

Overdragelsesprocedure for ABF Tippethøj, revideret februar 2019

Annoncering

Salg af en andelsbolig skal annonceres ifølge vedtægterne. Fortrinsret til køb af andel sker ifølge vedtægterne i følgende rækkefølge:

1. sælgers familiemedlemmer
2. andre andelshavere på en intern venteliste
3. køber indstillet af en anden andelshaver inden 14 dage efter annoncering af salget
4. venteliste
5. køber indstillet af den sælgende andelshaver

Hvis sælger ønsker at udbyde andelen til salg via en ejendomsmægler, skal bestyrelsen informeres.

Sælgers ansvar: at informere interesserede købere om foreningens vedtægter, seneste regnskab og referat fra generalforsamling.

Bestyrelsens ansvar: at udarbejde skema over centrale nøgletal samt vælge køber, hvis der er flere interesserede i gruppe 3 (købere indstillet af beboere) og 5 (venteliste).

Salgsaftale

Når der er indgået en aftale om salg eller overdragelse fra en til en anden andelshaver, udfærdiges et foreløbigt salgsdokument mellem parterne. Andelsforeningen har en standardformular, som skal bruges. Her fremgår pris på andelen samt anslået pris på forbedringer, som udregnes efter de gældende nedskrivningsregler.

Side 1

Dokumentet er foreløbigt, idet overdragelsesprisen ikke er endelig, før der er udført et syn og skøn af boligen. Den endelige salgskontrakt underskrives først efter syn af boligen.

Syn af boligen

Syn af boligen foretages af et rådgivende ingeniørfirma. Foreningen har efter anbefaling fra ABF foreningen valgt Tri-Consult A/S fra Viby. Synet udføres normalt af Bjarne Stenlykke hos Tri-Consult, som kan træffes på mobil: 20 60 77 70 og på mail: bs@tri-consult.dk. Sælger arrangerer udførelse af syn. Ved gennemgangen af huset skal køber, sælger samt et medlem af bestyrelsen være til stede.

Det foretrækkes, at synet afholdes, når boligen er tom, men det er ikke en betingelse. Synet kan også afholdes inden, dog tidligst 2 måneder før fraflytning. Den fraflyttende beboer kan derefter udbedre påpegede mangler.

Efter synet udfærdiges en rapport over mangler i boligen, problemer med vedligeholdelsestilstanden samt prisen for udbedring af fejl i nutids håndværks-omkostninger. Ved vurderingen skal der tages hensyn til normal slitage og vedligeholdelsesstanden vurderes herud fra. (se nedenfor ang. fordeling af ansvar for vedligehold mellem andelshaver og forening)

Udgifterne til syn og rapport deles mellem køber og sælger. De ligger pr. på ca. 4500 kr.

Overdragelsesprocedure for ABF Tippethøj, revideret februar 2019

Betaling

Prisen på andelen fastlægges på baggrund af den årlige vurdering, som fremgår af årsregnskabet. Der er tale om en maximumspris. Hvis sælger ønsker at sælge til en pris mindre end vurderingen, skal sælger informere bestyrelsen.

Ifølge foreningens vedtægter skal det fulde beløb/den aftalte pris indbetales til foreningen senest 5 dage før overtagelse af andelen. Sælger får udbetalt prisen minus 20.000 kr. ved overdragelsesdatoen. De resterende penge overdrages først efter købers 14-dages indsigelsesret mht. til mangler.

Det er sælgers pligt at oplyse køber om de øvrige løbende udgifter:

- Husleje: betales forud hver d. 1. i måneden til andelsboligforeningens konto i Danske Bank konto nr. 3679 4518097296
- Vand: der betales ca. 500 kr. om måneden til andelsboligforeningen sammen med huslejen. Forbruget bliver opgjort af Andelsboligforeningen én gang om året.
- Varme: leveres af Ry Varmeværk A.m.b.a.
- El: leveres af Østjysk Energi
- Kabel: Der er 2008 blevet indlagt fiberkabel af Østjysk Energi (i dag: Waoo) i alle husene. Det kan tages i brug, hvis man ønsker det. Abonnement hos Waoo betales af den enkelte bruger.

Side 2

Overdragelse af boligen

Overdragelsen aftales mellem køber og sælger. Alle papirer ang. husets inventar etc. (manualer etc.) skal blive i huset. Ligeledes bør sælger efterlade dokumenter som vedrører foreningen, f.eks. referater fra generalforsamlinger.

Gennemgang for mangler efter indflytning

Køber bør gennemgå boligen efter overtagelsen og indberette evt. mangler til bestyrelsen inden for 14 dage efter overtagelsen af boligen.

Information om fordeling af ansvar for vedligeholdelse

Andelsboligforeningen:

- Markiser
- Genvex-anlægget

Andelshaver:

- Al indvendig vedligeholdelse af vægge, gulve og inventar, heriblandt køleskab, komfur og opvaskemaskine. Foreningen har et stillads, som kan bruges indvendig og udvendig
- Vinduesmotorer
- Støvsuger
- Vinduer og døre – oliering både ind- og udvendig
- Snerydning og afisning foran egen carport – grundejerforeningen sørger for snerydning af vejene
- Hækklipning