

Når du sælger din andelsbolig i A/B Skydebanen

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 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

Foreningen har ingen venteliste, derfor kan du enten gå til en ejendomsmægler eller selv finde en køber til din andelslejlighed, og 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 selv få udarbejdet en vurderingsrapport. I jeres forening er det besluttet at benytte firmaet Vurderingsringen, tlf. 23 45 81 98. Vær opmærksom på at der kan være ventetid, så ring og aftal 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 regnin-

gen for sit arbejde til administrator, men beløbet bliver modregnet, når du får udbetalt købesummen for lejligheden.

Du skal være særligt opmærksom på, at der i vurderingsrapporten kan være nogle særligt stjernemarkerede forhold, og dem skal du sørge for at udbedre inden overdragelse af din andelslejlighed. Når der er foretaget udbedring, skal dokumentation herfor sendes til administrator.

Ved særlige forhold som kan medføre skader i etageadskillelsen, tilbageholdes kr. 50.000,-.

Såfremt der ikke fremsendes dokumentation for udbedring af (alle) de stjernemarkerede forhold i vurderingsrapporten inden overdragelse, vil der blive tilbageholdt et tilsvarende beløb ved afregning af din salgssum, og det beløb udbetales først, når du har fremsendt dokumentationen til administrator.

Stjernemarkerede forhold kan f.eks. være el- og VVS-tjek, forhold omkring emhætter, manglende kommunale godkendelser, fuger og fliser på badeværelse og lignende.

El-syn og VVS-syn

Inden overdragelse igangsættes skal du indhente El- & VVS-rapport, udgiften til dette deles mellem sælger og køber. Udgiften til eventuel lovliggørelse eller udbedring af mangler, som skal foretages af autoriseret el- /VVS-installatør, skal du stå for.

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 og uploade samtlige oplysninger og rapporter via dette link;

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

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

Du skal være særligt 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 lejlighede-

den. 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 forsyningsselskaberne indtil der er aflæst.

Mangelsindsigelser

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 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 salgspriisen, skal der først opnås en aftale med kredito-

terne 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 pantebrev i din lejlighed bliver aflyst eller omdannet til et afgiftspantebrev, tilbageholder administrator kr. 50.000 pr. pantebrev, indtil de er aflyst eller omdannet. Først når der er fuldstændig klarhed med dine kreditorer, kan administrator udbetale et eventuelt restbeløb til dig.

Andelsbevis

Det originale andelsbevis skal sendes til eller afleveres på vores kontor. Såfremt det er bortkommet **skriv dette i meddelelsesfeltet, når du indtaster oplysningerne om overdragelsen.**

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 over-

tagelsesdagen, 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	VVS-syn	Udarbejdelse dokumenter	Underskrift af dokumenter	Mangel Indsigelse	Aftale med Kreditorer	
		1 uge	1-3 uger	1-2 uger	1-3 uger	1-3 uger