

VEJLEDNING TIL SALG AF DIN ANDELSLEJLIGHED I A/B- ESTLANDSGADEKARREEN

Siden 1. januar 2016 har andelslejligheder i A/B Estlandgadekarréen skulle tilbydes til salg gennem foreningens ventelister. Derfor har ventelisteudvalget udarbejdet denne vejledning til hvordan processen omkring salget forløber, og hvad vi forventer af dig som sælger.

Processen omkring salget af din andelslejlighed er et samarbejde mellem andelshaver, administration og ventelisteudvalget. Vi gør dig opmærksom på, at salget tager omkring 8 uger fra opsigelse til overdragelsesdato (se diagram i bilag 1).

1. Opsigelse af lejligheden hos administrationen

Når du har truffet beslutning om at sælge din andelslejlighed, er det første du skal gøre at opsigelse lejligheden hos foreningens administration.

Opsigelsen skal ske skriftligt og indsendes til foreningens administration til Anette Borge på ab@homannlaw.dk eller Anette Borge, HOMANN Advokater, Amagertorv 11, 1160 København K

2. Vurdering af forbedringer og løsøre

Hvis du mener at du har gennemført forbedringer i lejligheden, der medfører at salgsprisen skal ligge højere end andelskroneværdien, skal forbedringerne dokumenteres og værdien af dem fastsættes.

Værdien af forbedringerne fastsættes af en vurderingsmand. Du kan bruge <http://www.vurderingsmand.dk> eller <http://www.lejlighedsvurdering.dk>. Det er dit eget ansvar at kontakte vurderingsmand og indhente dokumentation og vurdering. I henhold til foreningens vedtægter § 14.4 skal du selv afholde udgifterne til vurderingsmanden.

Vurderingsrapporten skal fremsendes til Anette Borge.

Hvis du ikke ønsker at gøre brug af en vurderingsmand udbydes lejligheden til andelskroneværdien.

Vi gør opmærksom på, at køber ikke er forpligtet til at købe løsøre så som komfur, køleskab, vaskemaskine og opvaskemaskine. Ønsker køber hverken at købe eller at overtage løsøre, skal du fjerne det ved fraflytning.

3. Tilbud om sammenlægning

Når prisen på lejligheden er fastsat skal du, jfr. vedtægternes regler om overdragelse, tilbyde lejligheden til sammenlægning med naboledigheder til siden, over og under i opgangen. Det er dit ansvar som sælger at omdele et skriftligt tilbud og indhente dokumentation for at naboerne ikke ønsker at købe lejligheden til sammenlægning.

Tilbud om sammenlægning med naboledigheder gælder kun såfremt din lejlighed sammenlagt med naboledigheden ikke overstiger et areal på 150 m². Desuden er det kun andelshavere (ikke lejere) der skal tilbydes sammenlægning.

Dokumentationen for at naboerne takker nej til sammenlægning skal fremsendes til Anette Borge.

4. Aftale om overdragelsesdato

Når du har fremsendt den nødvendige dokumentation, skal du aftale en overdragelsesdato med administrationen. Overdragelsesdatoen skal være den 1. eller den 15. i en måned og skal tage højde for de næste skridt i salgsprocessen – se diagrammet 'salgsprocessen trin for trin' bilag 1. Det betyder at overdragelsesdatoen *tidligst* kan ligge 5 uger fra den dag lejligheden fremvises til ventelisten.

5. Aftale om fremvisning

Når overdragelsesdatoen er aftalt med Anette Borge fra administrationen, skal du kontakte foreningens ventelisteudvalg på venteliste.estlandsgadekarreen@gmail.com med forslag til dato og tidspunkt for fremvisning.

Kandidaterne på ventelisten skal have tilbuddet senest 7 dage før fremvisningen, og fremvisningen skal ligge uden for almindelig arbejdstid. Sammen med dig finder ventelisteudvalget en dato for fremvisning, hvorpå ventelisteudvalget sender tilbuddet ud. Se eksempel på tilbud i bilag 2.

Eksempel: Du ønsker at overdrage lejligheden per 1. oktober, hvilket betyder at lejligheden *allersenest* kan fremvises d. 27. august og at tilbuddet så skal være kandidater på ventelisten i hænde senest d. 20. august.

Hvis du er forhindret i at være til stede ved fremvisningen, afleverer du en nøgle i en kuvert i foreningens lokale i Dannebrogsgade 48, senest en time før fremvisningen.

Typisk har interesserede fra listen, efter fremvisningen, forskellige spørgsmål angående lejligheden. Det er dit ansvar som sælger, at besvare deres spørgsmål. Derfor oplyser vi din mailadresse i tilbuddet, så de har mulighed for at kontakte dig.

