



AB Skydebanen

Hvad må/kan jeg sælge min andel for

Prisfastsættelse af andelsboliger følger den såkaldte maksimalprisbestemmelse, som er beskrevet i andelsboligforeningsloven.

Maksimalprisen er en regnskabsteknisk konstruktion forstået således, at loven fastsætter en maksimal pris for, hvor meget din andelslejlighed må sælges til.

Maksimalprisen opfattes af mange, som den pris en andelslejlighed *skal* sælges til. Det er ikke nødvendigvis rigtigt, da maksimalprisen udelukkende er et loft for, hvad en andelslejlighed maksimalt må sælges til ifølge loven. Lovgivningsmæssigt er der intet til hinder for, at prisen på andelen fastsættes under maksimalprisen.

I henhold til andelsboligforeningsloven må maksimalprisen ikke overstige, "hvad værdien af andelen i foreningens formue (andelsværdien), forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge."

For at beregne maksimalprisen på din andelslejlighed skal du altså finde frem til lejlighedens andelsværdi samt eventuelle forbedringer og/eller fradrag for manglende vedligeholdelse o.lign. i lejligheden.

Andelsværdien:

Andelsværdien finder du frem til ved at gange den senest godkendte andelskroneværdi med størrelsen (m²) på din lejlighed.

Den senest godkendte andelskroneværdi finder du i foreningens seneste årsregnskab, der godkendes årligt på foreningens ordinære generalforsamling.

Størrelsen af din lejlighed ved du oftest selv, men vær opmærksom på, at det altid er det antal m², som foreningens administrator har noteret fra stiftelsen af foreningen, der gælder.

Eksempel: Andelskroneværdien (fra regnskabet for 2013) kr. 25.039 x 90 m² = kr. 2.253.510,00.

Da salgsprisen for andelen ikke må overstige maksimalprisen *på det tidspunkt, der indgås købsaftale*, kan der eventuelt være behov for at regulere andelsværdien ned i forhold til det i regnskabet anførte. Læs nærmere herom i det følgende.

Forbedringer/fradrag:

Til andelsværdien må du tillægge værdien af eventuelle forbedringer i lejligheden. Der kan også komme fradrag for manglende vedligeholdelse o.lign.

Værdien af forbedringer i lejligheden og/eller fradrag for manglende vedligeholdelse o.lign. opgøres i en såkaldt "lejlighedsvurdering", der udarbejdes af en professionel valuar.

Som valuar bruger AB Skydebanen Lisbeth Foring, der kan kontaktes på tlf.nr.: 23458198. Vær opmærksom på, at det er dig, der som sælgende andelshaver skal betale for vurderingen. Pris for vurdering kan du få oplyst hos Lisbeth Foring.



Eventuel negativ værdi af renteswap:

AB Skydebanen har optaget lån med renteswap, som kan have indflydelse på din maksimalpris. Hvis renteswappens værdi er faldet på tidspunktet for salg af din andelsbolig, skal der ske en tilsvarende nedregulering i andelsværdien på din andelslejlighed.

Når foreningens administrator udarbejder overdragelsesaftale vedrørende salg af andelen, foretager de en vurdering af, om der skal foretages en nedregulering som følge af en negativ værdi af foreningens renteswap. Køber og sælger får besked, hvis et fald på tidspunktet for indgåelse af overdragelsesaftalen overstiger et eventuelt prisafslag i købesummen.

Hvad skal jeg så sætte min andel til salg til?:

Andelsboliger har, som det fremgår ovenfor, indbygget et prisloft - maksimalprisen - men det er ikke ensbetydende med, at de ikke er påvirket af priserne på det øvrige boligmarked, det vil sige udbud og efterspørgsel.

I tider, hvor maksimalpriserne er høje, vil man derfor kunne opleve, at andelsboliger ikke kan sælges til maksimalprisen. Du skal som sælger selv undersøge, hvad din andel kan eller skal sættes til salg for, det kan foreningens administrator eller bestyrelsen ikke hjælpe dig med. Du skal derfor selv afsøge markedet og finde frem til en salgspris, der svarer til den pris, som lignende andelsboliger sælges til, eller kontakte en ejendomsmægler for hjælp til prisfastsættelse og salg af lejligheden.

Vær opmærksom på din udvidede oplysningspligt ved salg:

Den 1. januar 2014 er der kommet nye regler vedrørende salg af andelsboliger, hvor sælgers oplysningspligt er blevet udvidet. Det indebærer, at du som sælger skal udlevere to eller flere såkaldte nøgleoplysningsskemaer til køber inden salg. Det ene nøgleoplysningsskema vedrører andelsboligforeningen, og det indgår i foreningens årsregnskab. Det andet nøgleoplysningsskema vedrører din andelslejlighed, hvor der indtastes oplysninger om din andel, herunder en specifikation af, hvordan prisen på din andel er beregnet fordelt på andelsværdi, forbedringer o.lign.

Hvis der er sket fald i andelsværdien i forhold til det seneste årsregnskab, enten fordi værdien af renteswaps har udviklet sig negativt eller fordi andre forhold har indvirket negativt på andelsværdien, skal der tillige udarbejdes et tredje og eventuelt flere nøgleoplysningsskemaer, som tager højde for de negative udviklinger, der har været siden seneste årsregnskab.

Hvis du ikke indgår aftale med en ejendomsmægler om hjælp til at sælge din lejlighed, kan du selv rekvirere det lovpligtige nøgleoplysningsskema fra foreningens administrator, så snart du har besluttet dig for at sælge, mod et gebyr på pt. kr. 1.250 inkl. moms. Foreningens administrator kan dog først udarbejde skemaet for din andel, når de har modtaget en kopi af lejlighedsvurderingen på din andel og den pris, du vil forlange.

Vær opmærksom på, at nøgleoplysningsskemaet skal udleveres til køber, *før* der underskrives en købsaftale. Du skal også være særligt opmærksom på, at de nøgletalsoplysninger, du får fra administrator er pr. den dato, der fremgår af skemaet, herunder i forhold til en eventuel nedregulering i prisen som følge af renteswappen, hvor der kommer en ny opgørelse fra foreningens låneinstitut i starten af hver måned. Du bør derfor inden indgåelse af endelig aftale sikre dig, at der ikke i mellemtiden er sket ændringer i nøgletalsoplysningerne, ligesom du også skal være opmærksom på, at det tillige koster et gebyr på pt. kr. 1.250 inkl. moms for udarbejdelse af et nyt skema i tilfælde af ændringer.

Der henvises også til foreningens pjeces "Når du sælger din andelsbolig i AB Skydebanen".