat (grundskyld)</i>	16
<i>Ejendomsvurdering</i>	18
<i>Ejendomsværdiskat</i>	19
<i>Ejerskifteforsikring</i>	20
<i>Ejerudgifter</i>	22
<i>Energimærke</i>	22
<i>Elinstallationsrapport</i>	23
<hr/>	
<b>F</b>	<b>24</b>
<i>F-kort lån</i>	24
<i>F3 &amp; F5 - Tilpasningslån</i>	25
<i>Fastforrentet obligationslån</i>	25
<i>Foreningsdokumenter</i>	26
<i>Fortrydelsesret</i>	27
<i>Fredningsstatus</i>	27
<i>Friværddi</i>	28
<hr/>	
<b>H</b>	<b>28</b>
<i>Huseftersynsordningen</i>	28
<i>Husforsikring</i>	29
<hr/>	
<b>J</b>	<b>31</b>
<i>Jordforureningsattest</i>	31
<hr/>	
<b>K</b>	<b>32</b>
<i>Kvadratmeterpris</i>	32

<i>Købermægler</i>	32
<i>Købers kontantbehov</i>	33
<i>Købsaftale</i>	36
<hr/>	
<b>L</b>	<b>36</b>
<i>Liggetid</i>	36
<i>Løsøre</i>	37
<hr/>	
<b>P</b>	<b>38</b>
<i>Pantebrev</i>	38
<i>Prisforhandling</i>	38
<hr/>	
<b>R</b>	<b>40</b>
<i>Radon</i>	40
<i>Realkreditinstitut</i>	41
<i>Refusionsopgørelse</i>	41
<hr/>	
<b>S</b>	<b>43</b>
<i>Salgsopstilling</i>	43
<i>Servitut</i>	43
<i>Skøde</i>	44
<i>Standardfinansiering</i>	44
<i>Stempelafgift</i>	46
<hr/>	
<b>T</b>	<b>46</b>
<i>Tilstandsrapport K0, K1, K2, K3, UN</i>	46
<i>Tinglysning</i>	47
<i>Tvangsauktion</i>	47
<hr/>	

<b>Y</b>	<b>48</b>
<i>Ydelse</i>	48
<hr/>	
<b>Å</b>	<b>48</b>
<i>Åbent hus</i>	48
<hr/>	
<b>KOM GODT VIDERE I DIT BOLIGKØB</b>	<b>50</b>
<hr/>	

# A

## Advokatforbehold

Når du køber bolig, har både du og sælger mulighed for at indskrive et advokatforbehold i købsaftalen. Forbeholdet sikrer dig, at handlen ikke gennemføres uden accept fra en advokat. Du skal dog være opmærksom på, at et advokatforbehold ikke som standard er med i en købsaftale – det skal du selv sørge for.

Et boligkøb er en af dine største privatøkonomiske investeringer her i livet. Derfor er det vigtigt, at du får en uvildig professionel rådgiver til at kigge bolighandlens dokumenter og detaljer grundigt i gennem før køb.

## Andelsbolig

Når du køber en andelsbolig, bliver du medlem af en andelsboligforening. Som medlem ejer du en del af foreningens formue og har brugsret til den af foreningens boliger, du køber. Når du køber en ejerbolig, ejer du derimod boligen.

Ved køb af en andel køber du dig samtidigt ind i andelsforeningens økonomi. Det vil sige, at de lån og økonomiske beslutninger, som foreningen har vedtaget, er en del af dit køb. Som andelshaver slipper du til gengæld for at betale ejendomsværdiskat, som for en boligejer kan løbe op i flere tusinde kroner om måneden.

En andelsbolig har som udgangspunkt en lavere salgspris end en ejerbolig, men du kan til gengæld ikke finansiere boligen med et realkreditlån. Medmindre du har pengene, er du derfor typisk nødt til at låne dem i en bank, hvilket er dyrere end et realkreditlån.

Husk altid at sætte dig godt ind i andelsboligforeningens vedtægter, inden du køber, da der her kan være særlige regler om fx forældrekøb, fremleje, renoveringer og vedligehold.

SE OGSÅ: [Ejerbolig eller andelsbolig? 5 ting du skal overveje, inden du vælger](#)

## B

### BBR-oplysninger

BBR står for Bygnings- og Boligregisteret. Her samles en masse oplysninger om alle boliger og bygninger i Danmark, som fx boligens type, areal, vandforsyning, toiletforhold og meget mere.

Alle oplysningerne er samlet i boligens BBR-meddelelse. Du erhverver dig måske snart din første bolig, hvorfor du skal huske, at det er dit ansvar som boligejer, at oplysningerne i BBR er korrekte. Du kan kontakte BBR lige [her](#).

SE OGSÅ: [BBR-oplysninger: 4 vigtige grunde til at opdatere dem](#)

## Berigtigelse

Ordet berigtigelse betyder "at gøre handlen rigtig". Det vil sige at få alt på plads, inden køber skal overtage ejendommen.

Berigtigelsen starter efter købsaftalen er underskrevet af både køber og sælger, og når alle købers forbehold er afklaret. Dermed er handlen endelig, men nu skal den gøres rigtig.

Alle forhold i berigtigelsen er beskrevet i købsaftalen – herunder hvem der tager sig af de forskellige ting, der skal udføres. Dette kalder man også "Den berigtigende part".

### En berigtigelse indeholder:

#### *Deponering:*

Køber skal deponere et beløb jf. købsaftalens bestemmelser.

#### *Bankgaranti:*

Køber stiller via sin valgte bank en garanti for resten af købesummen.

#### *Skøde:*

Et tinglyst skøde er det, der sikrer dig ejendomsretten.

#### *Ejerskifteforsikring:*

Køber skal tegne en ejerskifteforsikring senest dagen før overtagelsesdagen.

#### *Refusionsopgørelse:*

Den berigtigende part sørger for at udarbejde refusionsopgørelsen. Den skal være udarbejdet senest 30 dage efter overtagelsesdagen.



### *Frigivelse af købesummen:*

Sker tidligst på overtagelsesdagen, og når der er givet besked om, at sælgers gamle lån er aflyst.

## Bidragssatser

Når du optager et realkreditlån, skal du betale en bidragssats, som er realkreditinstituttets pris for at administrere og tage risikoen for dit realkreditlån. Bidragssatsen er altså et gebyr, du betaler realkreditselskabet for at have et realkreditlån.

Bidraget dækker bl.a. omkostninger til lønninger, administration, sikkerhed og tab på lånet.

Selve satsen beregnes som en procentdel af din restgæld og varierer fra institut til institut. Bidragssatsen på et fastforrentet realkreditlån med afdrag starter fra ca. 0,3%, mens satsen på et F1 lån uden afdrag starter fra ca. 2,7%.

Du betaler bidragssatsen gennem hele lånets løbetid enten pr. kvartal eller månedligt som en del af lånets ydelse.

## Boligadvokat

Som køber eller sælger af en bolig er det en god idé at søge rådgivning hos en boligadvokat. Boligadvokaten hjælper til, at beslutningen om køb eller salg bliver truffet på det rette juridiske grundlag.