6. Der findes en køber

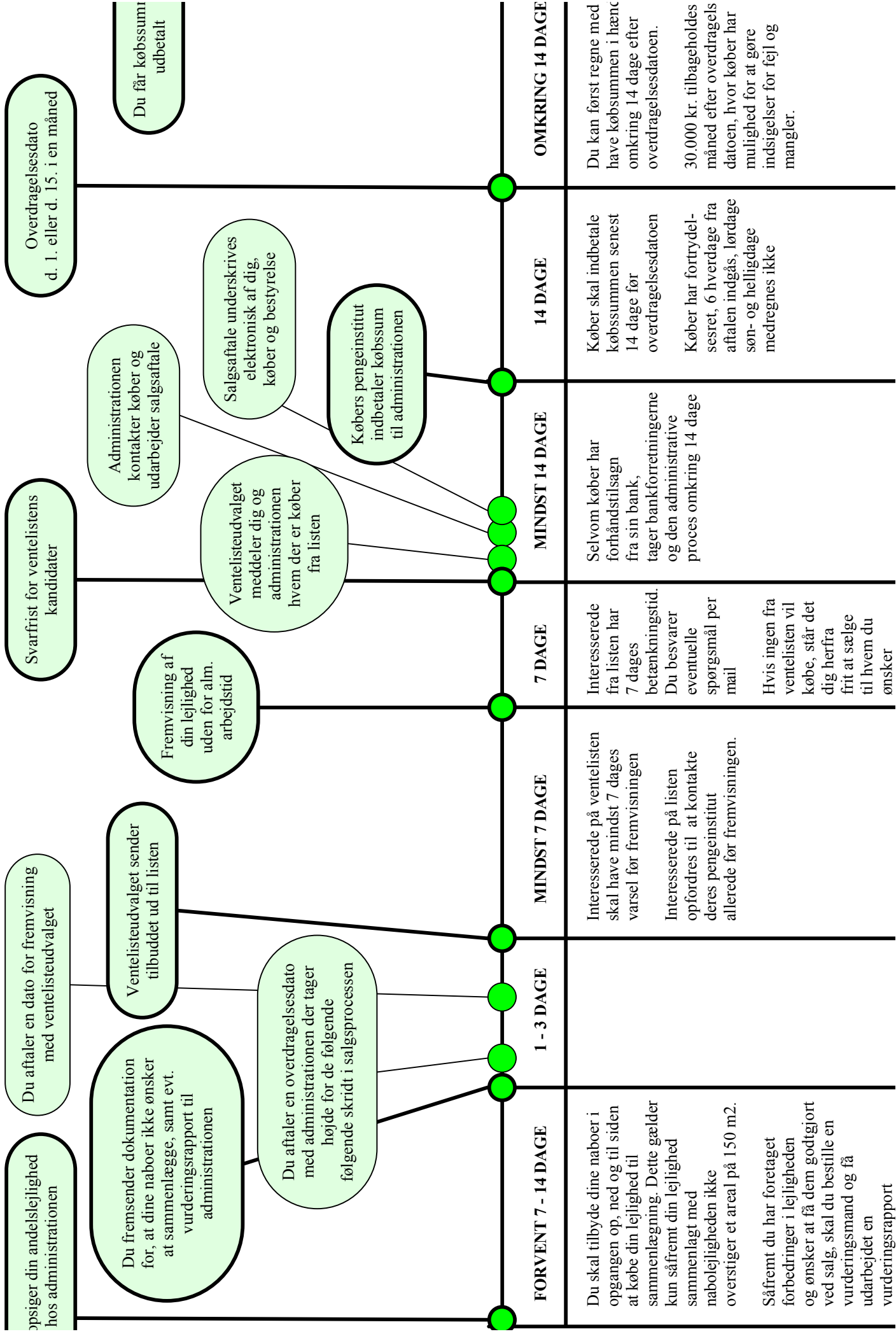
Efter fremvisningen af lejligheden har interesserede 7 dages betænkningstid. I den tid forventer vi, at de interesserede skaffer en forhåndsgodkendelse fra deres pengeinstitut. Når de 7 dage er gået tilbyder ventelisteudvalget lejligheden til den interesserede køber med den højeste anciennitet på ventelisten.

Ventelisteudvalget kontakter den interesserede køber og beder vedkommende hurtigst muligt at fremsende foreningens administration legitimation samt en forhåndsgodkendelse på købssummen fra deres pengeinstitut. Desuden meddeler ventelisteudvalget dig som sælger og administrationen købers navn og kontaktinformation. Herefter er salget en sag mellem køber og administration.

Skulle der ikke kunne findes en køber fra foreningens ventelister der er villig til at betale andelskroneværdien, står det dig frit at sælge lejligheden gennem ejendomsmægler eller andre kanaler. I sådan en ny salgsrunde kan opskrevne på ventelister også deltage såfremt de vil, men lejligheden kan sælges til højest bydende, dog højest til andelskroneværdien.

