

Når du sælger din andelsbolig i A/B Strandgården II

Denne folder indeholder svar på de mest almindelige spørgsmål i forbindelse med salg af din andelsbolig. Hvis du ikke kan finde svar på dine spørgsmål her i pjecen, så kontakt bestyrelsen eller ring til overdragelsesafdelingen hos SWE. Du finder telefonnummer og adresse bagest i pjecen.

Hvor lang tid tager en overdragelse

Fra du indsender alle de nødvendige oplysninger og attester til SWE, tager det ca. 2-3 måneder før du modtager den endelige købesum på din bankkonto.

Du starter med at skrive en mail til bestyrelsen og til vores administrator Christine Erichsen hos SWE cbe@swe.dk, hvor du skriver at du ønsker at sælge din bolig.

Herefter bestiller du el- og VVS-tjek. På vores [hjemmeside](#) kan du se hvilke firmaer du kan vælge imellem til at udføre opgaven. Måske skal der også bestilles et nyt energimærke, hvis det er udløbet. Det sørger bestyrelsen for.

Herefter skal du lave opgørelsen af eventuelle forbedringer og finde dokumentationen frem før vurderingsmanden kan komme ud og besigtige boligen sammen med bestyrelsen. Bestyrelsen sørger for at bestille vurderingsmand.

Når vurderingsrapporten ligger klar og salgssummen kendes, kan SWE kontakte interesserede købere og du kan fremvise boligen til interesserede købere.

Den indstillede køber skal godkendes af bestyrelsen, og køber skal formodentlig også en tur i banken for at blive godkendt til et andelsboliglån. Så hele salgsprocessen kan tage noget tid.

Hvem kan overtage din bolig

I din forening er det bestemt, at boligen skal overdrages efter vedtægternes § 12.

Stk. 2 a:

Til den, der er indstillet af andelshaveren når overdragelse sker, til en person med hvem, han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje samt til en søster eller broder, ved bytning eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Overdragelse til en anden side kan dog ske, hvis andelshaveren forinden overdragelsen, ved et uigenkaldeligt lovligt testamente, har indsat den nye kandidat som arving til en væsentlig del (min. 50 %) af sin formue.

Stk. 2 b:

Andelshavere fra foreningen, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres således, at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver. Børn af andelshavere, der er indtegnet på samme venteliste hos bestyrelsen.

Stk. 2 c:

Andre personer, der er indtegnet på venteliste. Ventelistegebyr fastsættes af bestyrelsen.

Stk. 2 d:

Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Salgspris og forbedringer

Før din bolig kan sættes til salg, skal salgsprisen opgøres jf. vedtægternes § 13 og der skal foretages en vurdering af et vurderingsfirma.

Andelsværdien af boligen opgøres til den pris, der er vedtaget ved den seneste generalforsamling med tillæg af eventuelle forbedringer, som skal opgøres og dokumenteres. Det er vurderingsmanden, der opgør prisen på forbedringer. Det er foreningen, der henvender sig til et af de vurderingsfirmaer, som foreningen

benytter.

Så inden vurderingsmanden kommer og besigtiger boligen, skal du sørge for, at der er foretaget:

1. El-tjek
2. VVS-tjek
3. Lave opgørelse over de forbedringer der er foretaget og find dokumentationen for forbedringerne frem.

Du kan på [foreningens hjemmeside](#) se hvilke firmaer bestyrelsen har godkendt til at foretage el- og VVS tjek, samt hvilke vurderingsfirmaer foreningen benytter.

Muligvis skal der også laves nyt Energimærke, da det skal være gyldigt i forbindelse med et salg og kun holder i 10 år. I givet fald bestilles Energimærket af bestyrelsen og det betales af foreningen.

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

Hvornår modtager du dokumenter fra SWE

Ca. 1 uge efter SWE har modtaget ovennævnte dokumenter fra vurderingsmanden, vil du modtage de dokumenter, der skal forevises mulig køber.

Det er bestyrelsen, som giver personer, der står på interne eller eksterne ventelister besked om, at din bolig er til salg.

Du skal herefter fremvise boligen til interesserede købere og den nye indstillede andelshaver, skal godkendes af bestyrelsen. Når køber er godkendt til overtagelse af andelen, udfærdiger SWE en overdragelsesaftale.

Overdragelsesaftalen fremsendes elektronisk til underskrift med MitID. SWE sender en mail til alle parter, der skal underskrive

overdragelsesdokumentet. Der vil i mailen være vejledning om, hvordan overdragelsesaftalen underskrives. Når alle parter har underskrevet aftalen, sender SWE mail med vedhæftet underskrevet overdragelsesaftale.

Hvis du ikke har MitID, er det fortsat muligt at modtage overdragelsesaftalen med post, men du SKAL oplyse dette i skemaet på overdragelsen.

Du skal være opmærksom på, at køber har en fortrydelsesfrist på 6 hverdage, fra aftale om overdragelse er indgået, ifølge loven om forbrugerbeskyttelse.

Køber skal senest 8 hverdage før overtagelsesdatoen indbetale købesummen på A/B Strandgården II's bankkonto. SWE undersøger om dette er overholdt minimum 2 hverdage før overtagelsesdatoen. Hvis køber *ikke* har indsat købesummen på A/B Strandgården II's bankkonto, vil SWE kontakte køber og du modtager en mail herom.

Overtagelsesdatoen

Du skal selv aftale tidspunktet for overdragelse af nøgler til boligen med køber.

Husk på selv overtagelsesdagen at aflæse forbrugstallene sammen med køber. Du skal også huske at indberette aflæsningerne, da du ellers selv vil komme til at betale for forbruget efter overdragelsen.

1. El
2. Vand
3. Varme
4. Husk også at orientere firmaet Vindstød om din fraflytning.

Indsigelsesperiode for køber

Når køber har overtaget boligen, har køber **8 ugedage** fra overtagelsesdatoen til at gøre indsigelser, i forhold til mangelliste. Foreningen skal gøre køberens og eventuelle foreningens krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdatoen.

Hvornår modtager du salgssummen

Herefter kan du forvente, at der kommer til at gå op til 1 måned, før du modtager salgssummen på din bankkonto. Det er på grund af eventuelle indsigelser fra køber og eventuelle aflysninger af pantebreve.

Har du spørgsmål

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

Bestille Vurderingsrapport El-syn VVS-syn	Bestille dokumentpakke hos administrator eller finde ejendomsmægler	Finde køber	Bestille overdragelsesaftale hos administrator	Indbetaling købesum	Overtagelses- dag	Udbetaling købesum
	Udarbejdelse dokumenter 1 uge		Underskrift af dokumenter 1-3 uger	1-2 uger	Mangel Indsigelse 1-3 uger	Aftale med Kreditorer 1-3 uger