

Når en andelshaver vil sælge sin lejlighed

Fremgangsmåden ved salg

Sælger orienterer først viceværter om, at man vil sælge sin andelslejlighed og aftaler samtidig med viceværterne, hvornår lejligheden skal vurderes af vurderingsmand Bent Bünning, som AB Nyrnberggården har udpeget.

Vurdering af forbedringer og fradrag samt evt. løsøre

Hvis der er lavet bygningsmæssige ændringer m.v. af lejligheden, giver sælger en kopi af kommunens godkendelse til vurderingsmanden. Sælger skal ligeledes aflevere kopi af fakturaer for udførte forbedringer i lejligheden, idet værdien ellers blot vurderes af vurderingsmanden. Sælger har også pligt til at informere om evt. fejl og mangler, så de kan vurderes, idet sælger er ansvarlig for disse, også efter et evt. salg, uanset om vurderingsmanden har "fundet dem".

Vurderingsmanden gennemfører ikke et syn af lejligheden, men vurderer som udgangspunkt de forbedringer og mangler samt løsøre sælger oplyser om. Sælger har derfor stor interesse i at oplyse om alt, så dette ikke skal diskuteres og fratrækkes efter et salg, hvor køber kan gøre indsigelser over mangler der ikke er nævnt i vurderingsrapporten.

Viceværter deltager i vurderingen, men kontrollerer og reparerer alene de forhold foreningen har vedligeholdelsespligten af, bl.a. vinduer, radiatorer, døre, aftrækskanaler. Når vurderingsrapporten er udarbejdet, sendes et eksemplar til sælger, viceværterne og administrator. Vurderingsrapporten har normalt en gyldighed på 3 måneder, og skal være gyldig ved underskrift af købsaftalen. Administrator sender herefter brev/mail til sælger, med besked om hvad sælger skal sørge for før administrator kan udarbejde købsaftalen.

El- og vvs-syn

Sælger sørger for, at der foreligger **godkendte el-syn og vvs-syn** inden udarbejdelse af købsaftale. De 2 rapporter afleveres til administrator.

Hvis rapporterne påpeger fejl/mangler, skal disse udbedres, og udbedringen skal dokumenteres af en installatør. Dokumentation skal fremsendes til administrator.

Sælger kan frit vælge el-installatør og vvs-installatør.

Købsaftalen

Administrator udarbejder købsaftale når alt er modtaget af administrator. Den underskrives elektronisk med Nem-ID af alle parter, hvilket sker via link der sendes pr. mail. Efter underskrift, modtager alle automatisk en kopi.

Det praktiske

- Sælger har pligt til at udlevere kopi af gældende/seneste vedtægter, husorden, regnskab, referat og energimærke (EMO) til køber.
- Sælger kan evt. udskrive disse, eller hente og videresende til køber fra det elektronisk dokumentarkiv: nyrnberggaarden.tellefsen.dk
- Købesummen indbetaler køber til administrators kontor - normalt 14 dage inden overdragelsen. Lofts- og kælderrum skal ryddes af sælger senest på overtagelsesdagen, da se ellers ryddes og alt kasseres for sælger regning.
- Sælger sørger for afmelding af tv, gas og el. Afmelding af gas og el. skal ske pr. Overdragelsesdagen.
- Fiberby internet skal ikke afmeldes af sælger, med mindre det er aftalt direkte med køber, da køber automatisk overtager evt. tilmeldt internet fra Fiberby, hvilket vil fremgå af købsaftalen.
- Køber sørger for tilmelding til gas og el.
- Varmeaflysning bestilles af viceværterne.
- Nøgler skal afleveres til viceværterne senest på overdragelsesdagen. Evt. manglende nøgler

modregnes i salgsafregningen.

- Køber afhenter efterfølgende nøglerne hos viceværterne
- Vaskekort afleveres til viceværterne. Senest 5 dage efter overdragelsesdagen skal køber skriftligt meddele evt. mangler ved lejligheden, herunder hvis sælger ikke har ryddet lofts- og kælderrum eller ryddet og rengjort lejligheden. Meddelelsen sendes til administrator og sælger, hvorefter administrator kan tilbageholde et beløb i salgsafregningen til udbedring af manglerne.
- Køber og sælger afklarer selv evt. tvister, evt. med vurderingsmandens medvirken.
- Administrator afregner købesummen til sælger senest 7 bankdage efter overdragelsen af lejligheden.

Kontaktoplysninger

Administrator:

Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/SFrederikssundsvej 26 B, 2400 København NV

Tlf.: 35 83 86 22

E-mail: info@tellefsen.dk

En opdateret håndværkerliste findes på <https://ab-nyrnberggården.dk/kontakt/handvaerkerliste/>