



Proces ved overdragelse af andel i A/B Enighedens Park 5.

I dette dokument gennemgås det generelle forløb, regler og procedurer ved lejlighedsoverdragelser i A/B Enighedens Park 5 gældende for alle overdragelser fra den 1. august 2017.

Kronologisk tidsforløb ved overdragelse af andel: - Processen er nærmere beskrevet nedenfor:

- Meddel Bestyrelsen besked om salg.
- Bestyrelsen vender tilbage med kontakt til vurdering og sælger aftaler selv tid.
- Modtager vurderingsrapport.
- Sælger modtager oversigt over max. Andels pris og fordeling af boligydelse.
- Lejligheden tilbydes til ventelisten – frist 14 dage.
- Lejligheden kan udbydes til salg enten via mægler eller privat salg.
- Krav til sælger om udfærdigelse af EI-tjek og VVS tjek.
- Købsaftale udfærdiges af evt. ejendomsmægler og Administrator.
- Overdragelsesmøde mellem bestyrelsen, køber og sælger.
- Overtagelse – og indsigelsesfrist inden 14 dage.
- Huslejebetaling efter salg.
- Praktik efter salget – køber.
- Praktik efter salget – sælger.
- Deponering frigives.

Følgende punkter er beskrevet:

- 1. Meddel Bestyrelsen besked om salg**
- 2. Vurdering af lejlighed**
- 3 Sælgers udfærdigelse af EI- og VVS tjek**
- 4. Sælger indgår aftale med køber**
- 5.. Overdragelsesmøde med bestyrelsen**
- 6. Betaling af overdragelsessum m.v.**
- 7.. Overtagelse og indsigelsesfrist**
- 8. Betaling af husleje i overdragelsesperioden samt af-/tilmelding af el**
- 9. Afregning af overdragelsessum til sælger**
- 10 Parknet**
- 11. Nøgler**
- 12. Navneskilte m.v.**
- 13. Øvrige forhold**

1. Meddel Bestyrelsen, at du vil sælge.

Når andelshaver har taget beslutning om salg, skal dette meddeles til: Bestyrelsen i A/B Enighedens Park 5 på mailadresse: bestyrelsen@enighedenspark5.dk . Bestyrelsen skal underrettes uanset om der anvendes ejendomsmægler eller ej. Bestyrelsen henviser herefter til at tage kontakt med en af Bestyrelsen udvalgt vurderingsansvarlig og oplyser telefon nr., og sælger aftaler selv vurdering.

2. Vurdering af lejlighed.

Lejligheden skal vurderes inden en overdragelse kan gennemføres. Bestyrelsen medvirker ikke ved vurderingen. En vurdering er normalt gældende i 6 måneder. Hvis overtagelsesdatoen ligger senere end vurderingens gyldighedsperiode, skal der foretages en ny vurdering inden en overdragelse kan gennemføres. Det er sælger, der aftaler tid med vurderingsmanden og betaler hele vurderingshonoraret.

Bestyrelsen anvender standardregler og vejledninger for vurdering og afskrivning på forbedringer og løsøre udstykket af ABF. Hvis sælger er uenig i vurderingen, afklares dette med vurderingsmanden inden en overdragelse kan aftales.

Vurderingsrapporten udleveres til sælger - og til Datea, som udarbejder en oversigt over andelens max pris og en fordeling af boligydelsen til brug for salget.

Samtidig hermed foranlediger Datea, at andelen tilbydes ventelisten. Såfremt der ikke er nogen interesserede købere fra ventelisten, kan sælgeren efter 14 dage sætte lejligheden til salg enten hos ejendomsmægler eller privat.

3. Sælgers udfærdigelse af El- og VVS tjek.

Af vedtægterne fremgår, at det er besluttet at det er sælgers ansvar at få foretaget El- og VVS tjek af lejligheden, som skal foreligge og udleveres til køber, Bestyrelsen og Datea inden underskrift på en købsaftale.

Tjekket skal foretages af autoriserede fagpersoner indenfor El – og VVS, som ved skriftlig dokumentation skal indestå for installationernes lovlighed.

4. Sælger indgår aftale med køber.

Når en godkendt vurderingsrapport foreligger, kan sælger indgå aftale med køber. Bemærk i den forbindelse, at overtagelsesdatoen af hensyn til varmeregnskabet altid skal være enten den 1. eller

den 15. kalenderdag- og at overtagelsesdatoen skal aftales til et tidspunkt, hvor fristen for at aftale overdragelsesmøde med bestyrelsen samt deponering af overdragelsessummen kan overholdes (se punkt 4 og 5).

