Salgsvejledning

A/B Grøndalsvænge

Version maj 2026

Tjekliste salg af andelsbolig	Ok
Salg indledes	
• Besked til Andelsbo og bestyrelse om at huset/andelsboligen skal sælges	
Klargøring af andelsboligen til salg	
• Indhentelse af el-rapport	
• Indhentelse af VVS-installationsrapport	
• Gyldigt energimærke skal foreligge eller indhentes	
• Indhentelse af vurderingsrapport	
• Evt. udbedring af kritiske forhold iht. vurderingsrapport	
Når der foreligger el- og VVS-rapporter, energimærke samt endelig vurderingsrapport, indsendes disse samlet til Andelsbo, tilligemed energimærke	
Køber skal findes	
• Tjek salgsvejledningen om du kan sælge frit, eller om der skal udbydes på venteliste	
• Ved udbud på ventelister – aftal tid for åbent hus med Andelsbo/bestyrelse	
Køber fundet	
• Fremsend lovpligtige oplysninger om foreningen til køber	
• Fremsend ”bestilling af andelsoverdragelse” i udfyldt stand til Andelsbo	
• Underskrift overdragelsesaftale (digitalt med MitId)	
Overdragelse	
• Tidspunkt for nøgleudlevering pr. overtagelsesdagen aftales med køber	
• Tjek at du har fået mail om at købesummen er indbetalt, inden nøgler udleveres	
• Køber og sælger aflæser selv el, evt. gas og varme (el afmeldes - må ikke afmeldes før overtagelsesdagen). Der skal ikke sendes aflæsning til Andelsbo	
• Internet opsiges direkte til din egen udbyder	
Købesummens udbetaling	
• Købesummen, minus et mindre tilbagehold, udbetales (udbetales typisk 4-6 uger efter overtagelsesdag)	
• Tilbageholdt beløb udbetalt (udbetales typisk efter 6 uger, dog ikke ved købers mangelsindsigelser	

Salgsvejledning

Denne vejledning er udarbejdet til dig, der ønsker at sælge din andelsbolig i A/B Grøndalsvænge

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.

Salgsprocessen - overblik:

1. Meddelelse om salg
2. Klargøring inden vurdering
3. El- og VVS-tjek
4. Vurdering af forbedringer/fradrag
5. Udbud på ventelister
6. Underskrift af overdragelsesaftale
7. Overdragelse af andelen
8. Afregning af salgssummen

1. Indledning af salgsarbejdet

Den første del af salgsprocessen er vurdering af andelsboligens 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 fremsende besked til henholdsvis foreningens bestyrelse og Andelsbo (se kontaktinfo nederst i vejledningen på side 6), og meddele at du indleder salget af din lejlighed.

Hvem kan der sælges til

Her skal du også meddele, hvis du vil anvende din indstillingsret, til at indstille din nærmeste familie som køber, eller bytte**,** se vedtægtens § 13.2:

Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A. Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelse sker i forbindelse med

- *bytning af bolig*
- *eller til en slægtning i ret op- og nedstigende linje*
- *eller til søskende*
- *eller til en person som andelshaveren har haft fælles husstand med i mindst 2 år forud for overdragelsen, alt under forudsætning af, at andelshaveren selv har beboet huset i mindst 2 år.*

Bytning af bolig kan ske til en anden andelsbolig i foreningen eller uden for foreningen, eller til en lejebolig uden for foreningen.

B. Andre andelshavere, der er indtegnet på liste for medlemmers fortrinsret til ledige huse.

C. Andre personer, der er indtegnet på foreningens ekspektanceliste i overensstemmelse med det af generalforsamlingen fastsatte regulativ for ekspektanter. Der vil alene blive fremsendt tilbud om overdragelse af andelshusene én gang, uanset om prisen efterfølgende nedsættes.

D. Såfremt man ikke kan finde frem til en ny andelshaver efter punkterne A, B og C, har fratrædende andelshaver selv ret at indstille en ny andelshaver.

2. Klargøring af andelsandelsboligen

Du skal sørge for, at andelsboligen er i lovlig stand inden den kan vurderes. Hvis du har foretaget renovering eller vedligeholdelse af andelsboligen, skal du finde kvitteringer mv. på dette arbejde, da det skal anvendes til vurdering af andelsboligen.

3. El -og VVS installationsrapporter

Indhentelse af VVS-attest

Du skal have udarbejdet en VVS-eftersynsrapport for andelsboligen. Rapporten skal bestilles gennem Focus2 – se kontaktinfo på side 6.

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

Indhentelse af El-attest

Du skal have udarbejdet en el-eftersynsrapport for andelsboligen. Rapporten skal være bestilt gennem Focus2, se kontaktinfo nedenfor på side 6.

