

A/B Boparken

Salgsvejledning

Versionsdato 17. august 2023

Salgsvejledning

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

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

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
- Vurdering
- (Evt. salg til familie)
- Annoncering til ventelister
- Godkendelse af køber
- Underskrift af overdragelsesaftale
- Overdragelse

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.

Som det allerførste skal du kontakte hhv. 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 et familiemedlem til at købe boligen iht. vedtægtens § 9, stk. 2:

Stk. 2. Såfremt der ikke afstås til familie eller i forbindelse med bytte af lejlighed, skal medlemmer, indtegnet på ventelisterne, jf. § 24, have fortrinsret. Ved familie forstås beslægtede i ret op- og nedstigende linje samt søskende.

Følgende skal oplyses i henvendelsen: foreningens navn, lejlighedsnummer, adresse og hvad henvendelsen drejer sig om. Eksempel: *A/B Boparken, Lejlighed 442, Buntmagervej X, x. tv., Salg af lejlighed 442.*

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 af VVS-attest

Du skal have udarbejdet VVS-attest for lejligheden. Attesten skal være udført af autoriseret VVS-firma og leve op til de gældende regler. Udgiften til indhentelse af VVS-attest betales af sælger. Når VVS-attesten er indhentet, skal den fremsendes til Andelsbo.

Indhentelse af EL-attest

Du skal have udarbejdet en EL-attest for lejligheden. Attesten skal være udført af autoriseret el-installatør og leve op til Sikringsstyrelsens standard, som kan findes på deres hjemmeside. Udgiften til indhentelse af el-attest betales af sælger. Når EL-attesten er indhentet, skal den fremsendes til Andelsbo.

Udbedring af forhold

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. Husk derfor at gemme kvitteringer for udbedring. Dokumentation for udbedring, i form af kvitteringer, skal fremsendes til Andelsbo.

Vurdering af lejligheden

Når du har indhentet EL- og VVS-attest, og fået udbedret evt. forhold, skal du have udarbejdet en vurderingsrapport. Det er firmaet Gaihede, som udarbejder vurderingsrapporten. Når firmaet kommer for at lave vurderingen, skal du give dem EL- og VVS-attesten samt eventuel dokumentation for reovering 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 sælger.

Vær opmærksom på, at vurderingsfirmaet kan have op til 4 ugers ventetid på vurdering af lejligheden.

Udover de forhold, som obligatorisk skal være udbedret inden vurdering for at lejligheden er i lovlig stand, vil der eventuelt være en opstilling af forhold som giver fradrag i salgssummen. Disse forhold kan sælger vælge at få udbedret inden salget, for sælgers egen regning. Hvis forholdene ikke udbedres senest pr. overtagelsesdatoen, vil der blive foretaget fradrag i salgsprovenuet, hvilket udbetales til køber, således at køber selv kan udbedre forholdene.

Salg og venteliste

Nu er lejligheden klar til overdragelse. Medmindre du sælger til familie iht. § 9, stk. 2, vil lejligheden blive udbudt på foreningens ventelister igennem den digitale platform Waitly.

Bemærk at ventelisterne skal have 14 dage fra annoncen offentliggøres til at svare, og at Andelsbo i begge tilfælde har en behandlingstid på udarbejdelsen af salgsdokumenterne. Dette definerer den tidligste overtagelsesdato, som kan ligge den 1. eller d. 15. i en måned. – dog skal overdragelsesaftalen altid være underskrevet inden d. 10 i den foregående måned.

Salgsannonce

Foreningens bestyrelse opretter en kladder til salgsannoncen på Waitly og inviterer sælger til at kunne tilføje fotos, en beskrivende tekst, samt dato(er) for fremvisning - inden annoncen offentliggøres. Det er op til den enkelte at bestemme hvor meget man ønsker at gøre ud af det. Men det anbefales, at der dog vedlægges et par fotos, evt. en plantegning (især hvis der er tale om en sammenlagt lejlighed), og at teksten fortæller lidt om boligen og eks. forbedringerne, samt e-mailadresse på sælger.

Bestyrelsen vil stå for, at annoncen indeholder andelsværdi, forbedringer, samt overtagelsesdato. Det er derfor vigtigt, at du giver disse informationer til bestyrelsen så snart de kendes. Yderligere vil annoncen også indeholde areal, antal værelser, mv. som hentes automatisk fra BBR.

