

PROCEDURE VED SALG AF LEJLIGHEDER I A/B DANNEVIRKE

Ønsker en andelshaver at sælge sin lejlighed skal dette meddeles Ejendomsadministrationen 4B A/S, som fremsender denne procedure. Overdragelse sker i den rækkefølge beskrevet i foreningens vedtægter §14 stk.1

Det må forventes, at udarbejdelse af el-tjek og vurderingsrapport proceduremæssigt normalt tager ca. 1 måned. Sælger betaler boligafgift indtil salgsdato. Salgsdato er altid enten d. 1. eller d. 15. i måneden (halv måned).

Vejledning: Læs hele nedenstående procedure punkt for punkt og gør som beskrevet.

Salgsprocedure Step by Step:

1. Før en lejlighed kan udbydes til salg skal synes af vurderingsmand, som udarbejder en rapport over lejlighedens stand og evt. forbedringer. Yderligere skal der foretages et autoriseret El-tjek. El-tjek skal være afsluttet og rapporten foreligge, ligesom eventuelle anmærkninger og ulovlige installationer skal være udbedret, inden vurdering af lejligheden udføres. Dokumentation for udbedrede anmærkninger i form af regning fra autoriseret elinstallatør, skal foreligge før vurderingen kan finde sted.
For lejlighederne beliggende i Slien 2, Slien 6, Slesvigsgade 21 og Dannevirkegade 22 skal der endvidere foretages et VVS-tjek særligt i forhold til bad. VVS-tjek rapport skal foreligge inden salg. Sælger har ansvaret for, at VVS-installationer er udført lovligt.
2. El-tjek:
 - Sælger skal bestille El-tjek hos en autoriseret elektriker. Foreningen anbefaler elektriker Høyrup og Clemmensen A/S. Send mail til Lars Petersen på info@hoeyrup-clemmensen.dk eller ring på tlf. 33863900, spørg efter Lars Petersen. Alle lejligheder skal inden salg have foretaget autoriseret el-tjek og evt. ulovlige installationer **skal** lovliggøres. El-tjek betales af sælger. Faktura sendes til administrator 4B og afregnes i forbindelse med salg.
 - Sælger og administrator 4B modtager kopi af El-tjek.
3. VVS-tjek: (kun for Slien 2, Slien 6, Slesvigsgade 21, Dannevirkegade 22)
 - Foreningen anbefaler VVS-tjek via Jesper Hansen VVS. Send mail til jh@jesperhansen-vvs.dk eller ring på tlf. 56 82 80 02 eller 20 33 70 02. VVS-tjek betales af sælger. Faktura sendes til administrator 4B og afregnes i forbindelse med salg.
 - Sælger og administrator 4B modtager kopi af VVS-tjek.

4. Vurdering af forbedringer mv.:

- Forbedringer skal i henhold til vedtægterne vurderes af vurderingsmand udpeget af foreningen. Vurderingsmand skal syne lejligheden, registrere lejlighedens stand og vurdere evt. forbedringer og mangler.
Se også "*Standard for vedligehold af lejligheder i A/B Dannevirke*".
- Vurderingsrapport sendes til sælger for gennemsyn og accept. I vurderingsrapporten registreres forbedringer, evt. skader og manglende vedligeholdelse. Evt. skader, fejl, mangler og manglende vedligeholdelse skal som hovedregel være udbedret inden salgsdato af sælger, hvorved fradrag bortfalder. Udbedrede mangler er ingen forbedring. Sælger skal meddele udbedring af mangler til administrator.
- Såfremt skader og manglende vedligeholdelse ikke er udbedret på salgsdato, overtages de af køber mod reduktion i salgspris i henhold til vurderingsrapport. Køber forpligter sig dermed til at udbedre overtagne skader og manglende vedligehold.
- Vurderingsrapport skal godkendes af bestyrelsen.

