

# A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
vicevært : +45 2152 5004  
email: info@ab-valkyrien.dk  
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk

Revideret den 13. oktober 2020

## Kære andelshaver i A/B Valkyrien,

I dette notat kan du finde alle de praktiske oplysninger, du har brug for i forbindelse med salg af din andel. Du vil i forbindelse med salget få tildelt en kontaktperson i Bestyrelsen, lad dog være med at kontakte dette medlem unødvendigt – læs i stedet dette notat grundigt. Bemærk at kontakten til Bestyrelsen vil, så vidt muligt, primært foregå per e-mail.

Du vil få udleveret dokumenter i forbindelse med salget når foreningen modtager din opsigelse. Hvis du selv, din ejendomsmægler eller andre udbeder sig dokumenter fra administrator, vil der blive sendt en regning for disse (**kr. 2500,00** pr. 1/8-2008), da det er en særlig ydelse du selv eller din ejendomsmægler beder om fra administrator. Dokumenterne er de samme som bestyrelsen sender til dig i forbindelse med opsigelsen af andelen.

Du er som sælger ansvarlig for at køber/ejendomsmægler/3. part er informeret om forløbet, det er ikke forenings/administrators ansvar!

Nedenfor en oversigt som viser, hvad du kan læse i dette notat:

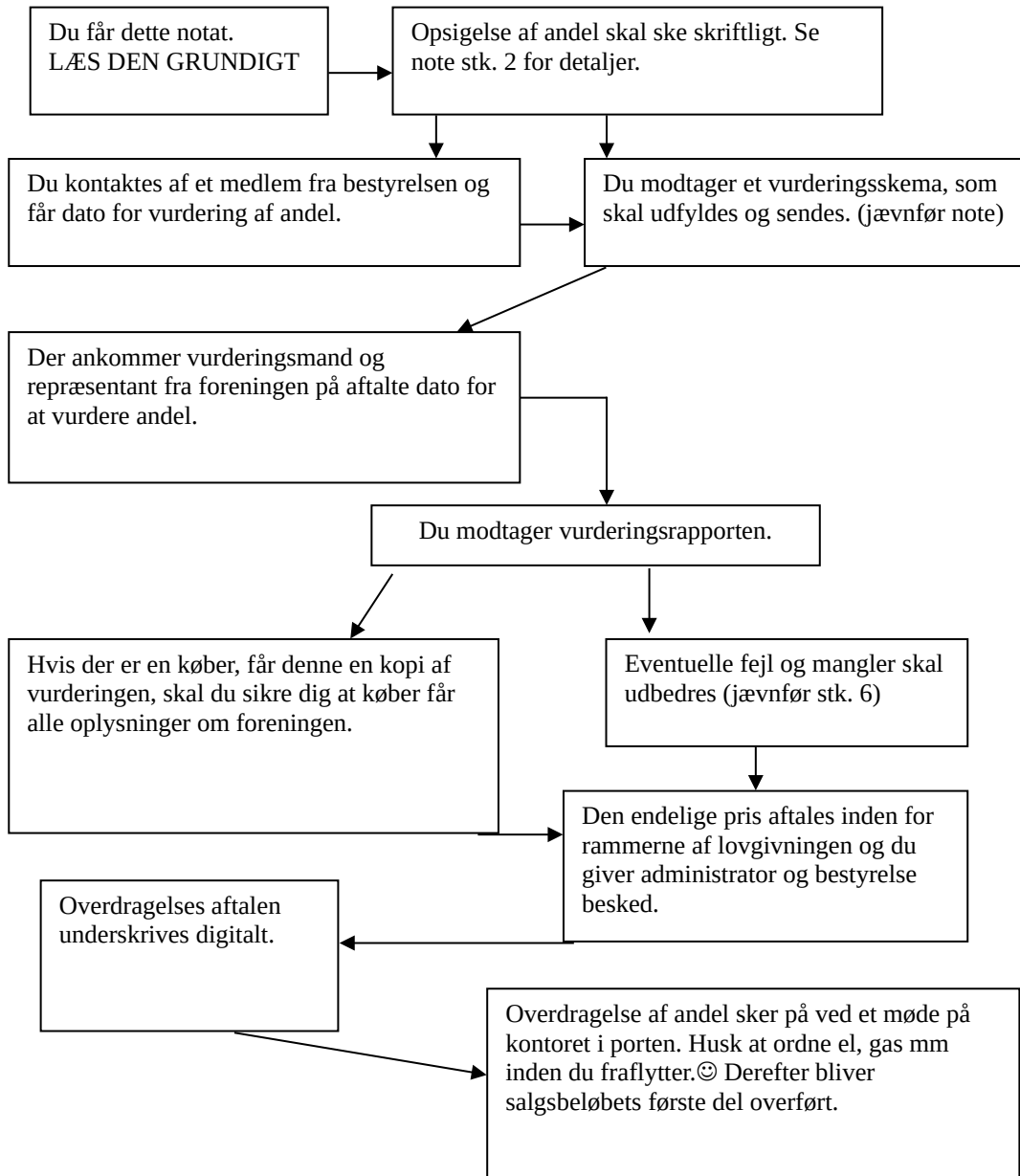
|  |          |
|--|----------|
| <b>1. Salgsforløbet.....</b>   | <b>2</b> |
| <b>2. Opsigelsen.....</b>  | <b>4</b> |
| <b>3. Fastsættelse af pris på andelen.....</b>                             | <b>4</b> |
| <b>4. Brug af venteliste.....</b>  | <b>4</b> |
| <b>5. Brug af ejendomsmægler.....</b>                                      | <b>5</b> |
| <b>6. Vurderingen.....</b>   | <b>5</b> |
| <b>7. Udbedring af ulovligheder og mangler fundet ved vurderingen.....</b> | <b>5</b> |
| <b>8. Underskrift af overdragelses aftale.....</b>                         | <b>6</b> |
| <b>9. Overdragelse af salgssummen.....</b>                                 | <b>6</b> |
| <b>10. Overdragelse af andelen.....</b>                                    | <b>7</b> |
| <b>11. Fraflytning.....</b>  | <b>7</b> |
| <b>12. Afmelding af el og gas.....</b>                                     | <b>8</b> |
| <b>13. Slutaflæsning, fjernvarme, vaskekælder.....</b>                     | <b>8</b> |
| <b>14. Adresser.....</b>   | <b>8</b> |