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

4. Vurdering af andelsboligen, forbedringer og vedligeholdelsesstand, herunder lovlighed

Når du har indhentet el- og VVS-attest skal du have udarbejdet en vurderingsrapport. Det er firmaet Focus2 som udarbejder vurderingsrapporten. Se kontaktinfo nedenfor på side 6.

Når firmaet kommer for at lave vurderingen, skal du give dem el- og VVS-rapporten, tidligere vurderingsrapport fra din indflytning, samt eventuel dokumentation for renovering af andelsboligen, fx kvitteringer.

Vurderingsfirmaet (Focus2) udarbejder rapport, hvoraf eventuelle fradrag og desuden tilbagehold vedr. manglende opfyldelse af lokalplan fremgår.

Eventuelle fradrag 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. Focus2 bookes af sælger til at dokumentere, at fradrag er udbedret.

Hvis sælger ønsker at udbedre nogle af de angivne fejl og mangler **inden handlen går i gang**, bookes Focus2 igen for ny rapport efter udbedringerne.

Godkendelse i forhold til lokalplan og foreningens regulativer samt verserende byggesager

Focus2 vurderer udfra det som er Focus2 bekendt, om huset er i overensstemmelse med lokalplanen og foreningens regulativer. Fejl og mangler i forhold til lokalplanen og foreningens regulativer, herunder uafsluttede byggesager, vil fremgå særskilt af Focus2´s vurderingsrapport og vil medføre et tilbagehold i overdragelsessummen. Frigivelse af tilbageholdet vil ske når fejl og mangler er udbedret, huset er i

overensstemmelse med lokalplanen og foreningens regulativer og der ikke er verserende byggeager. Typisk ved at der forligger godkendelse fra kommunen, eller hvis forholdet er reetableret. Det er Focus2, som efter at der foreligger godkendelse fra kommunen, ved genbesigtigelse af ejendommen, vurderer om tilbageholdet kan udbetales. Sælger skal betale udgifterne forbundet med denne genbesigtigelse.

Vi henviser desuden til vedtægter, regulativer og regler på foreningens hjemmeside:
http://groendalsvaenge.dk/oversigt-over-vedtaegter-og-regler/

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

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

OBS! El-og VVS-rapporten samt vurderingsrapporten må maksimalt være 6 måneder gamle og energimærket under 10 år gammelt, ved underskrift af overdragelsesaftalen.

5. Energimærke

Det er lovpligtigt at udlevere et gyldigt energimærke for ejendommen til køber.

Hvis ikke der findes et gyldigt energimærke for ejendommen (holdbarhed af et energimærke er pt. 10 år) skal du bestille et energimærke hos Focus2, se kontaktinfo nedenfor på side 6.

6. Salg og venteliste

Nu er andelsboligen klar til overdragelse. Medmindre du har indstillingsret (til nærmeste familie eller ved bytte), vil andelsboligen blive udbudt internt i foreningen mv, se vedtægtens § 13.2, ovenfor.

Andelsbo foretager udbud på ventelisterne via Waitly. Sælger betaler gebyr til Andelsbo herfor.

Fremvisning af lejlighed og dokumenter om foreningen til køber

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

Sælger er pligtig til at udlevere følgende dokumenter til køber:

- Foreningens regnskab
- Foreningens vedtægter
- Budget for det kommende år, hvis udarbejdet
- Referat fra seneste generalforsamling
- Lovpligtigt nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen
- Lovpligtigt nøgleoplysningsskema for din bolig, der skal til salg (bestilles hos Andelsbo)
- El-attest
- Vurderingsrapport
- Energimærke

Bemærk at det er lovpligtigt for sælger at udlevere disse dokumenter til køberen.

Dokumenterne om foreningen findes i ProBo.

Godkendelse af køber

Bestyrelsen skal altid godkende køber, uanset om der sælges til én du har indstillet, eller til én fra ventelisterne. Godkendelsen sker via den digitale underskrift på overdragelsesaftalen.

Overtagelsesdato

OBS! Overtagelsesdatoen kan ligge den 1. eller d. 15. i en måned. – dog kun såfremt overdragelsesaftalen er underskrevet af sælger, køber og bestyrelsen inden d. 10., i den foregående måned.

7. Overdragelsesaftale

Nu er køber fundet – Andelsbo fremsender dokumentet "Bestilling af overdragelsesaftale" som sælger skal udfylde med alle oplysningerne før Andelsbo kan begynde at udarbejde overdragelsesaftalen.

Andelsbo udarbejder overdragelsesaftalen.

Hvis du har udbedret forhold omtalt i vurderingsrapporten, som gav fradrag og hvis du har fremsendt dokumentation for udbedring til Andelsbo, vil fradragene blive fjernet i overdragelsesaftalen.

Eventuel reguleringsklausul

I foreningens vedtægt § 14 A fremgår det, at sælger kan aftale en reguleringsklausul med køber;

"En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse og bestyrelsen, kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular".

