

Proces for overdragelse af andel

I dette dokument gennemgås det generelle forløb, regler og procedurer ved lejlighedsoverdragelser i Boligselskabet Isafjord A.m.b.a. gældende for alle overdragelser fra den 31. marts 2014.

Følgende punkter er beskrevet:

- 1. Meddel boligselskabet, at du vil sælge**
- 2. Vurdering af lejlighed**
- 3. Sælger indgår aftale med køber**
- 4. Overdragelsesmøde med bestyrelsen**
- 5. Betaling af overdragelsessum m.v.**
- 6. Overtagelse og indsigelsesfrist**
- 7. Betaling af husleje i overdragelsesperioden samt af-/tilmelding af el og evt. gas m.v.**
- 8. Afregning af overdragelsessum til sælger**
- 9. Bryggenet**
- 10. Hoveddørnøgler**
- 11. Navneskilte m.v.**
- 12. Evt. vaskemaskine i fælles vaskekælder**
- 13. Øvrige forhold**

1. Meddel boligselskabet, at du vil sælge

Når andelshaver har taget beslutning om salg, skal dette meddeles til boligselskabet enten pr. mail eller ved fremmøde på boligselskabets kontor i kontortiden. Boligselskabet skal underrettes uanset om der anvendes ejendomsmægler eller ej.

2. Vurdering af lejlighed

Lejligheden skal vurderes inden en overdragelse kan gennemføres. Boligselskabet skal ikke involveres ved vurderingen, og sælger kan frit vælge vurderingsmand - blot denne er godkendt af ABF. En vurdering er normalt gældende i 6 måneder. Hvis overtagelsesdatoen lægger 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.

Boligselskabet 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.

3. 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).

Hvis der i vurderingsrapporten er anført ulovligheder i lejligheden (fx ulovlige el-installationer, trælofter e.l.) skal sælger tage stilling til, hvilke af disse sælger udbedreren inden overtagelsen. Dette

Proces for overdragelse af andel

skal aftales med køber inden overdragelsesmødet med bestyrelsen. Hvis køber overtager forpligtigheden til at udbedre disse ulovligheder, skal køber foretage en deponering hos boligselskabet indtil ulovligheden er udbedret jf. punkt 5. Hvis køber og sælger er uenige om forhold i vurderingsrapporten skal dette afklares inden overdragelsesmødet.

Den maksimale overdragelsessum 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, så 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 (kan ses på www.isafjord.dk)
- Ejendommens seneste energimærkerapport
- Andelens vurderingsrapport
- Uddrag af andelsboliglovens §5, §15, stk. 1 og §16, stk. 1 og 3
- Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen
- Nøgleoplysningsskema om den aktuelle andel

Bortset fra andelens vurderingsrapport, så kan de øvrige dokumenter rekvireres elektronisk på boligselskabets hjemmeside www.isafjord.dk eller ved i god tid at skrive en anmodning på mail til email@isafjord.dk.

Hvis der ikke anvendes ejendomsmægler, kan sælger og køber vælge selv at lave en skriftlig købs-/overdragelsesaftale. Boligselskabet stiller ingen krav om eller til en sådan aftale, da den alene regulerer aftalen mellem køber og sælger. Boligselskabet har dog altid ret til at afvise en overdragelse, som ikke overholder gældende lovgivning samt boligselskabets vedtægter og øvrige regler. Boligselskabet har også ret til at afvise en køber på et begrundet grundlag jf. boligselskabets vedtægter.

4. Overdragelsesmøde med bestyrelsen

Min. 14 dage før overtagelsesdatoen skal der være afholdt et overdragelsesmøde mellem køber, sælger og bestyrelsen. Under dette møde underskrives boligselskabets overdragelsesdokumenter. Sælger skal medbringe andelsbeviset, som overdrages til køber umiddelbart efter overtagelsesdatoen. Under forudsætning af, at overdragelsessummen deponeres rettidigt, vil overdragelsen herefter være endelig. Køber har fortrydelsesret i henhold lovgivningen.

