

Vejledning i andelsoverdragelse

Version: 1. august 2016

Følg denne fremgangsmåde når du skal sælge din andelslejlighed. – ønsker du at komme mere i dybden henvises til DEAS standardprocedure, der kan findes på deres hjemmeside.

Ved tvivl eller spørgsmål kan bestyrelsen kontaktes på blaagaard29@gmail.com for nærmere information.

Inden salg

- Kontakt bestyrelsen og fortæl, at du vil sælge din andel.
- Kontakt J.J. Elektrik (43 33 66 45) for at få foretaget et el-tjek. Dokumentationsrapporten og dokumentation på udbedrede mangler skal sendes til DEAS inden overdragelse.

Sælger er forpligtet til at udbedre ulovligheder (rubriceret som "skal udbedres" i el-tjekket) inden overdragelsen af andelen til køber. Foreningen påtog sig ansvaret for fejl ved tavlearbejdet ved det første el-tjek, men dækker ikke udbedring øvrige ulovligheder i lejlighederne - uanset alder. El-mangler, der ikke har karakter af ulovligheder, blander foreningens sig ikke i. De er alene et mellemværende mellem køber og sælger.

- Kontakt Holmsgaard A/S rådgivende ingeniører (32 97 01 07) for at få udarbejdet en vurderingsrapport. Rapporten fastsætter prisen for forbedringer, eventuelt fradrag og løsøre i din lejlighed. Du må ikke anvende et andet forbedringsvurderingsfirma uden bestyrelsens godkendelse. Honoraret betales af sælger og afregnes ved efterfølgende opkrævning af boligafgift. Vær opmærksom på at vurderingsrapportens afskrivninger kun er gyldige frem til næste årsskifte. Der kan dog fremskrives til efterfølgende år, hvis overtagelsesdatoen ventes at være efter årsskiftet. Vurderingen vil ske efter ABF's retningslinjer med enkelte undtagelser bestyrelsen har vedtaget. Disse kan rekvireres på foreningens hjemmeside.
- Send vurderingsrapporten til bestyrelsen og til DEAS.
- Sælger skal orientere sig i vedtægternes §14 omkring overdragelse af lejlighed – særligt den nævnte rækkefølge i §14 stk. 2.
- Internt salg:
Andelen udbydes med opslag i opgangene og som indlæg på intranettet til de øvrige andelshavere med tilbud om fremvisning i ét bestemt tidsrum på én bestemt dato aftalt mellem sælger og bestyrelsen. Dette forløber over ca. 14 dage fra der orienteres og fremvises til sidste frist for interes-

serede interne købere. Sælger fremviser selv lejligheden til eventuelt interesserede. Positive tilkendegivelser afgivet til bestyrelsen eller sælger vil blive behandlet i rækkefølge efter anciennitet, som det er foreskrevet i vedtægterne.

- Eksternt salg:
Bestyrelsen tilbyder en interesseliste, som sælger kan anvende. Det er op til sælger om han/hun vil kontakte de interesserede på listen, som alle har haft mulighed for at registrere sig på via andelsboligforeningens hjemmeside www.blaagaard29.dk.
- Du kan samtidig gå i gang med selv at finde en køber til lejligheden (evt. via ovennævnte interesseliste).
- Gældende vedtægter og husorden, seneste årsregnskab, budget og generalforsamlingsreferat samt denne vejledning kan rekvireres på foreningens hjemmeside og skal forevises interesserede købere.

