

Salg: Sådan gør du, trin for trin

Oktober 2025

Sådan skal du gøre:

1. Bestil vurderingsrapport samt el- og vvs-tjek.
2. Modtag el-, vvs- og vurderingsrapport.
3. Bestil dokumenter hos administrator.
4. Lav opslag. Sæt det op i opgange.
5. Send samtidig e-mail med opslag til bestyrelsen, så de kan videreformidle det internt.
6. Vent 14 dage.
7. Hvis ingen interne købere: Frit salg.
8. Når du har fundet en køber: Bestil overdragelsesaftale hos administrator.
9. Administrator sender til digital underskrift hos alle.
10. Skriv under.
11. Når alle har skrevet under, skal køber overføre penge (senest 14 dage inden overtagelse).
12. Arranger overdragelse.
13. Giv bestyrelsen besked om overdragelsestidspunkt.
14. Overdragelsesdag.
15. Vent.
16. Pengene bliver overført til din konto cirka 4 uger efter overdragelsesdagen.

Find flere detaljer på næste side.

Regler og retningslinjer for salg står i tre forskellige dokumenter:

1. i vores husorden, som ligger under "Dokumenter" på vores hjemmeside
2. i vores vedtægter, som ligger under "Dokumenter" på vores hjemmeside
3. i pjecen "Salg af lejlighed" fra administrator, som ligger under "Vejledninger" på vores hjemmeside.

Administrator, SWE, har desuden beskrevet en del på deres hjemmeside under "Selvbetjening" – "Beboer" – "Andelsoverdragelse": swe.dk/DK/Selvbetjening/Beboer/Andelsoverdragelse.aspx
Der finder du også de formularer, du skal udfylde og indsende.

Det tager normalt **2-3 måneder** at overdrage en andelslejlighed, skriver vores administrator, SWE.

Forberedelse

1. Bestil og få lavet en **vurdering** (også kaldet en vurderingsrapport). Foretages af firmaet Focus2, tlf.nr.: 32 95 37 17.

2. Bestil og få lavet **el- og vvs-tjek**.

Focus2 tilbyder også at foretage el- og vvs-tjek samtidig med vurderingen, hvilket vi anbefaler, at du gør. Det er billigere, og de kender til bygningen og installationerne.

Men du bestemmer selv, hvilken elektriker og VVS'er du vil bruge. Vær dog opmærksom på, at bestyrelsen skal godkende dem.

Focus2 sender den færdige vurderingsrapport til administrator, bestyrelsen og sælger.

Hvis du har valgt andre til **el- og vvs-tjek**, skal du **vente** på, at du får rapporterne.

Hvis der er **ulovlige installationer**, skal du som sælger sørge for at bringe dem i orden, **inden** overdragelsen, ellers kan salget ikke godkendes.

3. Bestil **nødvendige dokumenter** hos vores administrator, SWE, så de kan gå i gang med at udarbejde et Nøgletalsskema. Det gør du ved at udfylde deres online-formular på deres hjemmeside, swe.dk: Klik på 'Selvbetjening' ude til højre > vælg 'Beboer' > 'Andelsoverdragelse' > 'Send oplysninger – Sælger'.

Hav disse oplysninger klar og udfyld formularen med dem:

- Navn på vores andelsforening: Sadolinparken 2
- Dit navn, din postadresse, e-mail og CPR-nr.
- Dit originale andelsbevis
- Din nye adresse
- Bankkonto, hvor pengene skal overføres til.

4. Nu kan du gå i gang med at finde en køber

1. Først skal du sætte **internt til salg** med et købsopslag i vores opgange, og du skal bede bestyrelsen om at videreformidle opslaget. Send en e-mail med opslaget til bestyrelsen@sadolinparken2.dk. Opslaget skal hænge i **14 dage** og skal indeholde:

- Prisen på lejligheden (står i seneste årsrapport)
- Månedlig husleje
- Faste månedlige fællesudgifter
- Prisen for løsøre
- Vurderingsrapport
- Attest fra vvs'er
- Attest fra elektriker.

2. Hvis ingen interne er interesseret, kan du sælge i frit salg, evt. gennem ejendomsmægler. Det bestemmer du selv.

Læs mere i vores husorden, som ligger på vores hjemmeside under 'Dokumenter'.

5. Når du har fundet en køber, skal du bestille **overdragelsesaftale** hos administrator. Brug igen deres online-formular på deres hjemmeside, swe.dk: Klik på 'Selvbetjening' ude til højre > vælg 'Beboer' > 'Andelsoverdragelse' > 'Send oplysninger – Sælger'.

Hav disse oplysninger klar og udfyld formularen med dem:

- Købers navn, postadresse, e-mail og CPR-nr.
- Oplysning om den aftalte salgspris
- Oplysning om dato for overdragelsen.

Administrator gør dokumenterne klar og sender til digital underskrift hos dig, køber og bestyrelsen. Salget skal altså godkendes af bestyrelsen.

Køber skal overføre købssummen til foreningens konto, når alle har skrevet under. Det skal ske senest 14 dage inden overtagelsesdatoen.

6. Overdragelsesdagen

Du skal selv arrangere **overdragelse af nøgler** med køber, og du skal også selv arrangere, at der bliver aflæst el, varme mv.

Bestyrelsen skal have **besked** om, hvornår overdragelsen af nøgler sker, og mindst én repræsentant fra bestyrelsen deltager, hvis muligt.

Køber har 5 dage til at komme med indsigelse om **fejl og mangler** efter overdragelsesdatoen.

7. **Administrator** tilbageholder altid mindst 20.000 kr. i tilfælde af, at køber finder fejl og mangler.

Hvis køber påpeger fejl eller mangler, skal du som sælger aftale med køber, hvem der skal betale for udbedringen af de fejl og mangler.

Hvis I ikke kan blive enige, er det en sag mellem jer. I så tilfælde anbefaler vi, at I kontakter dem, der har vurderet lejligheden, Focus2.

Bestyrelsen har hverken ansvar eller beslutningskompetence i tilfælde af uenighed.

8. Pengene, fratrukket eventuelle beløb for fejl og mangler eller gæld, bliver overført til din konto cirka **4 uger** efter overdragelsesdagen.

Du skal som sælger betale for:

- **Vurderingsrapport:** Du skal selv bestille en vurderingsrapport. Focus2 sender regningen til administrator, der trækker beløbet fra, inden du får udbetalt købesummen.
- **El-tjek:** Du skal selv bestille og betale for el-tjek. Focus2 tilbyder det som en del af vurderingen.
- **VVS-tjek:** Du skal selv bestille og betale for VVS-tjek. Focus2 tilbyder det som en del af vurderingen.
- **Gebyr til administrator:** Bliver fratrukket, inden købssummen overføres til din konto.