Klausulen skal udarbejdes af sælger – og er et anliggende mellem sælger og køber. Hverken bestyrelsen eller administrator kan påtage sig ansvaret for den privatretlige aftale mellem køber og sælger. Sælger opfordres til at søge rådgivning herom, eventuelt ved en advokat.

Når overdragelsesaftalen er udarbejdet, fremsendes den til sælger, køber og bestyrelsen, som alle skal underskrive 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).

8. Overdragelse af andelen

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

Ved overdragelsen skal sælger udlevere alle hoveddørsnøgler (mindst 2) og 1 nøgle til postkassen.

Sælger har pligt til at informere køber om eventuelle bortkomne nøgler til andelsboligen.

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

Aflæsning af gas, el og varme

Sælger og køber aflæser sammen el, gas (hvis der er gaskomfur), varme og vand.

Andelsbo tilmelder automatisk køber til el pr. overtagelsesdagen, hvorved sælger automatisk afmeldes.

Sælger må ikke afmelde sig el før pr. overtagelsesdagen. Dette vil medføre en ekstra udgift på op til kr. 1.200 for foreningen, hvilket beløb vil blive opkrævet hos sælger.

9. Afregning af salgssummen til sælger

Andelsbo

- Afregner salgssummen til sælger 4-6 uger efter overtagelsesdagen, når alle relevante informationer til brug for afregningen er modtaget
- Tilbageholder dog altid kr. 20.000 i 6 uger, se vedtægtens § 15.5 og § 15.8
- Tilbageholdseløbet kan forhøjes hvis køber påberåber sig mangler, se nedenfor
- Sælger skal betale et fraflytningsgebyr til foreningen med kr. 5.000, hvilket modregnes i sælgers salgsprovenu. Se vedtægtens § 15.7.

Det tilbageholdte beløb i købesummen sker til sikkerhed for mangler ved boligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, særligt tilpasset inventar, løsøre m.v.

Det tilbageholdte beløb afregnes til sælger sammen med restprovenuet, såfremt køber ikke har fremsat krav mod sælger indenfor fristen på 4 uger efter overtagelsesdagen.

Det tilbageholdte beløb kan forhøjes, såfremt restprovenuet ikke er afregnet til sælger, og køber fremsætter krav, der berettiger hertil indenfor fristen på 4 uger efter overtagelsesdagen.

Hvis køber har fremsat krav, afregnes beløbet til sælger eller køber, når det ved dom eller forlig er afgjort, hvem beløbet tilkommer. Det er køber og sælger selv, som skal indgå forlig, alternativt må køber indbringe sagen for domstolene.

Endvidere kan beløbet afregnes til sælger senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, såfremt der ikke er indgået forlig og køber ikke har retsforfulgt sit krav.

Hvis handlen ikke gennemføres

Er handlen ikke gennemført senest 6 måneder efter fremsendelse af nøgleoplysningsskema/modtagelse af vurdering, el- og VVS-rapporter, vil sagen blive lukket, og andelshaver vil blive opkrævet honorar for vurderingsrapporten, el- og VVS-tjek samt et administrationsgebyr til administrator.

Kontaktoplysninger

Kontakt til bestyrelsen: vur@groendalsvaenge.dk

Kontakt til Andelsbo: andelsbo@andelsbo-adm.dk

Bestilling af el-tjek: Fokus2 – ved Peter Lindbæk - pli@focus2.dk
Bestilling af vvs-tjek: Fokus2 – ved Peter Lindbæk - pli@focus2.dk
Bestilling af vurderingsrapport: Fokus2 – ved Peter Lindbæk - pli@focus2.dk

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 internet når jeg flytter?	Du skal selv sørge for at melde flytningen til din internetudbyder.
Hvornår overfører Andelsbo overdragelsessummen til min konto?	Overdragelsessummen minus tilbageholdet vil blive udbetalt ca. 4-6 uger efter overtagelsesdatoen. Tilbageholdsbeløbet udbetales ca. 6-8 uger efter overtagelsesdagen, såfremt der ikke har været mangelsindsigelser fra køber.
Hvorfor får jeg ikke udbetalt hele overdragelsessummen?	Andelsbo tilbageholder kr. 20.000, til eventuelle fejl og mangler. Der fradrages kr. 5.000 i fraflytningsgebyr til foreningen, jf. vedtægtens § 15.7. Hvis køber ikke har gjort indsigelse efter overtagelse af andelsboligen, vil beløbet blive overført til sælger ca. 6-8 uger efter overtagelsesdatoen.
Hvilke omkostninger er der forbundet med overdragelsen?	Sælger betaler: • El-installations-eftersyn • VVS-installations-eftersyn • Vurderingsrapport • Nøgleoplysningsskema – lovpligtige • Afregning af eventuelt pant / udlæg • Opslag i andelsboligbogen • Udbud på ventelister Køber betaler følgende: • Overdragelsesaftale og handlens berigtigelse • Adkomsterklæring ved tinglysning af pant