

A/B Landlystvang

# Salgsvejledning

Versionsdato 15. oktober 2024

Tjekliste salg af andelsbolig	Ok
<b>Salg indledes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besked til Andelsbo og bestyrelse om at lejligheden skal sælges</li> </ul>	
<b>Klargøring af lejligheden til salg</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indhentelse af el-rapport</li> <li>• Udbedring af alle fejl og mangler anført i el-rapport</li> <li>• Indhentelse f VVS-installations rapport</li> <li>• Udbedring af alle fejl og mangler anført i VVS-rapport</li> <li>• Indhentelse af vurderingsrapport</li> <li>• Evt. udbedring af kritiske forhold iht. vurderingsrapport</li> </ul>	
<b>Når der foreligger anmærkningsfri el -og vvs-rapporter, samt endelig vurderingsrapport, indsendes disse samlet til Andelsbo</b>	
<b>Køber skal findes</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tjek salgsvejledningen om du kan sælge frit, eller om der skal udbydes på venteliste</li> <li>• Ved udbud på ventelister – aftal tid for åbent hus med Andelsbo/bestyrelse</li> </ul>	
<b>Køber fundet</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fremsend lovpligtige oplysninger om foreningen til køber</li> <li>• Fremsend "bestilling af andelsoverdragelse" i udfyldt stand til Andelsbo</li> <li>• Underskrift overdragelsesaftale (digitalt med MitId)</li> </ul>	
<b>Overdragelse</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tidspunkt for nøgleudlevering pr. overtagelsesdagen aftales med køber</li> <li>• Tjek at du har fået mail om at købesummen er indbetalt, inden nøgler udleveres</li> <li>• Køber og sælger aflæser selv el, evt. gas og varme (el afmeldes må ikke afmeldes før overtagelsesdagen). Der skal ikke sendes aflæsning til Andelsbo.</li> <li>• Internet opsiges direkte til din egen udbyder</li> </ul>	
<b>Købesummens udbetaling</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Købesummen, minus et mindre tilbagehold udbetalt (typisk 2-3 uger efter overtagelsesdag)</li> <li>• Tilbageholdt beløb udbetalt (udbetales typisk efter 4-6 uger).</li> </ul>	

## Salgsvejledning

Denne vejledning er udarbejdet til dig, der ønsker at sælge din andelslejlighed i A/B Landlystvang. Vejledningen har til formål at beskrive salgsprocessen og give dig et indblik i tidshorizonten for salget, fra start til slut.

## Tjekliste

Tjeklisten giver et hurtigt overblik over processen – og angiver også salgsprocessens rækkefølge. Nedenfor, følger en grundig beskrivelse og vejledning.

## Tidshorizont

Det kan være svært at forudse den præcise tidshorizont for salget, da der er mange faktorer som travlhed hos håndværkere, ferie, ansøgere fra venteliste med videre, som har indflydelse på tidshorizonten.

**Typisk vil et salg kunne gennemføres på 3 måneder, fra processen sættes i gang til nøglerne overdrages til den nye køber. Vi anbefaler derfor, at du sætter gang i salgsprocessen i god tid.**

De trin i salgsprocessen som skal gennemføres, er følgende:

1. Meddelelse til Andelsbo og bestyrelse om salg
2. El og vvs-rapporter (og udbedring af el og vvs-fejl)
3. Vurdering
4. Evt. frit salg eller evt. udbud til ventelister
5. Godkendelse af køber
6. Underskrift af overdragelsesaftale
7. Overdragelse
8. Udbetaling af salgssum

## Klargøring af lejlighed

Den første del af salgsprocessen er vurdering af lejlighedens stand og forbedringer. Dette er typisk den mest tidskrævende del af salget og denne del er du selv ansvarlig for.

### 1. Meddelelse til Andelsbo og bestyrelsen om at du ønsker at sælge

Som det allerførste skal du kontakte henholdsvis foreningens bestyrelse og Andelsbo, og meddele at du indleder salget af din lejlighed. Her skal du også meddele, hvis du fraflytter foreningen og vil anvende din indstillingsret til at indstille en køber iht. **vedtægtens § 13**.

**Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:**

1. *Til den, der indstilles af andelshaveren*
2. *Andre andelshavere, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, således at den der først er indtegnet på venteliste går forud for de senere indtegnede. Sker overdragelsen i henhold*

- til denne bestemmelse, overdrager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til bestyrelsen til den således ledigblevne lejlighed*
3. *Andre, såfremt bestyrelsen fører venteliste over ikke-andelshavere der ønsker at overtage bolig i ejendommen, må fraflyttende dog kun med bestyrelsens samtykke udbyde lejligheden til salg gennem ejendomsmægler eller ved annoncering*

Du skal sørge for, at lejligheden er i lovlig stand inden den kan vurderes. Hvis du har foretaget renovering eller vedligeholdelse af lejligheden, skal du finde kvitteringer mv. på dette arbejde, da det skal anvendes til vurdering af lejligheden.