På Waitly skal sælger selv udfylde følgende, som er med til at angive tidslinjen:

- Deadline for tilkendegivelse af interesse*
- Dato(er) for fremvisning(er)
- Deadline for tilkendegivelse af interesse i køb**

*Deadline for tilkendegivelse af interesse skal være mindst 48 timer efter at annoncen offentliggøres og mindst 48 timer før (første) fremvisning.

**Deadline for tilkendegivelse af interesse i køb skal være mindst 48 timer efter (sidste) fremvisningsdato.

Annoncering/fremvisning af lejlighed

Det er sælger, der sørger for fremvisning af lejligheden og udlevering af dokumenter, eksempelvis regnskab, vedligeholdelsesplan, vedtægter m.v., til interesserede købere. Dokumenterne findes i ProBo og vil som udgangspunkt også vedlægges salgsannoncen.

Godkendelse af køber

Når deadline for tilkendegivelse af interesse i køb er passeret, vil bestyrelsen endeligt godkende den køber som Waitly udvælger fra ventelisterne og informere Andelsbo.

Overdragelsesaftale

Når Andelsbo modtager informationer om, at der er godkendt en køber, udarbejder de 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 bestyrelsen, som alle skal underskrive digitalt ved brug af MitID.

Overdragelse af andelen

Når overdragelsesaftalen er underskrevet, skal sælger og køber aftale et tidspunkt hvor nøglerne skal overdrages. Som standard skal sælger udlevere min. 4 nøgler til lejligheden (hvoraf en som udgangspunkt er deponeret hos varmemesteren), samt min. 3 nøglebrikker til opgangsdørene - 1 stk. af hver farve (gul, hvid og blå). Hvis en nøglebrik er bortkommet, skal det meddeles til varmemesteren, så den kan spærres. Sælger har pligt til at informere køber om eventuelle bortkomne nøgler til lejligheden. For at få oplysninger om antallet af nøgler der findes til lejligheden, kan man kontakte foreningens faste låsesmed, SERA Låse & Sikring.

Hvis der skal foretages en låseomlægning, skal dette aftales i henhold til vedtægternes §14, stk. 2. Låseomlægning og bestilling af ekstra nøgler, skal ske igennem foreningens varmemester. Det anbefales desuden, at der fortsat deponeres en nøgle hos varmemesteren for adgang til lejligheden til nødstilfælde eller ved aftalte servicebesøg.

Aflæsning af gas, el 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-forsyningsselskab.

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.

Internet

Foreningen har en kollektiv aftale med Fibia om levering af internet. Der opkræves et obligatorisk fast beløb om måneden via huslejen - beløbet fremgår af salgsopslaget. Dette dækker som udgangspunkt leveringen af Waoo's (tidligere Fibias) mindste internet-forbindelse. Ekstra ydelser såsom TV og IP-telefoni tilkøbes direkte af Waoo.

Køber og sælger er selv forpligtet til at melde flytning til Waoo.

Kontaktoplysninger

Kontakt til bestyrelsen: <https://boparken.probo.dk>

Kontakt til Andelsbo: andelsbo@andelsbo-adm.dk

Kontakt til Fibia/Waoo <https://www.waoo.dk/privat/kundeservice/>

Kontakt til foreningens faste EL- og VVS-installationsfirmaer, låsesmed, samt varmemester:

<https://boparken.probo.dk/side/kontakter/>

Vurdering bestilles på <https://gaihede.dk/book-andelsvurdering/> eller tlf.: 70 22 11 41

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, som er Waoo (tidligere Fibia)
Hvorfor får jeg ikke udbetalt hele overdragessummen?	Andelsbo tilbageholder kr. 50.000 til eventuelle fejl og mangler. Hvis køber ikke har gjort indsigelse efter overtagelse af lejligheden, vil beløbet blive overført til sælger ca. 2-3 uger efter overtagelsesdatoen.
Hvornår overfører Andelsbo overdragessummen til min konto?	Overdragessummen minus tilbageholdet vil blive udbetalt ca. 2-3 uger efter overtagelsesdatoen.
Hvilke omkostninger er der forbundet med overdragelsen?	Sælger betaler følgende: <ul style="list-style-type: none">• El-installations-eftersyn• VVS-installations-eftersyn• Vurderingsrapport• Nøgleoplysningsskema – lovpligtige• Afregning af eventuelt pant / udlæg Køber betaler følgende: <ul style="list-style-type: none">• Overdragelsesaftale og handlens berigtigelse• Adkomsterklæring ved tinglysning af pant
Hvad koster en låseomlægning?	Foreningen har pr. august 2023 fået oplyst en pris på knap 3900 kr. inkl. moms og 4 stk. nøgler.