

Når du sælger din andelsbolig i A/B Vibekevang

Denne folder indeholder svar på de mest almindelige spørgsmål i forbindelse med salg af din andelsbolig. Hvis du ikke kan finde svar på dine spørgsmål her i pjecen, så kontakt bestyrelsen eller ring til overdragelsesafdelingen hos SWE. Du finder telefonnummer og adresse bagest i folderen.

Boligministeriet har udstedt en bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. I henhold til bekendtgørelsen har du som sælger pligt til at udlevere en række dokumenter og – som noget nyt – nøgleoplysninger vedrørende foreningen og din andel. **Oplysningerne skal forelægges for køber før køber underskriver købsaftalen.**

Hvor lang tid tager en overdragelse

Normalt tager det 2-3 måneder at overdrage en andelslejlighed, fra du indsender de nødvendige oplysninger til administrator og til du modtager købesummen på din bankkonto. Men du kan selv gøre meget for, at der ikke spildes tid.

Hvad skal jeg selv gøre

I nogle tilfælde kan du selv indstille køber til din lejlighed. I andre tilfælde, har personer fra vores forskellige ventelister første prioritet.

I din forening er det bestemt, at en bolig skal overdrage efter følgende rækkefølge:

- a. Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige linie, andelshaverens bror eller søster, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.
- b. Til andelshavere der ønsker sammenlægning af egen lejlighed med den fraflyttede andelshavers lejlighed.
- c. Til andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
- d. Til andelshaverens børn, der er indtegnet på liste hos bestyrelsen.
- e. Til andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.

- f. Til andre der indstilles af den fraflyttede andelshaver.

Du skal selv aftale prisen med køberen. I prisen kan du medregne forbedringer, som du har fået udført - dog kun til en nedskrevet værdi. Du kan dog ikke aftale en samlet pris, der er højere end den pris bestyrelsen kan godkende. Der ikke noget i vejen for, at du sælger til en lavere pris end den maksimale.

Hvad med forbedringer og løst inventar

Du skal selv få udarbejdet en vurderingsrapport. I vores forening er det besluttet, at vi benytter Arkitekt Tom Sjørup, tlf. 33 14 80 76. Honorar betales af sælger.

Vær opmærksom på at der kan være ventetid, så ring og aftalt tid med vurderingsmanden så snart som muligt.

Normalt indsender vurderingsmanden sin vurderingsrapport direkte til administrator, men spørg ham for en sikkerheds skyld. Jo før administrator har de nødvendige oplysninger, jo før kan administrator starte udarbejdelsen af de nødvendige dokumenter. Vurderingsmanden sender regningen for sit arbejde til administrator, men beløbet bliver modregnet, når du får udbetalt købesummen for lejligheden.

Hvis jeg ikke går til ejendomsmægler

Hvis der ikke er en medvirkende ejendomsmægler, kan du selv rekvirere de nødvendige dokumenter fra os. For at vi kan hjælpe dig med at opfylde din oplysningspligt skal du derfor, så snart du har besluttet dig for at sælge kontakte administrator.

Hvornår modtager jeg dokumenterne fra administrator

Ca. 1 uge efter at du har indsendt de oplysninger som er nævnt ovenfor, modtager du alle de dokumenter du skal forelægge for en mulig køber.

Når jeg har fundet en køber

Så snart du ved hvem køber er, og det kan eventuelt være allerede ved første henvendelse til os,

skal du indtaste alle oplysninger og uploade relevante dokumenter via dette link:

<https://swe.dk/DK/FAQ/Vejledninger/Andelsoverdragelse.aspx>

Så snart vi har modtaget disse oplysninger, kan vi udfærdige overdragelsesaftalen.

Overdragelsesaftalen fremsendes elektronisk til underskrift med NemID via Penneo, et selskab der er autoriseret til dette arbejde. Systemet virker på den måde, at vi udsender en mail til alle parter der skal underskrive. Der vil i mailen være en instruktion om, hvordan man underskriver.

