

Hvad er processen, når man ønsker at sælge sin andelsbolig?

Andelsboligforeningen Strandgården III – oktober 2022

Når den fraflyttende andelshaver har meddelt bestyrelsen, at han ønsker at sælge og fraflytte din bolig, sker der følgende:

Gennemgang og vurdering af boligen

Hele salgsprocessen tager normalt ca. 2 mdr.

Foreningen har valgt, at det er en ekstern byggesagkyndig, der som skønsmand gennemgår og prisfastsætter værdien af mangler og forbedringer i boligen. Det sker for at få en objektiv vurdering. Prisfastsættelsen kan ikke ændres af bestyrelsen, selv om medlemmer fra bestyrelsen deltager i gennemgangen. Udgiften til skønsmanden betales af den fraflyttende andelshaver og den nye andelshaver med 50 % til hver.

Den endelig pris på andelen udgøres af grundprisen, som fastsættes på den årlige generalforsamling og kan ses på foreningens hjemmeside (www.strandgården3.dk), og de fradrag eller tillæg, som den byggesagkyndige skønner, skal foretages i forhold til boligens stand.

Sælger er ved gennemgangen forpligtet til at oplyse om eventuelt skjulte mangler i boligen.

I en "rygerbolig" er der et generelt fradrag til afrensning, maling mv.

El-tjek

Boligen skal også i forbindelse med salget gennemgås af en elektriker, som laver et el-tjek, som sikrer, at alle installationer er udført efter gældende regler. Udgiften til el-tjek betales af den fraflyttende andelshaver.

Er der bemærkninger i el-rapporten, påhviler det sælger at lovliggøre installationen inden fraflytning. Er det ikke sket, lovliggøres installationerne på den fraflyttende andelshavers regning.

Salgsaftale

Efter modtagelse af vurderingsrapport udarbejder kassereren en salgsaftale, hvor andelens grundpris og eventuelle tillæg for forbedringer – og/eller fradrag for mangler - fremgår. Kontrakten indeholder også oplysninger om tidsfrister for betaling, frist for indsigelse ved mangler mv.

Andelen tilbydes interesserede på ventelisten

Foreningen har en venteliste over interesserede købere. Bestyrelsen kontakter de første på listen, som tilbydes at se boligen samtidigt - idet de naturligvis er informeret om, hvilket nr. de er på ventelisten.

2 fra foreningens bestyrelse (normalt formand og håndværkerkontakt) er til stede, når interesserede købere ser boligen. Sælger er normalt ikke til stede. Interesserede købere har på forhånd modtaget

information om pris og vurderingsrapport med fradrag/tillæg. De interesserede købere skal senest 3 dage efter eftersyn af andelen meddele, om de er interesseret i at købe boligen.

Er der ingen af de indbudte købere, der er interesseret, inviterer bestyrelsen de næste fra ventelisten.

Salgspapirer underskrives

Når der er fundet en interesseret køber udarbejder kassereren salgsaftalen. Salgsaftalen underskrives på det førstkommande bestyrelsesmøde, hvor de nye og de fraflyttende andelshavere også underskriver. Bestyrelsen informerer den nye andelshaver om pligter og rettigheder i foreningen.

Fraflytning

Når den fraflyttende andelshaver forlader sig bolig, skal den være rengjort. Er boligen ikke rengjort fratrækkes et beløb fra andelens pris til rengøring.

Indsigelse mod mangler

Den nye andelshaver har en frist på 14 dage efter indflytning til at komme med indsigelse i forhold til mangler i boligen.

Foreningen er stiftet i 1986, og det indebærer naturligvis, at der må forventes et vist slid – eller i nogle tilfælde et større tillæg til prisen, fordi boligen er sat i stand.

At det er en andelsboligforening betyder, at boligerne ikke bliver istandsat, som det fx er tilfældet i udlejningsbyggeri, når der flytter nye beboere ind. I stedet gennemgås boligerne som de står, og der fratrækkes og tillægges efter stand.

Processen ved salg indebærer, at den interesserede andelshaver får en pris og en oversigt over, hvad der skal betales for, og hvad der er fradrag for, inden vedkommende beslutter sig. Andelshaveren kan derfor ikke klage over den generelle standard på boligen. I den henseende sælges boligen som "købt som beset".

Det andelshaveren kan klage over, er fx hvis der er overtaget udstyr, som viser sig ikke at virke eller som sælger har taget med sig ved flytningen (fx komfur, quooker eller lign.). Eller hvis der efter indflytningen er dukket en skjult fejl op, som er blevet overset ved den byggesagkyndiges gennemgang af boligen.

Endelig afregning

Foreningen tilbageholder et beløb til dækning af eventuelle ny fundne mangler. Dette beløb svarerende til 5 % af salgssummen kommer normalt til udbetaling 1 måned efter indflytningen. I komplicerede salg kan denne tidsfrist dog ikke altid overholdes.

Kontakt

Spørgsmål i forhold til denne proces kan rettes til:

A/B Strandgården III – formand Niels Pedersen, 2072 5387