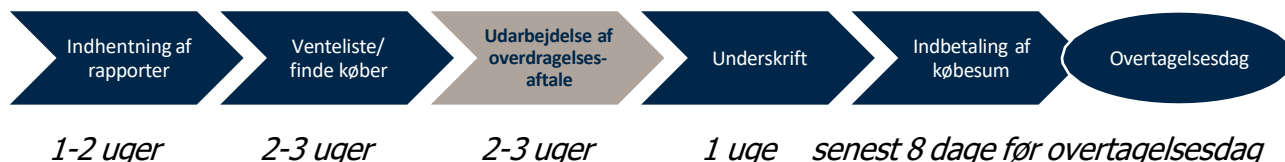


# Når du sælger din andelsbolig i A/B Skovbakken

*Beskrivelse af salgsprocessen i din andelsboligforening*

## Hvor lang tid tager en overdragelse?



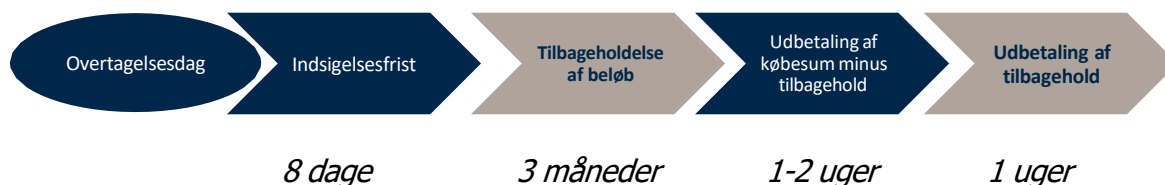
Som du kan se af ovenstående tidshorisont, tager det ca. 2-3 måneder at overdrage en andelslejlighed, fra du indtaster og indsender de nødvendige oplysninger via vores hjemmesideformular, til overtagelsesdag.

Link til formular: <https://swe.dk/DK/Selvbetjening/Beboer/Andelsoverdragelse.aspx>

Efter overtagelsesdagen har køber en indsigelsesfrist på 8 dage, hvor fejl og mangler, der ikke fremgår af vurderingsrapporten, kan gøres gældende.

### Ved mangelindeklarer

I fald der er indsigelse, tilbageholdes et passende beløb til udbedring af fejlen. Sagsbehandlingstiden udvides ved nedenstående tidshorisont, og de indsatte grå felter:



Hvis mangelindeklarer bestrides af dig som sælger, har køber 3 måneder til at fremsætte retsligt krav.

### Udbetaling af købesummen

Det kan tage op til 2-3 måneder, fra du indsender de nødvendige oplysninger til overdragelsesafdelingen, til du modtager købesummen på din bankkonto.

Ved at læse nedenstående kan du selv gøre meget, for at fremme processen.

Hvis du ikke kan finde svar på dine spørgsmål her, så kan du læse mere på foreningens hjemmeside [abskovbakken.dk](http://abskovbakken.dk)

## Bestilling af synsrapporter

Start med at bestille EL- og VVS-rapport. Hvis du er bekendt med, at der er problemer med dine EL- eller VVS-installationer, bør du få dem udbedret forinden.

Når du har modtaget anmærkningsfrie EL- og VVS-rapporter, kan du bestille en vurderingsrapport. Ved bestilling af vurderingsrapport fremsender du EL- og VVS-rapporterne til vurderingsfirmaet. Du kan ligeledes med fordel fremsende alle relevante faktura, vedrørende forbedringsarbejder, som du har fået udført i andelen.

Foreningens vurderingsfirmaer er:

- Foreningen anbefaler Elektriker, HHR-El-teknik. tlf. 70 27 24 04 mail: ml@hhr.dk
- Foreningen anbefaler VVS, Top VVS, tlf. 45 88 35 27 mail: sven@top-vvs.dk
- Foreningen bruger Vurderingsfirma, Gaihede, tlf. 70 22 11 41 mail: info@geihede.dk

Honorar for udarbejdelse af rapporter betales af sælger.

Vær opmærksom på, at der kan være ventetid, så ring og aftal tid med vurderingsfirmaerne så snart som muligt, men begynd med EL- og VVS-rapport. Bemærk at vurderingsrapporten kun gælder i 6 måneder.

