



Salg af andelslejligheder i AB Haabet

Version: marts 2020

Denne vejledning retter sig primært til andelshavere i AB Haabet, som står over for at skulle sælge deres andelslejlighed. Vejledningen suppleres af den mere generelle vejledning fra DEAS a/s, som også ligger på hjemmesiden, www.abhaabet.dk. Se under **for beboerne / andelshavere / salg og ventelister**.

Alle salg foregår i et samarbejde mellem bestyrelsen, DEAS a/s og den sælgende andelshaver.

Anmodning om salg. Når du har besluttet dig for at sælge din andelslejlighed i AB Haabet, skal du indgive en skriftlig anmodning om salg til bestyrelsen, kontakt@haabet.net, eller i postkassen Ved Linden 5. Bestyrelsen kvitterer skriftligt for modtagelsen af anmodningen.

Salgsanmodningen skal indeholde:

- Navn (også på ægtefælle/samlever)
- Adresse
- Telefonnummer
- Mail-adresse
- Ønsket salgsdato, se dog nedenfor om sagsbehandlingstid
- Oplysning om din nye adresse
- Oplysning om kommende ferieperioder eller lignende, hvor du ikke kan fremvise lejligheden

Sagsbehandlingstid. Fra det tidspunkt, hvor du indgiver anmodningen, skal du regne med, at der kan gå op til 3 måneder, før lejligheden er endeligt solgt. Dette skyldes, at der er mange elementer i salgsproceduren, som kan tage tid – både vurdering, besigtigelser, udfærdigelse af dokumenter, osv. Køberen skal også have en rimelig tid før overtagelsesdatoen til at opsiges/sælge sin egen bolig og finansiere handlen. Det er derfor vigtigt, at du indgiver salgsanmodningen i så god tid som overhovedet muligt.

Hvis der ikke er interesserede på den interne og den eksterne venteliste, og du derfor selv skal finde en køber, skal du regne med, at der kan gå længere tid.

Pant i lejligheden. Hvis du har lånt penge med pant i lejligheden, skal du straks kontakte din bank og bede om, at de sender en email til DEAS, hvor de godkender salget og afløsningen af pantet. Ellers kan handelen ikke gennemføres.

Vurderingsrapport. Så snart salgsanmodningen er indgivet, skal du selv kontakte vurderingsmanden fra DEAS a/s, Preben Chr. Rehøj, pcr@deas.dk, og aftale et tidspunkt for besigtigelse af lejligheden

Vurderingsmanden gennemgår lejligheden fra A til Z, eventuelt med deltagelse af en repræsentant fra bestyrelsen eller viceværten.

Alle små og store mangler ved lejligheden registreres som fradrag i salgsprisen. Du skal være opmærksom på, at du selv har pligt til at oplyse om alle fejl og mangler i lejligheden, som ikke er åbenlyse.



Du er som hovedregel ansvarlig for alle fejl og mangler i lejligheden. Hvis du er tidligere lejer i ejendommen gælder dette også, uanset om disse stammer fra den tid, hvor du var lejer i ejendommen. Dette skyldes, at du overtog ansvaret for den indvendige vedligeholdelse af din lejlighed, da du blev andelshaver.

Samtidig har du dog mulighed for at få værdisat eventuelle forbedringer, som du har udført i lejligheden efter stiftelsen af AB Haabet. Se nærmere om beregning af værdien af forbedringer i vejledningen fra DEAS a/s. Eventuelle forbedringer, som du har udført, mens du var lejer, kan kun i særlige tilfælde give forbedringstillæg, og de afskrives over en kortere periode.

Vurderingsmanden laver en rapport om lejligheden, som du får tilsendt. Bestyrelsen får også en kopi af rapporten.

Rapporten er obligatorisk, og koster 3.850 kr. Dette beløb skal køberen betale. Du skal dog selv betale for rapporten, hvis salget ikke bliver til noget.

