

Når du sælger din andelsbolig i A/B Erik Ejegod

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 foreningens forskellige ventelister første prioritet.

I din forening skal en lejlighed gives i nedenstående rækkefølge:

- Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytning sker i forbindelse med bytning af bolig, eller andelshaveren indstiller en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, søskende eller en person, som i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- Til sammenlægning af lejligheder.
- Til andre andelshavere, der har brugsret til en beboelseslejlighed, og som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
- Til ikke medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.

e. Til andre, der indstilles af overdrageren.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver.

Du skal selv aftale prisen med køberen. Du kan højst aftale en samlet pris svarende til den godkendte andelsværdi med tillæg af eventuelle forbedringer. Der er ikke noget i vejen for, at du sælger til en lavere pris end den maksimale.

Hvad med forbedringer og løst inventar

Du skal bestille syn hos viceværen på 33 25 41 44 eller ved fremmøde på kontoret med henblik på at få udarbejdet en vurderingsrapport.

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.

Sælger skal, inden overdragelse igangsættes, fremlægge erklæring fra en autoriseret VVS- og en autoriseret EI-installatør, begge anvist af bestyrelsen, om at lejlighedens VVS- og EI-installationer er synet og fundet i lovlig og brugbar stand. Såfremt der ved synet findes forhold, der skal udbedres, for at installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres, og andelen skal synes på ny af den af bestyrelsen anviste installatør, således at der foreligger erklæring om lovligheden, inden overdragelsen igangsættes. Udgiften til erklæring og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens VVS-/EI-installationer, der foretages af en autoriseret VVS- og EI-installatør, betales af den fraflyttende andelshaver (sælger). Bestyrelsen kan dog give dispensation til at fravige denne regel

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.

Vi kan først udarbejde skemaet med nøgletalsoplysninger for din andel, når vi har modtaget oplysninger om værdien af eventuelle forbedringer, dvs. vurderingsrapporten, og den pris, du vil forlange.

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.

Du skal være særlig opmærksom på at de nøgletalsoplysninger du har fået fra os, er pr. den dato der fremgår af skemaet. Du bør derfor sikre dig inden indgåelse af endelig aftale, at der ikke i mellemtiden er sket ændringer i nøgletalsoplysningerne.

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 overdragelsesdagen.

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 forsyningselskaberne indtil der er aflæst.

Mangelsindsigelser

Når køber er flyttet ind i lejligheden, har køber **14 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 I kontakter den vurderingsmand som udarbejdede den oprindelige vurderingsrapport.

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 salgsprisen, skal der først opnås en aftale med kreditorerne om aflysning af pant og udlæg, før handlen kan godkendes af bestyrelsen.

Hvis der er registreret pant eller udlæg i din lejlighed, skal du betale et gebyr til administrator. For at sikre, at eventuelle pantebreve 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 for indsigelser udløber, og da administrator skal indgå aftaler med eventuelle pant- og udlægshavere, kan der normalt gå op til 4 uger fra overtagelsesdagen, til du modtager pengene på din bankkonto.

Hvis du har spørgsmål, så henvend dig til bestyrelsen, eller ring til administrator hos SWE, Store Kongensgade 24B, 1264 København K. Tlf. 33 13 78 00.

Bestille Vurderingsrapport	Bestille dokumentpakke hos administrator eller finde ejendomsmægler	Finde køber	Bestille overdragelsesaftale hos administrator	Indbetaling købesum	Overtagelsesdag	Udbetaling købesum
El-syn	Udarbejdelse dokumenter		Underskrift af dokumenter		Mangel Indsigelse	Aftale med Kreditorer
VVS-syn	1 uge		1-3 uger	1-2 uger	1-3 uger	1-3 uger