

A/B Torvebo

Salgsvejledning

Versionsdato 24-07-2024

Salgsvejledning

Denne vejledning er udarbejdet til dig, der ønsker at sælge din andelslejlighed i A/B Torvebo.

Vejledningen har til formål at beskrive salgsprocessen og give dig et indblik i tidshorizonten for salget, fra start til slut.

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

Typisk vil et salg dog 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.

Salgsprocessen - overblik:

- Meddelelse til administrator og bestyrelsen om salg
- El, vvs-rapporter (og udbedring af el og vvs-fejl) samt vurdering
- (Evt. salg til familie eller eksternt bytte)
- Udbud på ventelister
- Underskrift af overdragelsesaftale
- Overdragelse
- Udbetaling af salgssum

Indledning af salgsarbejdet

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 sende en mail til henholdsvis foreningens bestyrelse og Andelsbo (se kontaktinfo nederst i vejledningen), 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 sælge til familie eller bytte eksternt, se vedtægtens § 9:

Ønsker en andelshaver at fraflytte ejendommen, kan han indstille et nærtstående familiemedlem, (børn, søskende, forældre eller børnebørn) til at overtage andel og lejlighed eller forretningslokale. Det skal i opsigelsen oplyses om familieforholdet, samt data på det familiemedlem man indstiller til at overtage andel og lejlighed.

Stk. 2. Overdrages der ikke til et af de i stk. 1 nævnte familiemedlemmer eller i forbindelse med bytning af bolig med andre uden for foreningen (eksternt bytte), skal en ledig lejlighed tilbydes til personer i følgende prioriterede rækkefølge:

- *de omkringboende til sammenlægning. Bestyrelsen fastlægger retningslinjer for hvem der spørges først. Der må max. etableres 40 sammenlagte lejligheder*
- *personer på den interne venteliste for medlemmer, der ønsker anden bolig i foreningens ejendom. Indstillingsretten til den herefter ledigblevne lejlighed overtages af bestyrelsen til overdragelse i.h.t. ventelisterne*
- *personer på listen for andelshaveres børn/børnebørn*
- *personer på listen for andelshaveres familiemedlemmer (andelshaveres søskende og forældre)*
- *personer på fremmedlisten for andre end nævnt ovenfor.*

Klargøring af andelslejligheden

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-rapport

Du skal have udarbejdet VVS-rapport for lejligheden. Rapporten skal være udført af foreningens til enhver tid faste autoriserede VVS samarbejdspartner – pt. er det Tårnby VVS - <https://www.taarnbyvvs.dk/> - tlf. 30 29 16 87.

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 den mailes til Andelsbo og til bestyrelsen.

Indhentelse af EL-rapport

Du skal have udarbejdet el-rapport for lejligheden. Rapporten skal være udført af foreningens til enhver tid faste autoriserede el samarbejdspartner – pt. er det Elimar - <https://elimar.dk/> - tlf. 32 50 19 95.

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

Når el-rapporten er indhentet, skal den fremsendes til Andelsbo og til bestyrelsen.

Udbedring af alle mangler nævnt i el -og vvs rapporter

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.

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

Fakturaen for udbedring af henholdsvis el -og vvs mangler, skal du bede firmaet sende til Andelsbo – den betales i første omgang af foreningen og modregnes senere i sælgers salgsprovenu.

Husk også selv at få fakturaerne for udbedring. De skal udleveres til vurderingsfirmaet, se nedenfor, og skal fremsendes til Andelsbo.

Vurdering af lejligheden

Når du har indhentet EL- og VVS-rapport, og fået udbedret eventuelle mangler, skal du have udarbejdet en vurderingsrapport. Rapporten skal være udført af foreningens til enhver tid faste vurderings samarbejdspartner – pt. er det Eivy Balling - <https://www.vurdering-andelsboliger.dk/> - tlf. 21 25 02 16.

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

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, samt eventuel dokumentation for renovering af lejligheden, fx kvitteringer. **Bemærk at der først skal foretages vurdering af lejligheden efter udbedring af eventuelle fejl og mangler iht. el- og VVS-rapporterne.**

Vurderingsfirmaet fremsender deres vurderingsrapport til Andelsbo og bestyrelsen, så husk at sikre, at de også fremsender en kopi til dig.

