

## Procedure i forbindelse med køb og salg af andelslejligheder i A/B Dybbølsgaard

Opdateret 16-01-2019

### Udtrædelse

1. Andelshaver kontakter Azets ATB med oplysning om, at andelshaver ønsker at sælge.
2. Azets ATB fremsender udtrædelsesblanket via mail eller brev samt procedure for salg i foreningen til andelshaveren. Andelshaveren udfylder blanketten hvorefter blanketten indsendes til Azets ATB.
3. **Andelshaveren sender andelsbeviset til Azets ATB.** Er andelsbeviset bortkommet udstedes nyt mod, at sælger underskriver en bortkomsterklæring. Gebyr afholdes af sælger.

### Opgørelse af forbedringer

4. Sælger skal indhente el- og vvs-syn samt udbedre alle ulovlige installationer før vurdering bestilles. Husets blikkenslager/elektriker er følgende:

**Blikkenslager:** Østberg VVS, Godsbanegade 10, 1722 København V, tlf. 33 31 36 57.

**Elektriker:** H. Helbo Hansen, Fabriksparken 1, 2600 Glostrup, tlf. 88203040.

Attesterne skal kun indeholde de ulovlige ting der er i lejligheden. Attesterne afleveres til vurderingsmanden ved fremvisningen af lejligheden. Attesterne sendes ligeledes til Azets ATB.

5. Andelshaver bestiller, den af foreningen udpegede vurderingsmand, Vidar Illum, tlf.: 44 98 10 24 eller mail: [info@lejlighedsvurdering.dk](mailto:info@lejlighedsvurdering.dk). og aftaler tid for syn af andelen. Sælger betaler vurderingsrapporten.
6. Vurderingsmanden fremsender vurdering til Azets ATB og andelshaver. Når Azets ATB modtager rapporten og fakturaen vil honoraret herfor blive opkrævet via boligafgiften den kommende måned.

### Hvem kan overtage andelen?

7. I henhold til foreningens vedtægters § 13 kan andelen overdrages som følger:
  - A. Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytningen sker i forbindelse med bytning til anden helårsbolig.
  - B. Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
  - C. Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen (den interne venteliste). Overtages lejligheden af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.
  - D. Til sammenlægning af maksimalt to andele. Sammenlægning kan ske vandret eller lodret i samme opgang.
  - E. Til personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen (den eksterne venteliste).
  - F. Til personer, som indstilles af andelshaveren.

Bestyrelsen fastsætter retningslinjer for ventelisterne.

Azets ATB udarbejder et opslag til både intern og eksterne venteliste på andelslejligheden med dato for en besigtigelse af lejligheden (fremvisning MINIMUM en uge efter, at Azets ATB fremsender salgsopslaget til bestyrelsen-aftales med sælger) og en ansøgningsfrist på 4 hverdage efter besigtigelsen. Opslaget sendes til bestyrelsen, der sender det ud til ventelisterne interne som eksterne, samt lægger det ud på opslagstavlen på foreningens hjemmeside – [www.dybbolsgaard.dk](http://www.dybbolsgaard.dk). Interesserede skal skriftligt ansøge om lejligheden til Azets ATB. Opslaget udarbejdes ca. senest 5 arbejdsdage efter modtagelsen af relevante informationer til brug herfor.

Når vi har udsendt tilbudsbreve og modtaget henvendelse fra købere om, at de ønsker at købe andelen, så skal vi maile til bestyrelsen [dybbolsgaard@gmail.com](mailto:dybbolsgaard@gmail.com) med hvem de interesserede er, hvorefter bestyrelsen vender retur med, hvem der står øverst på listen.

Såfremt sælger sætter lejligheden til salg ved en ejendomsmægler, SKAL ejendomsmægler kontakte Azets ATB med henblik på at få tilsendt en kopi af foreningens salgsprocedure samt et brev, der forklarer ejendomsmægleren, hvilke vilkår der er i foreningen ved salg. Hvis ejendomsmægler ikke følger foreningens salgsprocedure, vil dette medføre ekstraomkostninger for sælger, såfremt Azets ATB/bestyrelsen efterfølgende skal bruge unødigt tid for at genoprette et salgsforløb, der ikke har fulgt proceduren.

