

VEJLEDNING I ANDELSEOVERDRAGELSE

BILAG TIL OVERDRAGELSESAFTALE

Indholdsfortegnelse:

1. Hvordan sættes andelen til salg
2. Hvornår kan andelen overdrages
3. Hvordan opgøres salgsprisen
4. Hvor findes sidst godkendt andelsværdi
5. Skal den aftalte pris reguleres?
6. Hvordan opgøres forbedringer, løsøre og mangler (vurderingsrapport)
7. Hvis forbedringer, løsøre og mangler ikke opgøres
8. El- og vvs-tjek
9. Hvem kan jeg sælge til
10. Salg ved bytning
11. Salg til familie
12. Salg til ægtefælle/samlever/husstandsmedlem
13. Hvordan findes køber, hvis det sker via ventelisterne
14. Hvordan findes køber, når der ikke er ventelister
15. Salg via ejendomsmægler
16. Udarbejdelse af overdragelsesdokumenter
17. Hvad skal køber betale
18. Om prisnedslag
19. Vurderingshonorarer
20. Administrationshonorar
21. Sælgers oplysningspligt over for køber
22. Udarbejdelse og underskrift af overdragelsesdokumenterne
23. Garanti og hvornår og hvordan betales købesummen
24. Købers overtagelse af forbedringer og løsøre
25. Nøgleoverdragelse, mangelskema, aflæsning af el og gas
26. Hvornår udbetales salgssummen
27. Hvordan udbetales salgssummen
28. Varme-/vandregnskab og depositum
29. Hvis der er mangler
30. Pant og udlæg
31. Transport
32. Andelsbevis
33. Hvordan betales boligafgiften efter købet
34. Aflæsning af gas, el, vand, varme m.v.

1. Hvordan sættes andelen til salg

Andelshaver meddeler sit ønske om salg skriftligt til By & Bolig på post@bygogbolig.com eller pr. brev.

Ønsket om salg skal indeholde oplysning om dit navn, nuværende og fremtidig adresse, mail, ønskeligt overdragelsestidspunkt (1. eller 15. i en måned) samt telefonnummer.

Få dage efter By & Bolig har modtaget dit ønske om salg, sendes en bekræftelse til dig på din oplyste mail. Af bekræftelsen fremgår det, hvad du som sælger skal foretage dig med hensyn til opgørelse af forbedringer og eventuel fremvisning til interesserede købere. By & Bolig orienterer samtidig bestyrelsen om salget.

2. Hvornår kan andelen overdrages

En andel kan kun overdrages pr. den 1. eller 15. i en måned.

Hvis andelen skal udbydes til naboer for sammenlægning og/eller via ventelister, kan overdragelsesdatoen typisk først ligge 1-2 måneder efter, der er givet besked til By & Bolig om at andelen ønskes solgt, da interesserede købere skal orienteres og have mulighed for besigtigelse.

Den sælgende andelshaver hæfter for betaling af boligafgift m.v. indtil andelen er overdraget.

3. Hvordan opgøres salgsprisen

Salgsprisen består af en andelsværdi plus eventuelle forbedringer og løsøre. Disse beløb specificeres i overdragelsesaftalen.

Andelsværdien beregnes normalt enten som det oprindelige andelsindskud x den sidst godkendte værdi eller den sidst godkendte kvadratmeterpris x areal. Der kan dog være andre muligheder. De vil fremgå af andelsboligforeningens vedtægt og ofte også af årsregnskab/referat.

I foreninger, hvor andelsbeviserne er afskaffet, vil oprindeligt indskud og nuværende værdi fremgå af årsregnskabet.

Når vurderingsrapport foreligger udarbejder By & Bolig Boligministeriets oplysningssskema 2 (se pkt. 21). Af dette skema fremgår bl.a. den maksimale salgspris.

4. Hvor findes sidst godkendt andelsværdi

Andelens værdi fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling. Værdien beregnes på baggrund af årsregnskabet. Andelens værdi (andelskronen) fremgår af en note i regnskabet og vil normalt også fremgå af referatet (www.nemonline.nu).

I perioder med stigende/faldende offentlige vurderinger eller handelsværdivurderinger kan andelsværdien også fastsættes af en ekstraordinær generalforsamling.

5. Skal den aftalte pris reguleres?

Det er den gældende andelsværdi på aftaletidspunktet, som skal benyttes ved prisfastsættelsen.