# A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
vicevært : +45 2152 5004  
email: info@ab-valkyrien.dk  
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk

## 1. Salgsforløbet

Du har som sælger af din andel selv ansvar for at finde en køber til din andel, og salget kan tidligst gennemføres den dato andelen er opsagt til, det vil sige den 1. i måneden to måneder efter opsigelsen er Bestyrelsen i hænde. Det er desuden dit ansvar som sælger, at holde køber underrettet under salget, det er ikke Bestyrelsens ansvar.



## A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
vicevært : +45 2152 5004  
email: info@ab-valkyrien.dk  
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk

## 2. Opsigelsen

- A. Når du skal sælge din andel, sender du én skriftlig opsigelse af andelen til A/B Valkyriens formand og én til A/B Valkyriens administrator – adresser og telefonnumre findes til sidst i dette notat.  
Opsigelsen skal ske med mindst 2 måneders varsel og til den 1. i måneden - også hvis du ikke har en køber.  
Så hvis du opsiges til den 1. januar finder overdragelse af andelen den 28/29 februar. Hvis du allerede kender din køber, skal du i opsigelsen skrive navn, adresse, email og telefonnummer på køber. Det er vigtigt at disse oplysninger er korrekte, og det er dit ansvar, at de er korrekte.  
Hvis du ikke har en køber skal du stadig skrive en dato for overdragelsen, din andel bliver dog ikke overdraget før der er en køber.
- B. Informationer der skal være i en opsigelse:
- Datering på opsigelsen
  - Andelsnummer
  - Dato for salget (minimum to måneder efter opsigelsen til den 1. i måneden)
  - Sælgers navn og kontaktoplysninger, herunder e-mail
  - Dine kontooplysninger – registrerings – og kontonummer til indbetaling af salgssummen – **Kun administrator skal have kontooplysninger.**
  - Sælgers underskrift (uden denne samt dato er opsigelsen ugyldig)
- C. Hvis salgstidspunktet bliver udsat, skal det meddeles skriftligt til bestyrelsen og administrator. Eventuelle udgifter i forbindelse med udsættelse af salget, afholdes af sælger, disse udgifter kan f.eks. være vurderingsmand betaling, udfærdigelse af dokumenter. Der kan ikke sættes et fast beløb på disse udgifter. Hvis der går lang tid med at få fundet en køber kan A/B Valkyrien forlange udgifter til vurderingsmand betaling inden der er fundet en køber. Bemærk at andelen ikke kan sælges til det opsagte tidspunkt, hvis du ikke har fundet en køber til det pågældende tidspunkt.
- D. Så snart du kender navnet på din køber, skal du kontakte Bestyrelsen og Administrator med kontaktoplysningerne herpå.

