

## Når du sælger din andelsbolig i A/B Mosegaarden

Denne pjece indeholder svar på de mest almindelige spørgsmål i forbindelse med salget af din andelsbolig. Hvis du ikke kan finde svar på dine spørgsmål her i pjecen, så kontakt bestyrelsen eller Overdragelsesafdelingen hos SWE. Du finder telefonnummer og adresse bagerst i pjecen.

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 samt nøgleoplysninger vedrørende foreningen og din andel. **Oplysningerne skal forelægges for køber før køber underskriver overdragelsesaftalen.**

### 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

I din forening skal en lejlighed overdrages efter følgende rækkefølge:

- a. Overdrageren kan indstille sin efterfølger, når overdragelsen sker til en person, med hvem vedkommende er beslægtet i lige op- og nedstigende linie, til husstandsmedlemmer eller ved bytning, når overdrageren har haft bopæl i sin egen andel i mere end 2 år.
- b. Andelshaveren kan ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen indstille sin efterfølger blandt samme kreds som nævnt under pkt. a (se dog vedtægtens § 12, stk. 1 og 2, vedrørende efterlevende ægtefælle).
- c. Til en andelshaver, der har brugsret til en lejlighed, der støder op mod en ledig lejlighed, har fortrinsret, såfremt andelshaveren sammenlægger lejligheden med sin egen.
- d. Til andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen.
- e. Til børn, herunder stedbørn der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.

- f. Til andre personer der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen.
- g. Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.
- h. Bestyrelsen afgør i øvrigt, hvorledes ikke-medlemmer af andelsboligforeningen skal komme i betragtning.

Du skal efterfølgende 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

Som det første, skal du have foretaget el-syn og VVV-syn i din andelslejlighed. Når dette er foretaget, skal du få udarbejdet en vurderingsrapport. Ved synet skal du medbringe el-synsrapporten og VVS-synsrapporten. I foreningen benyttes vurderingsfirmaet Focus2 v/ Jens Lauesen, tlf.nr.: 32 95 37 17, direkte tlf.: 88 43 88 33.

Honorar for el- og VVS-syn samt for vurderingsrapporten, betales af sælger.

Vær opmærksom på, at der kan være ventetid, så ring og aftal en tid med vurderingsmanden hurtigst 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 regningen for sit arbejde til administrator, og beløbet bliver modregnet, når du får udbetalt købesummen for lejligheden.

Vurderingsrapporten er gældende et år fra den dato, den udføres, hvorefter den skal fornyes.

Omkostningerne hertil vil blive pålagt dig.

Når der foreligger vurderingsrapport, el- og VVS-synsrapport, skal du kontakte bestyrelsen med henblik på at aftale det nærmere forløb vedr. salget af lejligheden. Bestyrelsen undersøger på dette tidspunkt, om der er nogen interesserede på ventelisterne.

### **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 snarest efter du har besluttet dig for at sælge, tage kontakte til 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 alle oplysninger om salget og uploade relevante dokumenter via dette link til vores hjemmeside:

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

Indenfor 3 uger fra vi har modtaget disse oplysninger, vil 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** 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 parter med besked om, at overdragelsesaftalen er endeligt underskrevet. Den underskrevne aftale vil også være vedhæftet denne mail.

Såfremt du ikke har NemID og ikke ønsker at anskaffe dig det, vil det fortsat være muligt at fremsende overdragelsesaftalerne 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 lejligheden. Husk også, at køber ifølge loven om forbrugerbeskyttelse, har en fortrydelsesfrist på 6 hverdage efter aftalen er skrevet under af både sælger og køber.

### **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 købesummen. Hvis køber ikke har indbetalt, sender administrator en rykker til køber samt en orientering til dig. Køber bør ikke overtage lejligheden, før købesummen 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 og vaskekort på overtagelsesdagen. Du skal også selv arrangere med køber, at der bliver aflæst el, gas, varme m.v.

Husk at det er dig som hæfter overfor forsyningselskaberne, indtil der er aflæst.

I bedes i forbindelse med overdragelsen udfylde blanketten med oplysninger om overdragelse af nøgler m.m.

Blanketten er fremsendt sammen overdragelsesaftalen og kan desuden hentes på foreningens hjemmeside:

<http://abmosegaarden.info/sporgsmal-og-svar/>.

Køber skal senest 5 hverdage efter overdragelsen medbringe kopi af blanketten på viceværtkontoret, så systemnøgler kan blive registreret.

### Mangelindsigelser

Når køber er flyttet ind i lejligheden, har køber **14 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 tilbageholder efter besked fra køber et beløb, indtil du som sælger har aftalt med køber, hvem der skal betale for udbedringen af de mangler, som køber har påpeget.

Der kan for en sammenlagt lejlighed tilbageholdes op til kr. 50.000,00 til mangler og for en lejlighed, der ikke er sammenlagt, op til kr. 25.000,00.

Hvis I ikke kan blive enige, anbefaler vi at vurderingsmanden, som udarbejdede den oprindelige vurderingsrapport, bliver kontakttet.

### 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 fratække disse beløb 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 lejlighed bliver aflyst, tilbageholder administrator kr. 50.000,00 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 indsigelsesfrist udløber, og da administrator skal indgå aftaler med eventuelle pant- og udlægshavere, kan der normalt gå op til ca. 3-4 uger fra overtagelsesdagen, til du modtager pengene på din bankkonto.

Hvis du har spørgsmål, så spørg din bestyrelse i foreningen, eller kontakt administrator hos SWE.:  
Sven Westergaards Ejendomsadministration  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K  
Tlf. 33 13 78 00  
Mail: [swe@swe.dk](mailto:swe@swe.dk)

Vurderingsrapport, el-syn og VVS-syn	Oplysninger til administrator	Dokumenter modtages	Indbetaling Købesum	Overtagelses dag	Udbetaling købesum
Gennemgang af venteliste 2-3 uger	Udarbejdelse af dokumenter 3 uger	Underskrift af dokumenter 1 uge	1 uge	Mangles-indsigelser 2 uger	Aftale med kreditorer 1-2 uger