Sælger har dog pligt til at oplyse køber om forhold som kan påvirke prisfastsættelsen frem til overtagelsesdatoen. Det kan være byggesager, ny offentlig vurdering, ændringer i foreningens lån herunder ændringer i en renteswaps markedsværdi.

Aftaletidspunktet er det tidspunkt køber accepterer at købe, hvilket normalt vil være ved underskrift af overdragelsesdokumenterne.

Parterne kan, hvis foreningens vedtægt tillader det, aftale, at prisen reguleres, hvis andelsværdien stiger/falder fra aftaletidspunktet frem til overtagelsestidspunktet. Men det kræver også, at det tydeligt fremgår af overdragelsesaftalen. Ved prisstigning skal der være aftalt et maksimum for reguleringen.

6. Hvordan opgøres forbedringer, løsøre og mangler (vurderingsrapport)

Det kan ske på to måder:

- a. Ved en opgørelse fra en ekstern vurderingsmand = vurderingsrapport.
- b. Ved en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver, som bestyrelsen godkender.

Værdien af forbedringer og løsøre sker på baggrund af anskaffelsesprisen med nedskrivning i forhold til levetid. De fleste foreninger benytter forbedringskataloget, som

er udarbejdet af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation/ABF. Nedskrivning sker hver 1.1.

Det fremgår af en vurderingsrapport, hvor længe den er gældende. Vær derfor opmærksom på, at vurderingsrapporten ikke er for gammel, når en køber er fundet, da det kan forsinke udarbejdelse af overdragelsesdokumenterne.

7. Hvis forbedringer, løsøre og mangler ikke opgøres

Når der ikke foreligger en aktuel opgørelse af forbedringer og løsøre, kan et beløb for forbedringer og løsøre ikke medtages i købsprisen.

Hvis der findes forbedringer og løsøre, men de ikke er aktuelt opgjort, kan de muligvis heller ikke medtages ved senere salg.

Når der ikke foreligger en aktuel opgørelse, er der heller ikke taget stilling til mangler. Det kan betyde, at andelen overdrages til overpris.

8. El- og vvs-tjek

I mange andelsboligforeninger er det et krav, at der udføres el- og/eller vvs-tjek. Det vil være en rigtig god ide, at disse tjek udføres inden opgørelse af forbedringer, løsøre og mangler (vurderingsrapport) udarbejdes, da:

- a. ulovlige/mangelfulde installationer er afklaret og kan prisfastsættes i vurderingsrapporten
- b. sælger har mulighed for at afhjælpe ulovlige/mangelfulde installationer og måske få udgiften medtaget som en forbedring

Hvis der i andelsboligforeningen ikke er krav om at el- og/eller vvs-tjek skal udføres, kan vurderingsmanden fremsætte krav herom og det vil fremgå af vurderingsrapporten.

9. Hvem kan jeg sælge til

Af andelsboligforeningens vedtægt fremgår, hvordan proceduren er ved salg af en andel herunder hvem der kan være køber og i hvilken rækkefølge køberen skal findes.

Af mange vedtægter fremgår det, at der kan ske salg ved bytning, til familie, samlever, ægtefælle, sammenlægning eller personer, som er skrevet på venteliste. I nogle foreninger er det muligt for sælger selv at indstille en køber (frit salg).

Foreningens vedtægt findes på www.nemonline.nu

10. Salg ved bytning

I visse foreninger er det muligt at bytte bolig enten internt eller eksternt. Ved bytning forstås, at en andelshaver bytter sin bolig med en anden persons bolig (byttet behøver ikke at ske mellem boliger i samme ejendom).

Andelshaveren, som ønsker at bytte eksternt, giver skriftlig besked til By & Bolig på post@bygobolig.com eller pr. brev. Andelshaveren skal oplyse, hvem der ønskes byttet med (fulde navn/-e, adresse, mail), dato for bytningen (den 1. eller 15. i en måned) samt pris, hvis der ikke overdrages til den maksimale pris.

By & Bolig udarbejder herefter et bytteskema, som skal underskrives af andelshaveren, den der byttes med samt den byttendes ejer og/eller administrator.

Skemaet returneres til By & Bolig.

Salg ved bytte er at betragte som et almindeligt salg og derfor skal der ske opgørelse af forbedringer m.v. (se pkt. 6). Der skal udarbejdes dokumenter og købesummen skal indbetales (se pkt. 23).

