

Til sælger af andelsbolig
I A/B Valbyparken

Frederiksberg, 19. juni 2024
Kundenummer 7-155

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

A/B Valbyparken - overdragelse af andelsbolig

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 opgørelse af maksimalprisen på andelsboligen.

I foreningen er der tillige krav om, at sælger skal indhente et EL- og VVS-eftersyn, og at eventuelle nødvendige udbedringer i rapportererne skal foretages af autoriserede håndværkere for sælgers regning.

Vurderingsrapport, EL- og VVS-eftersyn samt dokumentation (fakturakopi) for eventuelt foretagne nødvendige udbedringer, skal sendes til foreningens administrator inden bestilling af nøgleoplysninger.

Efterfølgende kan DEAS udarbejde alle lovpligtige nøgleoplysningsskemaer og sende sagens dokumenter i en samlet mail til alle parter. Dokumenterne skal bestilles på www.deas.dk/nogleoplysninger.

Bestilling af vurdering samt EL- og VVS-syn

Bestyrelsen har besluttet, at følgende firma skal benyttes for udarbejdelse af vurderingsrapporten:

RUM arkitektfirma - tlf. 7943 3400 eller mail kab@rum.as - deres hjemmeside er www.rum.as

Tilsvarende har bestyrelsen besluttet, at bestillinger af EL- og VVS-eftersyn skal foretages af foreningens faste håndværkere – så det sikres, at rapportererne lever op til gældende forskrifter og retningslinjer fra Sikkerhedsstyrelsen (EL), og Tekniq arbejdsgiverne (VVS).

Vi anbefaler, at man ved eftersynene samtidig anmoder om tilbud på eventuelle nødvendige udbedringer.

Foreningens håndværkere er følgende:

El-eftersyn: Elektriker Ivan P., tlf. 36 17 30 00 eller mail: ivanp@ivanp.dk

VVS-eftersyn: VVS Solution, tlf. 72 10 01 90 eller mail: kontakt@vvs-solution.dk

I E-mail til VVS Solution skal stå:

Bestilling af flytterapport

Fulde navn

Adresse med postnummer og by

Mobil nummer

Mail til faktura

Vente-/interesseliste m.m.

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

Når køber til andelen er kendt og parterne er enige om pris og overtagelsesdato skal overdragelsesaftalen bestilles på www.deas.dk/overdragelsesaftale.

Andelsværdien

Andelsværdien fremgår af foreningens regnskab. Andelsværdien er ved seneste generalforsamling den 30. april 2024 vedtaget til **kr. 21.804,69 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:

Udarbejdelse af overdragelsesaftale og ekspedition (20% rabat på listepri) kr.	8.000,00
Adkomsterklæring (hvis belåning) kr.	2.000,00

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

Vurderingsrapport, RUM (Friborg-Lassen) - anslået kr.	5.375,00
Gebyr nøgleoplysningsskemaer med bilag (20% rabat på listepri) kr.	2.160,00
Afregning af forbrugsregnskabs EL kr.	300,00
Afregning af forbrugsregnskab varme (Premium vilkår) Uden beregning	
Evt. afregning af panthaver/udlægshaver pr. stk. kr.	1.500,00
Evt. notering af transport/afregning mægler pr. stk. kr.	1.500,00
Evt. gebyr (hvis annullering/ændring af overdragelsesaftale) kr.	3.000,00
Udarbejdelse af EL- og VVS-eftersyn Spørg firmaet	

Benytter sælger ejendomsmægler er dennes honorar sælgers udgift. Når ejendomsmægler rekvirerer besvarelse af andelsboligboligskema, nøgleoplysninger og øvrige dokumenter fakturerer DEAS ejendomsmægleren med kr. 5.500,00. (Således opkræves sælger ikke gebyret på kr. 2.160,00 for nøgleoplysningsskemaer til DEAS).

På overtagelsesdagen skal der ske nøgleoverdragelse, og dette skal koordineres med bestyrelsen. De kan kontaktes på bestyrelsen@ab-valbyparken.dk. Ved nøgleoverdragelsen aflæses elmåler, og målerstanden sendes til administrator på: nbr@deas.dk og DEAS Handelsteam: handler-vest@deas.dk (gerne mobilfoto). Se flere detaljer om ind- og udflytning i Overdragelsesaftalen (herunder varmeaflysning).

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 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.

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 og +45 77 89 02 32.

Venlig hilsen / Kind regards
Niels Brix
Ejendomsadministrator, EA
Foreninger