Bestyrelsen skal IKKE godkende og underskrive en købsaftale. Når ejendomsmægler har fundet en køber, skal Azets ATB kontaktes, hvorefter overdragelsesaftale vil blive udarbejdet i henhold til de vilkår, der er anført i nærværende salgsprocedure. Når overdragelsesaftalen er udarbejdet af Azets ATB og underskrevet af parterne, skal denne til bestyrelsens godkendelse.

### **Overdragelsesaftale**

8. Azets ATB kontakter evt. banker som måtte have pant/stillet garanti i lejligheden.
9. Azets ATB udarbejder den originale aftale der fremsendes til underskrift via Esignatur, hvorfra køber vil modtage en mail med tilhørende link. Såfremt aftalen kan godkendes – bedes denne underskrevet ved hjælp af NemId. Ligeledes fremsendes kopi af vedtægter, referat af den seneste ordinære samt eventuelt referat af en afholdt ekstraordinær generalforsamling, budget, eventuel vedligeholdelsesplan, Energimærke, nøgleoplysnings-skema bilag 1 og 2, udskrift af andelsboligforeningslovens §§ 5, 15, stk. 1 og 16, stk. 1, samt foreningens regnskab til køber.

Sælger vil modtage den originale aftale til underskrift fra E-signatur når køber har underskrevet.

Azets ATB genberegner andelsværdien for at sikre, at andelen ikke sælges til overpris, og fremsender derefter aftalen til bestyrelsens endelige godkendelse og underskrift

Salgsaftalen udarbejdes indenfor 10 arbejdsdage efter modtagelsen af relevante informationer til brug herfor.

10. Såfremt en køber trækker sig fra handlen ved ikke at underskrive aftalen skal ny køber findes. Gebyr for udarbejdelse af ny aftale med ny køber afholdes af sælger.

### Købesum og overtagelse af lejligheden

11. Køber indbetaler hele købesummen til andelsboligforeningens konto.

Dato for seneste indbetaling vil dog fremgå tydeligt af salgsaftalen.

Såfremt det af vedtægten for andelsboligforeningen fremgår, at der skal stilles købesums garanti overfor sælger til sikkerhed for købesummens betaling senest på overtagelsesdagen anvendes standardgaranti. Er der krav herom i vedtægten: JA.

Af vedtægten fremgår: Såfremt overdragelsesaftalen indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere eller stille bankgaranti for denne.

Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelse. Manglende garantistillelse, hvis sådan kræves, anses for væsentlig misligholdelse af købet.

12. Sælger overdrager nøglerne til køber senest kl. 12.00 på overdragelsesdatoen og afleverer lejligheden og evt. loftrum/kælderrum i ryddet og rengjort stand.
13. Gebyr for manglende oprydning/rengøring i lejlighed afholdes af sælger.
14. Azets ATB kontakter bestyrelsen og sælger såfremt købesummen ikke er indbetalt rettidigt.
15. Sælger ved først med sikkerhed i hvilket omfang køber har ønsket løsøre og derfor betalt herfor, når Azets ATB afregner første gang.

### Afregning

16. Azets ATB afregner handlen som følger:

Overdragelsessummen udbetales til sælger senest 6 arbejdsdage efter overtagelsesdagen med fradrag af:

- A. Andelsboligforeningens tilgodehavender af enhver art samt kr. 2.000,00 i forbindelse med uafsluttet varmeregnskab.
- B. Beløb til indfrielse af andre rettighedshavere, herunder pant- og udlægshaver.
- C. Der tilbageholdes **kr. 25.000,00** + forbedringer, til udbedring af eventuelle mangler.

Udbetalingen til sælger sker under forudsætning af, at alle formaliteter er bragt i orden, herunder bemærkes særskilt at såfremt der er lyst pant eller udlæg, udbetales den resterende del af overdragelsessummen først til sælger når afregning af eventuelle kreditorer er på plads.

Såfremt køber ønsker at overtage eventuelt tinglyst pant skal købers pengeinstitut hurtigst muligt og senest på overdragelsesdagen give meddelelse til Azets ATB herom.

**Kr. 25.000,- + det fulde forbedringsbeløb** tilbageholdes i 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt køber ikke inden **14 dage efter overtagelsesdagen** skriftligt giver Azets ATB besked om, at der foreligger et forhold som berettiger til, at en del af købesummen tilbageholdes, altså forhold som køber ikke havde mulighed for at konstatere ved besigtigelsen, vil det tilbageholdte beløb senest 6 arbejdsdage herefter blive stillet til sælgers disposition.

