

A/B PILEGAARDEN



Overdragelser i A/B Pilegården

Denne skrivelse er udarbejdet med henblik på at give relevante oplysninger i forbindelse med andelsoverdragelser i A/B Pilegården.

Kan du ikke finde svar på dit spørgsmål i denne skrivelse, kan du kontakte bestyrelsen eller andelsboligforeningens administrator Boelskifte Ejendomsadministration. Kontakt oplysninger er anført sidst i skrивelsen.

Hvad siger vedtægterne

Det fremgår af foreningens vedtægter §§ 14-21, hvilke regler som gælder i forbindelse med overdragelse af en andelslejlighed.

Opsigelse, salg - hvem kan der sælges til

En andelshaver der ønsker at sælge sin lejlighed, skal meddele dette skriftligt til bestyrelsen mindst 2 måneder før ønsket fraflytning. Dette kan gøres enten på hjemmesidens formular eller på mail til: bestyrelsen@abpilegaarden.dk

Når du skriftligt har meddelt bestyrelsen, at du ønsker at fraflytte din andel, skal andelen udbydes til de indtegnede på foreningens ventelister. Bestyrelsen skal indenfor 6 uger fra opsigelsen anviser en køber. Hvis dette ikke er muligt, kan lejligheden overdrages til personer, som indstilles af andelshaver. Der gælder særlige regler ved dødsfald og samlivsophævelse.

Salgsprisen

Den maksimale pris andelslejligheden kan sælges til, består af summen af andelsværdien (fastsat på seneste generalforsamling), tillæg eller fradrag for vedligeholdelsesstand samt forbedringer ifølge vurderingsrapporten. Der er ikke noget i vejen for, at du sælger til en lavere pris end den maksimale. Du skal dog være opmærksom på, at såfremt du har registreret pant i andelsboligbogen, så skal panthaver godkende salget og prisen såfremt panthaver ikke får del i salgssummen.

EL-, VVS- og vurderingsrapport

Sælger skal selv få udarbejdet en vurderingsrapport, VVS-rapport samt EL-tjek rapport **inden for 2 uger efter opsigelse**. Bestyrelsen har besluttet, at vurderingsrapporter udarbejdes af firmaet Aktuel Bygge Rådgivning v/ Anette Schack Strøyer, VVS-rapport af Kruses Varmetenik og EL-tjek af Lajer og Søn.

Sælger skal selv bestille disse rapporter og give bestyrelsen besked efterfølgende, da en repræsentant fra bestyrelsen skal være til stede ved udarbejdelse af vurderingsrapporten.

Det er mest hensigtsmæssigt at EL- og VVS-tjek foreligger inden vurderingen. Sælger bestiller selv disse rapporter og beder firmaerne fremsende rapporterne og tilhørende fakturaer til foreningens administration med kopi til sig selv og til bestyrelsen.

Selv om salget ikke gennemføres, skal sælger alligevel betale for vurderingsrapporten og udarbejdelse af overdragelsespapirerne.

Vurderingsrapporten er gældende i 6 måneder hvorefter der skal udarbejdes en ny.

A/B PILEGAARDEN



Forbedringer og løsøre

Sælger kan sælge løsøre i lejligheden. Prisen fastsættes af vurderingsfirmaet ud fra deres erfaring. Kvitteringer for indkøbet skal forelægges vurderingsfirmaet. Vurderingsfirmaet fremsender vurderingsrapporten til administrator, bestyrelse samt sælger.

Hvilke oplysninger skal administrator have?

Sammen med oplysninger om dit eget navn, adresse, cpr-nummer, tlf. nr. og e-mail skal følgende fremsendes til administrator:

- Oplysninger om køber, navn, adresse, cpr-nummer, tlf. nr. og e-mail
- Oplysninger om dato for overdragelse
- Originalt andelsbevis
- Vurderingsrapport
- VVS-rapport
- El-tjek rapport
- Sælgers nye adresse
- Sælgers bankoplysninger

Hvis en køber fra foreningens ventelister skal overtage lejligheden, sender bestyrelsen oplysningerne til administrator. Har sælger selv fundet en køber, skal sælger sende alle relevante oplysninger på køber til administrator med kopi til bestyrelsen.

