

ANDELSOVERDRAGELSE



EJENDOMSADMINISTRATION

KUBEN
Ejendomsadministration

KØB OG SALG - EN VEJLEDNING VED ANDELSOVERDRAGELSE

NÅR MAN VIL SÆLGE:

Har man besluttet sig for at sælge sin andelsbolig, skal man være opmærksom på en række forhold. For at sikre den hurtigst mulige handel, skal boligen opsiges i god tid inden fraflytningen. Opsigelsen skal være skriftlig og sendes til den ansvarlige i foreningens bestyrelse og / eller til foreningens administrator. Det er vigtigt at overholde opsigelsesfristen i vedtægterne, der normalt er tre måneder, for at sikre, at alt er i orden til fraflytningen.

HVAD KOSTER BOLIGEN?

Hvad er boligen værd ved et salg? Prisen består altid af to dele, dels den del af andelsboligforeningens formue (andelskronen), der er knyttet til boligen, og dels de forbedringer, andelshaveren har udført i boligen.

Andelen i foreningens formue fremgår altid af foreningens seneste årsregnskab, som det er godkendt på generalforsamlingen.

Beregningen af andelens værdi vil stå sidst i regnskabet, og der vil være henvisning til noten ved opgørelsen af foreningens egenkapital.

EN BEREGNING KAN SE SÅLEDES UD:

Hvis andelsindskuddet for boligen (det der står på andelsbeviset) har været 10.000,00 kr. kan værdien af boligen nu udgøre $10.000,00 \times 60,00 = 600.000,00$ kr.

Der kan også anvendes andre fordelingsstal end andelsindskuddet, - boligens areal, fordelingsstal eller lignende. Det vil altid fremgå af regnskabet, hvilket fordelingsgrundlag der anvendes, og af andelsbeviset, hvilket fordelingsstal boligen har.

HVAD MED FORBEDRINGERNE?

Udover andelsværdien indgår de forbedringer, der er udført i boligen i prisen. Forbedringer er udført arbejde, der giver boligen en højere brugsværdi, og som ikke omfatter andelshaverens pligt til at vedligeholde boligen. F.eks. kan maling, hvidtning og tapetsering ikke indgå som forbedring. De typiske forbedringer er renovering af wc/bad, nyt køkken, forsatsvinduer og isolering.

Prisen på forbedringerne er rimelige anskaffelsesomkostninger inkl. arbejds løn (eget arbejde), nedskrevet efter forbedringernes alder og karakter beregnet efter levetiden. Hvis der i en bolig er renoveret køkken i 2002, der på det tidspunkt kostede kr. 30.000,- er værdien ved salg af boligen i 2006 (afskrevet 8%) kr. 27.600,- beregnet efter en levetid på 20 år og med de afskrivningsregler der gælder for perioden 2002 - 2004.

En forudsætning for, at der kan medtages en pris for forbedringerne er, at de er lovlige, og at bygningsændringer er anmeldt/søgt og god-

kendt af offentlige myndigheder. Ligeledes skal forbedringerne være vel vedligeholdt og i fuld funktionsdygtig stand.

Boligen er ikke andelshaverens, men andelsboligforeningens. Derfor skal bestyrelsen være med godkende forbedringerne, forbedringernes stand og andelsprisen.

VURDERING AF BOLIGEN

Når sælgeren skal have foretaget en vurdering af lejligheden er det vigtigt, at alle forbedringer og ændringer kommer frem. Det er den fraflyttede andelshavers pligt at opgøre de forbedringer, man ønsker at anføre i vurderingsrapporten. Kubens byggetekniske rådgivere kan hjælpe hermed. Vi vurderer boligen sammen med repræsentanter for bestyrelsen og den andelshaver, der fraflytter.

Af vurderingsrapporten vil fremgå, hvilken stand boligen er i, om de udførte forbedringer opfylder de krav, der stilles fra offentlige myndigheder, evt. særlige regler i foreningen, og om der er mangler ved boligen, der skal udbedres for sælgers regning. Vi tager ansvaret for en korrekt vurdering.

HVAD SÅ MED LØSØRE?

Når man skal flytte, har man ofte mange ting, som der ikke er brug for i den nye bolig – gardiner, gulvtæpper, hårde hvidevarer og løse klædeskabe er det mest almindelige. Man kan ikke forlange, at en ny andelshaver skal overtage almindeligt løsøre. Er løsøret tilpasset boligen, skal det overtages af køberen, efter at bestyrelsen har godkendt prisen og vilkårene. Nogle foreninger – især vest for Storebælt – har et princip om, at nedskrive andelskronen med en forældelse af f.eks. hårde hvidevarer.

HVIS DER ER MANGLER I BOLIGEN

Mangler ved boligen kan betragtes som noget, der forringer andelsboligens værdi, det være sig effekter, der er fjernet fra boligen, samt forbedringer og installationer mv. der er mangelfulde eller ulovligt udført. Andelshaveren har altid en loyal oplysningspligt om de mangler, man er bekendt med.