### **Indsigelser, fejl og mangler**

Såfremt Azets ATB modtager indsigelser (fejl og mangelliste) fra køber rettidigt vil disse blive fremsendt til vurderingsmanden med henblik på hans vurdering af, hvorvidt indsigelserne giver anledning til yderligere fradrag. Kopi af indsigelserne sendes samtidig til sælger. Køber skal indsende fejl og mangelliste til Azets ATB, således at listen er Azets ATB i hænde senest 14 dage fra overtagelsesdatoen. Ved indsigelsessager afregnes det tilbageholdte beløb senest 6 arbejdsdage efter indsigelsessagen er afsluttet.

Hvis der ifølge vurderingsrapporten skal tilbageholdes beløb til afhjælpning af mangler, skal sælger straks foranledige manglerne udbedret. Manglerne skal være udbedret inden overdragelsen, så salgs-sagen kan afsluttes. I fald Azets ATB ikke enten i form af regningsdokumentation eller skriftligt fra bestyrelsen er adviseret om manglernes udbedring, inden udløbet af denne dag, vil dette blive betragtet som om, at sælger ikke har udbedret manglerne, hvorfor fradragsbeløb vil blive fratrukket i salgsprovenuet og stillet til købers disposition. Det er sælger, der bærer ansvaret for at Azets ATB modtager den nødvendige dokumentation for udbedringerne.

Administrator/bestyrelsen yder ikke køber og sælger nogen rådgivning i forbindelse med handelsbetingelserne, hvorfor parterne opfordres til at søge egen rådgiver.

Azets ATB og Foreningen kan ikke gøres ansvarlige for eventuelt mistede renter af salgsprovenu, såfremt afregning afventer modtagelse af underskrevne dokumenter, andelsbevis, afslutning af indsigelsessag eller anden, for afregning, nødvendig dokumentation.

### **Gebyrer som betales af køber i forbindelse med overdragelse af andelen:**

- Udfærdigelse og ekspedition af salgsaftale kr. 9.500
- Adkomsterklæring i fald der optages lån i forbindelse med køb kr. 2.000
- Eventuel udstedelse af vaskekort kr. 275

### **Gebyrer som betales af sælger i forbindelse med overdragelse af andelen:**

#### **Afregning**

- Lovpligtige nøgleoplysningsskemaer 1 + 2 – samlet kr. 3.000
- Evt. udfærdigelse nøgleoplysningsskema 3 kr. 1.500
- Ekstrahonorar til revisor i forbindelse med afstemning af handel kr. 600
- Afregningsgebyr - grundtakst og dækker både første og anden afregning kr. 2.000
- Afregning af panthaver/udlægshaver pr. stk. kr. 1.250
- Abonnementsgebyr salgsprocedure – model 2 kr. 950
- Abonnementsgebyr salgsprocedure – model 1 kr. 475
- Genberegning af andelsværdi kr. 2.000

**Andre gebyrer som kan komme på tale i forbindelse med handlen**

- Mæglerbetjening ved andelsoverdragelse kr. 2.500
- Sælger indstiller salget efter aftale er udfærdiget kr. 2.500
- Handler, der ønskes gennemført den 15. i måneden kr. 1.500
- Ny aftale pga. ændringer (ny køber, dato eller andet) kr. 1.500
- Notering af transport/garanti fra ejendomsmægler og/eller bank kr. 1.500
- Bortkomsterklæring i forbindelse med bortkommet andelsbevis kr. 625
- Udstedelse af nyt andelsbevis kr. 895
- Adressesøgning fraflytter kr. 500
- Hastehandel – tillæg til normalt honorar og kun efter særskilt aftale kr. 2.500
- Genberegning af andelsværdi kr. 2.000
- Oprettelse af indsigelsessag i forbindelse med et salg kr. 625
- Ekspedition af indsigelsessag efter medgået tid betales af sælger - pr. time kr. 895
- Adressesøgning af fraflytter i forbindelse med varmeafregning kr. 500
- Tilmelding/gentilmelding af andelshaver som rette el-modtager kr. 500

**Ejendomsmægler**

- Bevarelse af oplysningsskema kr. 4.375

**Venteliste**

- Udfærdigelse af opslagsbrev kr. 895
- Tilbudsbrev – intern venteliste kr. 1.250
- Tilbudsbrev – ekstern venteliste kr. 1.250

**Særskilt tillæg for arbejde ud over det sædvanlige udføres efter medgået tid som**

- Indhentning af manglende dokumenter eller oplysninger
- Ekstraordinær korrespondance

Øvrige hasteekspeditioner i forbindelse med salg kan foretages efter nærmere aftale og efter medgået tid.