Aftalen kan ikke udarbejdes før alle disse oplysninger er fremsendt.

Overtagelsesdokumenter og afregning

Administrator udarbejder overtagelsesdokumenterne, som skal underskrives af parterne (sælger, køber og bestyrelse). Dokumenterne fremsendes elektronisk til underskrift med NemID. Der skal beregnes en ekspeditionstid på ca. én måned fra køber er fundet til overtagelsesdatoen.

Overtagelse kan ske den 1. eller 15. i en måned.

Når overdragelsesaftalen er underskrevet, skal køber indbetale købesummen på foreningens konto, senest 14 dage før overdragelsesdagen.

Sælger og køber betaler hver 50% af udgifterne til EL-, VVS- og vurderingsrapport.

Køber betaler ekspeditionsgebyr og første periodes boligafgift sammen med købesummen og evt. depositum m.v.

Sælger betaler nøgleoplysningsskema, tingbogsattester, afregning af pant og udlæg. Hvis sælger benytter mægler, vil der være yderligere omkostninger til administrator forbundet med salget.

Da administrator skal afvente, at købers frist til indsigelser udløber, og da administrator skal indgå aftaler med dem, der evt. har pant og udlæg i lejligheden, går der normalt op til ca. 3-4 uger fra overtagelsesdagen, til sælger modtager pengene.

Hvis der er givet pant i lejligheden

Hvis der er pant eller udlæg i lejligheden, har administrator pligt til at betale disse beløb ud af købesummen. Administrator skal derfor først spørge kreditorer, hvor meget der skyldes. Først når

A/B PILEGAARDEN



der er hel klarhed over dette, kan administrator udbetale restbeløbet til sælger. Hvis administrator skal aflyse pant og udlæg lejligheden, skal sælger betale et gebyr til administrator.

Overdragelsesdagen

Sælger skal selv arrangere med køber, at der udleveres nøgler på overtagelsesdagen. Sælger skal også selv arrangere med køber, at der bliver aflæst el, gas, varme m.v. Husk det er sælger, der hæfter overfor forsyningsselskaberne, indtil der er aflæst.

Mangelindsigelser.

Når køber er flyttet ind i lejligheden, har køber en meget kort periode til at gøre indsigelser over lejlighedens vedligeholdelsesstand eller til forbedringer og inventar der er overtaget.

Vedtægterne foreskriver at lejligheden skal gennemgås med bestyrelsen, men indsigelserne skal fremkomme fra sælger. Forlanger køber prisnedslag for mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet er rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem køber og sælger er fastslået, hvem beløbet tilkommer. Når der er gået 3 uger, er overdragelsessummen afregnet til sælger og der kan ikke ske tilbageholdelse af et beløb for mangler i købssummen.

Bestyrelsen tager ikke initiativ til en sag om mangler, men overlader det til køber og sælger at afklare dette spørgsmål.

Kontakt oplysninger til bestilling af **EL-, VVS- og vurderingsrapport** finder du herunder samt på [foreningens hjemmeside](#):

- [Vurderingsrapporter af Aktuel Bygge Rådgivning v/Anette Schack Strøyer.](#)
- Kruses Varmeteknik
- [EL-tjek af Lajer og Søn.](#)

Boelskifte Administration A/S

Solbjergvej 3, 2.

DK-2000 Frederiksberg

Tel +45 38 16 06 16

CVR-nr. 34 60 35 45

Web www.boelskifteadm.dk

E-Mail kra@boelskifteadm.dk

A/B PILEGAARDEN,

E-Mail: bestyrelsen@abpilegaarden.dk