Vi håber at du nu føler dig grundigt informeret og rustet til at gå i gang med salget af din andelslejlighed

Med ønske om et godt samarbejde Ventelisteudvalget



BILAG 2 – EKSEMPEL PÅ TILBUD SOM DET FREMSENDES TIL VENDELISTEN

Følgende andelslejlighed i A/B-Estlandsgadekarreen er til salg:

Estlandsgade x, x. tx

Oplysninger om andelslejligheden:

Lejligheden er på 69 m²

Andelsværdien er 1.397.417,89 Kr.

Værdi af eventuelle forbedringer 35.400,00 Kr.

Løspøse – aftales med sælger 18.575,00 Kr.

Månedlig boligafgift 5.227,00 Kr.

Månedlig a contovarme 497,46 Kr.

Månedlig internet 100,00 Kr.

Andelsbolignummer i foreningens regnskab 1323

Lejligheden ønskes overdraget per 15. september 2016

Du inviteres hermed til fremvisning af lejligheden mandag d. x. august kl. xx.00

Har du **efter** fremvisningen spørgsmål angående lejligheden skal de rettes til sælger på xxxxxxxxxxxxx@xxxxl.com

Efter fremvisningen har du 7 dages frist til at beslutte om du vil købe andelen til andelskroneværdien plus forbedringer. Med den relativt korte frist, bør du derfor kontakte din bank inden fremvisningen, så du har god tid til at få afklaret om du kan finansiere købet.

Hvis du ønsker at købe andelen meddeles dette skriftligt til venteliste.estlandsgadekarreen@gmail.com

Herefter vil ventelisteudvalget tilbyde lejligheden til den positivt interesserede kandidat med den højeste placering på ventelisten. Tilbuddet er fremsendt til i alt 55 personer og rækkefølgen til den specifikke lejlighed fremgår af side 2 og 3

Med venlig hilsen

Ventelisteudvalget A/B-Estlandsgadekarreen

Uddrag af salgsaftale vedrørende købers ret til at gøre indsigelser over for fejl og mangler

Sælger bekræfter ved sin underskrift, at lejligheden er lovligt indrettet, og at der ikke sælger bekendt findes skjulte fejl og mangler.

Sælger hæfter for afhjælpning, såfremt det efterfølgende konstateres, at der ved overtagelsen forefindes sådanne forhold. Dette gælder også foreningens eventuelle omkostninger til administrator og teknisk rådgiver.

Fra overtagelsesdagen henligger andelsboligen for købers regning og risiko.

A. Aftalte/vedtægtsmæssige tilbagehold, når frigivelsesbetingelser er opfyldt

Købesummen frigives til sælger hurtigst muligt og så vidt muligt ikke senere end 14 dage efter overtagelsesdagen – dog således, at en eventuelt fastsat frist i andelsboligforeningens vedtægter skal respekteres og videre på betingelse af, at Andelsboligbogen er ajour. Frigivelsen kan aldrig ske tidligere end overtagelsesdagen. Udover nedennævnte fradrag sker der også fradrag af de med handlen forbundne tilgodehavender, som andelsboligforeningen og administrator måtte have krav på i henhold til vedtægter og aftale.

Der tilbageholdes kr. 30.000,00 til sikkerhed for evt. fejl og mangler. Beløbet udbetales til sælger, såfremt **køber** ikke inden den 1. april 2016 skriftligt har meddelt sælger med kopi til administrator, at der ikke er sket afhjælpning af aftalte mangler, gjort rent, tømt depotrum eller at alle nøglerne, herunder også nøglerne til postkassen, er afleveret.

Det førnævnte tilbageholdelsespligtige beløb henstår hos administrator til sikkerhed for købers eventuelle krav mod sælger vedrørende andelsboligens stand pr. overtagelsesdagen i 4 uger fra overtagelsesdagen. Indenfor denne frist – reklamationsfristen – skal eventuelle fejl og mangler, der fremgår af overdragelsesaftalen, men som ikke afhjælpes af sælger, **skriftligt** gøres gældende af køber indenfor den førnævnte frist. Sker dette ikke, fortabes mangelindsigelserne, hvorved der dog henvises til andelsboliglovens § 16, stk. 3, om skjulte fejl og mangler. Af ordensmæssige grunde skal reklamationen fra købers side også sendes til administrator, således at denne herved gøres opmærksom på, at der fortsat skal ske tilbagehold.

Reklamationen skal indeholde en opgørelse over samtlige mangler, der påberåbes, samt en opgørelse over omkostninger forbundet med afhjælpningen. Køber er bemyndiget til eventuelt direkte at indhente vurderingsmandens eventuelle bemærkninger, dog således, at køber eventuelt betaler omkostningerne forbundet hermed.