Bemærk at gebyrerne bliver reguleret ved hvert årsskifte med virkning pr. 1. januar. Azets ATB forbeholder sig i øvrigt retten til at introducere nye og ændre på eksisterende gebyrer over kalenderåret uden fremsendelse af ny gebyroversigt for året. Men kontakt os endelig, hvis du måtte være i tvivl om noget.

Bemærk venligst, at gebyrlisten er en standardgebyrliste og at der selvfølgelig ikke vil blive opkrævet gebyrer for serviceydelser, som ikke måtte være aktuelle i den pågældende forening eller det aktuelle salg.

## Vigtige informationer

Kontaktperson vedrørende salg i foreningen er Isabel Smidt-Nielsen, Dybbølsgade 18, st. tv., 1721 København V

Azets ATB gør andelshaver opmærksom på, at andelshaveren til enhver tid hæfter for indbetaling af boligafgift, indtil der måtte være fundet en køber, der overtager forpligtelsen.

Azets ATB gør andelshaver opmærksom på, at andelsbeviset skal fremsendes til Azets ATB i forbindelse med salg af andelslejligheden. Salgsprovenuet kan ikke udbetales til sælger, før Azets ATB har modtaget andelsbevis og den underskrevne overdragelsesaftale.

Azets ATB gør sælger opmærksom på, at administrator/bestyrelsen ikke yder køber og sælger nogen rådgivning, hvorfor parterne opfordres til at søge egen rådgiver herunder i særdeleshed hvis overdragelse skal ske til nærtstående og med fradrag i andelens maksimalpris, idet der kan blive/være tale om gavebetragtning.

**Varmeaflysning** - Sælger skal meddele ejerskifte til Ista/Clorius på tlf. 77 32 33 77, oplys anlægsnummer 700711. Foreningens varmeregnskabsår løber fra 1/12 – 30/11. Sælger skal være indstillet på at afregning af det tilbageholdte beløb vedrørende varmeafregning kr. 2.000 først og senest vil blive endeligt afregnet 7 mdr. efter regnskabsperiodens udløb.

Sælger skal sørge for, at Azets ATB til enhver tid er orienteret om eventuel ny adresse. Ifald dette viser sig ikke at være tilfældet, når der skal afregnes varme, vil Azets ATB forestå addressesøgning, ekspeditionsgebyr herfor kr. 450,00 vil blive fratrukket afregningsbeløbet.

**Gasaflysning** - Sælger skal melde flytning og foretage aflæsninger som sendes til HOFOR. kundeservice@hofor.dk, tlf. 33 95 23 01.

**EI** – Sælger skal selv sørge for at melde flytning hos eget el-selskab.

Køber er bekendt med forpligtelsen til at bebo lejligheden.

Azets ATB gør andelshaver opmærksom på, at alle relevante informationer til brug for udarbejdelse af overdragelsesaftale, skal være Azets ATB i hænde senest 3-4 uger før overdragelsesdagen for at alle regler og frister kan overholdes.

Azets ATB gør for en god ordens skyld opmærksom på, at der kan foreligge en ny valuarvurdering/offentlig ejendomsvurdering, der væsentligt kan afvige fra det nugældende grundlag for beregningen af andelsværdierne vedtaget på sidste ordinære generalforsamling, hvad der principielt kan betyde, at der på en kommende generalforsamling lovligt kan fastsættes en højere pris for andelen. Køber og/eller sælger kan hverken nu eller senere rette noget økonomisk krav mod hverandre, eller mod foreningen, dens bestyrelse eller administrator som følge heraf. Sælgende andelshaver kan via SKATs hjemmeside – [www.skat.dk](http://www.skat.dk) – selv finde den nye vurdering og sammenholde denne med grundlaget i det sidst godkendte regnskab eller kontakte Azets ATB for information om eventuel ny valuarvurdering.