11. Salg til familie

Af vedtægten fremgår det, hvilke familiemedlemmer, det er muligt at sælge til. Normalt er det i lige op- eller nedstigende linje, hvilket f.eks. vil sige andelshaverens forældre eller børn. Men der er flere foreninger, som har udvidet gruppen af familiemedlemmer til at omfatte søskende m.fl.

Salg til familie er at betragte som et almindeligt salg og derfor skal der ske opgørelse af forbedringer m.v. (se pkt. 6). Der skal udarbejdes dokumenter og købesummen skal indbetales (se pkt. 23).

12. Salg til ægtefælle/samlever/husstandsmedlem

Af vedtægten fremgår det, hvordan overdragelse kan ske til ægtefælle/samlever eller til en person, som andelshaveren har fælles husstand med.

Når en andelshaver ønsker at overdrage en del af andelen (normalt halvdelen) til en anden person gælder vedtægtens regler for overdragelse.

Ved fælles husstand menes normalt, at parterne deler bord og seng.

Salg til ægtefælle/samlever/husstandsmedlem er at betragte som et almindeligt salg og derfor skal der ske opgørelse af forbedringer m.v. (se pkt. 6). Der skal udarbejdes dokumenter og købesummen skal indbetales (se pkt. 23).

13. Hvordan findes køber, hvis det sker via ventelisterne

En del foreninger har valgt, at salg skal ske via ventelister. Der kan være ventelister for sammenlægning af lejligheder, til andre andelshavere i ejendommen (intern venteliste), børn af andelshavere eller andre (ekstern venteliste).

Ventelisterne føres enten hos bestyrelsen eller By & Bolig.

I nogle foreninger føres ikke ventelister for sammenlægning af lejligheder og/eller intern venteliste, men udbud sker ved opslag.

14. Hvordan findes køber, når der ikke er ventelister

Det fremgår af foreningens vedtægt om der skal ske salg via ventelister. Hvis der enten ikke findes ventelister eller der ikke er nogen opskrevne, skal sælger selv finde og indstille en køber. Det kan ske via annoncering i dagblade, Internettet, ejendomsmægler o.l. Når sælger har fundet en køber, skal oplysning om køber-/nes fulde navn/-e, mail og adresse, overtagelsesdato (1. eller 15. i en måned) samt evt. prisnedslag oplyses til By & Bolig for udarbejdelse af overdragelsesdokumenter.

15. Salg via ejendomsmægler

Når en andelshaver søger bistand hos en ejendomsmægler til at finde en køber, er det et aftaleforhold mellem disse og er dermed andelsboligforeningen og By & Bolig uvedkommende.

Ejendomsmæglerens opgave er alene at finde og indstille en køber på vegne af sælger. Ejendomsmægleren kan derfor ikke gyldigt udarbejde den bindende overdragelsesaftale på andelsboligforeningens vegne og er heller ikke berettiget til at modtage købesummen. Overdragelsen kan kun gyldigt ske via By & Bolig, som på andelsboligforeningens vegne er ansvarlig for at købesummen indbetales fuldt ud, at overdragelsesdokumenterne er udformet i overensstemmelse med Andelsboligloven, andelsboligforeningens vedtægt, at panthaveres rettigheder respekteres, og at køber indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Den fulde købesum m.m. skal indbetales på anvisning fra By & Bolig.

Sælger afholder selv udgiften til ejendomsmægler. Sælger kan give transport i sit salgsprovenu for betaling af ejendomsmægleren. Transporten skal være skriftlig og underskrevet af sælger.

By & Bolig sørger for betaling til ejendomsmægler, hvis der er overskud efter afregning af øvrige kreditorer (se pkt. 26).

16. Udarbejdelse af overdragelsesdokumenter

Det er altid By & Bolig som udarbejder overdragelsesdokumenterne, også når der benyttes ejendomsmægler. Dokumenterne udarbejdes normalt inden for 5 hverdage efter, at By & Bolig har modtaget alle nødvendige oplysninger. Eksempel på en overdragelsesaftale kan ses på www.nemonline.nu under "Få mere information/andelsoverdragelse".

17. Hvad skal køber betale

I Andelsboligloven er der en maksimalprisbestemmelse, som betyder, at sælger ikke kan overdrage til en højere pris end den, der kan beregnes (se pkt. 4 og 6).

