

Når du skal sælge en andelslejlighed i Rungstedlund AB

Læs her om:

Hvem kan jeg sælge til?

Sådan kommer du i gang

Sådan foregår salg af andelslejlighed i AB Rungstedlund

Ejerpantebrev – sælger

Praktisk information om overdragelse af lejlighed

Hvem kan jeg sælge til?

Overdragelse af lejligheder sker igennem ventelister. Bortset fra enkelte undtagelser (se vedtægter), kan salg uden om ventelisterne kun ske, hvis køber ikke kan findes via venteliste. Salg af lejligheder sker igennem administrator, og købers betaling direkte til sælger vil derfor altid være ugyldig.

Sådan kommer du i gang

Det tager typisk 2-3 måneder at overdrage en andelslejlighed fra du tager kontakt til vurderingsmand og ventelistebestyrer og til købesummen overføres fra administrator til dig/jer. Men hvis du sætter dig ind i processen, kan du bidrage til, at der ikke spildes tid.

Der er 3 ting, du skal gøre for at kunne sælge din lejlighed:

1. Få vurderet din lejlighed. Du skal kontakte foreningens vurderingsmand og booke en aftale om vurdering af din lejlighed. Det er ikke tilladt at bruge en anden vurderingsmand. Læs eventuelt mere under *Vurdering af lejligheder*.
2. Ring eller send mail til administrator og følg den instruktion du modtager
3. Fremsend dit fysiske andelsbevis til [Sven Westergaards Ejendomsadministration](#).

Sådan foregår salg af andelslejlighed i AB Rungstedlund

Salg af lejlighed		
1.	1.a. Salg via venteliste På baggrund af vurderingsrapport, der fremsendes til sælger, bestyrelse, administrator, udbydes lejligheden til salg blandt opnoterede på venteliste. Du bliver kontaktet via mail med henblik på aftale om fremvisning af lejligheden for interesserede købere. Der opkræves et honorar for	1.b. Frigivet til salg uden om venteliste Er det ikke muligt at finde køber via venteliste, modtager du tilladelse fra ventelistebestyrer til selv at finde en køber. Med tilladelsen følger en salgsopstilling, der angiver maksimalprisen for lejligheden. Der er ikke noget i vejen for, at du med køber aftaler en lavere pris end den maksimale.

	formidlingen af salg over venteliste, som betales af sælger ved slutafregning af salget.	
2.	Fremvisning og aftaler	
	I forbindelse med fremvisningen eller umiddelbart herefter aftales nærmere angående overdragelsen – aftaler om hvorvidt vurderet løsøre (fx køleskab) medkøbes eller ej, hvornår overdragelsesdagen skal ligge eller om der skal ske et fradrag i prisen. Aftale træffes igennem dialog mellem køber, sælger og administrator.	
3.	Underskrift og betaling	
	Når køber har givet tilsagn om at ville købe lejligheden og vilkårene for overdragelsen er aftalt, udarbejdes overdragelsesaftale til underskrift med NemID.	
	Hvis du umiddelbart inden overdragelsesdagen modtager orientering fra Sven Westergaards Ejendomsadministration om, at køber ikke har indbetalt det aftalte beløb, skal du sikre dig, at beløbet er blevet indbetalt inden du overdrager lejlighedens nøgler til køber.	
	Der går almindeligvis 2-3 måneder fra du påbegynder salget af din lejlighed og slutafregningen foreligger og du har modtaget hele det beløb du måtte have til gode efter overdragelsen. Fra overtagelsesdagen til du modtager pengene fra salget, går der almindeligvis ca. 3 uger (hvis der i forbindelse med salget skal indgås aftaler med kreditorer, kan det tage længere tid).	
4.	Fortrydelse og indsigelse	
	Køber en fortrydelsesfrist på 6 hverdage efter overdragelsesaftalen er skrevet under, samt 14 dages frist fra overtagelsesdagen til at gøre indsigelse over fejl og mangler ved lejligheden (se <i>Vurdering af lejligheder i AB Rungstedlund</i>).	

Ejerpantebrev – sælger

Hvis der i andelsboligbogen (www.tinglysning.dk) er tinglyst ejerpantebrev, så har du mulighed for at overdrage det. Hvis køber ikke ønsker at overtage ejerpantebrev, så skal du aflyse det. Træf aftale med køber herom og forhør dig i din bank.

Administrator indhenter oplysninger om tinglysning og tilbageholder 50.000,- kr. indtil, der er klarhed over evt. forpligtelser overfor kreditorer. Herefter frigives restbeløbet til dig – når pantebrevet enten er blevet aflyst eller overtaget af køber.

Praktisk information om overdragelse af lejlighed

Nøgler:

Du skal selv arrangere med køber, at du udleverer nøgler til lejligheden på overtagelsesdagen.

Køber skal have 3 nøgler til opgangens hoved- og bagtrappedør, samt 2 nøgler til postkasse tilhørende lejligheden udleveret. Mangler der nøgler påhviler udgiften til nye nøgler dig som sælger.

Du skal også overdrage nøgler til lejligheden. Antallet af nøgler til lejligheden har andelsforeningen ikke kendskab til og er således et forhold, der kun angår sælger og køber.

El og gas:

Du skal senest på overtagelsesdagen aflæse el og gas og melde flytning – du hæfter for forbruget indtil du har oplyst dit forbrug og afmeldt dig.

Varme:

Aflæsning af varme sker automatisk. Der tilbageholdes beløb til afregning af varme ifbm med salget. Du modtager evt. resterende beløb efter årsopgørelse af dit forbrug.

Loftsrum:

Du kan/må ikke overdrage dit loftsrum til køber – det hører ikke til lejligheden.

Vaskekort:

Du kan/må ikke overdrage chipkort til vaskeriet til køber – aflever det til viceværten for at få dit depositum tilbage (udbetales af administrator efter opgørelse af vaskeforbrug).