

Salg af andel - hvad skal jeg gøre?

Det første du skal gøre, når du skal sælge din andel, er:

1. Udfylde en **opsigelse** og aflevere den til bestyrelsen
2. Få udarbejdet 2 stk. **lovlighedserklæringer** en for elinstallationer og en for vvs-installationer.
3. Når bestyrelsen har modtaget din opsigelse og de 2 lovlighedserklæringer, kontakter bestyrelsen **vurderingsmanden** og aftaler tid for en vurdering af din lejlighed.
4. Har du fået udført **forbedringer**, skal du senest på dagen for vurdering, aflevere en liste over disse, både til vurderingsmanden og til bestyrelsen.
5. Vurderingsmanden udfærdiger en **vurderingsrapport**, som sendes til bestyrelsen. Rapporten sendes videre til sælger og evt. køber.
6. **Lovmæssig oplysningspligt**
7. **Udkast til slutseddel.**
8. **Indkaldelse** til salg, bestyrelsen udarbejder herefter en slutseddel og indkalder til salg på ejendomskontoret.
9. **Salg på ejendomskontoret.**
10. **Efter salget** sendes papirer til administrator som derefter afslutter salget.
11. **Fællesantenne, Copydan og internet** Tv-pakke hos YouSee og internetforbindelse er en personlig aftale. (se punktet)
12. **Aflæsning af forbrug**
13. **Fejl og mangler**
14. **Info**

1

1. Opsigelsen.

Som du skal bruge, kan du hente på ejendommens hjemmeside. Ellers kan du få udleveret en på ejendomskontoret.

Vær opmærksom på at salget skal foregå senest den 15. i måneden før, så overdragelsessummen, jævnt før vedtægterne, kan være betalt senest 2 uger før overtagelsesdagen

2. Lovlighedserklæringer.

En lovlighedserklæring er din og købers garanti for, at EI og VVS-installationerne er i lovlig og i forsvarlig stand. Bliver der fundet fejl og mangler ved gennemgangen af EI / VVS-installationerne i lejligheden, skal der i lovlighedserklæringen være et prisoverslag på udbedring af disse fejl og mangler.

Bestyrelsen accepterer kun lovlighedserklæringer fra uafhængige firmaer med autorisation indenfor hhv. EI og VVS. Dvs. at andelshaver på ingen måde må være involveret i det firma der udsteder lovlighedserklæringen.

Lovlighedserklæringerne er gyldige i 6 måneder, hvis der ikke sker ændringer i lejligheden.

Evt. fejl og mangler, som fremgår af lovlighedserklæringerne **skal være rettede**, inden salget på ejendomskontoret. Bestyrelsen skal have en kopi af regningen, hvori det klart fremgår, at hver enkelt fejl og mangel der er påført lovlighedserklæringen er rettet.

OBS! Anvender du et andet firma til at rette fejl og mangler, end det firma der har udført lovlighedserklæringen, skal bestyrelsen have en ny lovlighedserklæring, da firmaet der har udstedt lovlighedserklæringen ikke kan være ansvarlig for et andet firmas udbedring.

Ønsker du at bruge ejendommens håndværker, elektriker / blikkenslager kan du finde deres telefonnummer på hjemmesiden under punktet "informationer og regler/håndværker i Solbjerg"

Det er sælgers ansvar at de/det firmaer der bestilles til at udfører lovlighedserklæringerne er bekendt med ovenstående regler.

3. Vurderingsmanden.

Bestyrelsen kontakter vurderingsmanden for vurdering af din lejlighed, når bestyrelsen har modtaget en opsigelse og lovlighedserklæringer på EL og VVS-installationerne.

Vurderingsmanden informerer sælger via mail / brev om dato og tidspunkt for vurderingen. Normalt kommer vurderingsmanden i løbet af 1 til 2 uger, dog kan der gå op til 4 uger.

OBS!

Ved vurderingen skal der være lys i lejligheden, alle døre monteret og gulvbrædderne skal være synlige.