Ud over andelsværdi, forbedringer og løsøre vil køber blive opkrævet første måneds boligafgift, a'conto varme, vand mm, andre tillæg jf. vedtægten (depositum, indmeldelsesgebyr, vurderingshonorar o.lign.), andre gebyrer fx vaskekort, navneskilt m.v. samt By & Boligs honorar (se pkt. 20).

18. Om prisnedslag

Det sker, at sælger og køber aftaler et prisnedslag.

Når der gives prisnedslag, betyder det, at lejligheden overtages som beset, og at køber ikke efterfølgende kan gøre indsigelse mod synlige fejl og mangler.

Hvis ikke andet aftales, gives prisnedslaget forlods som kompensation for konstaterede og synlige mangler. Hvis prisnedslaget overstiger manglernes værdi, ydes det overskydende beløb som nedslag i andelsværdien.

Det betyder, at prisnedslag – når andet ikke aftales - ikke berører værdien af opgjorte forbedringer og løsøre.

19. Vurderingshonorar

Hvis forbedringer, løsøre og mangler opgøres af en ekstern vurderingsmand, skal denne betales for det udførte arbejde. Af de fleste vedtægter fremgår det, hvem der betaler honoraret. Typisk er det sælger eller en ligelig fordeling mellem køber og sælger.

I de fleste foreninger fremsender vurderingsmanden vurderingsrapport og faktura til By & Bolig.

Når By & Bolig modtager en vurderingsrapport, betales vurderingsmandens honorar straks og samtidig sendes en mail til sælger om, at honoraret opkræves sammen med førstkomende boligafgiftsopkrævning. Hvis køber skal betale en del af vurderingshonoraret, vil køber blive opkrævet dette sammen med købesummen og sælger vil få det udbetalt ved afregning af salgsprovenuet.

I enkelte foreninger afholder foreningen omkostninger til vurdering.

20. Administrationshonorarer

Da arbejdet med andelsoverdragelser ikke er indeholdt i det administrationshonorar, som foreningen betaler til By & Bolig, skal der betales særskilt for at gennemføre en overdragelse. Det fremgår af foreningens vedtægt, hvem der afholder udgiften, normalt er det køber. Honoraret fremgår af By & Bolig prisliste.

Når sælger benytter ejendomsmægler, beregner By & Bolig sig et tillægshonorar for at besvare mæglerforespørgsler og varetage kommunikationen med mægleren. Der opkræves endvidere honorar for nøgleoplysningsskema, forespørgsler i Andelsboligbogen, korrespondance/afregning til kreditorer m.v. Honorarerne fremgår af By & Boligs prisliste og fratrækkes i sælgers provenu.

Hvis køber pantsætter sin andel, beregner By & Bolig et honorar for notering af pant/udlæg.

By & Boligs prisliste er bilag til overdragelsesdokumenterne.

21. Sælgers oplysningspligt over for køber

Det fremgår af Andelsboliglovens § 6, at Erhvervsministeren fastsætter de nærmere regler om hvilke dokumenter og nøgleoplysninger sælger skal udlevere til køber.

Vejledning om udlevering af nøgleoplysninger samt vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger findes på www.nemonline.nu under "Få mere information/andelsoverdragelse".

Følgende dokumenter kan findes på www.nemonline.nu

- vedtægt
- regnskab
- budget
- generalforsamlingsreferater
- energimærke (EMO)
- evt. tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan
- Boligministeriets oplysningsskema 1 og 4

Boligministeriets oplysningsskema 2 om sælgers andelslejlighed udarbejdes af By & Bolig, når vurderingsrapporten foreligger og mailes til sælger og bestyrelsen.

Oplysningskema 2 indeholder oplysning om andelens værdi, forbedringer og løsøre samt boligafgift, act. varme m.v. Skemaet indeholder ikke oplysning om manglerne jf. vurderingsrapporten, da sælger kan vælge at afhjælpe disse (se pkt. 29).

22. Udarbejdelse og underskrift af overdragelsesdokumenterne

Når køber er fundet og vurderingsrapport foreligger, udarbejder By & Bolig overdragelsesdokumenter.

Underskrift af overdragelsesdokumenterne sker elektronisk med NemID. Der fremsendes et underskriftslink i en mail til køber, sælger og bestyrelsen. Hvis mailen ikke kan ses i indbakken, bør mappen med uønsket post tjekkes.

Hvis du ikke kan åbne det fremsendte underskriftslink med din NemID, kan det skyldes, at du har adressebeskyttelse og du skal kontakte By & Bolig.

