

Når du flytter

Hvad skal du være opmærksom på,
når du sælger og flytter ud af din andelsbolig



Når du flytter

Opsigelse – 3 måneders varsel

Ifølge din boligaftale med foreningen er der 3 måneders opsigelse. Denne tid skal du f.eks. bruge til få din lejlighed vurderet, få introduceret den nye andelshaver for bestyrelsen, få synet din lejlighed, få lejligheden klargjort til overdragelse m.m. Hvis det lykkedes dig at få alt på plads hurtigere, kan overdragelsen muligvis ske tidligere.

Hvem kan jeg sælge til?

Ifølge vedtægternes paragraf 13 kan du selv bestemme, hvem du vil sælge til, og du står også selv for at iværksætte salget. Der føres ingen venteliste i AB Frederik, hverken internt eller eksternt. Umiddelbart kan det måske lyde, som om der gør jf. vedtægterne paragraf 13.2.4., men det blev besluttet at nedlægge ventelisten, da priserne på lejlighederne steg markant for nogle år siden, hvorfor de fleste lejligheder gik over til at blive solgt via ejendomsmægler. Underparagraffen er ikke ændret, hvis det skulle ske, at en venteliste igen aktiveres, hvilket der ikke pt er tale om. Paragraf 13 er angivet sidst i dette dokument som **bilag 1**.

Hvad er min lejlighed værd?

Andelsværdien fremgår af referatet fra den senest afholdte ordinære generalforsamling. Referatet findes på foreningens hjemmeside www.abfrederik.dk under punktet *Referater*.

Hvis du har udført godkendte forbedringer i lejemålet, og de overstiger en værdi på kr. 15.000, skal der indhentes en ekstern vurdering på forbedringerne. Dette gøres igennem Andelsboligernes Fællesrepræsentation www.abf-rep.dk Udskrift fra deres hjemmeside angående vurdering er givet som **bilag 2**. Foreningens medlemsnummer i ABF er 1237. Du skal være opmærksom på, at udarbejdelse af en ekstern vurdering kan tage op til et par uger. Udgiften betales af dig som sælger.

Når du har fundet en køber

Når du kender prisen for lejligheden og har fundet en køber, kontakter du foreningens administrator, Mikael Christensen på m@mikmar.dk med dine oplysninger om salget. Oplysningerne, som foreningen skal bruge i forbindelse med salget, fremgår af **bilag 3**.

Hvad skal der ske i lejligheden, når du flytter?

Lejligheden skal afleveres i pæn og rengjort stand. Foreningen har vedtaget nogle regler for dette. Disse regler findes på foreningens hjemmeside www.abfrederik.dk under punktet *Køb og salg/Vedligeholdelsesskema*.

Du er velkommen til at kontakte foreningens vicevært på vicevaert@abfrederik.dk for at få ham til at lave et Førsyn, så du kan få et overblik over, hvad der evt. skal laves i lejligheden. Dette Førsyn er selvfølgelig kun vejledende, da der kan være fejl og mangler, der ikke kan ses pga. tæpper og møbler. Når lejligheden er tom, skal der laves et endeligt syn, der bliver udarbejdet af viceværten og et medlem fra bestyrelsen og med deltagelse af køber.

Du skal være opmærksom på, at nogle af arbejderne måske ikke kan udføres, mens lejligheden er beboet. Derfor kan det forekomme, at du skal være fraflyttet lejligheden før overdragelsesdatoen.



Når du flytter

Husk at lejligheden, herunder også afløb, ovn, emhætte og køleskab mv., skal være rengjorte. Hvis du ikke har gjort ordentligt rent, vil arbejdet blive udført af et rengøringsfirma, og regningen for dette arbejde vil blive fratrukket i dit salgsprovenu.

Husk at dit kælderrum ligeledes skal være ryddet.

Hvad koster det at flytte?

Du skal som sælger betale et gebyr på kr. 2.000. Køber bliver ligeledes opkrævet et gebyr på kr. 2.000. Begge gebyr dækker omkostninger i forbindelse med syn af lejligheden, udarbejdelse af diverse papirer i forbindelse med salget mv.

Derudover kan der blive indhentet en tingbogsattest fra Andelsboligbogen, som pt. koster kr. 175, og som betales af dig som sælger.

Hvis nogle af de arbejder, der skal udføres i lejligheden, kræver, at lejligheden er tømt inden overdragelsesdatoen, skal du stadig betale husleje i denne periode.

Hvad sker der videre i sagen?

Når papirerne er udarbejdet, vil du modtage en kopi af købsaftalen.

De originale købsaftaler og boligaftale med din køber bliver fremsendt til bestyrelsen, som så vil kontakte dig for at få din underskrift på købsaftalen.

Din køber vil modtage:

- Paragraf 5, paragraf 15 stk. 1 og paragraf 16 stk. 1 og 3 i lov nr. 239 af 8. juni 1979 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber med senere ændringer.
- Referat fra seneste ordinære generalforsamling
- Seneste årsregnskab
- Seneste budget
- Foreningens vedtægter
- Foreningens husorden
- Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen
- Nøgletalsoplysningsskema om andelsbolig til salg

Hvis din køber ønsker ovennævnte dokumenter udleveret før, kan de fleste findes på foreningens hjemmeside www.abfrederik.dk. Derudover vil køber modtage et brev/mail, hvori det står, at bestyrelsens skal kontaktes for aftale af et velkomstmøde med foreningens køb/salg-udvalg (se hvem der skal kontaktes på www.abfrederik.dk under punktet *Bestyrelsen*).