Hvis du har spørgsmål, eller vil klage over noget i rapporten, skal du kontakte vurderingsmanden inden 8 dage fra fremsendelsesdatoen. Du skal dog være opmærksom på, at en klage kan medføre, at salget må udskydes, indtil der er taget endeligt stilling til din klage.

Hvis du ikke har bemærkninger til rapporten, skal du returnere en del af denne til DEAS a/s i underskrevet stand.

El-syn. Du skal også bestille et el-syn af lejligheden hos en autoriseret el-installatør. Det koster 1.200 kr. (incl. moms). El-synet skal du betale. Der skal opsættes et HPFI-relæ, hvis dette mangler. Udgiften hertil betales af køber som en forbedring af lejligheden. El-synet er også obligatorisk. Baggrunden for dette er et ønske om at sikre, at der ikke findes farlige/ulovlige el-installationer i ejendommen. Hvis det ved el-synet konstateres, at der er ulovlige installationer i lejligheden, skal disse udbedres for din regning inden overtagelsesdagen.

Udbedring af mangler. De mangler, som vurderingsmanden har registreret i rapporten, har du mulighed for selv at udbedre inden overtagelsesdatoen, hvis du vil. Tæt på overtagelsesdatoen vil en repræsentant fra bestyrelsen gennemgå de udbedringer, som du eventuelt har foretaget. Hvis udbedringerne godkendes, vil der ikke ske fradrag i prisen.

Ventelister. Bestyrelsen går samtidig i gang med at kontakte mulige købere på ventelisterne. De interesserede købere ringer selv til dig for at aftale et tidspunkt, hvor de kan besigtige lejligheden. Normalt vil du blive ringet op af ca. 5 interesserede købere. Enkelte gange er det dog nødvendigt med flere besigtigelser. Køberne skal melde tilbage til bestyrelsen, som herefter giver dig besked om, hvem der fik lov til at købe lejligheden.

Hvis der er tale om en totalmoderniseret lejlighed, vil der som regel kun være enkelte interesserede på ventelisterne. Hvis ingen på ventelisterne ønsker lejligheden, er det dit ansvar selv at finde en køber via annoncering eller lignende. I langt de fleste tilfælde har dette dog ikke givet anledning til problemer. Når du har fundet en køber, meddeler du dette til den salgsansvarlige i bestyrelsen (se neden for), hvorefter proceduren i øvrigt er som ved alle andre salg.



Købsprisen. Købsprisen består af lejlighedens værdi (andelsindskud ganget med andelskronen) med tillæg for eventuelle forbedringer og fradrag for eventuelle mangler.

Indtil andelskronen er på 2.00 eller derover, har foreningen behov for at sikre, at der er en vis økonomisk sikkerhed i lejligheden.

Derfor er det besluttet, at køber skal betale **depositum og forudbetalt husleje** i stedet.

Køber skal betale 3 måneders depositum og 1 måneds forudbetalt husleje – samt husleje for den første måned, man flytter ind.

Det vil sige, at køber skal betale i alt 5 måneders husleje i forbindelse med handlens gennemførelse.

Herudover skal køber betale 6.850 kr. for selve salgspapirerne til DEAS a/s samt nøgleoplysningsskemaer til 2.100 kr. Da køber som nævnt også skal betale for vurderingsrapporten til 3.850 kr., bliver det altså i alt 12.800 kr., som køber skal betale i salgsomkostninger.

Hvidevarer mv. Når køberen er fundet, skal du selv tale med vedkommende om eventuel overtagelse af hårde hvidevarer, løsøre mv. Prisen fremgår af vurderingsrapporten, og skal altså ikke diskuteres. Køberen har ikke pligt til at overtage hvidevarer og løsøre.

I en totalmoderniseret lejlighed indgår alle hvidevarerne dog i handelen uden ekstra betaling. Alle hvidevarer skal være i funktionsdygtig stand.