Når du vil købe en bolig, skal du være opmærksom på, at ejendomsmægleren varetager sælgers interesser. Har du en boligadvokat, vil han eller hun være på din side i handlen.

Sørg altid for, at der er skrevet et advokatforbehold ind i købsaftalen, så boligadvokaten skal godkende købsaftalen, før denne er endelig gyldig.

## Boligkøbsbevis

Et boligkøbsbevis viser, hvor stort et beløb du kan købe for, når du er på boligjagt. Du får beviset i din bank, efter I sammen har set på din økonomi. Med boligkøbsbeviset i hånden kan du hurtigt slå til, når den helt rigtige bolig dukker op.

I forbindelse med dit boligkøb kan det være en fordel for dig at indhente tilbud fra flere forskellige banker. På den måde sikrer du, at du får det bedste økonomiske grundlag for køb af din bolig.

*Få hurtig bankrådgivning, når det passer dig*

*Bliv ringet op af en bankrådgiver, og få styr på din boligøkonomi hjemme fra sofaen, når det passer dig. Se mere [her](#).*

## Boliglån

Et boliglån er et lån med sikkerhed i din bolig. Ved en traditionel finansiering af en helårsboligbolig kan du låne 80% af boligens købesum i et realkreditinstitut og 15% af købesummen i en bank. De sidste 5% er egenfinansiering.

Ved fritidshuse kan du låne op til 75% i et realkreditinstitut, 20% i banken og igen er de sidste 5% egenfinansiering.

Du har også mulighed for at optage et boliglån, hvis du vil renovere en bolig eller bygge et nyt hus.

SE OGSÅ: [Lav en låneberegning og se, hvad det koster at låne til boligen](#)

## Brutto/Netto

Begreberne Brutto/Netto har du sikkert set i salgsopstillingen. Begge begreber dækker over udgifter til lån baseret på en standardfinansiering.

Brutto er den månedlige ydelse på lånet før skat. Netto er den månedlige ydelse på lånet fratrukket rentefradrag. Netto svarer altså til det reelle beløb, du skal betale efter skat.

Tidligere var ejerudgifterne inkluderet i Brutto/Netto. I 2015 blev dette dog lavet om, hvilket betyder, at ejerudgifter og udgifter til finansiering i dag holdes adskilt.

## Budrunde

En budrunde kaldes også licitation. Når en bolig sendes i budrunde, vil det sige, at der er flere interesserede købere. I en budrunde opfordres køberne til at afgive et skriftligt og bindende bud – herefter er det op til sælger at beslutte, hvilket bud han ønsker at acceptere.

Hvis du allerede har afgivet dit bud på boligen, får du mulighed for at justere buddet en sidste gang, inden sælger beslutter sig.

### En budrunde foregår sådan her:

1. Ejendomsmægleren informerer alle de interesserede købere om, at boligen sendes i budrunde. Det er mæglerens pligt, at alle købere får samme oplysninger og dokumenter, så alle er på lige fod i budrunden.
2. Du og andre købere modtager et udkast til en standardkøbsaftale, hvor der vil fremgå en skønnet kontantpris, som du kan tage udgangspunkt i. Du får også en tilbudsblanket, hvor du kan angive dit bud og de vilkår, der skal med i dit tilbud til sælgeren.
3. Oftest har du nu 3 til 4 uger til at gennemgå købsaftalen, tilstandsrapporten, ejerskifteforsikringen og andre dokumenter med din advokat, bank eller andre rådgivere. Du har også mulighed for at få en byggesagkyndig med ud og se på boligen.

4. Du afgiver dit bud på tilbudsblanketten og afleverer denne samt en underskrevet købsaftale i en lukket kuvert til ejendomsmægleren, inden tidsfristen udløber.
5. Ejendomsmægleren præsenterer alle de indkomne bud for sælgeren. Det er nu helt op til sælger, hvilket bud han vil vælge. Og om han overhovedet vil vælge nogen af dem.
6. Han må nemlig gerne takke nej til alle budene – og hvis han vælger at acceptere et af budene, behøver han ikke nødvendigvis vælge det højeste.
7. Hvis sælger accepterer et bud, skriver han under på den købsaftale, der repræsenterer buddet. Købet er nu bindende. Husk dog, at du ved boligkøb altid har 6 hverdages fortrydelsesret.
8. Herefter skal alle de interesserede købere have tilsendt en såkaldt budjournal, hvor de forskellige købstilbud er præsenteret. Budgiverne er anonyme, men du kan se, hvor meget der er budt samt øvrige vilkår i aftalen.

SE OGSÅ: [Bliv klar til en budrunde](#)

## Byggesagkyndig

En [byggesagkyndig](#) er en professionel fagmand med en byggeteknisk grunduddannelse, som er ekspert i reglerne for bygningsgennemgang.

Derudover har den byggesagkyndige altid mindst fem års erfaring i at gennemgå og vurdere bygninger og deres konstruktioner.

Det er en byggesagkyndig, der laver tilstandsrapporten på boligen. Som køber er det dog også en god idé at få en byggesagkyndig med ud og se på boligen, inden du byder. Han eller hun kan med professionelle øjne vurdere boligens stand, så du mindsker risikoen for dyre overraskelser efter købet.

Den byggesagkyndige kan også hjælpe dig med et overslag på, hvad det vil koste at vælte en væg, eller hvad du ellers forestiller dig, der skal ske med boligen. Og endnu vigtigere: om det kan lade sig gøre.

### *Få hjælp af en byggesagkyndig*

*Lad en byggesagkyndig gennemgå boligen, dine boligønsker og tilstandsrapporten, inden du køber. Se mere [her](#).*

## **D**

### Deponering

Når du køber en bolig, skal du normalt deponere et beløb hos ejendoms-mægleren, pengeinstituttet eller hos en advokat. Når handlen går igennem, eller hvis du skulle fortryde købet, betales pengene tilbage.

Mange tror fejlagtigt, at deponering og udbetaling er det samme. Udbetalingen udgør 5% af købesummen, mens der er særskilte regler for en deponering. Beløbet, der ligger til grund for deponeringen, har derfor ikke noget med udbetalingen at gøre.

Deponeringen sker typisk 3-10 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af både køber og sælger. Det er dig som køber, der i samarbejde med din bank, sørger for at indbetale pengene på fx ejendomsmæglerens konto.

Det beløb, som skal deponeres, afhænger af de udgifter ejendomsmægleren har i forbindelse med salget af boligen. Når ejendomsmægleren modtager et depositum, må mægleren maksimalt modtage et beløb svarende til mæglerens samlede vederlag + maksimalt 10.000 kr. Beløbet må dog ikke overstige 200.000 kr.

## E

### Egenfinansiering

Når du vil købe en bolig, skal du som minimum kunne betale 5% af købesummen selv. Det kalder man egenfinansiering.

Resten af beløbet kan du låne i et realkreditinstitut (op til 80% ved helårsbolig og 75% ved fritidsbolig) og i banken (op til 15% ved helårsbolig og 20% ved fritidsbolig). Reglen om 5% egenfinansiering trådte i kraft den 1. november 2015.

