

A/B Landlystvang
Procedure ved salg af andel
(sidst revideret 15.02.2017)

Sælger og ejendomsmægler bedes først læse salgsproceduren helt igennem, og især hæfte sig ved disse 7 vigtige punkter :

Foreningens salgsprocedure SKAL ALTID FØLGES, og kan ikke tilsidesættes af hverken sælger, ejendomsmægler eller køber.

Husk at beregne tid (ca. 2-3 uger i alt) til at :

(1) få indhentet gyldige el- og vvs-attester og **(2)** få indhentet vurderingsrapporten.
(3) Ud fra den fælles godkendte rapport, skal administrator nu udarbejde – og tilsende – det lovpligtige ”nøgle-oplysningskema for boligen” til sælger, INDEN overdragelsesmødet kan finde sted.

Bestyrelsen forbeholder sig ret til at bruge 2-4 uger på at arrangere et overdragelsesmøde, når sælger har opfyldt pkt. 1-2 og 5-6 i salgsproceduren.

Foreningens bestyrelse har først godkendt salget (overdragelsen), når foreningens egen overdragelsesaftale er underskrevet.

Administrator skal altid have foreningens egne overdragelsespapirer i hænde senest den 10. i måneden før overtagelse, der altid er den 1.

(Ex.: hvis overtagelse er den 1. april, så skal administrator have papirerne senest den 10. marts).

Sælger må selv gøre sig bekendt med administrators gebyrpolitik i forbindelse med salget.

Salgsproceduren bliver løbende opdateret, så hold øje med foreningens hjemmesiden og hent den seneste opdaterede salgsprocedure derfra.

Salgsproceduren er opdelt i 8 punkter:

1. Indhentelse af vurderingsrapport incl. el- og vvs-attester.
2. Sælgers godkendelse af vurderingsrapporten samt udbedring af vurderingsrapportens mangler.
3. Bestyrelsens godkendelse af vurderingsrapporten.
4. Udarbejdelse af det lovpligtige ”nøgleoplysningskema for boligen”.
5. Løsøre iflg. vurderingsrapporten.
6. Når sælger har fundet en køber.
7. Overdragelsesmødet.
8. Andet info.

A/B Landlystvang
Procedure ved salg af andel
(sidst revideret 15.02.2017)

1. Vurderingen af lejligheden = Vurderingsrapporten

Inden vurderingen af lejligheden kan gennemføres, så SKAL SÆLGER SELV SØRGE FOR at der foreligger gyldige el- og vvs-attester til brug for vurderingsmanden. Sælger skal selv betale udgiften for disse.

- **El-attest**

Der skal foreligge en gyldig el-attest fra en autoriseret el-installatør ved vurdering af lejligheden. Evt. ulovlig el skal udbedres inden lejligheden vurderes og en ny el-attest uden anmærkninger (som sælger selv betaler for) skal foreligge senest ved underskrivelsen af overdragelsesaftalen.

- **VVS-attest**

Der skal foreligge en gyldig vvs-attest fra en autoriseret VVS-installatør ved vurdering af lejligheden. Evt. ulovlig vvs skal udbedres inden lejligheden vurderes og en ny vvs-attest uden anmærkninger (som sælger selv betaler for) skal foreligge senest ved underskrivelsen af overdragelsesaftalen.

- **Vurdering af lejligheden (vurderingsrapport)**

NÅR EL- og VVS-ATTESTERNE FORELIGGER, så SKAL SÆLGER SELV kontakte vurderingsmanden Ole Andersen (fra Arkitektfirmaet Ole Andersen ApS) på www.aoa-ark.dk for at få lejligheden vurderet. Der vil ikke være nogen fra bestyrelsen til stede ved vurderingen.

Udgiften til vurderingen er på ca. 4.200,- kr., som vil blive fordelt mellem køber og sælger, men sælger skal selv i første omgang betale for vurderingen, så derfor vil sælger modtage en opkrævning fra administrator på dette.

2. Sælgers godkendelse af vurderingsrapporten ...

SÆLGER SKAL NU SE hele vurderingsrapporten igennem (også noterne og bemærkningerne) inden godkendelsen. Kan sælger godkende rapporten, så skal dette ske skriftligt på mail til bestyrelsen.

Kan sælger ikke godkende rapporten, så er det vurderingmanden – OG IKKE BESTYRELSEN – sælger selv skal kontakte.

VIGTIGT: Sælgers skriftlige godkendelse af vurderingsrapporten er nødvendigt, for at bestyrelsen kan komme videre med salget.

