

A/B Boparken

Salgsvejledning

Versionsdato 10-10-2024

Tjekliste salg af andelsbolig	Ok
Forventet salgsproces – 2-3 måneder	
Salg indledes	
<ul style="list-style-type: none"> • Besked til Andelsbo og bestyrelse om at lejligheden skal sælges 	
Klargøring af lejligheden til salg	
<ul style="list-style-type: none"> • Indhentelse af el-rapport • Udbedring af alle fejl og mangler anført i el-rapport • Indhentelse f VVS-installations rapport • Udbedring af alle fejl og mangler anført i VVS-rapport • Indhentelse af vurderingsrapport • Evt. udbedring af kritiske forhold iht. vurderingsrapport 	
Når der foreligger anmærkningsfri el -og vvs-rapporter, samt endelig vurderingsrapport, indsendes disse samlet til Andelsbo	
Køber skal findes	
<ul style="list-style-type: none"> • Tjek salgsvejledningen om du kan sælge frit, eller om der skal udbydes på venteliste • Ved udbud på ventelister – skriv mail til bestyrelsen via Probo om, at lejligheden skal udbydes på Waitly 	
Køber fundet	
<ul style="list-style-type: none"> • Fremsend lovpligtige oplysninger om foreningen til køber, se salgsvejledningen hvilke • Fremsend "bestilling af andelsoverdragelse" i udfyldt stand til Andelsbo • Underskrift overdragelsesaftale (digitalt med MitId) 	
Overdragelse	
<ul style="list-style-type: none"> • Tidspunkt for nøgleudlevering pr. overtagelsesdagen aftales med køber • Tjek at du har fået mail om at købesummen er indbetalt, inden nøgler udleveres • Køber og sælger aflæser selv el og evt. gas, samt varme (el må ikke afmeldes før overtagelsesdagen). Der skal ikke sendes aflæsning til Andelsbo. • Internet skal du opsigte direkte til udbyder 	
Købesummens udbetaling	
<ul style="list-style-type: none"> • Købesummen, fratrukket et mindre tilbagehold udbetalt (sker typisk 2-3 uger efter overtagelsesdag) • Tilbageholdt beløb udbetalt (udbetales typisk efter 4-6 uger). 	

For nærmere forklaring til de enkelte punkter i processen, se nedenfor.

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 tidshorizonten for salget, fra start til slut.

Tjeklisten giver et hurtigt overblik over processen – og angiver også salgsprocessens rækkefølge. Nedenfor, følger en grundig beskrivelse og vejledning.

Tidshorizont

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

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:

1. Meddelelse til Andelsbo og bestyrelse om salg
2. El og vvs-rapporter (og udbedring af el og vvs-fejl)
3. Vurdering
4. (Evt. salg til familie)
5. Annoncering til ventelister
6. Godkendelse af køber
7. Underskrift af overdragelsesaftale
8. Overdragelse
9. Udbetaling af salgssum

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 (se kontaktinfo nederst i vejledningen). 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.

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. Du må selv vælge VVS firma, så længe det er et autoriseret VVS installations-firma.

Fakturaen for VVS-rapporten skal du bede firmaet sende til Andelsbo – den betales i første omgang af foreningen og modregnes senere i sælgers salgsprovenu.

Når VVS-rapporten er indhentet, skal du maile den til Andelsbo og til bestyrelsen.

Indhentelse af EL-attest

Du skal have udarbejdet en EL-attest for lejligheden. Du må selv vælge el firma, men attesten skal være udført af autoriseret el-installatør og leve op til Sikringsstyrelsens standard, som kan findes på deres hjemmeside.

Fakturaen for VVS-rapporten skal du bede firmaet sende til Andelsbo – den betales i første omgang af foreningen og modregnes senere i sælgers salgsprovenu.

Når VVS-rapporten er indhentet, skal du maile den til Andelsbo og til bestyrelsen.

Udbedring af alle mangler nævnt i el -og vvs-rapporterne

Forhold som er nævnt i EL- og VVS-rapporten 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 skal fremsende dokumentation for udbedring til Andelsbo. Som dokumentation for udbedring, skal der enten foreligge nye anmærkningsfri EL- eller VVS-rapporter, alternativ erklæring fra henholdsvis el og vvs-firma om, at "alle de i el -og vvs-rapporten anførte forhold alle er udbedret".

