

# PROCEDURE VED OVERDRAGELSE AF LEJLIGHEDER I A/B ENGHAVE

Ønsker en andelshaver at sælge at overdrage sin lejlighed skal dette meddeles administrator – DATEA - som sender denne procedure.  
Overdragelse sker i den rækkefølge beskrevet i foreningens vedtægter.

Før en lejlighed kan udbydes til salg skal den synes af vurderingsmand, der udarbejder en rapport over lejlighedens stand og evt. forbedringer. Yderligere skal der foretages et autoriseret el-tjek samt VVS tjek via foreningens håndværkere.

Det må forventes at udarbejdelse af vurderings- og synsrapport proceduremæssigt i alt tager ca. 1 måned. Sælger betaler boligafgift indtil salgsdato. Overdragelsesdato er altid d. 1. i måneden.

Vejledning: Læs hele nedenstående procedure punkt for punkt og gør som beskrevet.

## Salgsprocedure Step by Step:

### 1. Opsigelse

Kontakt DATEA på [jaf@datea.dk](mailto:jaf@datea.dk) eller pr. tlf. 45 26 02 94. Men helst på mail. Huske at anføre adresse på lejligheden og eventuelt lejlighedsnr. ex. 1-61722-xx-x.

### 2. Eftersyn og vurdering.

- Alle lejligheder skal inden salg have foretaget autoriseret eftersyn af VVS og el. Evt. ulovlige installationer skal registreres. Vurderingsmand skal syne lejligheden, registrere lejlighedens stand og vurdere evt. forbedringer.
- Honorar til VVS- og el-eftersyn samt vurdering deles mellem sælger og køber. I første omgang betales beløbet dog af sælger, refusion sker i forbindelse med overdragessummen.
- For VVS og el-eftersyn kontaktes hhv. Haugaard VVS (<http://www.haugaardvvs.dk/>) og Stryhn (<http://www.stryhn.dk/>). Det skal fremgå af rapporterne om, hvorvidt der er opsat HPFI-relæ og vandbesparende toilet i lejligheden.
- Når rapport for både VVS og El-installatør er modtaget kontaktes vurderingsmand (<http://www.bygotjek.dk/>).
- Syn/vurderingsrapport sendes til sælger, bestyrelse og administrator.  
I syn/vurderingsrapporten registreres forbedringer, evt. skader og manglende vedligeholdelse. Evt. skader, fejl, mangler og manglende vedligeholdelse skal som hovedregel være udbedret inden salgsdato af sælger. Såfremt skader og manglende vedligeholdelse ikke er udbedret inden flyttesyn på salgsdato overtages de af køber mod reduktion i salgspris. Køber forpligter sig dermed til at udbedre overtagne skader og manglende vedligehold. Evt. indsigelser til synsrapporten skal meddeles skriftligt til vurderingsmand og administrator.
- **Vigtigt: Husk kopi til vurderingsmand af kvitteringer for udført arbejde samt evt. materialer. Specielt nødvendigt for arbejde som kræver autorisation, fx el & vvs.**  
Forbedringer som ikke er afsluttet ved vurdering, samt forbedringer påbegyndt eller udført efter vurdering honoreres ikke.

- Køber er forpligtet til at overtage godkendte forbedringer og tilpasset løsøre, men ikke alm. løsøre.

### 3. Salgsforløb.

- Når vurderingsrapport er modtaget, kendes overdragelsessummen og lejligheden kan sælges.
- Dette forsøges gennem foreningens ventelister, fristen for at benytte sig af venteliste er 1b. måned + 30 dage efter opsigelsesdato (to måneder før tidligste overdragelsesdato).
- Sælger skal selv fremvise lejligheden, og evt. annoncere.
- Når en køber er fundet udfyldes ”salgseddell” som sendes til DATEA sammen med originalt andelsbevis. Husk at anføre særskilte aftaler, hvis sådanne er aftalt mellem køber og sælger. Dette skal ske senest 4 uger før overdragelse.
- Sælger skal udlevere kopi af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget for indeværende år. Dokumenterne kan hentes på foreningens hjemmeside [www.abenghave.dk](http://www.abenghave.dk) eller rekvireres hos Datea – se pristakster nederst.
- Datea udarbejder herefter en overdragelsesaftale, som sendes til købers underskrift og derefter til sælgers underskrift.
- Når overdragelsesaftalen er underskrevet sendes aftalen til bestyrelsens underskrift.
- Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen senest 2 uger før overtagelsesdagen. Indbetalingskort fremsendes sammen med overdragelsesaftalen til køber.