I god tid inden overdragelsesmødet skal sælger sikre sig, at boligselskabet har fået tilsendt den godkendte vurderingsrapport med angivelse af, hvilke evt. fejl og mangler sælger udbedrer inden overtagelsen. Derudover skal boligselskabet have oplysning om købers fulde navn, adresse samt telefonnummer og evt. emailadresse.

Bestyrelsen har normalt afsat faste tidspunkter til afholdelse af overdragelsesmøder. Det er derfor vigtigt, at køber og sælger i god tid (ca. 4 uger) inden overtagelsesdatoen retter henvendelse til bestyrelsen for at booke et møde, så dette kan afholdes senest 14 dage før overtagelsesdatoen.

5. Betaling af overdragelsessum m.v.

Købers betaling af den samlede overdragelsessum skal være deponeret på boligselskabets konto i Danske Bank: reg.nr. 3001, kontonummer 0007031343, senest 10 kalenderdage før overtagelsesdatoen. Hvis dette ikke sker, er boligselskabet 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.

Køber skal ved indmeldelse i boligselskabet betale et indmeldelsesgebyr. Gebyret opkræves sammen med en af de førstkommende huslejeopkrævninger efter overtagelse af andelen.

Hvis der i vurderingsrapporten er anført ulovligheder, som køber har overtaget forpligtelsen af at udbedre, så skal køber hos boligselskabet deponere det dobbelte af vurderingsmandens anslåede værdi for udbedring af disse. Hvis denne deponering udgør max. kr. 10.000 vil beløbet blive opkrævet sammen en af de førstkommende huslejeopkrævninger efter overtagelse af andelen. Hvis deponeringen udgør mere end kr. 10.000, skal beløbet deponeres på boligselskabets konto senest 10 kalenderdage før overtagelsesdatoen. Det deponerede beløb udbetales til køber, når udbedring af de beskrevne ulovligheder er godkendt af boligselskabets varmemester. Udbedringen skal normalt være udført senest 3 måneder efter overtagelsesdatoen.

6. 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 og boligselskabet. Hvis overtagelsesdatoen er den 1. skal meddelelse om indsigelse være boligselskabet og sælger i hænde senest den 14. i samme måned – og senest den 28., hvis overtagelsesdatoen er den 15. Hvis fristdatoen falder på en lørdag, søndag eller en helligdag, fremrykkes fristen til førstkommende hverdag herefter.

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 boligselskabets forventning, at køber og sælger hurtigst muligt afklarer indsigelsen i fællesskab uden boligselskabets indblanding. Dog skal boligselskabet holdes skriftligt orienteret om, hvilke aftaler der indgås vedrørende indsigelsen. Boligselskabet 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.

Proces for overdragelse af andel

Det er alene boligselskabet afgørelse, hvor meget der evt. skal tilbageholdes ved afregning af overdragelsessummen til sælger, når der er indgivet en indsigelse fra køber. Boligselskabet vil normalt anvende en bagatelgrænse.

7. Betaling af husleje i overdragelsesperioden samt af-/tilmelding af el og evt. gas

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, der forfalder den 8. eller førstkommande bankdag herefter. Køber skal ved overtagelsen betale det halve af det opkrævede beløb incl. acontobetaling til varmt vand, varme m.v. til sælger. Køber og sælger afregner dette beløb indbyrdes – og boligselskabet inddrages kun, hvis der ikke kan opnås enighed omkring dette. I såfald skal boligselskabet orienteres skriftligt herom senest 14 dage efter overtagelsesdatoen.

NB! 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 og evt. gas for henholdsvis at af- og tilmelde sig som forbruger på adressen. Dette skal ske på eller straks efter overtagelsesdatoen. Husk at aflæse målere inden, der tages kontakt til forsyningselskabet.

Aflæsning af målere vedrørende varmt vand (på bagtrappen) og varme (på hver radiator) sker automatisk på overtagelsesdatoen uden adgang til lejligheden. Afregning af varmt vand og varme til sælger sker først, når det pågældende kalenderårs fordelingsregnskab foreligger. Under normale omstændigheder sker afregningen i 2. kvartal i kalenderåret efter overtagelsesdatoen. Det er derfor vigtigt, at sælger skriftligt orienterer boligselskabet om evt. ændring af kontonummer og adresse, for at sikre korrekt afregning.

