

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. Den tid skal du f.eks. bruge til få din lejlighed vurderet, 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?

Det afhænger af, hvornår du er flyttet ind i AB Frederik.

Pr. 10. oktober 2019 vedtog foreningens generalforsamling at indføre en intern venteliste. Andelshavere, der bor i foreningen pr. 10. oktober 2019, kan fortsat selv vælge deres køber, når de vil sælge deres andel.

Andelshavere, der er flyttet ind i foreningen efter 10. oktober 2019, skal – såfremt de ikke sælger jf. vedtægternes § 13.2.1. - først stille deres lejlighed til rådighed for evt. interesserede på den interne venteliste, inden de gives lov til at indstille andre.

Uanset indflytningstidspunkt står begge parter for selv at iværksætte salget.

Læs herunder i **bilag 1** de to gældende versioner af vedtægternes §13 om overtagelse. Vedtægterne ses i fuld længde under *Vedtægter & Husorden* på hjemmesiden.

Læs nærmere om ventelisteproceduren ved salg via den interne venteliste på hjemmesiden under *Referater*. Proceduren blev vedtaget på de to ekstraordinære generalforsamlinger afholdt henholdsvis 19. september 2019 og 10. oktober 2019.

Foreningen fører ingen ekstern venteliste.

Hvad er min lejlighed værd?

Din andelsværdi fremgår af referatet fra den senest afholdte ordinære generalforsamling. Referat findes på foreningens hjemmeside www.abf Frederik.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. Udskrift fra deres hjemmeside angående vurdering er gengivet, senere i dette dokument som **bilag 2**. Foreningens medlemsnummer i ABF er 1.237. Adressen til deres hjemmeside er www.abf-rep.dk. Du skal være opmærksom på, at udarbejdelse af en ekstern vurdering kan tage op til et par uger.

Du kan også kontakte Vurderingshuset. Det firma har mange benyttet: [Vuhu – Vurdering, andel, andelsvurdering](#) Telefon +45 6110 9595



Når du flytter

Hvis du selv har fundet en køber, fordi du har lov til dette, da du boede i andelsforeningen pr. 10. oktober 2019, eller fordi du sælger jf §13.2.1:

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

Hvis din lejlighed først skal tilbydes den interne venteliste, da du er flyttet ind i AB Frederik efter 10. oktober 2019:

Kontakt administrator. Når evt. forbedringer er blevet vurderet samt fejl/mangler undersøgt, og salgsprisen derved er blevet fundet, sættes opslag med lejlighedens basisinfo op i alle opgange og postes i AB Frederik-gruppen på Facebook. Se hele proceduren i referatet fra den ekstraordinære generalforsamling 19. september 2019.

Den interne venteliste ses på abfrederik.dk under *Køb & Salg*.



Når du flytter

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 vedligeholdelsesregler kan findes på foreningens hjemmeside www.abfrederik.dk under punktet *Køb & Salg*.

Du skal henvende dig til foreningens vicevært - vicevaert@abfrederik.dk - for at få ham til at lave et Førsyn, så du kan få et overblik over, hvad der 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, som 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, f.eks. afhøvling af gulve. Så derfor kan det forekomme, at du skal være fraflyttet lejligheden før overdragelsesdatoen.

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.

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

Hvad sker der 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.



Når du flytter

- Referat fra seneste ordinære generalforsamling
- Seneste årsregnskab
- Seneste budget
- Foreningens vedtægter
- Foreningens husorden
- Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen
- Nøgletalsoplysningskema om andelsbolig til salg

Hvis din køber ønsker ovennævnte dokumenter udleveret før, kan de fleste hentes på foreningens hjemmeside www.abfrederik.dk.

Derudover vil køber modtage et brev/mail, hvori det står, at bestyrelsens skal kontaktes for aftale af et møde 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 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 købesummen fratrukket sine tilgodehavender af enhver art – eksempelvis ikke kun boligafgift indtil overdragelsesdagen, til dig igennem den bank det er aftalt købesummen indbetales i. 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 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 4 stk.)
- FAS låse (Standard 4 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



Vedtægter –

gældende for andelshavere, der bor i AB Frederik pr. 10. oktober 2019, og som ønsker at beholde deres indstillingsret ved salg af lejlighed.

§ 13: OVERTAGELSE

13.1

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er denne 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 andelshaveren er beslægtet i lige op- og nedstigende linje,

13.2.2

Andre, der indstilles af den fraflyttede andelshaver,

13.2.3

Andre andelshavere.



Bilag 1 - fortsat

Vedtægter –

gældende for andelshavere, der er flyttet ind i AB Frederik efter 10. oktober 2019, og også gældende for de andelshavere, der gerne vil afgive deres oprindelige indstillingsret.

§ 13: OVERTAGELSE

13.1

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er denne 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 andelshaveren er beslægtet i lige op- og ned- stigende linje, herunder søskende,

13.2.2

Andelshavere opskrevet på foreningens interne venteliste. Alle andelshavere har mulighed for at skrive sig op på den interne venteliste. Den, der er indtegnet først på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten til at erhverve en andelsbolig ved intern flytning er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på den interne venteliste. Undtagelsen er par 13.3. Er ingen på den interne venteliste interesseret i at købe andelslejligheden, har andelshaveren lov til at sætte den til salg jf. 13.2.3,

13.2.3

Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

13.3

Såfremt en andelshaver via den interne venteliste erhverver en anden andelslejlighed med henblik på at sammenlægge to lejligheder, har andelshaveren ret til at beholde sin nuværende andel. Den endelige sammenlægning skal finde sted inden for 6 måneder efter overtagelsen. Lykkes sammenlægningen ikke, skal en af lejlighederne først sættes til salg til de indtegnede på den interne venteliste. Er ingen på den interne venteliste interesseret i at købe andelslejligheden, har andelshaveren lov til at sætte den til salg jf. 13.2.3.



Afskrift af ABFs 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		
Telefon/mobil		
E-mail		
Ny adresse		
Postnr. og by		
Bank	Bank	
	Adresse	
	Postnr. og by	
Kontaktperson - Bank	Navn	
	Telefon	
	E-mail	
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		
Telefon/mobil		
E-mail		