Personer som er fritaget for NemID eller er udenlandske statsborgere, er nød til at give fuldmagt til en person som har dansk NemID. Kontakt By & Bolig i disse tilfælde.

Når overdragelsesdokumenterne er underskrevet af alle parter, vil alle få tilsendt en mail med de underskrevne dokumenter inkl. bilag.

Samtidig med at By & Bolig sender dokumenterne til underskrift fremsendes en særskilt mail til både køber og sælger med de vigtigste praktiske oplysninger.

23. Garanti og hvornår og hvordan betales købesummen

Det fremgår af Andelsboligloven, at det er den fulde købesum som skal indbetales til foreningen. Det er dermed ikke lovligt at modregne eventuel deponering hos ejendomsmægler.

Af andelsboligforeningens vedtægt kan fremgå krav om, at køber skal stille garanti for købesummens betaling. Hvis der ikke er krav om garanti i vedtægten, kan sælger stille krav om, at køber stiller garanti. Garantien skal sendes til sælger. Garantien kan til enhver tid erstattes ved kontant indbetaling af den fulde købesum.

Opgørelse over købesummen m.v. (se pkt. 17) med indbetalingsoplysninger fremsender By & Bolig til køber via mail. Opgørelsen indgår også som bilag til overdragelsesdokumenterne.

Købesummen skal normalt indbetales senest 8 dage før overtagelsesdatoen ved brug af de fremsendte indbetalingsoplysninger.

24. Købers overtagelse af forbedringer og løsøre

Køber er forpligtet til at overtage alle forbedringer samt tilpasset løsøre.

Køber er ikke forpligtet til at overtage almindeligt løsøre. Køber har ret til indtil overtagelsesdatoen at meddele, at hele eller dele af løsøret ikke ønskes overtaget.

Hvis køber ikke ønsker at overtage hele eller dele af løsøret, skal køber give skriftlig besked til sælger med kopi til By & Bolig via post@bygogbolig.com. Sælger skal herefter sørge for at fjerne løsøret.

Der udarbejdes ikke nye overdragelsesdokumenter, når køber fravælger løsøre.

Fravalgt løsøre kan køber fratække ved indbetaling af købesummen. Sker det ikke, vil beløbet blive udbetalt til køber, når andelsoverdragelsen slutafregnes (se pkt. 26).

25. Nøgleoverdragelse, mangelskema, aflæsning af el og gas

I mange foreninger sker nøgleoverdragelsen direkte mellem køber og sælger. Men det kan også ske ved deltagelse af bestyrelsen, ejendomsfunktionærer/vicevært eller ejendomsmægler.

Det anbefales, at der ikke sker udlevering af nøgler til køber, før der er sikkerhed for, at den fulde købesum er indbetalt og fortrydelsesretten udløbet.

Hvis der af vurderingsrapporten fremgår mangler (se også pkt. 29), udarbejder By & Bolig et mangelskema, som er bilag til overdragelsesdokumenterne. Mangelskemaet skal udfyldes og underskrives af sælger og køber. Det kan være en god ide, at det sker ved nøgleoverdragelsen.

Mangler, som køber skal godtgøres, udbetales når andelsoverdragelsen slutafregnes (se pkt. 26).

Samtidig med nøgleoverdragelsen, vil det ligeledes være en god ide, at der sker aflæsning af el- og evt. gasmåler og melde flytning til forsyningselskab.

26. Hvornår udbetales salgssummen

Når By & Bolig har modtaget følgende:

- overdragelsesaftale underskrevet af alle parter
- perioden for fortrydelsesret er udløbet
- indbetaling af den fulde købesum
- indfrielsesopgørelser fra pant-/udlægshavere *)
- oplysningsblanket fra sælger
- originalt andelsbevis (hvor det ikke er afskaffet)

kan der ske afregning af salgssummen i følgende prioriterede rækkefølge:

1. andelsboligforeningens tilgodehavender herunder varme-/vandespositum, administrative gebyrer og honorarer.
2. kreditorer, som har pant i andelen *)
3. andre kreditorer, som sælger har givet skriftlig accept eller transport til fx banker, ejendomsmægler
4. sælger selv

Normalt sker afregningen på overdragelsesdatoen eller første hverdag derefter. I udbetalingen til sælger tilbageholdes et beløb på normalt kr. 30.000 samt mangler jf. vurderingsrapport. Det bemærkes, at der kan gå 1-2 hverdage fra advisering om overførsel af et beløb til det er til disposition på kontoen (bankernes valørdage).