Sælger skal skriftligt overfor køber – ligeledes med kopi til administrator – oplyse, hvorvidt sælger kan anerkende kravet.

Såfremt sælger skriftligt anerkender hele eller dele af kravet, overtager køber forpligtelsen til at afhjælpe de anerkendte mangler, idet afhjælpning så vidt muligt skal ske senest to måneder efter overtagelsen. Bestyrelsen kan i så fald tilbageholde et tilsvarende beløb, der først udbetales til køber, når denne har fremsendt skriftlig dokumentation for afhjælpning til bestyrelsen samt administrator. Det tilbageholdte beløb udbetales til køber uanset de faktiske afhjælpningsomkostninger. Såfremt bestyrelsen – eventuelt i samråd med foreningens tekniker – skønner, at afhjælpning skal ske på foreningens foranledning – for eksempel som følge af, at der er ulovlige forhold, som foreningen/bestyrelsen hæfter for –, er bestyrelsen berettiget til at forestå afhjælpningen af manglerne og til i den forbindelse at modregne de afholdte omkostninger i det tilbageholdte beløb.

Såfremt sælger ikke kan anerkende hele eller dele af kravet, kan bestyrelsen – i det omfang kravet skønnes rimeligt – tilbageholde et tilsvarende beløb indenfor rammen af det allerede tilbageholdte beløb, men **ikke** et større beløb, medmindre der er direkte hjemmel herfor i andelsboligforeningens vedtægter.

Ved bestyrelsens vurdering af, hvor stort et beløb, det er rimeligt at tilbageholde, skal bestyrelsen tage udgangspunkt i den af køber fremsendte opgørelse, som dog skal være begrundet, jf. ovenfor. Bestyrelsen er i den forbindelse berettiget til at se bort fra eventuelle nye/supplerende reklamationer, der først er modtaget efter reklamationsfristens udløb.

Parterne er udtrykkeligt gjort opmærksomme på, at diskussionen om afslag for eventuelle mangler er en sag mellem køber og sælger, således at det aftalte tilbageholdte beløb først udbetales, når administrator modtager underretning om, at der foreligger en upåankelig dom eller et forlig mellem parterne, hvoraf det klart fremgår, hvem beløbet tilkommer. Der henvises i øvrigt til foreningens vedtægter og andelsboligforeningsloven.

Er der slet ingen reklamationer fremkommet inden den ovenfor anførte reklamationsfrists udløb, frigives det fulde beløb til sælger.

Tilbageholdte beløb forrentes ikke.

Sælger hæfter for afhjælpning, såfremt det efterfølgende konstateres, at der ved overtagelsen forefindes sådanne forhold. Dette gælder også foreningens eventuelle omkostninger til administrator og teknisk rådgiver.

Reklamationen skal indeholde en specifikation over samtlige mangler, køber vil påberåbe sig, samt en opgørelse over skønnede omkostninger forbundet med afhjælpningen. Køber er bemyndiget til eventuelt direkte at indhente vurderingsmandens eventuelle bemærkninger på de betingelser, der er nævnt i pkt. 6.a.

Sælger skal skriftligt overfor køber – ligeledes med kopi til administrator – oplyse, hvorvidt sælger kan anerkende kravet.

Frigivelse af det således tilbageholdte beløb sker hurtigst muligt efter købers indsigelsesfrists udløb og om muligt ikke senere end fem uger efter overtagelsesdagen. Andelsboligforeningen meddeler administrator, når det tilbageholdte beløb kan frigives.

Opstår der tvist mellem sælger og køber om berettigelsen og værdiansættelsen af de af køber rejste indsigelser vedrørende fejl og mangler, frigives tilbageholdte beløb først til køber og/eller sælger, når der foreligger endelig aftale mellem parterne eller en inappellabel afgørelse.

b) Vurderingsrapport/mangler/reklamation

Parterne har i henhold til andelsboligforeningens gældende praksis fravalgt denne.

c) Tvister mellem sælger og køber

Parterne er nøje opfordret til at gøre sig bekendt med reklamationsreglerne, og videre er parterne udtrykkeligt gjort opmærksomme på, at diskussionen om afslag for eventuelle mangler (uanset karakteren og om det aftalte mangler til afhjælpning eller skjulte mangler) er en sag mellem køber og sælger, således at det aftalte tilbageholdte beløb først udbetales, jf. også § 6, når administrator modtager underretning om, at der foreligger en upåankelig dom eller et forlig mellem parterne, hvoraf klart fremgår, hvem beløbet tilkommer. Der henvises i øvrigt til foreningens vedtægter og andelsboligforeningsloven.

Et mellem køber og sælger aftalt prisnedslag, herunder i selve andelskroneværdien, ændrer ikke ved købers reklamationsret i henhold til nærværende overdragelsesaftale.