



Salg af andelslejligheder i AB Haabet

Version: sept. 2024

Denne vejledning retter sig til andelshavere i AB Haabet, som står over for at skulle sælge deres andelslejlighed.

Alle salg foregår i et samarbejde mellem bestyrelsen, DEAS 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 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 muligt.

Hvis der ikke er interesserede på den interne eller 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 aflysningen af pantet. Ellers kan handelen ikke gennemføres.

Vurderingsrapport. Så snart salgsanmodningen er indgivet, skal du selv bestille en vurderingsrapport hos DEAS via [DEAS' hjemmeside](#).

Vurderingsmanden gennemgår lejligheden fra A til Z. 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 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. 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 kr. 3.750, der betales af køberen. 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 i underskrevet stand.

El-syn. Du skal også bestille et el-syn af lejligheden hos en autoriseret el-installatør. El-synet skal du betale. El-synet er obligatorisk. Hvis det ved el-synet konstateres, at der er ulovlige installationer i lejligheden, skal du sørge for at udbedre disse for din regning inden overtagelsesdagen.

Udbedring af mangler. De mangler, som vurderingsmanden har registreret i rapporten, har du mulighed for selv at udbedre, hvis du vil. Hvis du selv udbedrer mangler, vil der ikke ske fradrag i prisen. Giv besked hurtigst muligt til bestyrelsen, hvis du selv ønsker at foretage udbedringen.

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. Køberne skal melde tilbage til bestyrelsen, som herefter giver dig besked om, hvem der fik lov til at købe lejligheden.

Hvis ingen på ventelisterne ønsker at købe 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.

Herudover skal køber betale 8.500 kr. for selve salgspapirerne til DEAS samt nøgleoplysningsskemaer til 2.250 kr. Da køber som nævnt også skal betale for vurderingsrapporten til 3.750 kr., bliver det altså i alt 14.500 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. Du kan kun få betaling for hvidevarer, som du selv har købt, eller betalt for, da du købte lejligheden. Hvis du ikke vil sælge



hvidevarer med, skal det fremgå tydeligt af vurderingsrapporten, og du skal også understrege det over for køber ved besigtigelsen.

Underskriftsmøde. Når DEAS 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. Bestyrelsen orienterer om indholdet af aftalen, samtidig med, at eventuelle spørgsmål kan besvares. Alle parter underskriver aftalen på mødet.

Fortrydelsesret. 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. Hvis køberen er intern, skal køberen betale gebyret. Hvis du selv har fundet køberen, skal du betale gebyret.

Hvornår er salget bindende for dig? Du kan fortryde salget indtil det tidspunkt, hvor der skrives under. Du skal selv betale for vurderingsrapporten, hvis du alligevel ikke vil sælge. Rapporten kan dog bruges igen, hvis du alligevel sælger inden for 6 måneder. En tilbagekaldelse af salgønsket 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.

Varmeaflæsning. Du skal meddele ISTA at du flytter. Se aftalens punkt 8.

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 først blive udbetalt 2 uger efter overtagelsesdagen. DEAS tilbageholder et beløb til varmeregnskabet og værdien af eventuelle mangler, som køber har gjort indsigelse om efter overtagelsen.

Kontaktpersoner:

Hvis du har yderligere spørgsmål eller kommentarer, er du velkommen til at rette henvendelse til bestyrelsen eller DEAS.

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

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

Bestyrelsen for AB Haabet