

Salgsprocedure Nivå Bypark 1

Nivå
21. marts 2014

Ved salg af en bolig i foreningen skal følgende trin overholdes:

1. Der skal udarbejdes en vurderingsrapport over boligens forbedringer, samt fejl/mangler, hvorfor vurderingsmanden kontaktes.
2. Kontakt den salgsansvarlige i foreningen.
Boligen bliver udbudt på den interne-, nabo- og eksterne venteliste. Bliver boligen ikke solgt igennem ventelisten står du frit for at sælge din bolig privat.

Privat salg

3. Når der er fundet en køber til boligen, skal administrator kontaktes for udarbejdelse af en overdragelsesaftale.
4. Køber og sælger underskriver overdragelsesaftalen.
5. Bestyrelsen tiltræder overdragelsesaftalen.
6. Du overdrager først din bolig når køber har indbetalt købesummen til administrator, samt ovenstående punkter er opfyldt.
7. På overdragelsen aflæses vand, varme og el – sælger søger for at indberette tallene.

Salg igennem ejendomsmægler

3. Du underskriver en formidlingsaftale med den valgte ejendomsmægler.
4. Når der er fundet en køber til boligen, underskriver køber og sælger en købsaftale udarbejdet af dennes ejendomsmægler.
5. Bestyrelsen tiltræder ejendomsmæglerens købsaftale, hvorfor der IKKE skal udarbejdes en overdragelsesaftale.
6. Du overdrager først din bolig når køber har indbetalt købesummen til administrator, samt ovenstående punkter er opfyldt – din ejendomsmægler har til pligt at sørge for at dette er sket.
7. På overdragelsen aflæses vand, varme og el – sælger søger for at indberette tallene.
(Nogle ejendomsmæglere søger for dette, det er dog sælgers ansvar at dette sker)

Diverse

Proceduren er specificeret i skrivelsen længere nede.

Foreningen benytter ikke længere andelsbevis, hvorfor overdragelsesaftalen eller en købsaftale tiltrådt af bestyrelsen, fremover vil være dit "bevis" på at du er andelshaver i Nivå Bypark 1.

Der vil være en overgangsperiode, da mange beboer ikke har overdragelsesaftaler. Dette vil dog blive udfaset når boligerne bliver handlet fremover.

Trin 1:

Når du vil sælge din andelsbolig, skal denne vurderes for forbedringer, mangler og løsøre – for at finde boligens maksimale andelsværdi.

Foreningen har en aftale med:

Torben Lundgren
bygogtjek@bygogtjek.dk

Tlf: 29 24 48 32

Andelshaveren sørger selv for kontakt til vurderingsmanden for lave en aftale med denne omkring besigtigelse af boligen.

En vurderingsrapport koster kr. 3.000 inkl. moms, og omkostningen til denne står sælger for i første omgang. Omkostningen til vurderingsrapporten, så længe den er gyldig, deles dog mellem køber og sælger ved et salg. Sælger får her refunderet kr. 1.500, det der er svarende til ½ pris på vurderingsrapport, ved afregning af købesummen. Foreningens administrator sørger for opkrævning af omkostningerne på 50% af prisen på vurderingsrapport, samt handlens øvrige omkostninger, hos køber. Vurderingen er gældende i 6 mdr. og skal herefter fornyes hvis ikke andelen er solgt forinden. Prisen for fornyelse af rapporten aftales med vurderingsmanden, og denne bliver ikke delt eller refunderet ved salg.

Vurderingsmanden fremsender rapporten til andelshaveren som skal læse den igennem for eventuelle rettelser. Rapporten bliver brugt som grundlag til at udregne andelens maksimale andelsværdi. Ved privatsalg skal administrator have en kopi af vurderingsrapporten, da den udgør en del af overdragelsesaftalen og ved salg gennem ejendomsmægler skal denne ligeledes have en kopi.

Trin 2:

Kontakt foreningens salgsansvarlige, så boligen kan blive udbudt på foreningens interne-, nabo- og eksterne venteliste. Findes der ikke en køber gennem foreningens venteliste, står du frit for at sælge din bolig privat. Hvordan du ønsker at sælge den privat er op til dig. Du kan selv annoncere eller du kan sætte boligen til salg gennem en ejendomsmægler.

Privatsalg

Når køber er fundet kontaktes administrator på mail med følgende oplysninger:

Købers navn(e) og Adresse
Tlf. og mail
Overtagelsesdato og Pris
Aftale omkring tilkøb/overtage løsøre/hårde hvidevarer

Aftale om hvilken af parterne der udbedrer manglerne iht. vurderingsrapporten. Udgangspunktet er at boligerne sælges som beset, hvorfor køber har ansvaret for udarbejdelse af fejl/mangler iht. vurderingsrapporten, da der er forhandlet pris med standen taget i betragtning. Dvs. at der er taget højde for boligens stand/ fejl/ mangler i købesummen, dog skal sælger sørge for udarbejdelse af eventuelle ulovlige installationer mv.