## 2. El – og VVS rapporter

### Indhentelse VVS-attest

Du skal have udarbejdet VVS-attest for lejligheden. Attesten skal leve op til de gældende regler. Udgiften til indhentelse af VVS-attest betales af sælger.

Foreningen anvender Cera Andelsvurdering: <https://www.andelsvurderinger.dk/> Dog kan du frit vælge et anden VVS firma, som er autoriseret.

Når VVS-attesten er indhentet, skal den fremsendes til Andelsbo

### Indhentelse EL-attest

Du skal have udarbejdet en EL-attest for lejligheden. Attesten skal leve op til Sikringsstyrelsens standard, som kan findes på deres hjemmeside. Udgiften til indhentelse af EL-attest betales af sælger.

Foreningen anvender Cera Andelsvurdering: <https://www.andelsvurderinger.dk/> Dog kan du frit vælge en anden elinstallatør, som er autoriseret.

Når El-attesten er indhentet, skal den fremsendes til Andelsbo.

## 3. Vurdering af lejligheden

Du kan først bestille en vurderingsrapport, når du har haft indhentet en VVS og El-attest, samt at du har fremsendt dokumentation for at samtlige fejl og mangler som eventuelt fremgår af disse attester er udbedret.

**Dokumentation for udbedring af fejl/mangler i form af kvitteringer, skal fremsendes til Andelsbo**

**Der udarbejdes under ingen omstændigheder en overdragelsesaftale, førend der er fremsendt fyldestgørende dokumentation for at fejl og mangler som fremgår af VVS og El-attesten er udbedret.**

Når dette er gjort, skal du indhente en vurderingsrapport.

Det er Cera Andelsvurdering: <https://www.andelsvurderinger.dk/>, som udarbejder vurderingsrapporten.

Når firmaet kommer for at lave vurderingen, skal du give dem eventuel dokumentation for renovering af lejligheden, fx kvitteringer. Bestyrelsen deltager ikke i vurderingen.

Vurderingsfirmaet fremsender deres vurderingsrapport til Andelsbo, så husk at sikre, at de også fremsender en kopi til dig. Udgiften til vurderingsrapporten betales af køber og sælger med halvdelen hver.

Når du modtager vurderingsrapporten, kan der være noteret forhold som skal udbedres før lejligheden kan sælges. Udover de forhold som eventuelt skal udbedres, vil der være en liste med forhold som giver nedslag i salgssummen. Disse forhold kan sælger vælge at få udbedret inden salget, for sælgers regning.

Hvis forholdene ikke udbedres inden salget, vil der blive foretaget fradrag i salgssummen, hvilket udbetales til køber, således at køber selv kan udbedre forholdene.

#### 4. Salg og venteliste, herunder fremvisning og udlevering af dokumenter til køber

Nu er lejligheden klar til overdragelse.

Medmindre du selv har indstillet en køber i henhold til vedtægtens § 13, stk. 1, vil lejligheden – af bestyrelsen - blive udbudt på foreningens ventelister.

Bemærk at ventelisterne skal have 14 dage fra opslaget offentliggøres til at svare, og at Andelsbo i begge tilfælde har en behandlingstid på udarbejdelsen af salgsdokumenterne.

#### Fremvisning af lejlighed og udlevering af dokumenter til køber

Det er sælger, der sørger for fremvisning af lejligheden og udlevering af dokumenter til køber.

Sælger er pligtig at udlevere følgende dokumenter til køber:

- Foreningens seneste årsregnskab og budget
- Foreningens vedtægter
- Referat fra andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger
- Vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet
- Energimærke
- Nøgleoplysningsskema for Andelsboligforeningen
- Nøgleoplysninger om den aktuelle andelsbolig til salg, herunder en opstilling af hvorledes prisen beregnes, med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar
- En erklæring fra Andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden seneste godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningsskema for Andelsboligforeningen
- Centrale økonomiske nøgleoplysninger om Andelsboligforeningen
- Vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger (regler for den maksimale pris og overpris) som Erhvervsstyrelsen har anvist på [www.erhvervsstyrelsen.dk](http://www.erhvervsstyrelsen.dk)
- El-rapport
- Vurderingsrapport

Bemærk at det er lovpligtigt for sælger at udlevere disse dokumenter til køberen.

Dokumenterne om foreningen findes i ProBo.

