19 oktober 2023

**Salgsprocedure for salg af andelsboliger i A/B Ålstruphus**

Proceduren for overdragelse af andelsboligen fremgår af dette informationsbrev:

Der skal udarbejdes en vurdering af andelens forbedringer, særligt tilpasset inventar samt

vedligeholdelsesstand. Vurderingen er nødvendig for, at den maximale pris for andelen kan fastsættes, ifølge loven. Godkendt vurdering skal foreligge

Først orienteres bestyrelsen bestyrelsenaalstruphus@gmail.com og DEAS hesc@deas.dk omkring ønsket salg. Efterfølgende skal der udfærdiges en vurdering af lejligheden. I følgende rækkefølge:

* VVS tjek, fortages af firmaet WKVVS.dk. Kontakt Martin på tlf: 53777197 eller Pascal på tlf. 60163611
* EL-tjek fortages af Enstall tlf: 38 34 32 31 / mail  kontakt@enstall.dk
* Med baggrund i VVS tjek, El-tjek kontaktes Gaihede på info@gaihede.dk eller tlf: 70 22 11 41 med henblik på at udfærdige en samlet vurdering af lejligheden. Evt. forbedringer skal fremlægges til Gaihede.

Til orientering, foreligger der energimærke gyldigt til 8. juni.2032.

Vurderingsrapporten fra Gaihede skal sendes til administrator og bestyrelsen. Efterfølgende udarbejder DEAS alle lovpligtige nøgleoplysningsskemaer og sender alle dokumenter i en samlet mail til alle parter. Dokumenterne skal bestilles på https://deas.dk/da/selvbetjening/andel/bestil-nogleoplysninger

*OBS: Det er en forudsætning forud for bestilling af nøgleoplysninger, at vurderingsrapport, el- og vvs*

*rapporterne er sendt til administrator. Ligeledes skal dokumentation for udbedring af mangler,*

*konstateret i rapporterne, fremsendes til administrator og bestyrelse inden bestilling af nøgleoplysninger.*

**Vurdering, energimærke samt el- og vvs-syn**

Der er krav om, at el og vvs-tjek udarbejdes og eventuelle ulovlige fejl- og mangler skal udbedres inden

der sker overdragelse af andelsboligen. Sælger er forpligtet til at dokumentere at fejl og mangler er udbedret.

**Venteliste**

På baggrund at den fastsatte pris, udbyder bestyrelsen lejligheden til salg via foreningens ventelister, i nævnte rækkefølge / prioriteret: intern venteliste (større lejlighed), familie venteliste, anbefalingsventeliste, ekstern venteliste. Bestyrelsen sætter kommende køber og sælger i forbindelse med hinanden. Bestyrelsen skal godkende køber forud for aftale om overdragelse indgås.

# Andelsværdien

Andelsværdien fremgår af foreningens regnskab. Andelsværdien og vurderingsrapporten danner grundlag for opgørelse af maksimalprisen.

**Hvis dødsbo**

DEAS skal bede om en kopi af skifteretsattest og eventuelle skiftefuldmagter, når attesten er modtaget fra skifteretten.

Skifteretsattest og skiftefuldmagt skal foreligge i forbindelse med at dødsboet skal skiftes, og der skal udarbejdes overdragelsesaftale til evt. efterlevende, der har ret til at overtage andelsboligen.

Hvis efterlevende skal sidde i uskiftet bo, skal der fremsendes skifteretsattest herom til DEAS. I udskiftet bo skal der IKKE udarbejdes overdragelsesaftale til den efterlevende, såfremt denne ikke er andelshaver.

**Udarbejdelse af overdragelsesaftale**

Når køber til andelen er kendt og parterne er enige om pris og overtagelsesdato skal overdragelsesaftalen

bestilles på https://deas.dk/da/selvbetjening/andel/bestil-overdragelsesaftale-andelsbolig. Overtagelsesdato kan aftales til den 1. eller den 15 i måneden. Aftalen skal bestilles minimum 4 uger før overtagelsesdagen.

**Omkostninger**

Køber skal betale følgende omkostninger i forbindelse med køb af andelsbolig.

* Udarbejdelse af overdragelsesaftale samt ekspedition
* Adkomsterklæring (hvis belåning)

Sælger skal betale følgende omkostninger i forbindelse med salg af andelsbolig:

* Gebyr nøgleoplysningsskemaer med bilag
* Afregning af forbrugsregnskab pr. stk.
* Evt. afregning af panthaver/udlægshaver pr. stk.
* Evt. notering af transport/afregning mægler pr. stk.
* Evt. gebyr (hvis annullering/ændring af overdragelsesaftale)

Priser fremgår af DEAS hjemmeside:

<https://assets.ctfassets.net/tyd2sugzpewy/2FPE2hCaQv3h8XwZJGxHKg/5b9f579678b4515e8a59a26f7dd6de61/Prisliste-andelsoverdragelse-DEAS.pdf>

Derudover skal sælger betale for:

* VVS tjek
* EL tjek
* Vurderingsrapport

Hvis køber er interesseret i at overtage sælgers ejerpantebrev, skal dette aftales parterne imellem i

samarbejde med jeres pengeinstitutter. DEAS kan ikke formidle kontakten. Hvis sælgers pengeinstitut ikke

har hørt fra køber før overtagelsesdagen ændres ejerpantebrevet ved indfrielse til et afgiftspantebrev.

Ved overdragelse kontrolleres at sælger overleverer 4 stk. nøgler til vaskekælder, cykelpakering o.s.v. 2 stk. nøgler til brevkasse, 4 stk. adgangschip samt 1 stk. vaskechip. Evt. ekstra adgangschip og nøgler skal sælger sørge for at inddrage.

Opstår der spørgsmål undervejs, er kontaktperson hos DEAS i forbindelse med overdragelse af andelsbolig i A/B Ålstruphus, Helle Scharla, der kan kontaktes på hesc@deas.dk og +45 77 89 02 57.

Bestyrelsen kan træffes på bestyrelsenaalstruphus@gmail.com.

Revideret den 19. oktober 2023