Salg

- Når du er blevet enig med en køber om overdragelse af din andel skal du bestille en overdragelsesaftale hos DEAS:
<http://deas.dk/da/Andelsbolig/overdragelse-af-andel/naar-koeber-er-fundet/bestil-overdragelsesaftale/Sider/default.aspx>.
- DEAS skriver en overdragelsesaftale, som køber, sælger og bestyrelsen skal underskrive. Dette kan gøres med Nem ID, men Bestyrelsens underskrift – formandens og to bestyrelsesmedlemmer - skal ske efter personligt møde med og godkendelse af køber (jf. vedtægterne § 17.3). Sælger skal sørge for at dette møde bliver gennemført rettidigt. Honoraret for overdragelsesaftalen deles mellem køber og sælger.
- Inden aftalen indgås skal køber have modtaget et eksemplar af foreningens vedtægter, husorden, seneste årsregnskab og budget samt kopi af denne vejledning. Køber skal derudover være gjort skriftlig bekendt med indholdet af bestemmelserne vedrørende nøgleoplysninger: om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber. Disse papirer udleveres sammen med overdragelsesaftalen af DEAS og kan rekvireres hos bestyrelsen.
- Køber skal senest 3 bankdage efter underskrift af overdragelsesaftalen indbetale 25.000 kr. på foreningens konto (kontooplysninger fremgår af aftalen).
- Køber kan fortryde købet inden 6 hverdage efter aftalens indgåelse. Det koster dog køber 1 pct. af den aftalte pris (ekskl. løsure).

- Køber indbetaler resten af købesummen til foreningens konto senest 8 bankdage inden overtagelsesdagen.
- Ved købers eventuelle låneoptagelse med sikkerhed i andelen skal adkomsterklæring til underskrift sendes til: A/B Blågårdsgade 29, 29A-E (7-305), c/o DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg. DEAS opkræver honorar herfor.
- Inden overdragelsesdagen skal dokumentationsrapporten for el-tjekket og dokumentation på udbedrede mangler herfra forevises DEAS. Er det ikke sket, vil der blive tilbageholdt et beløb i afregningen. Det er købers opgave at sikre sig, at eventuelle mangler er udbedret.

Efter salg

- Køber overtager lejligheden på den aftalte dag kl. 12. Lejligheden skal være ryddet og rengjort. Husk at aflæse el og gas og melde flytning til forsyningsselskabet. Flytteaflysning af vand og varme bestilles af DEAS, foretages af Ista og betales af sælger.
- Sælger overdrager senest på overtagelsesdagen nøgler til lejligheden og to nøgler til postkasse til køber. Mindst to nøgler til fællesdøre/porte og tre nøglebrikker skal sælger aflevere til køber. Ekstranøgler/brikker kan købes/sælges gennem bestyrelsen (se hjemmesiden).
- Personligt betalingskort til fælles vaskeri anskaffes ved at henvende sig til bestyrelsen med sit kundenummer fra overdragelsesaftalens forside.
- Sælger får typisk udbetalt salgssummen 14 dage (og senest 21 dage) efter overtagelsesdatoen. DEAS fratækker udgifter til flytteaflysning, gebyrer til administrator og restancer til foreningen, og herunder eventuelt gebyr (mindst 2.500 kr.) plus omkostninger påført andelsboligforeningen, hvis sælger flytter uden at rydde boligen, loftrum og fællesarealer for genstande tilhørende sælger. Desuden tilbageholdes et skønnet beløb (som udgangspunkt 10.000 kr.) for eventuelle mangler i lejligheden, samt 2.000 kr. til senere varme/vandafregning.
- Hvis sælger har lån med pant i andelen er DEAS forpligtet til at udbetale det aktuelle lånebeløb til långiver. DEAS indsætter eventuelt restbeløb på din konto.
- Køber skal anmelde eventuelle mangler i lejligheden senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Anmeldelsen skal ske til sælger med kopi til DEAS. DEAS tilbageholder beløb for mangler, indtil sælger og køber er blevet enige om et beløb.
- DEAS udbetaler restsummen til sælger, banken og/eller andre kreditorer

- Ved afslutningen af det næste varme/vandregnskab, vil sælger modtage den endelige varme/vandafregning.

Nu er salget afsluttet.

Honorarer

For opdaterede priser, kan der tages kontakt til DEAS.

Betales af sælger:

- El-tjek (J.J. Elektric):
- Vurderingsrapport (Eibye & Holmsgaard)
- Varme- og vandmåleraflæsning (Ista)
- Obligatorisk indhentning af oplysninger i andelsboligbogen om pant/udlæg
- Hvis der er pant i andelen, opkræver administrator for afregning
- Hvis der er mægler, som betales i forbindelse med salg, opkræver administrator for transport i provenuet.

Betales af sælger og køber:

- Overdragelsesaftale mv. (DEAS)

Betales af køber (hvis nødvendigt):

- Adkomsterklæring (DEAS)