

A/B Strandlodsgården

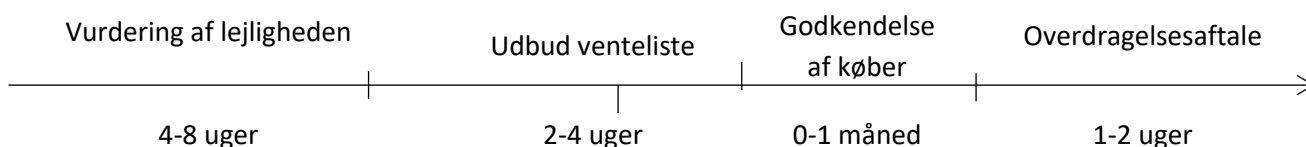
# Salgsvejledning

Versionsdato 04-03-2024

## Salgsvejledning

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

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:

- Klargøring inden vurdering
- El og vvs-tjek – samt udbedring
- Vurdering
- (Evt. salg til familie eller eksternt bytte)
- Udbud til sammenlægning og på ventelister
- Bestyrelsens godkendelse af køber
- Underskrift af overdragelsesaftale
- Overdragelse på overtagelsesdagen
- Udbetaling af salgssummen

## Skriftlig opsigelse af andel

Den første del af salgsprocessen er, at du som sælger har minimum 3 mdr. skriftlig opsigelse af andelen.

Opsigelses-blanket findes i Probo under dokumentarkiv – info til alle beboere og på foreningens hjemmeside. Opsigelsen m/ evt. indstilling af ny andelshaver jf. foreningens vedtægter, skal udfyldes og sendes pr. mail til både bestyrelsen, e-mail: [info@strandlodsgaarden.dk](mailto:info@strandlodsgaarden.dk) og til foreningens administrator Andelsbo, e-mail: [andelsbo@andelsbo-adm.dk](mailto:andelsbo@andelsbo-adm.dk).

Andelsbo sender skrivelse til køber, hvori køber anmodes om at indhente accept fra bank om godkendelse af købet eller dokumentation om nødvendig købesum til rådighed. Overtagelse skal altid ske til den 1. i en måned – dog tidligst 3 måneder efter opsigelsen.

Det originale andelsbevis skal fremsendes pr. post eller afleveres til Andelsbo, Dronning Olgas Vej 37A, 2000 Frederiksberg.

### Klargøring af lejlighed

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.

### Indhentelse VVS-eftersyn

Du skal have udarbejdet autoriseret VVS-eftersyn for lejligheden. Eftersynet skal leve op til de gældende regler.

VVS eftersynet skal være udført af Taxbøl VVS & Kloak, tlf.nr. 32 58 06 91.

Når VVS-eftersyn er indhentet, skal det fremsendes til Andelsbo.

Udgiften til indhentelse af VVS-eftersyn betales direkte af sælger.

### Indhentelse EL-eftersyn

Du skal have udarbejdet et autoriseret EL-eftersyn for lejligheden. Eftersynet skal leve op til Sikringsstyrelsens standard, som kan findes på deres hjemmeside.

EL-eftersynet skal være udført af Elimar A/S, tlf.nr. 32 50 19 95.

Når EL-eftersyn er indhentet, skal det fremsendes til Andelsbo.

Udgiften til indhentelse af EL-eftersyn betales direkte af sælger.

### Udbedring af anmærkninger i VVS og El - eftersyn

**Forhold som er nævnt i EL- og VVS-attesten skal altid udbedres for sælgers regning** og vil som oftest udgøre en forbedring, som kan medsælges. Dog kun hvis udbedring sker inden der indhentes vurderingsrapport.

Du må selv bestemme, hvem du vil anvende til udbedring, disse skal dog være autoriseret

**Som dokumentation for udbedring, skal der enten foreligge nyt EL- eller VVS-tjek, eller erklæring fra el og vvs firma om, at de i el -og vvs attesten anførte forhold er udbedret.**

Husk at gemme kvitteringer for udbedring. Dokumentation for udbedring og kvittering for udbedring, skal udleveres til vurderingsfirmaet og skal fremsendes til Andelsbo.

**Alle forhold nævnt i el og vvs attester skal være udbedret før der kan bestilles vurderingsrapport.**

## Vurdering af lejligheden

Når du har indhentet EL- og VVS-attest, og fået udbedret evt. mangler, skal du have udarbejdet en vurderingsrapport.

Det er firmaet Vurderingsmanden.dk - tlf.nr. 26 39 08 88 - mail [su@Vurderingsmanden.dk](mailto:su@Vurderingsmanden.dk), som udarbejder vurderingsrapporten.

Når firmaet kommer for at lave vurderingen, skal du give dem EL- og VVS-attesten, tidligere vurderingsrapport, dokumentation for eventuel udbedring, samt eventuel dokumentation for renovering af lejligheden, fx kvitteringer. **Bemærk at der først skal foretages vurdering af lejligheden efter udbedring af eventuelle fejl og mangler iht. el- og VVS-rapporterne.**

Vurderingsfirmaet fremsender deres vurderingsrapport til dig. Du skal sende den og faktura for vurderingsrapport videre til Andelsbo. Foreningen lægger ud for udgiften til vurderingsrapporten.

