

A/B Peter Fabers Gade 5-19

Salgsvejledning

Version Juli 2025

Tjekliste ved salg af andelsbolig	Ok
Salg indledes	
Besked til Andelsbo og bestyrelse om, at lejligheden skal sælges	
Klargøring af lejligheden til salg	
Indhentelse af el-rapport	
Udbedring af alle fejl og mangler anført i el-rapport	
Indhentelse af VVS-rapport	
Udbedring af alle fejl og mangler anført i VVS-rapport	
Indhentelse af vurderingsrapport	
Evt. udbedring af kritiske forhold iht. vurderingsrapport	
Når der foreligger anmærkningsfri el- og vvs-rapport samt endelig vurderingsrapport, indsendes disse samlet til Andelsbo.	
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	
Underskriv overdragelsesaftale (digitalt med MitID)	
Overdragelse	
Tidspunkt for nøgleudlevering pr. overtagelsesdagen aftales med køber	
Tjek at du har fået mail fra Andelsbo om at købesummen er indbetalt, inden nøgler udleveres	
Du og køber aflæser selv el, evt. gas og varme (el og gas må ikke afmeldes før overtagelsesdagen)	
Internet opsiges direkte til din egen udbyder	
Købesummens udbetaling	
Købesummen minus et mindre tilbagehold udbetales (typisk 3 uger efter overtagelsesdagen)	
Tilbageholdt beløb udbetales (typisk en måned efter overtagelsesdagen).	

Salgsvejledning

Denne vejledning er udarbejdet til dig, der ønsker at sælge din andelslejlighed i A/B Peter Fabers Gade 5-19.

Typisk vil et salg kunne gennemføres på 3 måneder, fra processen sættes i gang, til nøglerne overdrages til den nye andelshaver. Vi anbefaler derfor, at du sætter gang i salgsprocessen i god tid.

Salgsprocessen - overblik:

1. Indledning af salgsarbejdet
2. Klargøring af andelslejligheden
3. El- og VVS-installationsrapporter
4. Udbedring af fejl og mangler i el-tjek og vvs-tjek
5. Vurdering af forbedringer/fradrag
6. Salg og venteliste
7. Overdragelsesaftale
8. Overdragelse af andelen
9. Afregning af salgssummen til sælger

1. Indledning af salgsarbejdet

Den første del af salgsprocessen er vurdering af lejlighedens 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) og meddele, at du indleder salget af din lejlighed.

Her skal du også meddele, hvis du vil anvende din indstillingsret ved bytning – ellers skal lejligheden udbydes internt, inden du evt. kan gøre brug af din indstillingsret, se vedtægtens § 13, stk. 2:

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

- 1) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller omfattes af reglerne i § 15.
- 2) Andre andelshavere, der er indtegnet på intern venteliste hos bestyrelsen, således at den der står først på listen går forud for de øvrige indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers lejlighed frigøres til salg på den interne venteliste. På denne måde tilbydes ledigblevne lejligheder, indtil ingen på den interne venteliste ønsker at overtage. Når der ikke findes en køber på den interne venteliste, overlades det til den andelshaver, der flytter ud af foreningen, at finde en køber til den ledigblevne lejlighed.
- 3) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- 4) Til en nabo i samme opgang eller i Peter Fabers Gade 13, th – 15, tv og 17, th – 19, tv til sammenlægning.
- 5) Til en, der står på ekstern venteliste, som bestyrelsen fører over ikke andelshavere.

2. Klargøring af andelslejligheden

Du skal sørge for, at lejligheden er i lovlig stand, inden den kan vurderes. 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.

3. El- og VVS-rapporter

Indhentelse af el-rapport

Du skal have udarbejdet en el-rapport for lejligheden. Rapporten skal være udført af Frederiksberg Elinstallation A/S.

Fakturaen for el-rapporten skal du bede firmaet om at sende til Andelsbo – den betales i første omgang af foreningen og modregnes senere i dit salgsprovenu. El-rapporten skal også fremsendes til Andelsbo.

Indhentelse af VVS-rapport

Du skal have udarbejdet en VVS-rapport for lejligheden. Rapporten skal være udført af Dehlsen & Sønner VVS A/S.

Fakturaen for vvs-rapporten skal du bede firmaet om at sende til Andelsbo – den betales i første omgang af foreningen og modregnes senere i dit salgsprovenu. VVS-rapporten skal også fremsendes til Andelsbo.

4. Udbedring af fejl og mangler i el-tjek og vvs-tjek

Forhold, som er nævnt i el- og vvs-rapporterne skal altid udbedres, og det skal ske for din regning.

Som dokumentation for udbedring, skal der foreligge en skriftlig erklæring fra ovenstående el- og/eller vvs-installatør om, at alle forholdene i rapporterne er udbedret. Erklæringen, som kan skrives på fakturaen for udbedring eller på selve rapporten, skal fremsendes til Andelsbo.

Udbedring kan udgøre en forbedring, som kan medsælges, hvorfor du skal gemme kvitteringen for udbedringen. Du skal sørge for, at der sker udbedring, inden du indhenter en vurderingsrapport.

5. Vurdering af forbedringer/fradrag

Når du har indhentet el- og VVS-rapport og fået udbedret evt. mangler, skal du have udarbejdet en vurderingsrapport. Det er firmaet Larsen & Søndergaard v/ Flemming Lind Larsen, som udarbejder vurderingsrapporten.

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

Når firmaet kommer for at lave vurderingen, skal du give dem el-rapporten, vvs-rapporten, tidligere vurderingsrapport fra din indflytning, kvittering for eventuel udbedring af el-/vvs-mangler, samt eventuel dokumentation for renovering af lejligheden.