A/B Landlystvang
Procedure ved salg af andel
(sidst revideret 15.02.2017)

... samt udbedring af vurderingsrapportens mangler

UDBEDRING af rapportens mangler SKAL – som hovedregel – SKE INDEN BESTYRELSEN KAN GODKENDE VURDERINGSRAPPORTEN.

Sælger skal ligeledes kunne dokumenterer udbedringen og lovliggørelsen af disse mangler, såfremt bestyrelsen eller køber kræver det.

3. Bestyrelsens godkendelse af vurderingsrapporten

Bestyrelsen skal ligeledes se vurderingsrapporten igennem for at se om der er noget der strider imod foreningens regler og hensigter for vurderinger.

Kan bestyrelsen godkende rapporten, så sender de besked til administrator om at både sælger og bestyrelsen har godkendt vurderingsrapporten.

4. Administrators udarbejdelse af "nøgleoplysningsskema for boligen"

På baggrund af den fælles godkendte vurderingsrapport, så udarbejder administrator nu det lovpligtige "nøgleoplysningsskema for boligen", og sender det til sælger. Dette skema (som sælger bliver faktureret for) SKAL FORELIGGE inden overdragelsesmødet kan finde sted.

5. Løsøre iflg. vurderingsrapporten

Det anbefales at sælger og køber aftaler, om de nævnte løsøre i vurderingsrapporten skal indgå i handlen eller ej, inden underskrivelsen af nogen former for bindende købskontrakter.

HUSK: Iflg. andelsboliglovens § 5 (p.t. stk. 13, LBK 447 af 21.03.2015), så må salget ikke gøres betinget ved køb af løsøre. Hvis køber selv ønsker det, så kan vurderingsrapportens løsøre naturligvis tilkøbes. Køb af al anden løsøre (der ikke fremgår af vurderingsrapporten), er udelukkende en privat sag mellem sælger og køber.

6. Når køberen er fundet

Når en køber er fundet, SÅ SKAL SÆLGER SELV meddele bestyrelsen dette. Bestyrelsen skal samtidig have oplyst køberinfo (Navn, mobil-nr. og e-mail adresse), aftalt salgspris, herunder om vurderingsrapportens løsøre indgår i handlen samt overtagelsesdatoen for lejligheden.

A/B Landlystvang
Procedure ved salg af andel
(sidst revideret 15.02.2017)

7. Overdragelsesmødet

På baggrund af sælgers henvendelse (se ovenstående punkt), og når sælger har modtaget "nøgleoplysningsskema for boligen" fra administrator, så aftaler bestyrelsen derpå et overdragelsesmøde mellem køber og sælger. Dette vil foregå en hverdagsaften i sælgers lejlighed, hvor to medlemmer af bestyrelsen også vil være til stede for at underskrive foreningens egen overdragelsesaftale.

Er der mere end én andelshaver eller er sælger gift, så skal de også være tilstede og underskrive overdragelsesaftalen.

SÆLGER SKAL HUSKE at medbringe: Andelsbevis og bankoplysninger.

SÆLGER SKAL UDLEVERE vurderingsrapporten samt gyldige el- og vvs-attester til køber ved mødet. Dette kan også ske i elektronisk form.

SÆLGER SKAL LIGELEDES UDLEVERE det modtagne "nøgleoplysningsskema for boligen" til køber ved dette møde.

SÆLGER SKAL OGSÅ SØRGE FOR at køber får udleveret / adgang til de øvrige lovpligtige dokumenter som bla. fremgår af pdf-filen "Oplysningspligt ved salg af andel_2014.01" (findes på hjemmesiden). Disse dokumenter er ligeledes tilgængelige på foreningens hjemmeside.

8. Andet info

- Administrator skal have overdragelsespapirerne i hænde senest den 10. i måneden før overtagelse, der altid er den 1.
- Der kan gå op til 3 uger EFTER overtagelsesdatoen, førend sælger får salgsprisen (minus det tilbageholdte beløb) overført til sin konto.
- Der bliver tilbageholdt 40.000,- kr. af salgsprisen til udbedring af eventuelle fejl og mangler på inventar eller lejlighed. Beløbet vil normalt blive udbetalt efter ca. 1 måned, men dog tidligst når eventuelle fejl og mangler er blevet udbedret og dokumenteret ved regning. Er der indsigelser fra købers side, så bliver sælger selvfølgelig gjort opmærksom på det.

Det er KUN bestyrelsen, der bestiller håndværkere til at udbedre eventuelle fejl og mangler.

- Sælger bør se kvittering for indbetaling af købssummen til administrator, før nøglerne overdrages til køber.