Når alle parter har underskrevet, vil der automatisk blive udsendt en mail til alle involverede med besked om at overdragelsesaftalen er endeligt underskrevet. Den underskrevne aftale vil være vedhæftet denne mail.

Såfremt du ikke har NemID og ikke ønsker at anskaffe dig det, vil det fortsat være muligt at fremsende købsaftalerne i papirudgave på "gammeldags" maner. **Skriv dette i meddelelsesfeltet, når du indtaster oplysningerne om overdragelsen.**

Det er vigtigt, at du får underskrevet aftalen så hurtigt som muligt. Køber skal nå at instruere sin bank om overførsel af købesummen for lejligheden. Husk også, at køber ifølge loven om forbrugerbeskyttelse har en fortrydelsesfrist på 6 dage efter aftalen er skrevet under.

Når aftalerne er underskrevet

Når overdragelsesaftalen er underskrevet, skal køber indbetale købesummen på foreningens konto, senest 8 dage før overtagelsesdagen.

Et par dage før overdragelsen undersøger administrator, om køber har indbetalt beløbet. Hvis køber ikke har indbetalt, sender administrator en rykker til køber, samt en orientering til dig som sælger. Køber bør ikke overtage lejligheden før der er indbetalt. Det er derfor vigtigt, at køber får sit eksemplar af den underskrevne overdragelsesaftale hurtigst muligt, ellers kan køber ikke nå at instruere sin bank om at der skal betales.

Overtagelsesdagen

Du skal selv arrangere med køber, at du udleverer nøgler på overtagelsesdagen. Du skal også selv arrangere med køber, at der bliver aflæst el, gas, varme m.v. Husk det er dig der hæfter overfor forsyningsselskaberne indtil der er aflæst.

Mangelindsigelser

Når køber er flyttet ind i lejligheden, har køber **5 dage** til at gøre indsigelser. Det vil sige, at såfremt køber registrerer ting ved lejligheden, som ikke er i orden, og som ikke er beskrevet i vurderingsrapporten, kan køber gøre indsigelser. Administrator holder et beløb tilbage, indtil du som sælger har aftalt med køber, hvem der skal betale for udbedringen af de mangler, som køber har påpeget.

Hvis I ikke kan blive enige, anbefaler vi, at vurderingsmanden som udarbejdede den oprindelig vurderingsrapport, bliver kontaktet.

Hvis jeg har givet pant i lejligheden

Du har pligt til at overdrage din andel fri for pant og udlæg, med mindre du træffer anden udtrykkelig aftale med køber. Hvis der er pant eller udlæg i din andel, har administrator pligt til at betale disse beløb ud af købesummen. Administrator skal derfor først spørge dine kreditorer, hvor meget der skyldes. Hvis gælden overstiger salgspriisen, skal der først opnås en aftale med kreditorerne om aflysning af pant og udlæg, før handlen kan godkendes af bestyrelsen.

Hvis administrator skal aflyse pant og udlæg i din lejlighed, skal du betale et gebyr til administrator. For at sikre, at eventuelle pantebrev i din lejlighed bliver aflyst, tilbageholder administrator kr. 50.000 pr. pantebrev, indtil de er aflyst. Først når der er fuldstændig klarhed med dine kreditorer, kan administrator udbetale et eventuelt restbeløb til dig.

Hvornår modtager jeg salgssummen

Da administrator skal afvente, at købers frist til indsigelser udløber, og da administrator skal indgå aftaler med de der har pant og udlæg i din lejlighed, går der normalt op til ca. 3-4 uger fra overtagelsesdagen, til du modtager pengene på din bankkonto.

Hvis du har spørgsmål, så spørg din bestyrelse i foreningen, eller ring til administrator hos SWE, Store Kongensgade 24B, 1264 København K. Tlf. 33 13 78 00.

	Oplysninger til administrator	Dokumenter modtages	Indbetaling Købesum	Overtagelses dag	Udbetaling købesum
Vurderingsrapport EL-syn VVS-syn	Udarbejdelse dokumenter 1 uge	Underskrift af dokumenter 1-3 uger	2 uger	Mangel Indsigelse 1 uge	Aftale med Kreditorer 1-3 uger