Mangler, som den byggetekniske rådgiver finder eller bliver oplyst om, bliver anført i vurderingsrapporten og prissat som fradrag. Prisen beregnes efter materialeprisen plus arbejds løn af eget arbejde i henhold til ABFs priser. Dette gælder naturligvis ikke arbejder som skal være udført af en autoriseret installatør – el, vvs og afløbsarbejde.

Såfremt sælger udbedrere eventuelle mangler inden overdragelsen, og bestyrelsen har godkendt dette, vil fradraget ikke belaste hand-

VEJLEDENDE AFSKRIVNINGSMETODER FOR DE FORBEDRINGER DER SKAL OVERTAGES AF KØBER

FORBEDRINGER

5 år

Gulve: Løs vinyl

Døre: Plast-foldedøre

Vinduer: Tætningslister

El: Udskiftede stik og armaturer

Varme: Gasinst. nedtaget, gasmåler flyttet

VVS: Knager opsat

Hvidev.: Recirkulerende emhætte

10 år

Gulve: Vinyl, linoleum, kork, parket

Vægge: Krydsfiner, fyrpanel, pudsede vægge, oprettede vægge og glasvæv

Lofter: Opretning, stuk, glasvæv, brandbe-

handlet træloft, tremmeloft

Døre: Foldedøre af træ, låse og tyverisikring

af udvendige døre

Vinduer: Nye rammer med 1 lag glas, forsats-

ruder

El: Elradiatorer

Varme: Petroleumsovne, gasovne

VVS: Vandhaner, ventilation, brusekabine

Køkken: Skabe og bordplade udskiftet - ringe

opsætning

20 år

Gulve: Nyt undergulv, nye gulvbrædder, terrasso

Vægge: Nedtagene eller opsatte, paneler uden hulrum, klinker i køkken, lovlig indv.

beklædning og isolering

Lofter: Gips direkte på puds, isolering over nedsænket loft

Døre: Oprindelige genopsatte eller fjernede.

Nye døre og indfatninger, brandsikrede døre

Vinduer: Udskiftet til termo, forsatsruder af træ/glas, isoleret brystning

El: Installation omlagt, ekstra stik, gulvvarme

Varme: Gascentralvarme, brændeovne, termostatventiler

VVS: Installationer i køkken og bad ved modernisering, større gasvandvarmere, el-

vandvarmere

Køkken: Skabe og bordplade skiftet

30 år

Gulve: Parket på jævnt undergulv, nyt våd-

rumgulv i tidligere tørt rum, gulv isoleret mod kældere

Vægge: Vægklinker

Lofter: Gips på forsænkede lofter/lovlig

Intet tillæg

Tapet, naturhessian, afhøvede gulve

LØSØRE DER KAN OVERTAGES

Afskrivningstid 5 år

Tæpper - ikke tilskåret

Gardinstænger, persienner og gardiner

Kapper

Lysarmaturer, hængende pendel

Recirkulerende emhætte

Afskrivningstid 10 år

El-radiatorer

Løse garderobeskabe

Køleskab

El- og gaskomfur

Tørretumbler

Vaskemaskine og opvaskemaskine

LØSØRE DER SKAL OVERTAGES

Afskrivningstid 5 år

Knager i entre

Foldedøre af plast

Lysarmaturer indbygget i loft og under køkkenskabe

Løsdele, kroge m.v.

Afskrivningstid 10 år

Tremmelofter - små partier i perifere rum

Foldedøre - træ

Medicinskabe, tilpasset garderobeskab

Indbygningskomfur, el eller gas

Indbygget bageovn

Emhætte med træk

len. Hvis køber overtager boligen med de mangler der måtte være, skal der ske et nedslag i prisen.

HVIS MAN BLIVER UENIGE OM PRISEN?

Hvis andelsboligforeningen, køber og sælger ikke kan blive enige om prisen for forbedringer i boligen, skal prisen fastsættes ved voldgift. Forløbet står beskrevet i foreningens vedtægter.

HVEM KAN BOLIGEN SÆLGES TIL?

Andelsboliger kan ikke sælges frit. Andelsboligens bestyrelse skal altid godkende, hvem boligen kan sælges til, og andelsboligforeningens vedtægter skal overholdes. Ofte skal boligen tilbydes andre andelshavere i foreningen eller til de, der er skrevet på venteliste hos andelsboligforenings bestyrelse.

NÅR KØBEREN ER GODKENDT

Når andelsboligforeningens bestyrelse har godkendt en ny andelshaver, prisen for forbedringer og boligens stand, kan salgsprisen fastsættes. I salgsaftalen aftaler køber, sælger og andelsboligforeningens bestyrelse de vilkår, som boligen kan sælges på. Der fastsættes overtagelsesdagen, vilkår om udbetaling til sælger og den endelige pris for boligen.

