

Salgsmappe

Sælgers del

Denne mappe indeholder en vejledning, der skal bruges når en andelshaver ønsker at sælge sin andel.

Andelsboligforeningen Bronzealdervej 1-43 A-C

Bronzealdervej 1-42 A-C, 8210 Aarhus V.

Vejledningen skal betragtes som et supplement til vedtægternes bestemmelser om salg. Så hvis eller når du/I en gang ønsker at sælge andelen så læs vedtægterne grundigt og følg denne vejledning.

Formidles salg via ejendomsmægler, udleveres denne vejledning til mægler.

Procedure ved salg af andel:

1) Administrator underrettes om, at andelshaver ønsker at sælge sin andel.

Så snart du/I ønsker at sætte andelen til salg kontaktes administrator hos Abel Ejendomsadministration ApS på tlf. 89319000 og du/I får udleveret en salgsmappe med relevante dokumenter.

2) Der bestilles tid til syn af boligen.

Før boligen sælges skal den synes af en uvildig synsmand. Hertil benyttes Tri-Consult v/ Lars Johansen – tlf. 22 89 43 40. Der bestilles en tid, som altid er på hverdage og i dagtiden. Selve synet tager op til én time.

Tri-Consult laver en synsrapport, hvori der er beskrevet div. forbedringer, manglende vedligeholdelse og eventuelle løsøre. I rapporten er også vurderet værdien af div. forbedringer og sat en pris på evt. manglende vedligeholdelse. Desuden kan Bjarne Stenlykke være behjælpelig med at prisfastsætte løsøre. Det er en fordel for sælger at have div. kvitteringer med for forbedringer, hvilket gør det lettere at værdisætte forbedringerne.

Sælger modtager en synsrapporten, og har pligt til at udlevere en kopi til køber. I forbindelse med fremsendes af synsrapporten sørger Tri-Consult for at administrator modtager rapporten. Administrator sørger herefter for udarbejdelse af ”Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg” som sendes til sælger.

Der kan ikke udarbejdes Overdragelsesaftale inden synsrapporten fra Tri-Consult foreligger, og det er derfor af yderste vigtighed at sælger sørger for udarbejdelse af denne rapport.

Honoraret til tri-Consult på kr. 5.000,00 inkl moms (2023 tal) deles mellem sælger og køber med 50% til hver.

Andelsboligforeningen modtager og betaler faktura fra Tri-Consult og beløbet bliver opkrævet ved andelshaver med den næste opkrævning af boligafgift. Sælger modtaget købers andel af rapporten i forbindelse med afregning af provenu.

4) Forhåndsgodkendelse af værdiansættelse.

Den pris køber skal betale kan evt. være sammensat af flere forskellige dele: selve andelsprisen, individuelle forbedringer, god/mangelfuld vedligeholdelse samt medfølgende løsøre. Ifølge vedtægterne skal bestyrelsen godkende disse priser.

Du/I skal sikre Jer at andelsprisen ikke overstiger den til generalforsamlingen fastsatte max pris, hvor der samtidig skal tages højde for et eventuelt udsving i kursværdien på gælden set i forhold til den i regnskabet indregnede gæld pr. 31/12. Dette for at sikre sig at der ikke sker salg til overpris.

Andelsboligforeningen Bronzealdervej 1-43 A-C

Bronzealdervej 1-42 A-C, 8210 Aarhus V.

5) Sælger finder køber

Det er op til dig/jer selv at finde en køber og indstille vedkomne til overtagelse af andelen, dog skal bestyrelsen høres om der er opskrevet nogen på ventelisten.

Det er op til dig/jer som sælgere at udlevere materiale til køber. Husk at udlevere ”salgsmappe - købers del”.

6) Administrator underrettes når køber er fundet.

Når en køber er fundet, skal administrator underrettes snarest. Administrator sørger for udarbejdelse af ”Overdragelsesaftale”. Udarbejder ejendomsmægler købsaftale, vær da opmærksom på at det ikke er ikke tilstrækkeligt. Ifølge vedtægterne (§15 stk. 2) kan bestyrelsen kræve at overdragelsen oprettes på en standardformular - dette forlanger bestyrelsen ved ethvert salg!

