

## Andelsboligforeningen Klosterbakken II

### Vejledning ved salg af andelsboliger

Reglerne for overdragelse af andelsboliger fremgår af vedtægternes § 13.2. Reglerne i § 13.2.A omhandler overdragelse til nærtstående, mens reglerne i § 13.2.B omhandler overdragelse til andre, der er indtegnet på en venteliste, hvilket vi har her i foreningen, administreret af Waitly.

Andelsboligerne kan sælges enten ved ejendomsmægler, eller som selvsalg. Når der er taget stilling til salg skal bestyrelsen adviseres.

Reglerne for fremgangsmåde og fastsættelse af salgspris fremgår af vedtægternes § 14 og 15.

Fremgangsmåden ved salg er beskrevet i vedtægternes § 15. Bestyrelsen indhenter et VVS- og El-tjek samt en vurdering af boligens stand/forbedringer fastsat af en skønsmand fra ABF. Skønsmanden opgør den endelige værdi, som boligen lovligt kan sælges til som højeste pris. Udgifter til VVS- og El-tjek samt skønsmandens opgørelse betales af sælger og køber med halvdelen til hver.

Salgsprisen kan således maksimalt udgøre andelsværdien med tillæg af nedskrevne forbedringer jf. vedtægternes § 14. Bestyrelsen skal godkende salgsprisen.

I begge måder for salg skal der udarbejdes en salgsannonce, der beskriver boligen og angiver salgsprisen.

Salgsannoncen lægges ind på Waitly's ventelistesystem sammen med eventuelle billeder af boligen. Der skal angives eventuelle datoer for åbent hus.

Herefter kan de, der står på ventelisten tilkendegive, om de ønsker at besigtige boligen, og efterfølgende om de ønsker af indgå i forhandlinger om køb. Sælger skal påbegynde salgsforhandlingerne med den, der står øverst på ventelisten.

Er der ingen på ventelisten, der ønsker at købe, kan sælger frit afhænde til anden side. Bestyrelsen skal dog godkende køber.

Der skal samtidig indhentes diverse dokumenter fra administrator, bl.a. nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen og for andelsbolig til salg. Endvidere skal administrator forsyne ejendomsmægler og/eller advokat med en række oplysninger. Der skal herfor betales kr. 2.000 til andelsboligforeningen. Sælger og køber betaler halvdelen hver.

#### *Ejendomsmægler.*

Ejendomsmægleren har hjulpet sælger med fastsættelse af salgspris, og hjælper ved forhandlinger med køber.

Ejendomsmægleren udfærdiger herefter en overdragelsesaftale.

Overdragelsesaftalen gennemgås af advokat Jens Klokhøj, med hvem andelsboligforeningen har indgået aftale, eller af andelsboligforeningen, og der udfærdiges købsaftale, samt boligaftale og andelsbevis.

Sælger betaler ejendomsmægler. Endvidere honorar til advokat/andelsboligforening kr. 6.500 inkl. moms, idet køber refunderer halvdelen heraf.

*Selvsalg.*

Sælger finder en køber via ventelisten, og bliver enig med køber om salgsprisen.

Advokat Jens Klokhøj overtager alt papirarbejdet ved overdragelsesaftalen og udfærdiger købsaftalen mv.

Sælger betaler advokatens honorar kr. 9.500 inkl. moms, idet køber refunderer halvdelen heraf.

Afslutningsvis skal bemærkes, at bestyrelsen står til rådighed for sælger/andelshaver gennem hele salgsprocessen.

17.09.2021 JE