Husk, at du udover selve købesummen også skal finansiere omkostninger til fx tinglysning, flytning og boligadvokat.

SE OGSÅ: [Lad en lånerådgiver give dig overblik over dine muligheder](#)

## Ejendomsskat (grundskyld)

Ejendomsskat kaldes også for grundskyld. Det er en skat på din grund, som du som boligejer skal betale til kommunen.

Du får én gang årligt tilsendt en ejendomsskattebillet, hvorpå det fremgår, hvad du skal betale i ejendomsskat. Betalingerne falder to gange årligt, henholdsvis ultimo januar og ultimo juli.

Ejendomsskat og ejendomsværdiskat bliver ofte forvekslet med hinanden. Forskellen ligger i, at ejendomsskat er en afgift, der betales på grundlag af grundens værdi, mens ejendomsværdiskat er en afgift, der betales på grundlag af den offentlige ejendomsværdi (den offentlige vurdering foretaget af SKAT).

Hvad du skal betale i ejendomsskat afhænger af, hvilken kommune du bosætter dig i. Det er nemlig din kommune, som fastsætter grundskyldspromillen.

Afhængig af hvilken kommune du bor i, så er grundskyldspromillen fastsat til et sted mellem 16 og 34 promille.

Du kan læse mere om din kommunes skattesatser hos [Skatteministeriet](#).



Udover ejendomsskat skal du som boligejer også betale ejendomsværdiskat og grønne afgifter.

### Indefrosne ejendomsskatter

Som folkepensionist, eller hvis du modtager efterløn, har du mulighed for at indefryse dine ejendomsskatter. Det betyder, at du som pensionist eller efterløner, kan blive boende i din bolig længere, da du bliver aflastet økonomisk, selvom du har forladt arbejdsmarkedet. Du kan både indefryse på sommerhuse og helårsboliger.

### Fritagelse af ejendomsskat

I visse tilfælde kan du blive helt eller delvist fritaget for at betale ejendomsskat. Dette opstår eksempelvis hvis din ejendom er fredet, eller hvis din grund er ramt af kystnedbrydning.

Ejendomme ejet af staten eller kommunen har lige såvel mulighed for at blive fritaget for ejendomsskat. Du kan læse mere om reglerne på [SKATs hjemmeside](#).

### De nye regler

Fra 2018 fik boligejerne grundskyldsstigninger indefrosset automatisk. Det betyder, at du som boligejer ikke skal betale mere i ejendomsskat, end det du gjorde i 2018, og at eventuelle stigninger i grundskylden bliver indefrosset. Det er først den dag, du sælger din bolig, at indefrosne ejendomsskatter skal afregnes.

## Reglerne fra 2021

Selve betalingen af grundskyld vil fra 2021 blive ændret, så den bliver opkrævet gennem forskudsopgørelsen og vil fremgå af din årsopgørelse.

Derudover forventes det, at den gennemsnitlige grundskyldspromille nedsættes fra 26% til 16%.

## Ejendomsvurdering

Den offentlige ejendomsvurdering er SKATs vurdering af ejendommens værdi. SKAT tager ikke ud og vurderer den enkelte bolig, men fastsætter derimod en værdi på baggrund af salgspriser på sammenlignelige boliger i et lignende område.

Den offentlige ejendomsvurdering danner både grundlag for beregning af ejendomsskatten og ejendomsværdiskatten. Det tidligere vurderingssystem var generelt for upræcist, uensartet og uigennemskueligt, og blev derfor suspenderet i 2013.

I 2016 blev et nyt vurderingssystem vedtaget, som skal sikre en mere nøjagtig vurdering af boligerne. I 2019 udsender SKAT nye ejendomsvurderinger for alle ejerboliger, og i 2020 får erhvervsejendomme nye vurderinger.

I perioden fra den seneste offentlige vurdering tilbage i 2011 og indtil den nye kommer i 2019, er vurderingen fra 2011 gældende.

## Ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskatten er en skat på selve boligens værdi beregnet ud fra den offentlige ejendomsvurdering. Ejendomsværdiskat skal betales til staten en gang om måneden via din forskudsopgørelse.

Ved boliger med en værdi på op til 3.040.000 kr. udgør ejendomsværdiskatten 1%. Hvis ejendomsværdien er højere end dette, udgør ejendomsværdiskatten 3% af det der overstiger 3.040.000 kr.

Selve beregningsgrundlaget tager udgangspunkt i den billigste af de 3 nedenstående beregninger:

1. Ejendomsværdien fra 01.01.2001 (+5%)
2. Ejendomsværdien fra 01.01.2002
3. Ejendomsværdien fra 01.01.2011 (-2,5%)\*

\*Ejendomsværdien reduceres med ekstra 2,5% for den del af ejendomsværdien, der ligger under 0,5 mio. kr. Det ekstra nedslag reduceres med 1.250 kr. pr. 50.000 kr. ejendomsværdien overstiger 0,75 mio. kr. (dog maksimalt 12.500 kr. – dvs. det samlede ekstra nedslag).

SKAT finder selv ud af, hvilket grundlag der er det billigste for dig, og beregner på den baggrund din ejendomsværdiskat.

## Reglerne fra 2021

Fremover kommer boligskatte til at følge boligprisen. Så hvis din kommende bolig stiger i værdi, kommer du også til at betale mere i skat. Denne skat skal dog ikke afregnes med det samme, men bliver i stedet automatisk indefrosset i din bolig. Den dag du vælger at sælge din bolig, indfries de indefrosne ejendomsskatter samtidigt.

Fra 2021 indføres det, man kalder forsigtighedsprincippet. Det betyder, at du som boligejer fremover skal betale ejendomsværdiskat af den offentlige vurdering fratrukket 20%. Det vil sige, hvis den bolig du har for øje har en offentlig vurdering på 2.000.000 kr., skal du trække 20% fra, så du fremover skal betale ejendomsværdiskat af 1.600.000 kr.

Hvor du før skulle betale 3% af værdien, som oversteg 3.040.000 kr., vil du efter de nye regler kun skulle betale 1,4% af den del af ejendomsværdien, der overstiger 7.500.000 kr. Det kalder man den progressive ejendomsværdiskat. På baggrund af forsigtighedsprincippet trækkes 20% fra de 7.500.000 kr., dermed er beregningsgrundlaget 6.000.000 kr.

## Ejerskifteforsikring

Når du skal købe eller sælge din bolig, har du mulighed for at tegne en ejerskifteforsikring. Den dækker skjulte fejl og mangler, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten.

Tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten er ikke lovpligtige i sig selv, men for at kunne tegne ejerskifteforsikringen er det et krav, at disse rapporter er lavet.