Udgiften til vurderingsrapporten deles mellem køber og sælger.

## Udbedring af mangler jf. vurderingsrapporten

I vurderingsrapporten kan der forekomme en liste med forhold som betegnes som almindelige fradrag, der 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.

De forhold som er obligatoriske at udbedre (el og vvs) skal være udbedret inden overdragelsesaftalen kan underskrives og dokumentation for udbedringen, i form af kvitteringer, skal fremsendes til Andelsbo.

**OBS! EL- og VVS- rapporter må maksimalt være 12 måneder, og vurderingsrapporten 6 måneder ved underskrift af overdragelsesaftalen.**

## Salg:

Lejligheden er nu klar til salg og du skal sørge for, at fremsende alle udarbejdede rapporter samt dokumentation for udbedring af hhv. El og VVS til Andelsbo.

Såfremt du indstiller en person du er beslægtet med (familie forhold) i lige op-og nedadstigende linjer tillige med søskende i.h.t. vedtægterne § 9 stk. 2 punkt A, skal bestyrelsen samt Andelsbo modtage dokumentation for dette familieforhold. Andelsbo vil sende dig anmodning herom.

Hvis du ikke via opsigelsen har indstillet en køber jf. foreningens vedtægter, eller sælges lejligheden som et dødsbo, hvor ingen berettiget ønsker at overtage lejligheden, så skal du kontakte Andelsbo, der laver opslag om fremvisning af lejligheden og sender dette til bestyrelsen. Lejligheden skal fremvises minimum 2 gange af en times varighed, hver med en uges mellemrum. Dette skal være varslet ved opslag i opgangene mindst en uge før første fremvisning. Foreningens vicevært sørger for opsætning af opslag i opgangene.

## Fremvisning af lejlighed og dokumenter om foreningen til køber

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

Sælger er pligtig at udlevere følgende dokumenter til køber:

- Foreningens regnskab
- Foreningens vedtægter
- Budget for det kommende år, hvis udarbejdet
- Referat fra seneste generalforsamling
- Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen
- Nøgleoplysningsskema for din bolig, der skal til salg
- El-attest
- Vurderingsrapport

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

Dokumenterne om foreningen findes i ProBo.

## Overdragelsesaftale

Når Andelsbo har modtaget alle rapporter og dokumentation for udbudringer samt oplysninger om køber, udarbejder Andelsbo overdragelsesaftalen. Hvis du har udbedt 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 "underskriftberettigede" bestyrelse, som alle skal underskrive digitalt via MitId.

**Andelsbo skal have en underskrevet overdragelsesaftale af alle parter retur senest den 10. i en måned for at kunne imødekomme en overdragelse til den kommende 1. i måneden efter - og for, at kunne opkræve rettidigt inden overdragelsesdagen.**

## Overdragelse af andelen og udlevering af nøgler

Når overdragelsesaftalen er underskrevet og indbetaling har fundet sted, aftaler sælger og køber hvilket tidspunkt de vil foretage overdragelse af nøglerne. Sælger skal overdrage 3 stk. nøgler / hoveddørnøgle + lejlighedsnøgler.

**Ved manglende nøgler omstilles låsen for sælgers regning og udgiften modregnes i salgsprovenuet.**

## Aflæsning af gas og varme

Køber og sælger er selv forpligtet til at aflæse målere og melde flytning til leverandørerne. **Dog tilmelder Andelsbo altid køberen til et el-forsyningselskab.**

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.

## 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 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 administrationsgebyr.**

## Kontaktoplysninger

### Kontakt til bestyrelsen

Kontakt til bestyrelsen sker på bestyrelsens mail: [info@strandlodsgaarden.dk](mailto:info@strandlodsgaarden.dk)

I emnefeltet bedes du anføre lejlighedsnummer og/eller adresse.

### Kontakt til Andelsbo

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

I emnefeltet anføres foreningens navn, lejlighedsnummer og/eller adresse.

## 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.

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.  Tilbageholdsbeløbet udbetales ca. 5-6 uger efter overtagelsesdagen.
Hvorfor får jeg ikke udbetalt hele overdragelsessummen?	Andelsbo tilbageholder kr. 40.000, til eventuelle fejl og mangler. Samt ca. kr. 3.500 til varmedepositum. Hvis køber ikke har gjort indsigelse efter overtagelse af lejligheden, vil beløbet blive overført til sælger ca. 5-6 uger efter overtagelsesdatoen.
Hvilke omkostninger er der forbundet med overdragelsen?	Sælger betaler typisk: <ul style="list-style-type: none"><li>• El-installations-eftersyn</li><li>• VVS-installations-eftersyn</li><li>• Vurderingsrapport</li><li>• Nøgleoplysningskema – lovpligtige</li><li>• Afregning af eventuelt pant / udlæg</li><li>• Opslag i andelsboligbogen</li></ul> Køber betaler følgende: <ul style="list-style-type: none"><li>• Gebyr til foreningen med kr. 2.500</li><li>• Overdragelsesaftale og handlens berigtigelse</li><li>• Adkomsterklæring ved tinglysning af pant</li></ul>