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.

OBS! EL- og VVS- rapporter og vurderingsrapporten må maksimalt være 6 måneder ved underskrift af overdragelsesaftalen.

Salg og venteliste

Nu er lejligheden klar til overdragelse. Medmindre du sælger til nærmeste familie eller bytter eksternt, vil lejligheden blive udbudt til sammenlægning, internt i foreningen mv, se vedtægtens § 9, ovenfor.

Andelsbo foretager udbud på alle ventelisterne.

Bemærk at personerne på ventelisterne skal have 2 ugers frist fra salgsopslaget offentliggøres, til at svare.

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.

Fremvisning af lejlighed og dokumenter om foreningen til køber

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

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
- Nøgleoplysningsskema 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 nøgleoplysningsskema 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 og på foreningens hjemmeside www.torvebo.dk

Møde på kontoret mellem køber, sælger og bestyrelsen

Når deadline for tilkendegivelse af interesse i køb er passeret, vil bestyrelsen godkende en køber.

Herefter indkalder bestyrelsen henholdsvis køber og sælger til et fælles aftalemøde på kontoret.

Overdragelsesaftale

Når Andelsbo modtager information fra bestyrelsen om, at der er godkendt en køber, samt diverse kontaktoplysninger, udarbejder de overdragelses-aftalen.

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 til bestyrelsen. Aftalen signeres 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. 2 nøgler til lejligheden, min. 3 nøgler til opgangsdørene, 1 nøgle til postkassen og 1 nøgle til depotrum på loftet. Hængelåsen på døren til loftsrummet skal blive hængende aflåst. Sælger har pligt til at informere køber om eventuelle bortkomne nøgler til lejligheden.

Ved manglende nøgler omstilles låsen for sælgers regning og udgiften modregnes i salgsprovenuet.

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-forsyningselskab.**

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.

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. 2.500 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.

Kontaktoplysninger

Kontakt til bestyrelsen: abtorvebo@gmail.com

Kontakt til Andelsbo: andelsbo@andelsbo-adm.dk

Kontakt til VVS: Tårnby VVS - <https://www.taarnbyvvs.dk/> - tlf. 30 29 16 87

Kontakt til El installatør: Elimar - <https://elimar.dk/> - tlf. 32 50 19 95

Kontaktinfo vurdering: Eivy Balling - <https://www.vurdering-andelsboliger.dk/> - tlf. 21 25 02 16

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.

| Spørgsmål | Svar |
|--|---|
| Hvad sker der med mit TV/Sundbynet når jeg flytter? | Du skal selv sørge for at melde flytningen til din internetudbyder. |
| Hvorfor får jeg ikke udbetalt hele overdragessummen? | Andelsbo tilbageholder kr. 50.000, til eventuelle fejl og mangler. Samt ca. kr. 2.500 til |

| | |
|---|--|
| | varmedepositum. Hvis køber ikke har gjort indsigelse efter overtagelse af lejligheden, vil beløbet blive overført til sælger ca. 5-6 uger efter overtagelsesdatoen. |
| Hvornår overfører Andelsbo overdragelsessummen til min konto? | Overdragelsessummen minus tilbageholdet vil blive udbetalt ca. 2-3 uger efter overtagelsesdatoen. Tilbageholdsbeløbet udbetales ca. 5-6 uger efter overtagelsesdagen. |
| Hvilke omkostninger er der forbundet med overdragelsen? | Sælger betaler (se vedlagte gebyrblad): <ul style="list-style-type: none"> • El-installations-eftersyn • VVS-installations-eftersyn • Vurderingsrapport • Nøgleoplysningsskema – lovpligtige • Afregning af eventuelt pant / udlæg • Opslag i andelsboligbogen Køber betaler følgende (se vedlagte gebyrblad): <ul style="list-style-type: none"> • Overdragelsesaftale og handlens gennemførelse (opkrævning af købesum mv). • Adkomsterklæring ved tinglysning af pant |
| | |