I en bolighandel har sælgeren som udgangspunkt altid et 10-årigt ansvar for skjulte fejl og mangler. Typisk vil sælger gerne sikre sig mod sit 10-årige mangelansvar ved at få udarbejdet en tilstandsrapport, en elinstallationsrapport og ved at tilbyde at betale halvdelen af den billigste ejerskifteforsikring. På den måde giver sælger dig som køber mulighed for at tegne ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringer varierer meget i pris og dækningsomfang. Vær derfor opmærksom, når du skal tegne din ejerskifteforsikring. Men som udgangspunkt klarlægger tilstandsrapporten synlige fejl og mangler, og ejerskifteforsikringen dækker skjulte fejl og mangler, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Hvis der er nævnt forbehold i tilstandsrapporten, er disse ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Der findes også en udvidet ejerskifteforsikring. Den dækker typisk en lang række ekstra forhold som eksempelvis ulovlige kloakforhold og forurening på grunden. Men igen afviger det fra forsikringselskab til forsikringselskab.

*Få et tilbud på forsikring*

*Gjensidige Forsikring er kåret som "Bedst i Test" af forbrugerrådet*

*Tænk. Få et godt tilbud på forsikringer til din nye bolig [her](#).*

## Ejerudgifter

Ejerudgifter er en fælles betegnelse for de omkostninger, du har, når du ejer en bolig. Ejerudgifterne dækker over udgifter til eksempelvis grundejerforeningen, antenneforeningen, fællesanlæg, skorstensfejring, husforsikring og rottebekæmpelse. Ejerudgifterne dækker også over ejendomsværdiskat, ejendoms-skat og ejendomsforsikring.

Hvis du som køber overtager en gæld uden for købesummen, indgår ydelser til denne også i ejerudgifterne.

Du skal dog være opmærksom på, at ejerudgifterne ikke dækker fx udgifter til lån, vand, varme, el eller vedligeholdelse.

### *Få overblik over boligens samlede udgifter*

*På Bolighed kan du få et godt bud på, hvad det koster at sidde i drømmeboligen hver måned med lån, vand, varme, forsikring og vedligehold. [Find boligen og se det her](#)*

## Energimærke

Når en bolig skal handles, skal den have et gyldigt energimærke. Der er dog undtagelser som ved sommerhuse, fredede bygninger samt bygninger, der skal rives ned efter køb.

Skalaen for energimærker går fra A 2020 til G, hvor A 2020 har det laveste energiforbrug og G har det højeste. Energimærke A inddeles yderligere i A 2010, A 2015 og A 2020. Årstallet viser dig, hvilket års bygningsreglement boligen opfylder.

Energimærket udarbejdes af en energikonsulent, som beregner boligens energiforbrug på baggrund af varmeinstallationer, døre, vinduer, isolering m.m. Ud fra energiforbruget placeres boligen på energimærkningskalaen.

I energimærkningsrapporten kan du som køber se eventuelle forslag til, hvordan du fremover kan energiforbedre boligen og hæve boligens energiklasse.

1. marts 2011 blev bekendtgørelsen om energimærkning ændret. Fremover kan huse under 25 år automatmærkes. Automatmærket bliver lavet uden bygningsgennemgang og er derfor tids- og omkostningsbesparende. Ejer skal dog kunne forsikre, at der ikke er foretaget fundamentale bygningsændringer, som kan have betydning for den energimæssige ydeevne.

## Elinstallationsrapport

En elinstallationsrapport er en professionel gennemgang af en boligs elektriske installationer, som tjekker, at de er funktionsdygtige og vigtigst af alt lovlige. Rapporten udføres af en autoriseret elinstallatør.

Rapporten er ikke lovpligtig, men hvis du og sælger vil tegne en ejerskifteforsikring, skal sælger sørge for, at der bliver udarbejdet både en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport.

Rapporten er gældende 1 år i modsætning til tilstandsrapporten, som er gældende i 6 måneder.

## F

### F-kort lån

F-kort er en realkreditlånetype med en lav variabel rente og dermed en lavere ydelse i forhold til et realkreditlån med fast rente. At renten er variabel betyder dog, at en generel rentestigning også får din ydelse til at stige. Omvendt falder din ydelse, hvis renten falder.

Renten på et F-kort lån er baseret på markedsrenten (CITA-renten) og et rentetillæg. Hvert halve år (1. januar og 1. juli) tilpasses renten automatisk ud fra udviklingen i CITA-renten. Hvis renten bliver negativ – altså under 0% – får du en skattepligtig renteindtægt, som afdrager på dit lån.

Obligationerne bag lånet skal skiftes undervejs i lånets løbetid, og du skal i den forbindelse betale et kursfradrag. Der kan gå op til 10 år før obligationerne skal skiftes, og her fastlægges en række nye vilkår, som kan påvirke lånets ydelse.

*Løbetid:* Op til 30 år.

*Afdragsfrihed:* Op til 10 års indledende afdragsfrihed.

*Indfrielse af lånet:* Du kan indfri lånet til markedskurs. Du kan også indfri lånet til kurs 100 med to måneders opsigelse til det tidspunkt, hvor obligationerne skiftes.

SE OGSÅ: [Den simple guide til boliglån](#)



## F3 & F5 - Tilpasningslån

Et tilpasningslån er et realkreditlån med variabel rente. Sammenlignet med et fastforrentet realkreditlån vil du her typisk få en lavere rente og dermed en lavere ydelse.

Du kan vælge, om renten skal tilpasses hvert 3. år (F3) eller hvert 5. år (F5). Hvis der har været et generelt rentefald, når renten tilpasses, vil din ydelse blive lavere. Omvendt vil din ydelse blive højere, hvis renten er steget.

Ved hver rentetilpasning skiftes obligationerne bag lånet. Her kan du aftale ændringer for lånet, fx ændring i løbetid, afdragsfrihed eller rentetilpasningsfrekvens. Du betaler kursfradrag, når obligationerne skiftes, og jo oftere de skiftes, desto oftere skal du betale kursfradrag.

*Løbetid:* Op til 30 år.

*Afdragsfrihed:* Op til 10 års afdragsfrihed.

*Indfrielse af lånet:* Du kan indfri lånet til markedskurs. Du kan også indfri lånet til kurs 100 med to måneders opsigelse til et rentetilpasningstidspunkt. Ved indfrielse skal du betale skat af en evt. kursgevinst.

SE OGSÅ: [Snak med en bankrådgiver om, hvilket lån der passer til dig](#)

## Fastforrentet obligationslån

Et fastforrentet obligationslån er en realkreditlånetype, som sikrer dig mod rentestigninger på dit lån.

Renten er typisk højere for et fastforrentet realkreditlån end for et realkreditlån med variabel rente. Til gengæld stiger din ydelse ikke, selvom der er en generel rentestigning på markedet. Omvendt falder den heller ikke ved et rentefald.

Hvor meget du skal betale i rente, afhænger bl.a. af hvor lang løbetid du vælger.

*Løbetid:* Op til 30 år.

*Afdragsfrihed:* Op til 10 års indledende afdragsfrihed.

*Indfrielse af lånet:* Du kan altid indfri lånet til kurs 100 med to måneders opsigelse til en termin. Du kan også indfri lånet til markedskurs.