På dette møde vil købsaftale og boligaftale blive underskrevet.

Når dette er sket, vil du få fremsendt dit underskrevne eksemplar af købsaftalen.



Når du flytter

Når køberen og købesummen samt øvrige vilkår for handelen er godkendt af foreningen, boligkontrakt med køber er oprettet, og andelsbevis er udstedt til køberen, udbetaler foreningen på købsdagen – eller nærmeste hverdag herefter - 98 % af købssummen til dig igennem den aftalte bank fratrukket sine tilgodehavender af enhver art – eksempelvis ikke kun boligafgift indtil overdragelsesdagen. Endvidere fradrages evt. pant-, udlægshavere og øvrige rettighedshaveres tilgodehavender vedrørende undersøgelse af rettigheder og forpligtelser lejligheden vedrørende og øvrige omkostninger og gebyr.

Ca. 3-4 uger efter din overdragelse vil din køber blive kontaktet af foreningen for at høre, om alle forhold i handelen er overholdt og om de sidste 2 % kan udbetales, dog fratrukket de udgifter foreningen har haft i forbindelse med overdragelsen.

Hvad skal jeg overdrage til køber?

I forbindelse med din overdragelse af lejligheden skal køber have overdraget nedenstående nøgler:

- Foreningen (standard 3 stk.)
- FAS låse (Standard 3 stk.)
- For / bagdør (hvis der er andre - mindst 3 stk. af hver)
- Postkasse

Derudover skal du huske at afmelde dig som forbruger hos Frederiksberg Forsyning. Se hvordan på www.frb-forsyning.dk



OVERTAGELSE

(13.1)

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i beboelseslejligheden eller overtager erhvervslejligheden. Ved overdragelse af beboelseslejligheder skal reglerne § 13 stk. 2 følges. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives.

(13.2)

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

(13.2.1)

Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytningen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller andelshaveren indstiller en nærtstående, der i forvejen bebor lejligheden, eller en person, med hvem han er beslægtet i lige op- og nedstigende linje,

(13.2.2)

Andre, der indstilles af den fraflyttede andelshaver,

(13.2.3)

Andre andelshavere,

(13.2.4)

Bestyrelsen fører en venteliste over indstillingsret for de enkelte andelshavere. Bliver denne liste sat i funktion på foranledning af den fraflyttede andelshaver, frafalder de ovennævnte fortrinsrettigheder.

Hvis der ikke findes en ny andelshaver, må den fraflyttede udbyde lejligheden til salg gennem ejendomsmægler eller ved annoncering.

(13.3)

Såfremt en andelshaver erhverver en anden andel med henblik på intern flytning, skal den af andelshaveren fraflyttede andel overdrages til en anden i henhold til paragraf 13.2.4.



Afskrift af ABF hjemmeside angående vurdering:

Vilkår for vurdering

Værdien af forbedringer og løsøre skal i henhold til lov om andelsboligforeninger godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen har mulighed for at rekvirere assistance fra ABF's vurderingsmænd, der alle har ekspertise på området, hvis bestyrelsen ikke mener sig i stand til selv at udføre vurderingen.

Det er nemmest for alle parter, når der er rimelig tid til udførelse af vurderingen. Vurderingstidspunkt er principielt inden for normal arbejdstid. Ved vurderinger uden for normal arbejdstid kan der tillægges gebyr.

Eftersynet vil normalt tage ca. 1 time i boligen. Vurdering/prissætning foretages af vurderingsmanden hjemme, og vurderingspapirerne vil normalt kunne være parterne i hænde indenfor 8 - 10 dage.

Vurderingsmand kan rekvireres ved skriftlig henvendelse ABF.

Ved bestilling af vurdering skal foreningen oplyse følgende:

- * Foreningens navn og medlemsnummer
- * Navn og adresse på rekvirent (bestyrelsesmedlem)
- * Navn og adresse på sælger

Honoraret for udførelse af vurderinger fastlægges af den enkelte vurderingsmand afhængig af vurderingens omfang. Ofte er mængden af udokumenterede poster afgørende for prisen. Udokumenterede poster er forbedringer og løsøre hvorfor der ikke foreligger bilag. Udgangspunktet for en vurdering er ca. kr. 3.000,- til kr. 4.000,-



Oplysninger ved salg		
Sælger		
Navn		
Adresse		
Tlf/mobil		
Email		
Ny adresse		
Postnr. og by		
Bank	Bank	
	Adresse	
	Postnr. og by	
Kontaktperson - Bank	Navn	
	Telefon	
	Email	
Dato for overdragelsen		
Andelsværdi		
Aftalt købspris		
Aftalt pris, inkl. forbedringer (specifikation og bilag skal vedlægges)		
Pris, løssøre		
Det aftales med administrator, hvad der skal ske med andelsbeviset		
Køber		
Navn		
Adresse		
Postnr. og by		
Tlf/mobil		
Email		