- For vurdering, kontakt:

Focus2
Kobbelvænget 72
2700 Brønshøj
Tlf: 32953717
Mail: focus2@focus2.dk

AB Dannevirkes kontaktperson:

John Bisgård Jensen
Tlf: 88178701
Mail: jbj@focus2.dk

- Vurderingsmand betales af sælger.
- **Vigtigt:** Læs også "*Info angående vurdering af forbedringer og mangler ved salg i A/B Dannevirke*". **Husk kopi til vurderingsmand af kvitteringer for udført arbejde samt evt. materialer. Specielt nødvendigt for arbejde som kræver autorisation, fx el & vvs.** Vurderingsfirmaet skal sørge for, at der med vurderingsrapporten medfølger kopi af registrerede kvitteringer.
Forbedringer som ikke er afsluttet ved vurdering, samt forbedringer påbegyndt eller udført efter vurdering honoreres ikke.
- Køber er forpligtet til at overtage godkendte forbedringer og tilpasset løsøre, men ikke alm. løsøre.

5. Når vurderingsrapport er godkendt af bestyrelsen, kan lejligheden sælges. Bestyrelsen meddeler administrator 4B om godkendelse til salg.
Med mindre vedtægternes §14 stk.1 a) eller b) er gjort gældende, udbydes lejligheden nu til salg, først på den interne og dernæst på den eksterne venteliste. I tilfælde af §14 stk.1 a) eller b) skal sælger meddele dette skriftligt til bestyrelsen via administrator 4B; dokumentation kræves.
- Fremvisning aftales direkte mellem sælger og potentielle købere. Sælger skal selv fremvise lejligheden.

5. Sælger skal inden salgsdato aflevere/fremsende andelsbevis til Ejendomsadministrationen 4B.

6. Sælger skal selv sørge for aflæsning og afmelding af el, gas, tlf., internet og kabeltv. Aflæsning af varme og vand sker automatisk og afregnes ved udarbejdelse af årsregnskab for vand og varme i foråret. Administrationen tilbageholder 1.000 kr. til endeligt varmeregnskab og 1.000 kr. til endeligt vandregnskab.
7. Overdragelse af nøgler (min. 3 sæt) og vaskebrik aftales mellem sælger og køber. Overdragelse af nøgler mv. skal senest foregå kl. 12.00 på salgs-/overdragelsesdato. Såfremt vaskebrik ikke overdrages, trækkes sælger 100 kr. i gebyr for ny vaskebrik. Vaskebrikken deaktiveres på overdragelsesdagen, hvorefter køber kan genaktivere den via vicevært. Lejligheden skal ved overdragelse fremstå ryddet og rengjort.
8. Køber kan påberåbe sig evt. fejl og mangler **senest 14 dage** efter overtagelse. Evt. fejl og mangler meddeles skriftligt til administrator 4B og til sælger. **Eventuelle tvister angående fejl og mangler er en sag mellem køber og sælger.**

Løsøre:

- Køber og sælger oplyses om, at køberen ikke er forpligtet til at overtage løsøre, men kun forbedringer og tilpasset løsøre.

Tilbagehold:

- Der tilbageholdes som standard et beløb svarende til 10.000 kr. af administrator, for manglende rydning af det til lejligheden tilhørende loft eller kælderrum. Det tilbageholdte beløb frigives til sælger ca. 3 uger efter overtagelse med mindre der er gjort indsigelser.
- Der tilbageholdes ligeledes minimum 40.000 kr. af administrator til fejl og mangler der er registreret i vurderingsrapporten, men ikke udbedret ved overtagelsen, samt til eventuelle fejl og mangler, som køber har påberåbt sig senest 14 dage efter overtagelse. Såfremt de registrerede mangler i vurderingsrapporten overstiger 40.000 kr., øges det tilbageholdte beløb. Det tilbageholdte beløb frigives til sælger ca. 3 uger efter overtagelse med mindre der er gjort indsigelser.

Bestyrelsen i A/B Dannevirke.