### *Find ud af hvad det koster at låne til din bolig*

*Få et hurtigt overblik over, hvad det koster at låne til din drømmebolig. Prøv [låneberegneren](#) på Bolighed, hvor du nemt kan sammenligne de forskellige lånetyper og se, hvad der sker, når du skruer op og ned for udbetalingen.*

## Foreningsdokumenter

Du kan som køber få adgang til en række af ejerforeningens eller grundejerforeningens dokumenter, som fx referat af generalforsamling, regnskab, budget, vedtægter og husorden.

Her kan du se, hvad der har været drøftet på de seneste foreningsmøder (skal der fx laves nyt tag?), du kan blive klogere på økonomien, og du kan sætte dig ind i de regler og vedtægter, der findes i foreningen (må du fx have hund, eller må du fremleje din bolig?).

SE OGSÅ: [Vigtige dokumenter i boligkøbet](#)

## Fortrydelsesret

Når du køber en bolig, har du ret til at fortryde købet inden for seks hverdage efter købsaftalen er underskrevet af både køber og sælger.

Det er kun dig som køber, der har fortrydelsesret. Så snart sælger underskriver en købsaftale, er underskriften bindende. Skulle du gå hen og få kolde fødder og fortryde dit boligkøb, skal du have for øje, at du skal betale 1% af købesummen til sælger, medmindre andet fremgår af købsaftalen.

Har du derimod et advokatforbehold tilknyttet din bolighandel, løber advokatforbeholdet sideløbende med fortrydelsesretten. Finder du derfor et forhold, som gør, at du ønsker at fortryde købet, kan du via advokatforbeholdet fortryde uden beregning.

## Fredningsstatus

Den bolig, du har udset dig, kan muligvis være erklæret bevaringsværdig eller fredet af kommunen pga. arkitektoniske eller byggetekniske kvaliteter.

Er boligen bevaringsværdig, gælder det kun boligens ydre, hvorimod en fredning gælder hele boligen.

Ønsker du at lave ændringer på en bevaringsværdig boligs ydre, skal du følge kommunens krav og retningslinjer for materialer og farver. Du kan nemt finde ud af, om din drømmebolig er fredet eller bevaringsværdig [her](#).

## Friværdi

Når du køber bolig, kan du på sigt opnå en friværdi. Friværdi er forskellen på, hvad boligen er værd, og hvor stor gæld du har i boligen. Hvis du eksempelvis har en gæld på 2 millioner kr. i din bolig, og boligen har en værdi på 3 millioner kr., så har du en friværdi på 1 million kr.

Den friværdi, du opnår i din bolig, kan bruges til belåning. Typisk vil du kunne låne billigere i din friværdi, fordi du stiller sikkerhed i boligen.

## H

### Huseftersynsordningen

Huseftersynsordningen er lavet for at sikre dig mod uforudsete økonomiske overraskelser, når du køber og sælger en bolig, da den giver dig mulighed for at tegne en ejerskifteforsikring.

Det er frivilligt for sælger at benytte sig af ordningen, men den gavner både sælger og køber.

Før du kan tegne en ejerskifteforsikring, skal sælger få udført et huseftersyn, som omfatter udarbejdelsen af en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport. Huseftersynet udføres af en beskikket byggesagkyndig og en autoriseret elinstallatør.

Med en ejerskifteforsikring sikrer du dig som køber mod boligens eventuelle skjulte fejl og skader. Og sælger undgår at hæfte for de skjulte skader ved boligen, hvis sælger:

- Får lavet en tilstands- og elinstallationsrapport
- Indhenter et tilbud på en ejerskifteforsikring
- Skriftligt tilbyder køber at betale et beløb svarende til mindst halvdelen af den tilbudte samlede forsikringspræmie
- Fremlægger tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten og tilbuddet om ejerskifteforsikring inden du som køber afgiver dit bud

## Husforsikring

En husforsikring dækker selve boligen modsat en indboforsikring, som dækker dine ejendele i boligen. Hvilke skader, en husforsikring præcist dækker, varierer en del fra selskab til selskab, og det samme gør prisen på forsikringen.

Husforsikringen dækker normalt alle bygningsdele i selve huset samt i garagen, carporten, udestuen og udhuset. Husforsikringen dækker de ting, der hænger fast i boligen, såsom skabe, brændeovne, hårde hvidevarer, installationer m.m.

Hvis du optager lån i forbindelse med dit boligkøb, skal du have en brandforsikring. Det skyldes, at du stiller sikkerhed for lånet i form af ejendommen, og denne sikkerhed skulle nødtigt gå op i røg. Brandforsikringen er derfor typisk en del af husforsikringen.

Oftest dækker husforsikringen skader, der opstår i forbindelse med vand, storm, sne, frost samt pludselige og uventede skader. Skader som følge af manglende vedligeholdelse, får du ikke dækket.

Du kan vælge en række tillægsgforsikringer til husforsikringens grunddækning fx en udvidet svampe- og råddækning eller en glas- og kummedækning.

Det er altid en god ide, at gennemgå forsikringspolice grundigt, så du ved i hvilket omfang din bolig er dækket.

#### Husforsikringen dækker ikke:

- Dine ejendele
- Skader som følge af fejlkonstruktioner på tag og bygninger
- Skader som følge af manglende vedligeholdelse
- Skader som følge af rystelser fra trafik
- Skader på synlige vand- og varmerør

#### Prisen på en husforsikring afhænger typisk af disse faktorer:

- Husets størrelse og alder
- Husets stand og beliggenhed
- Fra- og tilvalg af selvrisko

*Få et godt tilbud på dine forsikringer*

*Tag en uforpligtende snak med en rådgiver fra Gjensidige, og få et godt tilbud på dine forsikringer. Se mere [her](#).*

## J

### Jordforureningsattest

En jordforureningsattest indeholder oplysninger om grunden, som regionen er bekendt med. En grund kan godt være kortlagt som "ikke forurennet", selvom den er forurennet. Det betyder bare, at kommunen ikke har oplysninger om, at den er forurennet.

Der findes to niveauer af forureningsregistrering:

- Vidensniveau 1 (V1): Hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forurennet grunden.
- Vidensniveau 2 (V2): Hvis det er dokumenteret, at jorden er forurennet. Derudover er der en generel områdeklassificering af lettere forurennet jord, som findes i mange byområder, og som typisk betyder, at jordens overfalde kan være forurennet.

# K

## Kvadratmeterpris

Kvadratmeterprisen er prisen pr. beboelig kvadratmeter i en bolig. Dette kan være et godt grundlag, når du vil sammenligne dine udsete boliger eller områder.

På Bolighed kan du hurtigt se kvadratmeterprisen for boligen samt om den er højere eller lavere end gennemsnittet for det område, du er interesseret i. Søg din drømmebolig frem og se kvadratmeterprisen [her](#).

## Købermægler

Sælger har ejendomsmægleren ved sin side, men flere og flere købere vælger også at have en professionel rådgiver. Det kalder man en købermægler.

En købermægler kender hele købsprocessen og kan især hjælpe med prisforhandlingen, så man opnår et afslag og/eller bedre vilkår i købsaftalen.

[Bolighed Købermægler](#) tager kun 10% af det forhandlede afslag, hvis handlen går igennem. Se mere og bliv kontaktet af en købermægler [her](#).