## 3. Fastsættelse af pris på andelen

Prisen på en andel i A/B Valkyrien består af **andelsværdien** som fremgår af regnskabet og **forbedringer**. Forbedringerne bliver prissat af vurderingsmanden (se. afsnit 5). Du kan altid sætte prisen ned på en andel hvis du har lyst, du kan dog ikke forlange en højere pris en andelsværdi + forbedringer. Du kan ikke aftale at du sætter prisen ned mod at køber overtager dine mangler i andelen og udbedre disse! Du er som sælger altid ansvarlig overfor de mangler/ ulovligheder der er i andelen – også hvis de var der da overtog andelen.

## 4. Brug af venteliste

Foreningen har en venteliste, som du er mere end velkommen at benytte. Bestyrelsen gør et stort arbejde i at sikre at det er personer der vil købe en andel, og ikke bare står på listen fordi

## A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
vicevært : +45 2152 5004  
email: info@ab-valkyrien.dk  
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk

det er nemt. Derfor er det også vigtigt at vi får en tilbagemelding på hvad de enkelt personer svare. F.eks. om de ikke ønsker en andelsbolig mere eller at de slet ikke reagere – så kan de blive fjernet så listen kun indeholder aktive boligsøgende.

## 5. Brug af ejendomsmægler

Du er som andelshaver velkommen til at benytte en ejendomsmægler til at finde en køber til din andel. Du skal være opmærksom på, at det altid er dig som andelshaver, der har ansvar for at oplyse korrekt om forholdene i A/B Valkyrien. Derfor underskriver A/B Valkyrien ikke en erklæring til ejendomsmægleren om diverse forhold i foreningen samt din private økonomiske situation. A/B Valkyrien tillader heller ikke at ejendomsmæglerne kan benytte deres egne salgsdokumenter for at sikre deres salær. Kort sagt, det man kan bruge en ejendomsmægler til, er at finde en køber og ikke andet, og det bedes du oplyse ejendomsmægleren. Hvis ejendomsmægleren laver en fejl, er det dig som laver en fejl, dvs. dit salg bliver udskudt, hvis f.eks. ejendomsmægleren ikke sørger for, at der er indbetalt det korrekte beløb til foreningen. Det er **dit** ansvar at ejendomsmægleren følger foreningens vedtægter! Foreningen anbefaler heller ikke nogen bestemt ejendomsmægler som f.eks. har et tæt samarbejde/samarbejdsaftaler med forenings administrator. Foreningen får derfor heller ikke del i evt. økonomiske fordele ejendomsmægler/administrator har af sådan en aftale.

## 6. Vurderingen

- A. Din kontaktperson i bestyrelsen bestiller A/B Valkyriens vurderingsmand til at vurdere andelens forbedringer og eventuelle løsøre. Du kan ikke selv komme med en vurderingsmand jf. vore vedtægter! Vurderingsmanden vil som udgangspunkt selv kontakte dig med tidspunktet for vurderingen.

### **DU SKAL IKKE SELV KONTAKTE VURDERINGSMANDEN FOR TIDSPUNKT**

- B. Tidspunktet og datoen for vurderingen afhænger af vurderingsmanden, og der kan derfor ikke tages personlige hensyn omkring dette tidspunkt. Vurdering ligger som oftest i tidsrummet mellem 8.00 og 18.00.
- C. Du vil inden vurderingen per e-mail modtage et vurderingsskema angående løsøre og forbedringer, som skal være udfyldt ved vurderingen. Følg vurderingsmandens vejledning for udfyldelse af dette skema, bemærk dog at vurderingsmanden vil foretage udregningerne, du skal kun udfylde de andre informationer. Det udfyldte skema sendes til bestyrelsen. Det er vigtigt, at alle relevante bilag og faktura for udførte forbedringer og løsøre er tilstede ved vurderingen. Det er dog ikke en forudsætning for gennemførelse af vurderingen. Vær desuden forberedt på spørgsmål angående: el -, gas - og vandinstallationer, løsøre samt andelens generelle stand.