2

4. Forbedringer.

Har du fået udført byggeændringer / modernisering (forbedringer), skal du senest på dagen for vurdering aflevere en liste over disse til vurderingsmanden og bestyrelsen, hvis du ønsker at få penge for dem. Listen over forbedringerne skal være opgjort rum for rum og forbedring for forbedring med datoangivelse. Fakturaer og regninger skal vedlægges. Forbedrings-liste kan hentes på hjemmesiden under punktet "dokumenter".

Sælger er berettiget til at få værdien for de arbejdstimer, som sælger har brugt på forbedringerne i lejligheden. Hvis arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt og antallet af timer højst er det samme som en håndværker ville bruge.

OBS! Forbedringer (byggeændringer og moderniseringen) skal være ansøgt og godkendt, samt udført ifølge ejendommens regler. Er forbedringerne ikke ansøgt og godkendt hos bestyrelsen, skal forbedringerne ansøges og bringes i orden inden lejligheden må / kan sælges. Er du i tvivl så kontakt bestyrelsen.

Alm. vedligeholdelse anses som en pligt og ikke en forbedring.

5. Vurderingsrapporten.

Vurderingsmanden fremsender vurderingsrapporten til sælger og bestyrelsen, inden for 2 uger efter vurderingen. Ønsker sælger at modtage vurderingsrapporten hurtigt (max 1 uge) koster det lidt ekstra. Vurderingsrapporten er gyldig i 6 måneder, såfremt der ikke sker ændringer i lejligheden.

Når bestyrelsen har modtaget vurderingsrapporten, videresendes den til sælger og køber.

Har sælger og køber bemærkninger til vurderingsrapporten, har de 1 uge efter modtagelse af vurderingsrapporten til at kontakte vurderingsmanden. Bestyrelsen skal orienteres om evt. bemærkninger til vurderingsrapporten.

Evt. "*Forhold, der skal udbedres før overdragelsen*" fra vurderingsrapporten punkt 1.04, **skal være rettet og godkendt** inden salget på ejendomskontoret.

6. Lovmæssig oplysningspligt.

Ved salg af andel har du en lovmæssig forpligtigelse til at udleverer følgende dokumenter:

- Vedtægter
- Seneste årsregnskab og budget
- Referat af seneste ordinære og evt. ekstraordinære generalforsamlinger
- Energimærke
- Nøgletalsoplysninger om AB Solbjerg (Skema 1 - 3 - 4)
- Nøgletalsoplysninger på din lejlighed (Skema 2)

De første 5 punkter kan du finde på hjemmesiden. Det sidste bliver fremsendt sammen med udkast til slutseddel

7. Udkast til slutseddel, samt nøgleoplysninger på lejligheden.

Når klagefristen på vurderingsrapporten er udløbet, fremsender bestyrelsen et udkast slutseddel, samt nøgleoplysninger på lejligheden til sælger og køber.
(*Mangler køber sendes udkast til slutseddel og nøgleoplysninger til sælger*).

3

8. Indkaldelse til salg.

Når der er fundet en køber, udarbejder bestyrelsen et nyt udkast til slutseddel og indkalder til salg på ejendomskontoret, såfremt at evt. fejl og mangler i lovlighedserklæringerne og evt. "*Forhold, der skal udbedres før overdragelsen*" fra vurderingsrapporten punkt 1.04, er ordnet.

9. Salget på ejendomskontoret.

Gennemgang af diverse papir, information om ejendommens regler, samt underskrivning af slutsedlen.

10. Efter salget.

Sender bestyrelsen salgspapirerne til administrator som herefter afslutter salget.

11. Fællesantennen. Copydan og Internet.

Tv-pakke er personlige aftaler med YouSee, så har du aftale om levering af en tv-pakke, så skal du huske at opsiges den via. ejendommen. Din aftale hos YouSee kan du også, overdrage til køber, hvis køber er indforstået.

Afgiften til Copydan bliver opgjort 1 gang pr år d. 31.12. herefter er afgiften på den enkle lejlighed låst det næste år. Det vil sige at man er forpligtiget i en betaling på 12 gange xx kr. alt efter pakkevalg. Evt. manglende indbetaling vil blive opkrævet i forbindelse med salget.