Købermægleren kan bl.a. hjælpe dig med, at:

- Vurdere boligen sammen med dig
- Forhandle med sælger eller sælgers ejendomsmægler om pris, betingelser m.m.



- Skaffe og vurdere relevante dokumenter i forbindelse med bolig-handlen
- Rådgive dig vedrørende købsaftalen og handlens vilkår

### *Få hjælp til det bedste boligkøb*

*Bolighed Købermægler er specialister i boligkøb og hjælper dig med at gøre den bedste handel. Se mere [her](#).*

## Købers kontantbehov

Udover selve prisen på boligen skal du som køber også betale en række andre udgifter i forbindelse med dit boligkøb. Det kalder man for købers kontantbehov.

Her medtages typisk udgifter til:

- Kontantprisen på boligen
- Tinglysning af skøde
- Halv ejerskifteforsikring (hvis handlen er omfattet af huseftersynsordningen)
- Købers rådgivere

- Tinglysning af pantebreve
- Finansiering
- Udgifter til ejerforening, grundejerforening og antenneforening

Her er de udgifter, du skal være opmærksom på ud over købesummen:

- Når du som køber skal have tinglyst dit skøde, så koster det 1.660 kr. + 0,6% af købesummen. Køber du derfor en bolig til eksempelvis 2.000.000 kr., så er tinglysningsafgiften =  $1.660 + (2.000.000 * 0,006)$  =  $1.660 + 12.000 = 13.660$  kr.
- Som køber skal du betale halvdelen af ejerskifteforsikringen, og den varierer i pris fra ca. 8.000 – 35.000 kr. afhængig af, hvilket selskab du benytter samt dækningsgraden på forsikringen.
- Sælgeren har sin rådgiver i ejendomsmægleren. Hvis du som køber ønsker din egen køberrådgiver, kan du forvente at det koster mellem ca. 5.000 – 20.000 kr., afhængig af dit behov for rådgivning inden for boligsøgning, prisforhandling, juridisk vejledning m.m.
- Når du skal have tinglyst et pantebrev koster det 1.660 kr. + 1,5% af lånets hovedstol. Køber du derfor en bolig til eksempelvis 2.000.000 kr. og låner 80% via et realkreditlån, altså 1.600.000 kr., så udgør tinglysningsafgiften =  $1.660 + (1.600.000 * 0,015) = 1.660 + 24.000 = 25.660$  kr.
- Udgifter til finansiering er også en stor post, når du køber bolig. Hvis du skal låne 80% af boligens værdi i realkreditinstituttet, så koster det 1.660 kr. + 1,5% af realkreditlånets hovedstol, da det er et pantebrev. Så hvis du køber en bolig til fx 2.000.000 kr., så er tinglysningsafgiften =  $1.660 + 24.000 = 25.660$  kr.

- Hvis du også skal låne 15% af købesummen i banken, så er det samme regnestykke, da du låner penge på et pantebrev. 15% af 2.000.000 kr. = 300.000 kr. og 1,5% af 300.000 kr. = 4.500 kr. + tinglysningsafgiften på 1.660 kr. = 6160 kr. Herudover er der ikke betalt udgifter til etableringsomkostninger, kurssikring, garanti-stillelse, ekspeditionsgebyr og kurtage mv., som også kan løbe op i 10.000 kr. til 20.000 kr.
- Til sidst er der også udgifter til ejerforening, grundejerforening, antenneforening mv.

Eksemplet herover tager udgangspunkt i, at du skal have en ejerskifteforsikring og rådgivning i forbindelse med købet, og at du låner 95% af købesummen i banken og realkreditinstituttet. I dette tilfælde løber meromkostningerne op mellem 68.480 kr. og 120.480 kr. ved køb af bolig til 2.000.000 kr.

Købers kontantbehov omhandler kun selve købet af boligen. Derudover kan der komme udgifter til betaling af dobbelt husleje, flytning, maling af den nye bolig og selvfølgelig også omkostninger til evt. at sælge din nuværende bolig.

Prøv Boligheds [låneberegner](#), og få overblik over omkostningerne vedrørende finansieringen af dit boligkøb.

## Købsaftale

En købsaftale er en detaljeret beskrivelse af, hvad der er aftalt mellem køber og sælger i en konkret bolighandel. Den udarbejdes typisk af sælgers ejendomsmægler. Her står både overdragelsesdato, pris, navne på køber og sælger samt en lang række andre detaljer, som fx om hårde hvidevarer følger med i handlen.

Ejendomsmæglere, der er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening (DE), benytter foreningens standardformular, når de udarbejder en købsaftale.

DEs standardformular er en skabelon, som ejendomsmægleren udfylder og specificerer til den specifikke handel. Specielt købsaftalens punkt 11 er vigtigt, for det er her, ejendomsmægleren beskriver de specifikke aftaler, der er indgået mellem dig og sælger.

SE OGSÅ: [Guide: Hvem er hvem i et boligkøb?](#)

## L

### Liggetid

Liggetiden på en bolig viser dig antallet af dage, boligen har været til salg. Liggetiden stiger derfor, hver dag boligen er til salg. Nogle steder kan du både se en nuværende og en samlet liggetid på boligen.

Den nuværende liggetid viser dig det antal dage, boligen har været udbudt hos den ejendomsmægler, der har boligen til salg lige nu.

Hvis boligen derimod sættes til salg hos en ny ejendomsmægler, eller har været af markedet i mindst 90 dage, nulstilles den nuværende liggetid. Du kan se den nuværende liggetid for alle boligtyper, som er til salg.

Samlet liggetid viser dig det samlede antal dage, den nuværende ejer har haft boligen til salg inden for de seneste tre år. Boligens samlede liggetid nulstilles først, når boligen bliver solgt, eller hvis boligen har været af markedet i mindst tre år.

I modsætning til den nuværende liggetid, vises den samlede liggetid kun for villaer, rækkehuse, sommerhuse, grunde og landejendomme, der er til salg. Der vises ikke en samlet liggetid for udbudte ejerlejligheder, andelsboliger og villalejligheder.

## Løsøre

Løsøre er flytbare ting som fx møbler og hårde hvidevarer. Det skal stå i købsaftalen, hvis eventuelle løsøre følger med i bolighandlen.

En god tommelfingerregel er, at hvis man vender boligen på hovedet, så er det, der falder ud, løsøre. Fx er skabe som udgangspunkt løsøre medmindre det er indbyggede skabe.

Når du køber en helårsbolig, følger løsøre som udgangspunkt ikke med i handlen, medmindre andet er aftalt. Hvis du derimod køber et sommerhus, så følger løsøre som udgangspunkt med.

# P

## Pantebrev

Et pantebrev er et bevis på, at fx et realkreditinstitut eller en bank har sikkerhed for et lån i din bolig. Pantebrevet tinglyses, fordi lånet skal offentliggøres. Det gør man, så realkreditinstituttet eller banken har ret til at overtage boligen, hvis du ikke betaler lånet tilbage som aftalt.

Skulle dette ske, har realkreditinstituttet 1. prioritet og banken har 2. prioritet til at få de lånte penge tilbage.