Det/de tilbageholdte beløb vil blive udbetalt ca. 3 uger efter overdragelsesdatoen, hvis køber/bestyrelsen ikke er fremkommet med indsigelser og pant/udlæg enten er aflyst eller afgiftsparket og mangelskema er modtaget i udfyldt og underskrevet stand af køber og sælger (se pkt. 29).

*) Hvis salgsprisen er lavere end det/de beløb, som der er givet adkomst til, skal pant-/udlægshaverne godkende betingelserne for overdragelsen herunder salgssummen og afregning.

Hvis der er flere kreditorer, og der er tvivl/uenighed om hvordan udbetalingen skal ske til de enkelte kreditorer, kan der ske deponering af beløbet, indtil der er opnået enighed med kreditorerne.

27. Hvordan udbetales salgssummen

Afregning af salgssummen sker ved overførsel til sælger og dennes kreditors danske bankkonti som beskrevet i pkt. 26.

28. Varme-/vandregnskab og depositum

By & Bolig meddeler flytning til målerfirmaer med overtagelsesdatoen som skæringsdato (se pkt. 34).

Varme-/vandregnskab for sælger opgøres først, når det årlige varme-/vandregnskab udarbejdes for foreningen. Årsagen er, at varme-/vandudgifterne kun opgøres af forsyningsselskaberne én gang årligt og der er sket aflæsning af samtlige målere i ejendommen.

I sælgers salgsprovenu fratrækkes kr. 2.000 i varmedepositum og et tilsvarende beløb, hvis der er vandregnskab.

29. Hvis der er mangler

Der kan være mangler, som er konstateret før overdragelsen og der kan være mangler, som først konstateres ved eller efter overdragelsen.

Mangler, som konstateres før overdragelsen, vil normalt fremgå af opgørelsen over forbedringer, løsøre (vurderingsrapporten).

Hvis der sælges med prisnedslag, vil konstaterede eller synlige mangler forlods være dækket af prisnedslaget idet overdragelse altid sker som beset. Ved overtagelse som beset kan køber ikke efterfølgende gøre indsigelse mod synlige mangler.

Hvis der sælges uden prisnedslag, har sælger mulighed for at udbedre manglerne inden overdragelsen og derfor modregnes beløbet for mangler ikke i købesummen.

By & Bolig udarbejder et mangelskema, som er bilag til overtagelsesdokumenterne og som mailes til sælger. Køber og sælger skal i fællesskab fx i forbindelse med nøgleovertagelsen udfylde og underskrive skemaet. Det er vigtigt, at der sker afkrydsning af, hvilke mangler sælger har udbedret.

Hvis der konstateres nye mangler ved nøgleovertagelsen, kan disse tilføjes mangelskemaet med et beløb, som parterne er enige om.

Hvis køber i en overtagelse uden prisnedslag konstaterer nye mangler efter overtagelsen, skal køber straks og inden 14 dage skriftligt meddele det til sælger med kopi til By & Bolig.

Når By & Bolig modtager en indsigelse om mangler, stoppes udbetalingen af restkøbesummen. Det er dog en forudsætning, at By & Bolig får besked inden 14 dage efter overtagelsesdatoen. Indsigelser efter 14 dage er alene et mellemværende mellem køber og sælger.

Når By & Bolig modtager en mangelindsigelse rettidigt, udarbejder By & Bolig en blanket, som mailes til køber og sælger. Blanketten skal udfyldes og underskrives af køber og sælger, når der opnået enighed om indsigelsen og sendes til By & Bolig via post@bygogbolig.com.

Når By & Bolig har modtaget den udfyldte og underskrevne blanket, afsluttes andelsoverdragelsen og restkøbesummen udbetales.

Hvis parterne ikke kan komme til enighed, fremgår det normalt af foreningens vedtægt, hvordan konflikten løses. Hvis intet fremgår af vedtægten, må køber indbringe tvisten for Retten.

Opmærksomheden henledes på, at uenighed om overtagelsesprisen **alene** er et mellemværende mellem køber og sælger og er dermed andelsboligforeningen og By & Bolig uvedkommende. Det betyder, at køber og sælger ikke kan benytte andelsboligforeningen og/eller By & Bolig som rådgivere. Køber og sælger opfordres derfor til at få deres egne rådgivere.