På baggrund af dette udarbejder administrator overdragelsesaftalen, som fremsendes til sælger. Sælger sørger for at indhente underskrifter fra køber(e), samt bestyrelse.

Div. information vedr. overdragelsesaftale mv.:

Der kan være ekspeditionstid på op til 14 dage fra oplysninger er modtaget, til aftalen udarbejdes – dette bedes der taget hensyn til når overtagelsesdatoen aftales.

Overdragelsesaftalen koster kr. 6.500 som opkræves hos køber sammen med købesummen og eventuelle øvrige omkostninger, herunder et beløb svarende til 50% af prisen på en vurderingsrapport.

Overdragelsesaftalen fremsendes til andelshaveren i 1 eksemplar og underskrift fra alle parter skal være originale på denne udgave. Bestyrelsen sender overdragelsesaftalen retur, med alle underskrifter, til administrator som sørger for distribution af en kopi til handlens 3 parter (køber, sælger og bestyrelse).

Med overdragelsesaftalerne er vedlagt girokort til køber, der benytter sig af dette til overførsel af købesummen og div. omkostninger. I overdragelsesaftalen bedes sælger udfylde felterne omkring ny adresse samt kontonr. som provenuet af handlen indsættes på.

Skulle en køber springe fra efter udarbejdelsen af overdragelsesaftalerne, men inden underskrift af aftale f.eks. pga. manglende godkendelse i banken, koster det sælger et gebyr på kr. 3.125 til administrator for udarbejdelse af overdragelsesaftalerne. Dette gebyr pålægges boligafgiften mdr. efter.

Skulle en køber benytte sig af sin fortrydelsesret, betaler køber 1% af købesummen som godtgørelse til sælger via administrator eller ejendomsmægler iht. reglerne om fortrydelsesret. Sælger betaler gebyr på kr. 3.125 til administrator som ovenfor nævnt. (denne passus kun gældende i handler uden ejendomsmægler)

Betalingsfristen for indbetaling af købesummen samt omkostninger er 2 uger før overtagelsesdagen, og sælger bedes kontakte administrator for at høre om hvorvidt købesummen er modtaget. Er købesummen ikke modtaget må der ikke udleveres nøgler til boligen, førend køberen kan dokumentere at pengene er overført.

Ved salg gennem ejendomsmægler

Når der er fundet en køber og vilkår for en handel er forhandlet på plads, sørger ejendomsmægleren for udarbejdelse af en købsaftale. Ingen overdragelsesaftale. Administrator tager dog stadig kr. 6.500 for sagsgangen, der opkræves hos køber sammen med øvrige omkostninger.

Ejendomsmægleren sørger ligeledes for at indhente underskrifter på aftalen fra køber, sælger og bestyrelse.

Din ejendomsmægler skal sørge for at købesummen er indbetalt på foreningens konto 2 uger før overtagelsesdatoen, førend nøgler til boligen kan udleveres til køber.

På overtagelsen vil ejendomsmægleren eventuelt være med til at overdrage boligen og hjælpe med aflæsning af tal på forbrugsmålere (Vand, varme og el) Det vil dog altid være andelshaverens pligt at afmelde og indberette tallene over forbruget, såfremt ejendomsmægleren ikke får det gjort.

Afregning af købesum

Indenfor 14 dage fra overtagelsesdagen, afregnes 1. del af købesummen til sælgers oplyste konto. Er der tinglyst pant i andelen er administrator pligtig til at afregne panthaver inden evt. provenu overføres til andelshaveren. Administrator tager kontakt til panthaverne i forbindelse med afregning. De sidste 10% tilbageholdes til 14 dages fristen for væsentlige/skjulte fejl og mangler er passeret.

De sidste 10% afregnes indenfor 3 uger fra overtagelsesdagen hvis ikke køber er kommet med indsigelser til væsentlige/skjulte fejl og mangler.

Er køber kommet med indsigelser til skjulte fejl og mangler tilbageholdes 10% til køber og sælger har indgået et forlig.

Yderligere tilbageholder administrator kr. 2.500 til afregning af aconto varme, der ligger oven i den aconto varme der er indbetalt i indeværende varmeår.

Gebyr for afregning med panthaver pr. stk. Kr. 1.250

Gebyr for notering af transport til ejendomsmægler kr. 625.

Du er selvfølgelig altid velkommen til at kontakte administrator eller den salgsansvarlige i bestyrelsen for at få råd og vejledning omkring forløbet.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen og DEAS, ejendomsadministrator