Den maksimale overdragelsessum fremgår af oversigten, som udarbejdes af Administrator, og udgør den i den seneste godkendte årsrapport anførte andelsværdi med evt. tillæg af værdi af forbedringer og løsøre samt evt. fradrag for fejl og mangler i henhold til vurderingsrapporten.

Bemærk, at hvis der er pant i andelen, skal sælger sikre sig, at panthaver (herunder underpanthaver) kan godkende salget og overdragelsessummen inden aftalen indgås/ underskrives.

Det er sælgers ansvar, at køber inden overdragelsesmødet har fået udleveret følgende dokumenter:

- Seneste godkendte årsrapport og budget
- Referat fra seneste generalforsamling
- Vedtægter og ordensreglement
- Andelens vurderingsrapport
- Uddrag af andelsboliglovens §5, §15, stk. 1 og §16, stk. 1 og 3
- Nøgletalsoplysningsskema for andelsboligforeningen
- Nøgletalsoplysningsskema om den aktuelle andel

Bortset fra andelens vurderingsrapport, kan de øvrige dokumenter rekvireres elektronisk på A/B Enighedens Park 5 hjemmeside eller ved i god tid at skrive en anmodning på mail til bestyrelsen@enighedenspark5.dk

Hvis der ikke anvendes ejendomsmægler, skal sælger foranledige lavet en skriftlig købsaftale-/overdragelsesaftale hos admistrator. Bestyrelsen har også ret til at afvise en køber på et begrundet grundlag, jf. A/B Enighedens Park 5 vedtægter.

5. Overdragelsesmøde med bestyrelsen

Min. 14 dage før overtagelsesdatoen skal der være afholdt et overdragelsesmøde mellem køber, sælger og bestyrelsen. Under dette møde underskrives overdragelsesdokumenter. Sælger skal medbringe andelsbeviset, som overdrages til køber umiddelbart efter overtagelsesdatoen. Såfremt sælgers andelsbevis er bortkommet udstedes et nyt andelsbevis mod gebyr for sælgers regning.

Under forudsætning af, at overdragelsessummen deponeres rettidigt, vil overdragelsen herefter være endelig. Køber har fortrydelsesret i hen hold til lovgivningen. I god tid inden overdragelsesmødet skal sælger sikre sig, at Bestyrelsen har fået tilsendt den godkendte vurderingsrapport med angivelse af, hvilke evt. fejl og mangler sælger udbedreren inden overtagelsen. Derudover skal andelsboligforeningen have oplysning om købers fulde navn, adresse samt telefonnummer og evt. emailadresse.

Det er derfor vigtigt, at køber og sælger i god tid (ex. 4 uger) inden overtagelsesdatoen retter henvendelse til bestyrelsen for at booke et møde, så dette kan afholdes senest 14 dage før overtagelsesdatoen.

6. Betaling af overdragelsessum m.v.

Købers betaling af den samlede overdragelsessum skal være deponeret på A/B Enighedens Park 5's konto i Nykredit - : reg.nr. 3001, kontonummer 0007031343, senest 10 kalenderdage før overtagelsesdatoen. Hvis dette ikke sker, er A/B Enighedens Park 5 berettiget til at ophæve aftalen om overdragelse.

Hvis der indgås aftale om overdragelse lang tid før overtagelsesdatoen, kan sælger evt. stille krav om en bankgaranti på overdragelsessummen fra køber. Herved kan sælger sikre sig, at overdragelsessummen deponeres på boligselskabets konto senest 10 kalenderdage før overtagelsesdatoen - og at overdragelsen dermed ikke ophæves.

7. Overtagelse og indsigelsesfrist

Køber har 14 dage fra overtagelsesdatoen til at komme med indsigelser overfor sælger vedrørende skjulte fejl og mangler, som ikke er anført i vurderingsrapporten. Indsigelsen skal meddeles skriftligt (mail accepteres) til både sælger, Bestyrelsen og NEWSEC.

Ved købers indsigelse skal det tydeligt fremgå, hvorvidt køber stiller krav om, at der tilbageholdes et beløb inden afregning af overdragelsessummen til sælger jf. gældende vedtægter. Det er Bestyrelsens forventning, at køber og sælger hurtigst muligt afklarer indsigelsen i fællesskab uden Bestyrelsens indblanding. Dog skal Bestyrelsen holdes skriftligt orienteret om, hvilke aftaler der indgås vedrørende indsigelsen. Bestyrelsen inddrages kun, hvis der ikke kan opnås enighed omkring en løsning på indsigelsen.