### 4. Overdragelse.

- Inden overdragelse kan finde sted, skal ulovligheder og væsentlige mangler udbedres (væsentlige mangler er mangler som vurderes at kunne skade ejendommen).
- Sælger sørger for udskiftning til vandbesparende toilet og HPFI-relæ inden overtagelsesdagen. Godkendelse af udbedring skal dokumenteres af synsmand og/eller VVS/elektriker. Omkostninger hertil betales af sælger.
- Sælger skal selv sørge for aflæsning og afmelding af varme, el, gas, tlf., internet og kabel tv mv.

### 5. Afregning.

- Køber kan påberåbe sig evt. skjulte fejl og mangler 14 dage efter overtagelse. Indsigelser vedrørende fejl og mangler skal afleveres skriftligt til DATEA, administrator Janni Fuglsang. Eventuelle tvister angående fejl og mangler er udelukkende en sag mellem køber og sælger. Administrationen tilbageholder et rimeligt beløb ved afregningen indtil tvister vedrørende fejl og mangler er afgjort ved dom eller forlig.
- Såfremt køber overtager udbedringen af fejl og mangler (ulovligheder og/eller væsentlige fejl og mangler kan ikke overtages, men skal udbedres) skal disse hurtigst muligt udbedres og dokumenteres af synsmand og/eller anden autoriseret håndværker (ved VVS og el skal hhv. Haugaard VVS (<http://www.haugaardvvs.dk/>) og Stryhn (<http://www.stryhn.dk/>) benyttes). Dokumentation sendes DATEA før udbetaling kan ske.
- Overdragelsessummen med eventuelle fradrag afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen.

Dateas satser pr. 2011 i forbindelse med andelsoverdragelser:

Overdragelsesgebyr	kr. 6.250,- incl. moms (køber)
Udarbejdelse af nyt andelsbevis	kr. 1.250,- incl. moms (sælger)
Adkomsterklæring i forbindelse med lån	kr. 1.125,- incl. moms (låntager)
Transporterklæring	kr. 1.125,- incl. moms (sælger)
Kopi af vedtægter, regnskab og budget	kr. 750,- incl. moms (sælger)

## Venteliste-regler for AB ENGHAVE

Jf. vedtægterne er der tre ventelister i AB Enghave, 1. intern venteliste, 2. børneventeliste, 3 ekstern venteliste.

Ønsker man at være noteret på venteliste SKAL foreningen have følgende oplysninger:

Navn, adresse, fødselsdato, email-adresse.

Pris for at stå på ekstern venteliste: kr. 100,- om året.

Når en lejlighed fraflyttes sendes en mail til alle på venteliste som skal give besked om de er interesseret i lejligheden inden den i mailen fastsatte frist.

Ledige lejligheder vil blive annonceret på foreningens hjemmeside [www.abenghave.dk](http://www.abenghave.dk)

## Oplysninger omkring salg A/B Enghave

Dette skema afleveres til administrator for A/B Enghave senest 4 uger før overdragelsesdatoen.

### Oplysninger om sælger:

Andelsnummer: 1-61722-\_\_\_\_\_

Navn(e):			
Adresse:			
Postnr./By:			
CPR-nummer:			
Overdragelsesdato:			
<b>Ny adresse:</b>			
Postnr./By:			
Telefon:	Hjemme	Mobil	Arb.
E-mail:			
Bankoplysninger:	Bank	Reg. nr.	Kontonr.

### Individuelle aftaler:

Str.af evt.aftalt prisnedslag: kr. \_\_\_\_\_ **eller** aftalt pris incl.forbedringer: kr. \_\_\_\_\_

Køber overtager løsøre for: kr. \_\_\_\_\_

Hvem udbedrer mangler i.h.t. vurdering? \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ (sæt kryds)  
(Ulovligheder skal udbedres)                      Køber                      Sælger

Andre aftaler: \_\_\_\_\_

### Oplysninger om køber:

Navn(e)			
Adresse			
Postnr./By			
CPR-nummer:			
Telefon:	Hjemme	Mobil	Arb.
E-mail:			

Dato

\_\_\_\_\_  
Underskrives af sælger

Skemaet sendes til Datea A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby, att.: Janni Fuglsang  
**sammen med originalt andelsbevis.**