Konstateres der skjulte fejl og mangler efter By & Bolig har afsluttet andelsoverdragelsen, kan køber gøre krav gældende mod sælger i henhold til Forældelsesloven.

30. Pant og udlæg

Pr. 1. februar 2005 blev det muligt at pantsætte og foretage udlæg i en andelsbolig.

Ved udarbejdelse af overtagelsesdokumenter indhentes By & Bolig altid en udskrift fra Andelsboligbogen. Udskriften er bilag til overtagelsesdokumenterne.

By & Bolig tjekker Andelsboligbogen inden slutafregning om pant/udlæg er afgiftsparkeret/aflyst.

31. Transport

Der kan ikke noteres transport i et salgsprovenu før der er indgået bindende aftale om salg af en andel.

Afregning af en transport sker jf. pkt. 26.

32. Andelsbevis

I forbindelse med stiftelsen af en andelsboligforening blev der førhen udstedt et andelsbevis, heraf fremgår det oprindelige andelsindskud og boligens beliggenhed.

Andelsbeviset går i arv fra sælger til køber. Administrator foretager påtegning af ejerskiftet på andelsbeviset ved overtagelse.

Det er kun det oprindelige andelsindskud, som fremgår af andelsbeviset og aldrig købesummen. Købesummen fremgår af hver enkelt overtagelsesaftale.

I mange andelsboligforeninger er andelsbeviserne blevet afskaffet og i stedet fremgår det oprindelige indskud og nuværende værdi som note i årsregnskabet og overtagelsesaftalen dokumenterer ejerskabet til andelen.

33. Hvordan betales boligafgiften efter købet

I forbindelse med opkrævning af købesummen opkræves også første måneds boligafgift mv. Hvis overtagelsen er den 15. opkræves en halv måneds boligafgift mv.

Boligafgiften opkræves månedsvis og første gang efter overtagelsen vil køber modtage et indbetalingskort fra NETS. Husk derfor at sætte navn på din postkasse.

Sidste rettidige betalingsdato er den 1. i måneden. Betalingen kan tilmeldes Betalingsservice. Men så længe indbetalingskort modtages, er betalingen ikke tilmeldt.

I forbindelse med udarbejdelse af overdragelsesdokumenterne fremsender By & Bolig en mail til køber med forskellige oplysninger herunder oplysninger for tilmelding til Betalingsservice.

34. Aflæsning af gas, el, vand, varme m.v.

Den fraflyttende andelshaver skal selv sørge for at melde flytning til forsyningsvirksomhederne for så vidt angår gas og el. Og køber skal tilmelde sig. Det kan være en god ide, at det sker ved nøgleoverdragelsen.

Hvis køber ikke får tilmeldt sig hos en forsyningsvirksomhed, vil forsyningsvirksomheden tilmelde andelsboligforeningen og andelsboligforeningen vil få opkrævningerne tilsendt. Sker det, vil udgiften blive pålagt boligafgiftsopkrævningerne med et tillæg af et ekspeditionsgebyr. Hvis køber efter et stykke tid ikke får tilmeldt sig, vil andelsboligforeningen bestille lukning af måler. Alle udgifter til åbning, skal afholdes af køber.

Der kan også være andre installationer i boligen, hvor der skal meddeles flytning fx el, telefon, antenneforening, bredbånd, Internet, kabel TV. Det skal sælger/køber også selv sørge for.

Hvis der udarbejdes et fælles varme- og/eller vandregnskab for ejendommen meddeler By & Bolig flytning til målerfirmaet samtidig med udarbejdelsen af overdragelsesdokumenter (se pkt. 28).

Normalt aflægger målerfirmaet besøg i boligen for aflæsning af målerne tæt på overdragelsesdatoen. Dog kan der være undtagelser, hvis overdragelse sker tæt på års-afslutningen eller målerne fjernaflæses. By & Bolig har ikke ansvar for om målerfirmaet foretager aflæsning.

Det bemærkes, at målerfirmaet beregner sig et gebyr for aflæsningen på kr. 4-500. Gebyret fremgår af vand-/varmeregnskabet.

Der kan være boliger med selvstændigt varmeanlæg og vandmåler typisk i rækkehuse, hvor beboeren selv modtager opkrævninger fra forsyningsvirksomhederne. Her skal fraflytter selv melde flytning til forsyningsvirksomheden.

Copyright By & Bolig Administration APS.
Senest redigeret xx.xx.2020