### **DU SKAL IKKE SELV KONTAKTE VURDERINGSMANDEN FOR TIDSPUNKT**

- D. Vurderingsmanden udfærdiger på baggrund af besøget en vurderingsrapport, og der bliver sendt en kopi til dig, administrator og AB Valkyrien.
- E. Du skal sikre dig at køber modtager en kopi af vurdering samt alle relevante oplysninger om foreningen.

## A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
vicevært : +45 2152 5004  
email: info@ab-valkyrien.dk  
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk

## 7. Udbedring af ulovligheder og mangler fundet ved vurderingen

- A. Vurderingsrapporten specificerer eventuelle ulovligheder og mangler i andelen, som det er dit ansvar som sælger af andelen at udbedre, hvorfor udgifter hertil naturligvis også afholdes af dig som andelshaver. Bemærk at det til enhver tid er dig som andelshaver, der har ansvaret for at andelen er i lovlig stand, hvorfor dette naturligvis også gælder i forbindelse med et salg jf. foreningens vedtægter. Selvom en installation var lovlig da det blev lavet er det ikke sikkert at den overholder gældende regler. A/B Valkyrien kan også have erfaring med at en given installation giver f.eks. vandskade eller anden skade og kan derfor forlange at installationen bliver ændret.
- B. Eventuelle ulovligheder og mangler skal udbedres. Hvis en udgiften til fejl/mangle/ulovlighed kan tillægges den endelige pris, så disse ting udbedres inden der kan laves overdragelses dokumenter. Vurderingsmanden tager i vurderingsrapporten stilling til, om der herved sker en forbedring, der kan tillægges købsprisen. I sådanne tilfælde skal køber betale en merpris svarende til forbedringen.
- C. Du betaler udgifterne til forbedringerne og sender efterfølgende en kopi af fakturaen til vurderingsmanden, til administrator og til bestyrelsen, så beløbene kan påføres vurderingsrapporten. Det er vigtigt at disse fakturaer, samt eventuelt andre manglende fakturaer, er administrator i hænde senest 3 hverdage før mødes hos administrator.
- D. Der skal benyttes autoriserede håndværkere til at udbedre eventuelle ulovligheder, og faktura skal foreligge efterfølgende.  
Det kan komme på tale, at vurderingsmanden skal syne forbedringerne inden lejlighedsoverdragelsen hvis der er tvivl om det udførte arbejde, eller der skal udfærdige nye EI-godkendelse attester – alt det er for din regning.
- E. Du kan ikke overdrage ansvaret til køber om at udbedre ulovlighederne! Du kan betale køber for at gøre det, men det er stadig dit ansvar som sælger at tingene er i orden.

## 8. Underskrift af overdragelses aftale

Når aftalen mellem køber og sælger er på plads. Dvs. du har givet administrator alle oplysninger om køber samt den endelige pris, vil der blive udfærdiget en overdragelse aftale. Det er administrator der udfærdiger denne aftale.

I denne aftale er den pris samt alle betingelser beskrevet, f.eks. hvornår pengene skal være overført til foreningen. Bestyrelsen får også denne aftale til gennemsyn inden den gøres klar til underskrift.

Aftalen underskrives med NEMID og det fungere ved at køber og sælger får en e-mail. I denne e-mail er en vejledning for det videre forløb.

Bestyrelsen underskriver også med NEMID.

Når alle partner har underskrevet får alle en kopi af det endelige dokument med underskrifter.