Det er under alle omstændigheder købers pligt at indhente uforpligtende tilbud på udbedring af de i indsigelsen nævnte fejl og mangler fra håndværkere straks efter indgivelse af indsigelsen, så alle parter kan få et overblik over det økonomiske omfang af indsigelsen. Alternativt kan køber for egen regning anvende en af ABF godkendt vurderingsmand til at vurdere prisen for udbedring.

Det er alene Bestyrelsens afgørelse, hvor meget der evt. skal tilbageholdes ved afregning af overdragelsessummen til sælger, når der er indgivet en indsigelse fra køber

8. Betaling af husleje i overdragelsesperioden samt af-/tilmelding af el

Sælger har pligt til at betale alle huslejeopkrævninger, som forfalder inden overtagelsesdatoen. Dvs. at hvis en overtagelsesdato er aftalt til den 15., så skal sælger betale huslejeopkrævningen for den indeværende måned.

Sælger er selv, ansvarlig for, at en evt. betalingsaftale afmeldes i pengeinstituttet, så der ikke betales huslejeopkrævninger, som forfalder efter overtagelsesdatoen. Det er vigtigt, at aftalen afmeldes og ikke blot afvises.

Både sælger og køber har pligt til at kontakte forsyningselskaberne af el for henholdsvis for at af- og tilmelde sig som forbruger på adressen. Dette skal ske i forbindelse med købet eller senest på overtagelsesdagen.

Afregning af varmt vand og varme til sælger sker først, når det pågældende kalenders fordelingsregnskab foreligger. Det er derfor vigtigt, at sælger skriftligt orienterer Bestyrelsen om evt. ændring af kontonummer og adresse, for at sikre korrekt afregning.

9. Afregning af overdragelsessum til sælger.

Bestyrelsen afregner overdragelsessummen til sælger senest 1 måned efter overtagelsesdagen I overdragelsessummen modregnes:

- eventuelle huslejerestancer
- gebyr for tingbogsattest,
- ekstracontobeløb for varmt vand og varme
- evt. honorar til ejendomsmægler (hvis sælger har underskrevet en transporterklæring hos mægleren)
- evt. beløb til indfrielse af pant og udlæg
- gebyr for ny nøglecylinder med 3 nøgler
- fejl og mangler og ovennævnte punkt 6.

Sælger får en specifikation af det afregnede beløb.

Hvis der er lyst pant i andelen, er det sælgers ansvar, at dette pant bliver afløst eller efter aftale med køber transporteres over i købers navn. Parterne henvises til deres respektive pengeinstitutter for nærmere oplysninger omkring dette.

10. Parknet

Hele ejendommen forsynes via kabel med TV-signal, fastnettelefon og internet fra Parknet. Hvis man ønsker at tilkoble sig nogle af disse services, skal køber selv tilmelde sig dette hos Parknet - ligesom sælger selv skal afmelde evt. abonnementer. Der henvises til www.parknet.dk.

11. Nøgler

Bestyrelsen har besluttet, at køber har krav på at få udskiftet låsen for sælgers regning, som p.t. udgør ca. 4.000 kr, hvilket sker af sikkerhedsmæssige årsager, for at sikre, at der ikke er lavet "pirat-system-nøgler" til lejligheden.

I forbindelse med udskiftning af låsen bliver der udleveret 3 nøgler, som passer til indgang, kælder, lejligheden og storskrældsrummet.

På overdragelsesmødet aftales det med køber, hvornår der skal ske udskiftning af nøglecylinder. Det er bestyrelsen der bestiller udskiftningen for sælgers regning. Nærmere dato og tid aftales direkte med køber og låsefirmaet.

12. Navneskilte m.v.

Bestilling af navneskilte til hhv. dørtelefon og postkasse bestilles ved overdragelsesmødet med bestyrelsen. Evt. senere ændringsønsker til navneskilte kan bestilles i god tid pr. mail til Bestyrelsen. Det er ikke tilladt selv at foretage ændringer på navneskiltene.

Bemærk at det ikke er tilladt at sætte klistermærker på døre og postkasser, bortset fra postvæsenets mærker – NEJ TAK til reklamer – som alene må placeres på postkassen.

13. Øvrige forhold

Prisoversigt ved salg af andel:

Vurderingshonorar NEWSEC	4.000 kr.	betales af sælger
Evt. bortkommet andelsbevis	?	betales af sælger
Udarbejdelse af overdragelsesdokument - Datea	9.000 kr.	betales af køber
Udskiftning af nøgler	4.000 kr.	betales af sælger

13.07.2017.