Vurderingsfirmaet fremsender deres vurderingsrapport til Andelsbo. Husk at sikre, at de også fremsender en kopi til dig. Hvis du er uenig i forhold oplistet i vurderingsrapporten, skal du kontakte vurderingsfirmaet.

Udover de forhold, som obligatorisk skal være udbedret inden overdragelsen, for at lejligheden er i lovlig stand, vil der eventuelt være en oplistning af forhold, som giver fradrag i salgssummen. Disse forhold kan du vælge at få udbedret inden salget for din egen regning. Evt. dokumentation for udbedring skal

fremsendes til Andelsbo. Hvis forholdene ikke udbedres senest pr. overtagelsesdagen, vil der blive foretaget fradrag i salgsprovenuet, som udbetales til køber, således at køber selv kan udbedre forholdene.

OBS! El-, vvs- og vurderingsrapporten må maksimalt være 6 måneder gamle ved underskrift af overdragelsesaftalen.

6. Salg og venteliste

Nu er lejligheden klar til overdragelse. Medmindre du har gjort brug af din indstillingsret ved bytte, vil lejligheden blive udbudt internt i foreningen.

Bestyrelsen foretager udbud på venteliste. Bemærk, at personerne på ventelisterne skal have 2 ugers frist fra offentliggørelse af salgsopslaget til at svare.

Det er dig, der sørger for fremvisning af lejligheden og udlevering af dokumenter. Sælger er pligtig at udlevere følgende dokumenter til køber:

- Foreningens regnskab
- Foreningens vedtægter
- Budget for det kommende år, hvis udarbejdet
- Referat fra seneste generalforsamling
- Nøgleoplysningsskema for Andelsboligforeningen
- Nøgleoplysningsskema for din bolig, der skal til salg (udarbejdes af Andelsbo, når vurderingsrapporten er modtaget)
- El-rapport
- VVS-rapport
- Vurderingsrapport

Bemærk, at det er lovpligtigt for sælger at udlevere disse dokumenter til køber. Dokumenterne om foreningen findes i ProBo.

Hvis ingen på den interne venteliste ønsker at overtage lejligheden, kan du selv indstille en køber.

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

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

7. Overdragelsesaftale

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.

Når overdragelsesaftalen er udarbejdet, fremsendes den til sælger, køber og bestyrelsen, som alle skal underskrive digitalt ved brug af MitID.

Køber skal senest 8 dage før overtagelsesdagen indbetale den samlede købesum til foreningens konto (den tilsendte indbetalingsstreng i overdragelsesaftalen skal benyttes).

8. Overdragelse af andelen

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

Ved overdragelsen skal du udlevere alle hoveddørsnøgler + opgangsnøgler og nøgle til lofts-/eller kælderrum. Du har pligt til at informere køber om eventuelle bortkomne nøgler til lejligheden.

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

Du skal aflevere lejligheden i rengjort stand, og kælderrum skal ryddes og fejes.

Det er ikke nødvendigt at aflæse el, gas, varme og vand.

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

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 dig.

9. Afregning af salgssummen til sælger

Andelsbo

- afregner sælger senest 3 uger efter overtagelsesdagen, når alle relevante informationer til brug for afregningen er modtaget.
- tilbageholder kr. 50.000 i en måned
- tilbageholder ca. kr. 3..500 kr. til varmedepositum, indtil varmeåret er afregnet – der kan gå op til 11 måneder

Der tilbageholdes et beløb i købesummen, til sikkerhed for mangler ved boligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, særligt tilpasset inventar, løsøre m.v.

Det tilbageholdte beløb kan forhøjes, såfremt restprovenuet ikke er afregnet til sælger, og køber fremsætter krav, der berettiger hertil indenfor fristen på 14 dage efter overtagelsesdagen.

Det tilbageholdte beløb afregnes til sælger sammen med restprovenuet, såfremt køber ikke har fremsat krav mod sælger indenfor fristen på 14 dage 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.

Kontaktoplysninger

Kontakt til bestyrelsen: peterfabersgade519@gmail.com

Kontakt til Andelsbo: andelsbo@andelsbo-adm.dk

Kontakt til el-installatør: Frederiksberg El-Installation A/S, frb@frederiksberg-el.dk

Kontakt til vvs-firma: Dehlsen & Sønner VVS A/S, dehlsen@dehlsen.dk

Kontakt til vurderingsfirma: Larsen & Søndergaard v/ Flemming Lind Larsen, fl@ls-b.dk

Hvis handlen ikke gennemføres

Er handlen ikke gennemført senest 6 måneder efter fremsendelse af nøgleoplysningsskema/modtagelse af vurdering, el- og vvs-rapport, vil sagen blive lukket, og andelshaver vil blive opkrævet honorar for vurderingsrapporten, el- og vvs-rapport og et administrationsgebyr til Andelsbo.

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. 3 uger efter overtagelsesdatoen. Tilbageholdsbeløbet udbetales ca. en måned efter overtagelsesdagen.
Hvorfor får jeg ikke udbetalt hele overdragelsessummen?	Andelsbo tilbageholder kr. 50.000 til eventuelle fejl og mangler samt kr. 3.500 til varmedepositum. Hvis køber ikke har gjort indsigelse efter overtagelse af lejligheden, vil beløbet blive overført til sælger ca. en måned efter overtagelsesdatoen.
Hvilke omkostninger er der forbundet med overdragelsen?	Sælger betaler: • El-rapport • VVS-rapport • Vurderingsrapport • Nøgleoplysningsskema – lovpligtigt • Afregning af evt. pant/udlæg • Opslag i andelsboligbogen Køber betaler: • Overdragelsesaftale og handlens berigtigelse • Adkomsterklæring ved evt. tinglysning af pant