Pantebreve findes i forskellige typer, hvor realkreditpantebrev og ejerpantebreve nok er de mest kendte. Ejerpantebreve bruges i flere situationer. Det kan bl.a. bruges som sikkerhed til ejerforeningen, så man i foreningen sikrer hinanden mod manglende betalinger til foreningen. Banken benytter det til, at udstede lån til dig, til en bil eller andre forbrugsgenstande.

Når du ved et boligkøb overtager et pantebrev, skal du sikre dig, at restgælden er blevet indfriet, så du ikke risikerer at overtage andres gæld.

Fælles for alle typer pantebreve er, at de skal tinglyses. Det koster 1,5% af hovedstolen, som skal oprundes til nærmeste hundrede + et tinglysningsgebyr på 1.660 kr.

## Prisforhandling

Mange boligkøbere forsøger at få et afslag i boligens udbudspris.

Oftentimes er udbudsprisen også sat, så der er plads til forhandling, men i nogle tilfælde er området eller boligen så attraktiv, at boligen sælges til eller endda over udbudsprisen, hvorfor prisforhandling her udelukkes.

Inden du giver et bud på en bolig, bør du kende dit max beløb og have en klar idé om dit månedlige budget. Tag derfor en snak med din bank, inden du byder. Eller [få tilbud fra flere forskellige banker](#), så du er sikker på, at du vælger den rigtige.

Når du kender dit max beløb, kan du lettere gå ind i en prisforhandling, da du ved, hvor din smertegrænse er. Pas på med at blive for forelsket i boligen, så du bliver revet med og ender med at gå over dit max.

Husk, at ejendomsmægleren er sælgers mand, og derfor ikke på din side i en prisforhandling. Hvis du ikke vil stå alene, kan du få en professionel køber-rådgiver til at klare prisforhandlingen for dig.

*Lad en professionel forhandle prisen på din nye bolig*

*Bolighed Købermægler er eksperter i prisforhandling. Tag en snak med en købermægler inden du køber bolig – der kan være mange penge at spare med en dygtig forhandler ved din side. Se mere [her](#).*

# R

## Radon

Radon er en radioaktiv luftart, som findes i undergrunden. Radon kan trænge ind i boligen gennem revner og sprækker i konstruktionerne eller gennem kældergulve og -vægge.

Du kan hverken se, føle, lugte eller smage radon, men du kan derimod måle koncentrationen af radon i boligen. Det er skadeligt for lungerne at indånde radon, og det kan være kræftfremkaldende.

Radon måles i becquerel pr. kubikmeter luft (Bq/m<sup>3</sup>). Verdenssundhedsorganisationen WHO anbefaler, at mængden af radon ikke overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> inde i boligen.

På [Bolighed.dk](http://Bolighed.dk) kan du slå en adresse op, og se en vurdering af radonrisikoen i boligen. Denne er dog altid kun vejledende, da det præcise til for boligen kun kan findes ved at måle inde i selve ejendommen.

For at sikre dig mod radon i forbindelse med et boligkøb, kan du teste boligen inden købsaftalen er underskrevet. En måling behøver nemlig ikke tage mere end 2 døgn, men jo længere tid målingen varer, jo mere præcis bliver resultatet.



## Realkreditinstitut

Et realkreditinstitut låner penge ud til dig, der gerne vil købe bolig eller forbedre din nuværende bolig. Et realkreditlån er attraktivt, da det typisk er den billigste måde at finansiere et boligkøb på.

Du kan låne op til 80% af boligens købesum i et realkreditinstitut ved helårsboliger, og 75% ved fritidsboliger.

I et realkreditinstitut bliver lånet finansieret ved at udstede obligationer, som investorer så kan købe. Man kan derfor sige, at det er investorerne, der låner dig pengene, mens realkreditinstituttet er en form for formidler af lånet.

Når du betaler af på et realkreditlån, betaler du en såkaldt ydelse. Denne består af et afdrag (det du betaler af på lånet), en rente (det beløb du betaler til investorerne) og et bidrag (det du betaler til realkreditinstituttet for at formidle lånet).

SE OGSÅ: [Prøv låneberegneren og se, hvad det koster at låne til din bolig](#)

## Refusionsopgørelse

En refusionsopgørelse skitserer det mellemværende, der er mellem køber og sælger i en bolighandel. Den skal være lavet senest 30 dage efter, at boligen er overtaget af køber.

Opgørelsen kan bl.a. indeholde oplysninger om forbrug, og dette skal aflæses på overtagelsesdagen. På den måde kan du være sikker på, at det forbrug, der

har været i boligen frem til overtagelsesdagen, tilhører sælger, og det efterfølgende forbrug er dit som køber.

Refusionsopgørelsen medtager også udgifter, som sælger har betalt forud, og som dækker udgifter der ligger efter overtagelsesdatoen. Et eksempel på en typisk udgift, du skal refundere til sælger, er ejendomsskat.

Ejendomsskatten betales to gange årligt – nemlig den 1. februar og den 1. august. Hvis du fx overtager en bolig den 1. april, skal du betale ejendomsskat fra den 1. april og dermed refundere den ejendomsskat til sælger, der allerede er betalt fra den 1. april til den 1. august.

Du finder typisk disse punkter i en refusionsopgørelse:

- Ejendomsskatter
- Oliebehandling (hvis der er en olietank på ejendommen)
- Forbrugsafgifter
- Kontingent til ejer/grundejerforening
- Overtagelse af lån
- Ejerskifteforsikring, sælgers andel (såfremt handlen er omfattet af huseftersynsordningen)

Når opgørelsen er færdig, er der et beløb tilbage, som du enten har til gode eller skylder sælger.

# S

## Salgsopstilling

En salgsopstilling er en salgspræsentation af en bolig, som indeholder billeder, en beskrivelse, tekniske data og økonomiske forhold. Det er sælgers ejendomsmægler, der laver salgsopstillingen, og faktisk er det et krav at den laves, da den er en del af købsaftalen.

De fleste salgsopstillinger ligner til forveksling hinanden. Dette skyldes, at mange ejendomsmæglere er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening (DE). DE har en skabelon for, hvordan en salgsopstilling skal se ud, som også sikrer at salgsopstillingen har alle de lovpligtige oplysninger med.

SE OGSÅ: [Sådan læser du salgsopstillingen](#)

## Servitut

En servitut er en bestemmelse eller byrde, der er pålagt en ejendom. En servitut kan typisk indeholde bestemmelser for, hvor du må bygge på din grund, hvor høj din hæk må være, hvor højt dit hus må være m.m. En servitut er kun gældende, når den er tinglyst.

Er der servitutter på den bolig, du ønsker at købe, skal du være opmærksom på, at de kan være svære at ophæve. Som udgangspunkt er det kun den person, der har stiftet servitutten, som kan ophæve den igen.

Du er som boligejer forpligtet til at overholde gældende servitutter, uanset om du er bekendt med dem eller ej. Servitutter, der direkte påvirker boligens værdi, skal oplyses i salgsoptillingen, så du fra starten har kendskab til dem.