Underskriftsmøde. Når DEAS a/s har udfærdiget salgsaftalerne, skal disse underskrives. Det sker i lokalerne i kælderen Ved Linden 5. Bestyrelsen kontakter både køber og sælger for at aftale et tidspunkt, enten eftermiddag/aften eller weekend. En eller flere repræsentanter for bestyrelsen orienterer om indholdet af aftalen, samtidig med, at eventuelle spørgsmål kan besvares. Alle parter underskriver aftalen på mødet. Du skal huske at medbringe **andelsbeviset**, som efter påtegning hos DEAS a/s bliver overdraget til køberen.

Fortrydelsesret. Du skal være opmærksom på, at køberen har ret til at fortryde handlen i op til 6 hverdage efter underskrivelsen af aftalen mod betaling af 1% af salgssummen. Først herefter er aftalen endelig og bindende for køber. Fortrydelsesretten følger af andelsboligloven. Hvis handlen fortrydes, skal der betales et gebyr til DEAS a/s på 1.875 kr. Hvis køberen er intern, skal køberen betale gebyret. Hvis køberen er ekstern, skal du betale gebyret.

Hvornår er salget bindende for dig? Du kan fortryde salget indtil det tidspunkt, hvor der skrives under. Du skal stadig betale gebyr til Kuben, hvis der er udfærdiget vurderingsrapport. Rapporten kan dog bruges igen, hvis du alligevel sælger inden for 6 måneder. En tilbagekaldelse af salgsønsket skal være skriftlig, og sendes til bestyrelsen.

Overtagelse. Aflæsning af el og gas. Du skal selv aftale et overtagelsestidspunkt, hvor du mødes med køberen i lejligheden og aflæser el og gas i fællesskab. Parterne har selv ansvaret for, at disse tal bliver aflæst korrekt og indberettet til myndighederne.

Varme aflæsning. DEAS a/s sørger for at bestille aflæsning af varme hos ISTA. Hvis aflæsningen ikke sker på overtagelsesdagen, reguleres dette efterfølgende gennem beregning af graddage, sådan at ingen af parterne kommer til at betale for den andens forbrug.



Fraflytning skal ske senest på overtagelsesdagen kl. 12.00. Lejligheden skal afleveres i rengjort og ryddelig stand. Hvis du flytter tidligere, er der ikke noget i vejen for at aftale, at køberen får adgang til lejligheden på et tidligere tidspunkt. Du må dog ikke give køber adgang til lejligheden, før købesummen er indbetalt.

Udbetaling af salgssummen. Salgssummen vil normalt blive udbetalt i 2 omgange. Første del udbetales kort efter overtagelsesdagen. DEAS a/s tilbageholder her ca. 10% af købesummen. Dette skyldes, at køberen har 14 dage til at klage over mangler ved lejligheden, som ikke allerede fremgår af vurderingsrapporten.

Ca. 3 uger senere vil den resterende del af salgssummen blive udbetalt. Hvis du fraflytter Haabet helt, vil der dog blive tilbageholdt et beløb til dækning af eventuelle krav fra foreningen, når det næste varmeregnskab foreligger. Der vil også ske fradrag for udgifterne til vurdering af lejligheden, se ovenfor, samt diverse mindre gebyrer til DEAS a/s.

Kontaktpersoner:

Hvis du har yderligere spørgsmål eller kommentarer, er du velkommen til at rette henvendelse til bestyrelsen eller DEAS a/s:

Salgsansvarlig i DEAS a/s: Ken Jeppesen, kjep@deas.dk

Salgsansvarlig i AB Haabet: Gertrud Jessen, Ved Linden 13, 2, tv., gertrud@haabet.net.

Besigtigelser mv.: Henvendelse til viceværten, Ved Linden 5, kælderen (indgang i gården) vice@haabet.net

Spørgsmål kan også rettes til bestyrelsen på: kontakt@haabet.net.

Spørgsmål vedrørende ventelister rettes til: gertrud@haabet.net.

Bestyrelsen for AB Haabet