Administrator opkræver et gebyr for udarbejdelse af ”Aftale om overdragelse af andel på kr. 8.250,00 inkl moms (2023 tal). Beløbet opkræves ved køber af andelen, og opkræves sammen med overdragelsessumme, 50% af honoraret til Tri-Consult kr. 2.500,00 (2023 tal) og første måneds boligafgift.

Der gøres opmærksom på at administrator inden udarbejdelse af ”Aftale om overdragelse af andel” tjekker om køber er registreret i RKI, såfremt køber er registreret i RKI afvises overdragelsen.

7) Overdragelsesaftalen underskrives.

”Overdragelsesaftalen” fremsendes til elektronisk underskrift via Penneo til køber og sælger samt til godkendelse ved bestyrelsen for forningen.

Inden underskrift er det nødvendigt at køber har fået udleveret har læst og er indforstået med ”Overdragelsesaftale” og div. andre dokumenter der er udleveret til køber.

9) Overdragelsessummen betales.

Senest 2 uger før den aftalte overtagelsesdag, skal køber betale overdragelsessummen, overdragelsesgebyr, 50% af honoraret til Tri-Consult samt første måneds boligafgift. Dette beløb skal indsættes direkte på foreningens konto eller på det af administrator fremsendte girokort.

10) Gennemgang af bolig, overdragelse og aflæsning af målere finder sted.

På den aftalte overtagelsesdag mødes sælger, køber i den andelsbolig, der handles. Køber skal medbringe gyldig kvittering for, at hele overdragelsessummen er indgået rettidig på andelsboligforeningens bankkonto.

Ud fra synsrapporten gennemgås boligen af sælger, køber for at konstatere om den manglende vedligeholdelse er udbedret og/eller om der er yderligere manglende vedligeholdelse. Desuden konstateres det om boligen er gjort grundigt rent, ryddet og det i købsaftalen evt. aftalte løsøre er til stede. Såfremt der opstår uenigheder mellem sælger og køber forsøges disse løst og evt. aftaler nedskrives. Ved tvivlstilfælde vedr. manglende vedligeholdelse, kontaktes synsmand Bjarne Stenlykke. Under forudsætning af at alt er i orden overdrages andelen til køber og alle nøgler overdrages til køber (incl. nøgle til postkasse og fællesskur).

Andelsboligforeningen Bronzealdervej 1-43 A-C

Bronzealdervej 1-42 A-C, 8210 Aarhus V.

Til sidst aflæses el- og vandmålere og sælger underretter efterfølgende Aarhus Vand, og El-selskab om overdragelsen og de aflæste værdier.

DER GØRES SÆRLIGT OPMÆRKSOM PÅ AT SÆLGER OG KØBER I GOD TID INDEN OVERDRAGELSE AF ANDEL SKAL AFMELDE/TILMELDE SIG SOM FORBRUGER VED BÅDE EL_FORSYNINGSSKABET OG AARHUS VAND.

Administrator har i forbindelse med udarbejdelse af "Overdragelsesaftale" skrevet til Brunata og bedt dem sørge for aflæsning af varme.

11) Købers sidste chance for at for påtale mangler ved overdragelsen.

Efter overdragelsen har køber 2 uger til at underrette bestyrelsen om mangler eller lignende, der kan få indflydelse på udbetaling af salgsprovenu til sælger.

12) Salgsprovenu udbetales til sælger.

Salgsprovenu fremsendes seneste 3 uger efter overtagelsesdato. Hvis sælgers bank har andelsbevis opbevaret og har fået noteret transport i salgssum som sikkerhed, fremsendes salgsprovenuet til sælgers bank, som derefter snarest skal fremsende andelsbeviset til administrator.

For afregning af provenu beregner administrator sig afregningsgebyr på kr. 4.125,00 inkl moms (2023 tal).

13) Køber får andelsbevis udleveret

I forbindelse med afregning af provenu til sælger sørger administrator for udarbejdelse af Andelsbevis til køber og beviset fremsendes til køber.

Handelen er derefter endeligt afsluttet.