8. Afregning af overdragelsessum til sælger

Ca. 3 uger efter overtagelsesdatoen afregner boligselskabet overdragelsessummen med sælger. I overdragelsessummen modregnes eventuelle huslejerestancer, gebyr for tingbogsattest, ekstra acontobeløb 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, evt. gebyr for manglende hoveddørnøgler m.v. samt evt. overdragelsesgebyr til boligselskabet. Der kan desuden modregnes et beløb i forbindelse med købers evt. indsigelse mod fejl og mangler jf. boligselskabets vedtægter og ovennævnte punkt 6.

Boligselskabet sender sælger 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.

Proces for overdragelse af andel

9. Bryggenet

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

10. Hoveddørnøgler

Hver andelshaver har ansvaret for min. 4 hoveddørnøgler, som giver adgang til sin opgang, kælder, port til gården og kældergennemgangen mellem gården og Njalsgade. Sælger skal derfor overlevere 4 hoveddørnøgler til køber senest på overtagelsesdagen. Hvis sælger har mistet en eller flere nøgler, skal sælger meddele dette skriftligt til boligselskabet senest på overtagelsesdagen. Køber kan herefter hente de manglende nøgler på boligselskabets kontor i åbningstiden, og sælger betaler den fastsatte pris pr. manglende nøgle ved modregning i afregningsbeløbet ved salg af andelen.

Det anbefales, at sælger får en kvittering fra køber for overleveringen af hoveddørnøglerne, så det kan dokumenteres, hvor mange nøgler der er afleveret til køber. Køber skal ligeledes meddele boligselskabet, hvis der ikke fra sælger overleveres min. 4 hoveddørnøgler. Dette skal ske pr. mail eller brev til boligselskabets kontor. Meddelelsen skal være boligselskabet i hænde senest 14 dage efter overtagelsesdatoen. Herefter hæfter køber for evt. manglende nøgler.

11. Navneskilte m.v.

Bestilling af navneskilte til hhv. dørtelefon, postkasse og skilt ved indgang fra hovedtrappen til lejligheden bestilles ved overdragelsesmødet med bestyrelsen. Evt. senere ændringsønsker til navneskilte kan bestilles i god tid pr. mail til boligselskabet eller ved fremmøde i kontorets åbningstid. Det er ikke tilladt selv at foretage ændringer på navneskiltene.

Bemærk at det ikke er tilladt at sætte klistermærker e.l. på døre og postkasser bortset fra postvæsnets 'Nej tak til reklamer'-mærkater, som alene må placeres på postkassen.

12. Evt. vaskemaskine i fælles vaskekælder

Andelshavere har mulighed for at tilslutte en vaskemaskine i de fælles vaskekældre efter nærmere aftale med varmemesteren. Maskinens elforsyning sker gennem en bimåler. På den måde afregnes maskinens elforbrug en gang årligt med andelshaveren via huslejeopkrævningen. Hvis en sælger har eller inden for det seneste år har haft installeret en vaskemaskine med bimåler i et af de fælles vaskerum, skal sælger senest på overdragelsesmødet gøre boligselskabet bekendt med, at der skal ske en afregning af elforbruget i forbindelse med salget af andelen uanset om køber overtager pladsen og evt. vaskemaskine. Køber har ikke krav på at overtage en plads efter sælger, men skal respektere en evt. venteliste.

13. Øvrige forhold

Bestyrelsen anbefaler, at det i forbindelse med overdragelse af andele aftales mellem køber og sælger, at der laves et el-tjek i lejligheden. Derved sikre parterne sig viden om evt. ulovlige elinstallationer i lejligheden, som kan føre til tvister og erstatningskrav efterfølgende. Udgiften til el-tjekket skal afholdes af parterne efter gensidig aftale.

Således tiltrådt af bestyrelsen ved bestyrelsesmødet den 21. oktober 2015.