

A/B Steen Blichers Hus

Salgsvejledning

Versionsdato: 02. april 2025

Salgsvejledning

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

I forbindelse med flytning intern, skal I være opmærksomme på at I mister jeres placering på den interne venteliste.

Hvis I fortsat ønsker at stå på den interne venteliste, skal I rette henvendelse til Andelsbo (kontakt til [Intern Venteliste](#)) om at komme på listen igen. Nu vil jeres placering være nederst.

De trin i salgsprocessen som skal gennemføres, er følgende:

Klargøring af lejlighed

Inden salget sættes i gang, skal du klargøre lejligheden. Du skal derfor sørge for, at lejligheden er i lovlig stand. 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.

Når du mener, at lejligheden er klar til salg, sender du en mail til Andelsbo og informerer om, at du igangsætter salget af din lejlighed.

Indhentelse af VVS-attest

Du skal have udarbejdet VVS-attest for lejligheden. Attesten skal være udført af autoriseret VVS-firma og leve op til de gældende regler. Udgiften til indhentelse af VVS-attest betales af sælger. Når VVS-attesten er indhentet, skal den fremsendes til Andelsbo.

Indhentelse af el-attest

Du skal have udarbejdet en el-attest for lejligheden. Attesten skal være udført af autoriseret el-installatør og leve op til Sikringsstyrelsens standard, som kan findes på deres hjemmeside. Udgiften til indhentelse af el-attest betales af sælger. Når el-attesten er indhentet, skal den fremsendes til Andelsbo.

Vurdering af lejligheden

Når du har indhentet el- og VVS-attest, skal du have udarbejdet en vurderingsrapport. Når firmaet kommer for at lave vurderingen, skal du give dem el- og VVS-attesten 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 deles mellem sælger og køber.

Vær opmærksom på, at vurderingsfirmaet kan have op til 4 ugers ventetid på vurdering af lejligheden.

Udbedring af forhold

Når du modtager el- og VVS-attesterne samt vurderingsrapporten, vil der være noteret hvilke forhold, som skal udbedres før lejligheden kan sælges. Vær opmærksom på holdbarheden (udløbsdato) af begge attester. Disse skal være anført på attesterne.

Bemærk at de forhold som er nævnt i el- og VVS-attesten altid skal udbedres for sælgers regning, inden vurderingsrapporten indhentes.

Udbedring af el- og VVS- forhold vil som oftest udgøre en forbedring, som kan medsælges. Dog kun såfremt udbedring sker inden der indhentes vurderingsrapport. Husk derfor at gemme kvitteringer for udbedring.

Dokumentation for udbedring, i form af kvitteringer, skal fremsendes til Andelsbo.

Udover de forhold, som obligatorisk skal udbedres, 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

Nu er lejligheden klar til overdragelse.

Medmindre du sælger til din nærmeste familie, ved bytning eller til den du har haft bolig med i mindst det senest år før overdragelsen vil lejligheden blive udbudt på foreningens ventelister via Andelsbo. Andelsbo udarbejder et tilbuds-brev, som vil blive sendt til sælgers godkendelse forinden udsendelse til ventelisteme. Der skal afholdes et åbent hus, som aftales med sælger. Svarfristen for interesserede er som udgangspunkt ca. 10 dage efter åbent hus. Når fristen er udløbet, for såvel sælger som køber besked, og Andelsbos kontraktteam tager herefter over.

Såfremt lejligheden ikke kan sælges til en fra ventelisterne, overgår salget af lejligheden til sælger, jf. vedtægterne.

Fremvisning af lejlighed

Det er sælger, der sørger for fremvisning af lejligheden og udlevering af dokumenter, eksempelvis regnskab, vedligeholdelsesplan, vedtægter m.v., til interesserede købere. Dokumenterne findes i Dokumentarkiv i Probo.

Godkendelse af køber

Når bestyrelsen har godkendt en køber, informerer de Andelsbo.

Overdragelsesaftale

Når Andelsbo modtager informationer om, at der er godkendt en køber, udarbejder de overdragelsesaftalen. 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 bestyrelsen, som alle skal underskrive digitalt ved brug af MitID.

Overdragelse af andelen

Når overdragelsesaftalen er underskrevet, skal sælger og køber aftale et tidspunkt hvor nøglerne skal overdrages.

Angående skiltning på dørtelefon, postkasser og navnetavle:

Kontakt bestyrelsen på e-mail: steenhus@probo.dk

I emnefeltet bedes du anføre hus nr., etage og side.

Andelsforeningen står for bestilling og afholder alle udgifter ifm. indflytning mht. navneskilte på hhv. dørtelefon, postkasse og håndmalet på navnetavlen i opgangen. Angiv i e-mailen hvilken navn(e) du/I ønsker. Ved evt. Ændringer pålægges den enkelte andelshaver udgiften på det håndmalede navneskilt.

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-forsyningsselskab.

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

Køber og sælger er selv ansvarlig for at afmelde/flytte internetabonnement, da det er individuelt pr andelshaver.

Kontaktoplysninger til bestyrelsen

Kontakt til bestyrelsen på e-mail: steenhus@probo.dk

I emnefeltet bedes du anføre lejlighedsnummer og adresse.

Kontaktoplysninger til Andelsbo

Kontakt til Andelsbo på e-mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk.

I emnefeltet anføres foreningens navn, lejlighedsnummer, adresse og hvad henvendelsen drejer sig om.

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.

Hvorfor får jeg ikke udbetalt hele overdragelsessummen?	Andelsbo tilbageholder kr. 25.000 til eventuelle fejl og mangler. Hvis køber ikke har gjort indsigelse efter overtagelse af lejligheden, vil beløbet blive overført til sælger ca. 1 måned efter overtagelsesdatoen.
Hvornår overfører Andelsbo overdragelsessummen til min konto?	Overdragelsessummen minus tilbageholdte vil blive udbetalt ca. 2-3 uger efter overtagelsesdatoen.
Hvilke omkostninger er der forbundet med overdragelsen?	Sælger betaler følgende: • El-installations-eftersyn • VVS-installations-eftersyn • Halv vurderingsrapport • Nøgleoplysningsskema – lovpligtige • Afregning af eventuelt pant / udlæg Køber betaler følgende: • Halv vurderingsrapport • Overdragelsesaftale og handlens berigtigelse • Adkomsterklæring ved tinglysning af pant