#### 5. Godkendelse af køber

Det er bestyrelsen som godkender køber. Enten den køber du har indstillet, eller en køber fra ventelister m.v. Bestyrelsen godkender rent praktisk køber, ved underskrift af overdragelsesaftalen.

## Overtagelsesdato

**OBS! Overtagelsesdatoen kan ligge den 1. eller d. 15. i en måned. – dog skal overdragelsesaftalen altid være underskrevet af sælger, køber og bestyrelsen inden d. 10., i den foregående måned.**

## 6. Underskrift af overdragelsesaftale

Når der er fundet en køber, udarbejder Andelsbo overdragelsesaftalen.

Hvis du har udbedret forhold, som gav fradrag og du har informeret Andelsbo og fremsendt dokumentation for dette, vil fradragene blive fjernet i overdragelsesaftalen.

Når overdragelsesaftalen er udarbejdet, fremsendes den til sælger, køber og bestyrelsen, som alle skal underskrive digitalt ved brug af MitID.

## 7. Overdragelse af andelen

Når overdragelsesaftalen er underskrevet, skal sælger og køber aftale et tidspunkt hvor nøglerne skal overdrages. Sælger har pligt til at informere køber om eventuelle bortkomne nøgler til lejligheden.

## Købesum

Køber skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen indbetale den samlede købesum til foreningens konto (den tilsendte indbetalings-streng i overdragelsesaftalen skal benyttes).

## Aflæsning af gas, el og varme

Køber og sælger bør affotografere målere. Der skal kun meldes flytning til eventuelt gasfirma (hvis der er gaskomfur). Andelsbo skal ikke have fotos af målerne.

**Andelsbo tilmelder altid køberen til et el-forsyningselskab.** Køber kan efter overtagelsen af andelen, selv vælge et eventuelt andet el selskab.

**Sælger må ikke afmelde sig el og gas før pr. overtagelsesdagen. Dette vil medføre en ekstra udgift på op til kr. 1.200 for foreningen, hvilket beløb vil blive opkrævet hos sælger.**

## 8. Afregning af salgssummen til sælger

Andelsbo

- afregner sælger senest 2-3 uger efter overtagelsesdagen, når alle relevante informationer til brug for afregningen er modtaget.
- tilbageholder kr. 40.000 i ca. 4-6 uger
- tilbageholder ca. kr. 3.500 kr. til varmedepositum, indtil varmeåret er afregnet – der kan gå op til 11 måneder

**OBS! Er handlen ikke gennemført senest 6 måneder efter den dato salgsoptillingen fremsendes, vil sagen blive lukket, og andelshaver vil blive opkrævet honorar for vurderingsrapporten, EL- & VVS-tjek og et gebyr til administrator.**

## Kontaktoplysninger

Kontakt til bestyrelsen: [bestyrelsen@landlystvang.dk](mailto:bestyrelsen@landlystvang.dk)

Kontakt til Andelsbo: [andelsbo@andelsbo-adm.dk](mailto:andelsbo@andelsbo-adm.dk)

Kontakt til firma for vurdering af forbedringer: Cera Andelsvurdering: <https://www.andelsvurderinger.dk/>

Kontakt til firma for el -og VVS tjek: Cera Andelsvurdering: <https://www.andelsvurderinger.dk/>

## Spørgsmål og svar

Nedenfor er samlet en række typiske spørgsmål og svar omkring salgsprocessen. Hvis du har yderligere spørgsmål til salgsprocessen, kan du sende en mail til Andelsbo med bestyrelsen cc.

Spørgsmål	Svar
Hvad sker der med mit internet når jeg flytter?	Du skal selv sørge for at melde flytningen til din internetudbyder.
Hvornår overfører Andelsbo overdragelsessummen til min konto?	Overdragelsessummen minus tilbageholdet vil blive udbetalt ca. 2-3 uger efter overtagelsesdatoen.
Hvorfor får jeg ikke udbetalt hele overdragelsessummen?	Andelsbo tilbageholder <b>kr. 40.000</b> til eventuelle fejl og mangler, samt varmedepositum med ca. kr. 3.500. Hvis køber ikke har gjort indsigelse efter overtagelse af lejligheden, vil beløbet blive overført til sælger ca. 4-6 uger efter overtagelsesdatoen.
Hvilke omkostninger er der forbundet med overdragelsen?	Sælger betaler følgende: <ul style="list-style-type: none"><li>• Vurderingsrapport (<b>udgift deles mellem køber/sælger</b>)</li><li>• Nøgleoplysningsskema – lovpligtige</li><li>• Afregning af eventuelt pant / udlæg</li></ul> Køber betaler følgende: <ul style="list-style-type: none"><li>• Overdragelsesaftale og handlens berigtigelse</li><li>• Adkomsterklæring ved tinglysning af pant</li></ul>