Afgiften administration fællesantennen bliver opgjort 1 gang pr år d. 01.01. herefter er afgiften på den enkle lejlighed låst det næste år. Evt. manglende indbetaling vil blive opkrævet i forbindelse med salget.

Internet aftaler er personlige aftaler, så har du aftale om levering af en internetforbindelse, så skal du huske at opsige eller flytte din aftale til din nye adresse.

Hvis din aftale er hos Fiberby kan du også, hvis køber er indforstået, vælge at overdrage denne til køber i forbindelse med salget. Ønsker køber ikke at overtage din aftale med Fiberby, så skal du opsige din aftale.

Solbjerg tilbageholder kr. 1.000,00 indtil andelshaver har dokumenteret at aftalen med Fiberby er opsagt og betalt, hvis køber ikke overtager aftalen.

Vil du vide mere, så henvises til hjemmesiden punkter "informationer og regler" / Internet.

12. Aflæsning af forbrug.

El og eventuelt gas:

Sælgers skal afmelde el og eventuelt gasleverandør senest på overdragelsesdatoen. Afmelder sælger før overdragelsesdatoen, skal det være aftalt med køber, at de tilmelder sig samme dag og dermed overtager forpligtelserne over for leverandørerne. Sælger skal sende bekræftelse på afmelding til Andelsboligforeningen inden for 7 dage.

Køber skal tilmelde sin el og eventuelt gasleverandør senest på overdragelsesdatoen. Jf. overstående. Køber skal sende bekræftelse på tilmelding, hvorpå Navn, lejlighedens adresse og tilslutningsdato fremgår, til Andelsboligforeningen inden for 7 dage efter overdragelsen.

AB Solbjerg tager forbehold for sælger/købers manglende af/tilmelding af el / gas, og en eventuel opkrævning over for Andelsboligforeningen vil blive videreopkrævet over for sælger/køber sammen med et ekspeditionsgebyr på kr. **1.000,00**. Alt efter hvem der er årsagen til kravet mod Andelsboligforeningen.

Varmeforbrug:

Det er også **sælgers ansvar** at aflæse varme og varmtvandsforbruget sammen med køber og at aflevere aflæsningen til bestyrelsen, så bestyrelsen kan lave en foreløbig beregning af sælgers varmekonsum så aconto indbetalingen som minimum passer med det beregnede forbrug.

Afleverer sælger ikke en aflæsning af varme og varmtvandsforbruget, inden afregning af lejligheden hos administrator, tilbageholdes **5.000,00 kr.** til årsregnskabet for varme er kommet og afregnet.

13. Fejl og mangler.

Evt. fejl og mangler, som fremgår af lovlighedserklæringerne **skal være rettede**, inden salget på ejendomskontoret. Bestyrelsen skal have en kopi af regningen, hvori det klart fremgår, at hver enkelt fejl og mangel der er påført lovlighedserklæringen er rettet.

Vurderingsrapporten punkt 1.04, "Forhold, der skal udbedres før overdragelsen", **skal være rettet og godkendt** inden salget på ejendomskontoret

For udbedring af øvrige fejl og mangler tilbageholdes et beløb som sikkerhed for udbedringen. Sælger har mulig for at rette de øvrige fejl og mangler frem til

overtagelsesdagen. Efter overtagelsesdagen har køber 3 måneder til at ordne evt. resterende fejl og mangler

Når fejl og mangler er ordnet, kontaktes bestyrelsen. Bestyrelsen sender varmemesteren ud for at inspicere/se om fejl og mangler er udbedret. Ved godkendelse frigiver bestyrelsen så det tilbageholdte beløb, for de fejl og mangler der er udbedret, Til den part som har udbedret fejl og mangler.

Solbjerg inddrager det beløb der er tilbageholdt for fejl og mangler, der er ud over et år fra overtagelsesdagen.

5

14. Info.

Ved køb til sammenlægning, se ejendommens "regler for byggesager"

Evt. opnået plads til vaskemaskine / tørretumbler i en vaskekælder kan ikke overdrages til køber i forbindelse med et salg. (ny andelshaver starter forfra med ny ansøgning.)

Ønsker du yderligere information henvises til ejendommens hjemmeside under punktet "salg af andel"