

Til sælger af andelsbolig  
I A/B Valbyparken

Frederiksberg, 15. august 2022  
Kundenummer 7-155

Direkte telefon +45 77 89 02 32  
nbr@deas.dk

## **A/B Valbyparken - overdragelse af andelsboligen Valbygårdsvej 53, 4. th. , 2500 Valby**

Proceduren for overdragelse af andelsboligen fremgår af dette informationsbrev og vedlagte:

- DEAS Standardprocedure for overdragelse af andelsbolig
- Erhvervsstyrelsens vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger

Vi anbefaler, at alle parter læser dokumenterne grundigt.

Der skal udarbejdes en vurdering af andelens forbedringer, særligt tilpasset inventar samt vedligeholdelsesstand. Vurderingen er nødvendig for, at den ifølge loven maksimale pris for andelen kan fastsættes. Godkendt vurdering skal foreligge, inden der kan indgås aftale om overdragelse.

Vurderingsrapporten skal sendes til administrator. Efterfølgende kan DEAS udarbejde alle lovpligtige nøgleoplysningskemaer og sende alle dokumenter i en samlet mail til alle parter. Dokumenterne skal bestilles på [www.deas.dk/nogleoplysninger](http://www.deas.dk/nogleoplysninger).

**OBS:** Det er en forudsætning forud for bestilling af nøgleoplysninger, at vurderingsrapport er sendt til administrator.

*Hvis der er krav om el- og vvs-eftersyn i foreningen, skal disse rapporter og dokumentation for eventuelle foretagne nødvendige udbedringer, også fremsendes til administrator inden bestilling af nøgleoplysninger.*

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

Følgende firma skal benyttes for udarbejdelse vurderingsrapport for andelsboligen:

Vurderingsrapport: RUM arkitektfirma (tidlige Friborg & Lassen) - tlf. 7943 3400 eller mail [kab@rum.as](mailto:kab@rum.as)  
Deres hjemmeside er [www.rum.as](http://www.rum.as) (tidligere [www.friborg-lassen.dk](http://www.friborg-lassen.dk))

I foreningen er det et krav at sælger indhenter EL- og VVS-eftersyn. Man kan benytte foreningens håndværkere, men det er ikke et krav. Såfremt rapporterne udviser krav om nødvendige udbedringer/lovliggørelse, skal disse udføres af autoriserede håndværkere, og iværksættes af sælger for dennes regning – inden der kan ske overdragelse af andelsboligen.

El-syn: Elektriker Ivan P., tlf. 36 17 30 00 eller mail: [ivanp@ivanp.dk](mailto:ivanp@ivanp.dk)

Vvs-syn: VVS Solution, tlf. 72 10 01 90 eller mail: [kontakt@vvs-solution.dk](mailto:kontakt@vvs-solution.dk)

I emailen til VVS Solution skal stå:  
Bestilling af flytterapport  
Fulde navn  
Adresse med postnummer og by  
Mobil nummer  
Mail til faktura

Se nærmere på foreningens hjemmeside [Salg og køb | AB Valbyparken \(ab-valbyparken.dk\)](http://Salg og køb | AB Valbyparken (ab-valbyparken.dk))

### **Vente-/interesseliste m.m.**

Andelsboligforeningens benytter for tiden ikke ventelister, og boligen kan således sælges frit.

## Andelsværdien

Andelsværdien fremgår af foreningens regnskab. Andelsværdien er ved seneste generalforsamling den 7. april 2022 vedtaget til **kr. 21.292,75 pr. kvadratmeter**, og vil således være gældende frem til afholdelsen af næste ordinære generalforsamling. Andelsværdien og vurderingsrapporten danner grundlag for opgørelse af maksimalprisen for andelsboligen.

## Omkostninger

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

Udarb. af overdragelsesaftale samt ekspedition (20% rabat på listepriis)	kr.	6.000,00
Adkomsterklæring (hvis belåning)	kr.	1.580,00

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

Vurderingsrapport, RUM (Friborg-Lassen) - anslået	kr.	4.500,00
Gebyr nøgleoplysningsskemaer med bilag (20% rabat på listepriis)	kr.	1.712,00
Afregning af forbrugsregnskabs EL	kr.	275,00
Afregning af forbrugsregnskab varme (Premium vilkår)	Uden beregning	
Evt. afregning af panthaver/udlægshaver pr. stk.	kr.	1.300,00
Evt. notering af transport/afregning mægler pr. stk.	kr.	1.300,00
Evt. gebyr (hvis annullering/ændring af overdragelsesaftale)	kr.	2.550,00
Udarbejdelse af EL- og VVS-eftersyn	Hør firmaet	

Benytter sælger ejendomsmægler er dennes honorar sælgers udgift. Når ejendomsmægler rekvirerer besvarelse af andelsboligboligskema, nøgleoplysninger og øvrige dokumenter fakturerer DEAS ejendomsmægleren med kr. 4.030,00. (Således opkræves sælger ikke gebyret på kr. 1.712,00 for nøgleoplysningsskemaer).

På overtagelsesdagen skal der ske nøgleoverdragelse, og dette skal koordineres med bestyrelsen. De kan kontaktes på [bestyrelsen@ab-valbyparken.dk](mailto:bestyrelsen@ab-valbyparken.dk). Ved nøgleoverdragelsen aflæses elmåler, og tallet videregives til administrator på: [nbr@deas.dk](mailto:nbr@deas.dk) samt til DEAS Handelsteam: [handler-vest@deas.dk](mailto:handler-vest@deas.dk)

Når køber har indbetalt købesummen og der er sket nøgleoverdragelse vil der ske afregning af provenuet indenfor 3 uger jf. foreningens vedtægter.

Overdragelsesaftalen fremsendes til elektronisk underskrift via Penneo, hvor NemID/MitID skal anvendes.

**Hvis køber er interesseret i at overtage sælgers ejerantebrev, skal dette aftales parterne imellem i samarbejde med jeres pengeinstitut. DEAS kan ikke formidle kontakten. Hvis sælgers pengeinstitut ikke har hørt fra køber før overtagelsesdagen ændres ejerantebrevet ved indfrielse til et afgiftspantebrev.**

Når køber til andelen er kendt og parterne er enige om pris og overtagelsesdato skal overdragelsesaftalen bestilles på [www.deas.dk/overdragelsesaftale](http://www.deas.dk/overdragelsesaftale).

Vi gør opmærksom på, at overtagelsesdato kan aftales til den 1. eller den 15. Aftalen skal bestilles minimum 4 uger før overtagelsesdagen.

Opstår der spørgsmål undervejs, er kontaktperson hos DEAS i forbindelse med overdragelse af andelsbolig i A/B Valbyparken, Niels Brix, der kan kontaktes på [nbr@deas.dk](mailto:nbr@deas.dk) og +45 77 89 02 32.

Venlig hilsen / Kind regards

Niels Brix  
Ejendomsadministrator, EA  
Foreninger