Fakturaen for udbedring af henholdsvis el -og vvs mangler, skal du altid selv betale.

Fakturaerne for udbedring skal udleveres til vurderingsfirmaet, se nedenfor, og 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.

Bemærk at der først skal foretages vurdering af lejligheden efter udbedring af eventuelle fejl og mangler iht. el- og VVS-rapporterne.

Når firmaet kommer for at lave vurderingen, skal du give dem EL- og VVS-rapporten, tidligere vurderingsrapport fra da du købte andelen, dokumentation for eventuel udbedring af el og VVS, samt eventuel dokumentation for renovering 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.

Fakturaen for vurderingsrapporten skal du bede firmaet sende til Andelsbo – den betales i første omgang af foreningen og modregnes senere i sælgers salgsprovenu.

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.

Du skal selv kontakte bestyrelsen og bede bestyrelsen udbyde andelen på ventelisterne.

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 kladde 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.

Fremvisning af lejlighed og dokumenter om foreningen til køber

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

Sælger er pligtig at udlevere følgende dokumenter til køber:

- Foreningens seneste årsregnskab og budget
- Foreningens vedtægter
- Referat fra andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger
- Vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet
- Energimærke
- Nøgleoplysningskema for Andelsboligforeningen
- Nøgleoplysninger om den aktuelle andelsbolig til salg, herunder en opstilling af hvorledes prisen beregnes, med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar
- En erklæring fra Andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden seneste godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningskema for Andelsboligforeningen
- Centrale økonomiske nøgleoplysninger om Andelsboligforeningen
- Vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger (regler for den maksimale pris og overpris) som Erhvervsstyrelsen har anvist på www.erhvervsstyrelsen.dk
- El-rapport
- Vurderingsrapport

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

Dokumenterne om foreningen findes i ProBo.

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.

Overtagelsesdato

OBS! Overtagelsesdatoen kan ligge den 1. eller d. 15. i en måned. – dog skal overdragelsesaftalen altid være underskrevet af sælger, køber og bestyrelsen inden d. 10., i den foregående måned.

Overdragelsesaftale

Når Andelsbo modtager informationer om, at der er godkendt en køber, udarbejder de overdragelsesaftalen. Hvis du har udbedret 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.

Købesum

Køber skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen indbetale den samlede købesum til foreningens konto (den tilsendte indbetalings-streng i overdragelsesaftalen skal benyttes).

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 bør affotografere målere. Der skal kun meldes flytning til eventuelt gasfirma (hvis der er gaskomfur). Andelsbo skal ikke have fotos af målerne.

Andelsbo tilmelder altid køberen til et el-forsyningsselskab. Køber kan efter overtagelsen af andelen, selv vælge et eventuelt andet el selskab.

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 Waoos (tidligere Fibias) mindste internet-forbindelse. Ekstra ydelser såsom TV og IP-telefoni tilkøbes direkte af Waoos.

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

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. 50.000 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 gebyr til administrator.

Flytteaffald

Husk at bortskaffe dit flytteaffald korrekt – se eventuelt vejledning på hjemmesiden – boparken.probo.dk under punktet affaldshåndtering. Hvis affald ikke sorteres korrekt, vil der blive modregnet kr. 5.000 i dit salgsprovenu.

Kontaktoplysninger

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

Kontakt til Andelsbo: andelsbo@andelsbo-adm.dk

Kontakt til Fibia/Wao <https://www.wao.dk/privat/kundeservice/>

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

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

Kontakt til Vurderingsfirma: <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 Wao (tidligere Fibia)
Hvorfor får jeg ikke udbetalt hele overdragelsessummen?	Andelsbo tilbageholder kr. 50.000 til eventuelle fejl og mangler, samt gebyr for evt. manglende overholdelse af affaldshåndtering. 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 overdragelsessummen til min konto?	Overdragelsessummen minus tilbageholdet vil blive udbetalt ca. 2-3 uger efter overtagelsesdatoen.
Hvilke omkostninger er der forbundet med overdragelsen?	<p>Sælger betaler følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El-installations-eftersyn • VVS-installations-eftersyn • Vurderingsrapport • Nøgleoplysningsskema – lovpligtige • Afregning af eventuelt pant / udlæg <p>Køber betaler følgende:</p> <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.