## A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
vicevært : +45 2152 5004  
email: info@ab-valkyrien.dk  
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk

### 9. Overdragelse af salgssummen

- A. Salgssummen bliver indsat på din bankkonto, kontakt administrator for at få det præcise tidspunkt for hvornår du kan forvente dette sker.
- B. Foreningen kan reservere et beløb i salgssummen til dækning af fejl og mangler.
- C. Der tilbageholdes der et beløb til betaling af varme og vand.
- D. Varme og vand bliver først afregnet, når der foreligger det endelige fjernvarmeregnskab, dvs. der kan gå mere end et år før beløbet, der er tilbageholdt til fjernvarme afregning er kendt. Du får altså to afregninger i forbindelse med salg.

### 10. Overdragelse af andelen

- A. Selve overdragelsen af andelen sker på vores kontor i foreningen. Sammen med bestyrelsen aftales et tidspunkt. Det er dit ansvar som sælger at informere køber om tidspunktet. Der er mødepligt for både køber og sælger. Der kan ikke benyttes fuldmagt for den person, der vælger ikke at møde op.
- B. På mødet skal du aflevere dit gamle andelsbevis, det er derfor vigtigt at du medbringer det til bestyrelsesmødet.
- C. På mødet skal du fremvise samtlige system- og postkassenøgler til ejendommen. Tre stk. nøgler til fællesdørene overdrages til køber i bestyrelsens påsyn. De evt. ekstranøgler du har afleveres til bestyrelsen. Du kan ikke få økonomisk kompensation for udgifter, du har haft til ekstra- eller erstatningsnøgler. Erstatning for eventuelt bortkomne nøgler betales af dig og trækkes fra restsummen. Hvis du allerede inden mødet mangler nøgler meddel dette til kontaktpersonen. En ny nøgle koster pr. 1. september 2020 **kr. 500**, hvis du ikke har meddelt at der mangler nøgler koster en ny nøgle **kr. 750** kroner.
- D. Din køber har herefter 10 hverdage fra overtagedesdatoen til at konstatere og informere om eventuelle fejl og mangler ved vurderingen. Køber skal meddele dette til sælger, så sælger har mulighed for at udbedre disse mangler. Såfremt at sælger ikke imødekommer købers indsigelser vil A/B Valkyrien blive inddraget.

### 11. Fraflytning

- A. Ved fraflytning skal kælder- og loftrum være tomme. I modsat fald vil de blive tømt for din regning, udgifterne hertil fratrækkes garantisummen.
- B. Vi beder dig om at passe på opgangen ved fraflytning. Hvis der opstår skader på opgangen under fraflytning, afholdes udgifter til udbedring heraf af sælger og fratrækkes restsummen.
- C. Af hensyn til fliser og asfalt er det **ikke tilladt at parkere flyttebilen på fortovet**. Husk desuden at medtage alle private genstande inklusiv cykler i cykelkældere. Hvis der opstår skader under fraflytning, afholdes udgifter til udbedring heraf af sælger og fratrækkes restsummen.

## A/B Valkyrien

Sigynsgade 4  
2200 København N.  
vicevært : +45 2152 5004  
email: info@ab-valkyrien.dk  
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk

- D. Flytte affald modtager foreningen ikke, det skal du selv bortkøre. Hvis du deponere flytte affald i gården/affaldsskuret eller foran storskralsrummet vil du blive opkrævet for de timer viceværterne bruger på at rydde op efter dig.

## 12. Afmelding af el og gas

- A. Du skal afmelde el og eventuelt gas. Du hæfter for forbruget heraf, hvis det ikke bliver afmeldt i tide. A/B Valkyrien og administrator kan ikke hjælpe dig med denne aflæsning samt afmelding.

## 13. Slutaflæsning, fjernvarme, vaskekælder

- A. Administrator bestiller slutaflæsning af fjernvarmen. Du betaler for flytteafregningen. Du hæfter for eget forbrug frem til overdragelsesdatoen.
- B. Du skal aflevere dit vaskekort, da det kan genbruges på et senere tidspunkt.

## 14. Adresser

A/B Valkyrien  
Sigynsgade 4  
2200 København N  
E-mail: info@ab-valkyrien.dk

A/B Valkyrien Administrator:  
Boligexperten  
Mette Lindholdt Fält  
[mette@boligexperten.dk](mailto:mette@boligexperten.dk)  
telefon 3322 9941 (kl. 10-14)  
direkte 4422 9710 (kl. 10-14)