Gør derfor dit forarbejde grundigt – undersøg hvad der er af servitutter på ejendommen, inden du underskriver købsaftalen. Hvis du ikke er forberedt på servituttens omfang, kan du risikere, at få en ubehagelig overraskelse når først boligen er købt.

Du kan nemt og hurtigt få en oversigt over, hvilke servitutter der er på boligen [her](#).

## Skøde

Et skøde er et digitalt dokument, der viser, hvem der er den retmæssige ejer af din bolig. Skødet offentliggøres ved en tinglysning i tingbogen.

Skødet fortæller typisk, hvem køber og sælger er, hvad der er blevet handlet og til hvilken pris, hvordan det bliver finansieret, og hvornår overdragelsen sker.

## Standardfinansiering

Når du kigger efter bolig på nettet eller på ejendomsmæglerens salgsoptillinger, vil du sandsynligvis møde ordet standardfinansiering. Det er lavet for at give dig indblik i, hvad det koster at låne til boligen.

Samtidigt er det et sammenligningsværktøj, da alle standardfinansieringer er beregnet på samme måde.

Kigger du derfor på to boliger på samme tid, vil du kunne sammenligne dem på låneomkostninger, uanset hvilken ejendomsmægler der har dem til salg.

Standardfinansieringen beregnes ud fra boligens kontantpris fratrukket udbetalingen og kan opstilles sådan her:

<i>Samlet finansiering</i>	<i>Lånetype</i>	<i>Løbetid</i>
80%	<i>Realkredit, fastforrentet m. afdrag</i>	30 år
15%	<i>Banklån, fastforrentet m. afdrag</i>	30 år
5%	<i>Ingen (egenfinansiering)</i>	-

Standardfinansieringen består således af en udbetaling på 5%, som er oprundet til nærmeste 5.000 kr. og udgør mindst 25.000 kr.. Derudover består den af et 30-årigt, 80%, fastforrentet realkreditlån med afdrag, som ligger på kurs 100 eller nærmest herunder. Og endelig består den af et 30-årigt, fastforrentet banklån med afdrag.

Standardfinansieringen er ikke et reelt tilbud fra en bank eller realkreditinstitut, og du er derfor ikke garanteret denne finansiering.

SE OGSÅ: [Se hvad det koster at låne til din bolig](#)

## Stempelafgift

Stempelafgift kaldes også tinglysningsafgift. Det er det beløb, du skal betale i forbindelse med tinglysning af fx pantebreve.

Ved ejerskifte er stempelafgiften 0,6% af hovedstolen + et tinglysningsgebyr på 1.660 kr.

Ved pantebreve koster tinglysningsafgiften 1,5% af hovedstolen, som skal oprundes til nærmeste hundrede + et tinglysningsgebyr på 1.660 kr.

## T

### Tilstandsrapport – K0, K1, K2, K3, UN

En tilstandsrapport er en professionel vurdering af boligens stand i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Tilstandsrapporten er en del af huseftersynsordningen, som gør, at sælger kan gøre sig fri af sit 10-årige mangelansvar, og at der kan laves en ejerskifteforsikring. Rapporten er ikke lovpligtig, men den laves typisk, når en bolig skal sælges.

Her afdækkes både synlige skader, tegn på skader og fysiske forhold, der giver risiko for skader. Disse kategoriseres som K0 (kosmetiske skader), K1 (mindre alvorlige skader), K2 (alvorlige skader), K3 (kritiske skader) eller UN (bør undersøges nærmere).

SE OGSÅ: [Sådan læser du en tilstandsrapport](#)

## Tinglysning

En tinglysning er en offentlig registrering af rettigheder – bl.a. over fast ejendom.

Ved fx at tinglyse et skøde undgår man, at boligen sælges til to forskellige købere.

Skøder, pantebreve, servitutter m.m. tinglyses digitalt på tinglysning.dk.

Ved ejerskifte er tinglysningsafgiften 0,6% af hovedstolen + et tinglysningsgebyr på 1.660 kr.

## Tvangsauktion

Når du låner penge til en bolig i et realkreditinstitut eller en bank, tager de sikkerhed i boligen.

Det betyder, at hvis du som boligejer ikke kan betale afdragene, eller lånet ikke bliver betalt tilbage som aftalt, så kan realkreditinstituttet eller banken kræve, at boligen sælges, så de kan få (nogle af) deres penge tilbage. Dette kalder man en tvangsauktion.

SE OGSÅ: [Tvangsauktion – Det skal du være opmærksom på, inden du køber](#)

# Y

## Ydelse

En ydelse er det, du betaler hver måned, når du har et lån. Ydelsen på et realkreditlån dækker over dit afdrag på lånet, renten og et bidrag til realkreditinstituttet.



### *Afdrag*

*Det beløb du betaler tilbage på dit lån*

### *Rente*

*Det beløb du betaler til investorerne (afhænger af din lånetype)*

### *Bidrag*

*Et administrationsgebyr som du primært betaler for, at realkreditinstituttet formidler dit lån til investorerne. Bidragssatsen er som regel lavere jo mindre dit lån er i forhold til boligens værdi.*

# Å

## Åbent hus

Åbent hus er et arrangement, hvor en sælger eller en ejendomsmægler slår boligens døre op for alle interesserede købere inden for et specifikt tidsrum.



Åbent hus annonceres bl.a. på mæglerens hjemmeside.

I modsætning til en fremvisning kan du ved Åbent hus typisk dukke uanmeldt op. Nogle gange kræver det dog, at du tilmelder dig på mæglerens hjemmeside.

Arrangementet varer ofte ikke mere end 20 til 30 minutter, og du gør derfor klogt i at komme i god tid, så du har tid til at gå på opdagelse i boligen.

Medmindre det er selvsalg, vil ejendomsmægleren være til stede, så han eller hun kan svare på de spørgsmål, du måtte have. Men du skal være forberedt på, at der kan dukke mange potentielle købere op, som måske også har spørgsmål til mægleren.

Du har også mulighed for at booke en personlig fremvisning. Ved en fremvisning viser sælgeren eller ejendomsmægleren boligen frem for dig, på et tidspunkt I sammen aftaler.

SE OGSÅ: [Få mest ud af en fremvisning](#)

# KOM GODT VIDERE I DIT BOLIGKØB

Nu kender du 50 af de vigtigste begreber, du kan møde, når du vil købe bolig. Og hvis du ikke kan huske det hele, så håber vi, at denne ordbog gør det let for dig at slå op og finde svar, når du har brug for det.

I din boligjagt møder du sikkert også andre ord, som vi ikke har med her. Men hvis du bliver i tvivl om noget, er vi altid klar til at hjælpe.

[Boliged Købermægler](#) kan rådgive dig i dit boligkøb og forhandle prisen, så du opnår den bedste handel.

Og har du spørgsmål til finansiering, kan du på Bolighed nemt og hurtigt [booke et telefonmøde med en bankrådgiver](#), så du kan få svar på dine spørgsmål om boliglån hjemme fra sofaen.

*God boligjagt!*

Del din oplevelse med os på [Trustpilot](#)