Køber kan udarbejde salgsaftalen, der skal underskrives af både køber, sælger og andelsboligforeningens bestyrelse. I forbindelse med overtagelsen er der en række formelle krav, der skal opfyldes. Køber skal have de seneste års regnskaber, referat, budget og foreningens vedtægter. Køber skal også gøres bekendt med de bestemmelser, der vedrører køb og salg af andelsboliger i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

HVAD MED BETALINGEN?

Køber skal betale beløbet for boligen sammen med boligafgiften og de omkostninger, der måtte være ved overtagelsen, til andelsbolig-

foreningen senest 14 dage før overtagelsen.

Enhver betaling direkte mellem køber og sælger er ulovlig og kan medføre at aftalen ophæves af andelsboligforeningen. Det er strafbart at betale eller modtage andet beløb end den lovlige pris for boligen. Penge under bordet - eller juridisk kaldet overpris - kan anmeldes til politiet og straffes med fængsel.

HVORNÅR FÅR SÆLGER SINE PENGE?

Når prisen for boligen er indbetalt til andelsboligforeningen, kan foreningen tilbageholde alle tilgodehavender før udbetaling til sælger. Der tilbageholdes også et depositum til sikring af, at boligen afleveres i forsvarlig stand, og andelsboligforeningens fremtidige krav, f.eks. en efterbetaling for varme. Hvis andelsboligforeningen har kautioneret for lån til indskud i boligen, indfries dette lån forlods af prisen for boligen, inden resten udbetales.

Andelens værdi, med fradrag for foreningens tilgodehavender, udbetales senest tre uger efter overtagelsesdagen. Prisen for forbedringerne udbetales når godkendelse fra bestyrelsen er modtaget. Den nye andelshaver har en frist på to uger efter overtagelsen til at påtale mangler ved de forbedringer der overtages, eller ved boligen generelt. Derfor kan det fulde beløb ikke udbetales på overtagelsesdagen.

Hvis der konstateres mangler ved boligen, der skulle være udbedret inden overtagelsen, vil den resterende betaling for boligen blive tilbageholdt, indtil manglerne er afhjulpet eller aftalt med køber. Det er derfor i alles, og især sælgers interesse, at boligen afleveres helt ryddet, rengjort, og med alle installationer til el, gas, vand og afløb i lovlig og funktionsdygtig stand.

Efter loven er det endvidere en forudsætning for, at sælger kan få sine penge, at andelsbeviset er transporteret til køber.

HUSK VED VURDERING!

- Udfyld skemaet "sælgers forbedringer og ændringer" opdelt i rum
- Find byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse ved bygningsmæssige ændringer
- Dokumentation for at VVS og el arbejder er udført af en autoriseret installatør
- Bilag for udførte ændringer og forbedringer
- Evt. tidligere vurderingsrapporter

HVAD SKAL KØBER HUSKE:

- Gennemgå foreningens vedtægter, årsregnskab, budget, og husorden.
- Gennemgå vurderingsrapporten.
- Gennemgå salgsaftalen grundigt
- Husk at fremsende en liste over eventuelle mangler til Kuben inden 14 dage fra overtagelsesdatoen.
- Tilmeld el, vand og gas.
- Tilmeld boligafgift til PBS.

HVAD SKAL SÆLGER HUSKE:

- Send andelsbevis til Kuben.
- Aftal vurdering med Kubens byggetekniske rådgiver, således at Kuben kan udarbejde vurderingsrapporten.
- Udfyld skemaet "sælgers forbedringer og ændringer" opdelt i rum, inden vurderingen og fremlæg alle bilag og godkendelser ved vurderingen.
- Vær sikker på, at boligen er i forsvarlig stand, og at alle forbedringer er godkendt af myndighederne.
- Aflæs el, vand og gas.
- Afmeld boligafgift til PBS

EJENDOMSADMINISTRATION

Vi er en af de mest erfarne og kompetente aktører på markedet. Vores forretningskoncept bygger på individuel, skræddersyet ejendomsadministration. Hos os er der derfor plads til, at du som kunde kan stille særlige krav eller vælge fra vores brede spektrum af serviceydelser.

DRIFT & VEDLIGEHOLD

Vi har mange års erfaring med daglig drift, vedligeholdelse, renovering samt om- og tilbygning. Vi sikrer den optimale planlægning, projektering og ledelse af drifts- og byggeprocesser, mens vi samtidig har fokus på at skabe de bedste rammer for brugerne og en optimeret investering for ejeren.

Jarmers Plads 2
Postboks 280
0900 København C
Tlf. 8833 2211
Fax 8833 2222
ea-kbh@kuben.dk

Mølleå 1
9000 Aalborg
Tlf. 9877 8899
Fax 8833 2621
ea-aalborg@kuben.dk

Åboulevarden 70
8000 Århus C
Tlf. 8933 6900
Fax 8833 2331
ea-aarhus@kuben.dk

Kolding Åpark 1, 4.
6000 Kolding
Tlf. 7938 1300
Fax 8833 2401
ea-kolding@kuben.dk