Den af dig godkendte vurderingsrapport, samt EL- og VVS-rapporter indsendes, når køber er fundet, via følgende formular: <https://swe.dk/DK/Selvbetjening/Beboer/Andelsoverdragelse.aspx>

**Vi kan først udarbejde skemaet med nøgletalsoplysninger for din andel, når vi har modtaget oplysninger om værdien af eventuelle forbedringer, samt fejl og mangler ved vurderingsrapporten.**

## Dokumenter til udsendelse

Boligministeriet har udstedt en bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. I henhold til bekendtgørelsen og andelsboligloven har du som sælger en oplysningspligt, hvor prisen med fradrag og forbedringer, vurderingsrapporten og nøgleoplysninger vedrørende foreningen og din andel vedlægges. **Oplysningerne skal forelægges for køber før køber underskriver overdragelsesaftalen.**

Du skal selv aftale den endelige pris med køber, som ikke må være højere end maksimalprisen, men der er ikke noget i vejen for, at du sælger til en lavere pris end den maksimale, når blot man er opmærksom på at man kan ifalde skat ved en efter SKAT's vurdering for lav pris i forhold til markedsprisen, hvorved man ikke overholder gave-cirkulæret. Vi forholder os ikke til dette, det er et forhold imellem Jer og SKAT.

## Venteliste

Der er ikke frit salg i foreningen, da vedtægtens bestemmelser definerer at personer på foreningens ventelister har forrang til at erhverve din andel. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin beboelseslejlighed, skal fortrinsret til at overtage andel og lejlighed gives i nedenstående rækkefølge. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver

I din forening er det besluttet, at en andel skal overdrages efter følgende rækkefølge I henhold til vedtægtens § 13, stk. 2:

- 1) Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytning sker i forbindelse med bytning af bolig, eller andelshaveren indstiller en nærtstående, der i forvejen bebor lejligheden, eller en person med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje. (denne ret gælder KUN såfremt andelshaver har været medlem af andelsboligforeningen i mindst 2 år, jf. vedtægtens § 13, stk. 1.).
- 2) Til andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen.
- 3) Til børn, børnebørn, herunder stedbørn og stedbørnebørn til andelshavere, der er indtegnet på en børneventeliste.
- 4) Til andre personer, der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen.
- 5) Til andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

### Opslag 14 dage i opgange

1. Intern venteliste:  
Andelshavere, der er interesseret, kontakter formanden inden for 14 dage.
2. Intern børne og familieventeliste  
Andelshaveren kontakter dem, de har skrevet op og kontakter inden for 14 dage formanden, hvis den opskrevne er interesseret i lejligheden.
3. Ekstern venteliste:  
Efter 14 dage, hvis der ikke er nogen fra den interne eller familieventelisten, der ønsker at købe lejligheden, tilbydes den til den eksterne venteliste. Information til alle 3 ventelister sker samtidigt, ekstern venteliste sker via mail.

Derefter bortfalder alle former for forkøbsret, og andelen er frit til salg.

### Hvornår modtager jeg dokumentpakken sammen med overdragelsesaftalen fra overdragelsesafdelingen?

Ca. 2-3 uger efter at du har indsendt de oplysninger som er nævnt ovenfor, modtager du alle de dokumenter du skal forelægge for en mulig køber.

## Bestilling af overdragelsesaftalen

Så snart køber er fundet fra ventelisten eller den er udtømt og du selv har fundet en, skal du indtaste alle oplysninger og uploade relevante dokumenter via dette link: <https://swe.dk/DK/FAQ/Vejledning/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.** 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.

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 i henhold til overdragelsesaftalen.

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.

## Mangelindsigelser

Når køber er flyttet ind i lejligheden, har køber **8 dage** til at gøre indsigelse. 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 indsigelse. 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 vurderingsfirmaet som udarbejdede vurderingsrapporten.

### **Hvis jeg har givet pant i lejligheden**

Du har pligt til at overdrage din andel fri for pant og udlæg, medmindre 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 andel 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.

### **Har du spørgsmål?**

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