

A/B Strandlodsgården

Køb af lejlighed - Vejledning

Versionsdato 14.09.2023

Vejledning til køber

Denne vejledning er udarbejdet til dig, der ønsker at købe en andelslejlighed i A/B Strandlodsgården. Vejledningen har til formål kort at beskrive processen med de aktuelle dokumenter.

Udover kontakten til sælger om det aktuelle køb, vil du tillige kommunikere med foreningens administrator Andelsbo, e-mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk.

Andelsbo, Dronning Olgas Vej 37A, 2000 Frederiksberg kan kontaktes på tlf.: 3816 1125, hvor der er 3 personer i "Kontrakts-team'et", der kan bistå dig med de forskellige dokumenter med henblik på indgåelse af overdragelsesaftalen om dit køb.

Godkendelse af køber

Når du af bestyrelsen er blevet godkendt som ny andelshaver i A/B Strandlodsgården, skal du være opmærksom på, at Andelsbo beder dig om skriftlig bankgodkendelse på købesummens betaling eller dokumentation for, at du har købesummen til rådighed. Denne godkendelse skal foreligge inden overdragelsesaftalen fremsendes.

Herefter vil du modtage overdragelsesaftalen digitalt fra Andelsbo til din underskrivelse. Den returneres til Andelsbo snarest muligt.

Forinden er der vigtige dokumenter, som du skal gennemgå.

Overdragelsesaftalen – og tilhørende dokumenter

Sammen med overdragelsesaftalen fremsender Andelsbo følgende dokumenter:

- Uddrag af lov om andelsboligforeninger
- Oplysning om fortrydelsesret og
- Erhvervsstyrelsens Vejledning til køber

Inden underskrivelse på overdragelsesaftalen skal sælger fremsende kopi af følgende til dig:

- Foreningens vedtægter
- Seneste årsregnskab med budget
- Referat fra seneste generalforsamling
- Energimærke
- Nøgleoplysningsskema for ejendommen og for boligen
- Rapport fra el-eftersyn, indhentet af sælger
- Rapport fra VVS-eftersyn, indhentet af sælger
- Teknisk vurdering af lejligheden foretaget af vurderingsmanden, indhentet af sælger.

Det er indhentelse af de tekniske rapporter og vurderingen, der kan være tidskrævende.

vedr. Løsøre:

Du er ikke forpligtet til at overtage løsøre, undtagen når det er særligt tilpasset og derfor indgår i købesummen. Løsøre prissættes i arkitektens vurdering.

I vurderingen indgår ikke afprøvning af hårde hvidevarer, hvorfor køber selv skal være opmærksom på dette.

Udbedring af anmærkninger i El og VVS - eftersyn

Når der er udarbejdet El- og VVS eftersyn skal alle anmærkninger /mangler være udbedret, med dokumentation fra sælger, inden der kan indgås en overdragelsesaftale.

Indsigelser vedr. el-og vvs

Såfremt du har indsigelser vedr. el-installationer, skal du have disse skriftligt dokumenteret af Elimar A/S (tlf.nr. 32501995).

Såfremt du har indsigelser vedr. vvs-installationer, skal du have disse skriftligt dokumenteret af Taxbøl VVS & Kloak (tlf.nr. 32580691).

Vurdering af lejligheden

Vurderingen sker af og til af beboede lejligheder, hvor overflader ikke er umiddelbart synlige (p.g.a nedsænkede lofter, gulvtæpper, klædeskabe m.v.) Der kan derfor forekomme eventuelle mangler, som først er synlige efter overtagelsen.

Du skal gennemgå lejligheden grundigt på den aktuelle overtagelsesdag og gøre indsigelse mod eventuelle mangler. Reklamation skal ske skriftligt til sælger med kopi til bestyrelsen og Andelsbo, inden 14 dage efter overtagelsesdagen.

Foreningen ved Andelsbo tilbageholder som hovedregel kr. 40.000,00 til eventuelle fejl og mangler.

Ved den faktiske overdragelse

Ved overdragelsen skal lejligheden af sælger være pænt rengjort og kælderrum skal tillige være ryddet.

Overdragelsesaftalen

Når Andelsbo har modtaget alle rapporter og dokumentation for eventuelle udbedringer samt oplysninger om køber, udarbejder Andelsbo overdragelsesaftalen.

Når overdragelsesaftalen er udarbejdet, fremsendes den til sælger, køber og bestyrelsen, som alle skal underskrive digitalt via NemID. Andelsbo skal have en underskrevet overdragelsesaftale af alle parter retur senest den 10. i en måned for at kunne imødekomme en overdragelse til den kommende 1. i måneden efter - og for, at kunne opkræve rettidigt inden overdragelsesdagen.

Efter modtagelse af overdragelsesaftalen sender Andelsbo dig en opkrævning af købesummen, depositum, første måneds boligafgift og din andel af vurderingshonoraret samt overdragelsesgebyret og en boligaftale til din underskrivelse.

Købesummen i.h.t. overdragelsesaftalen skal altid være fuldt indbetalt, før nøgler kan udleveres og disposition over lejligheden opnås.

Et andelsbevis modtager du ca. en måned efter overtagelsesdagen.

Overdragelse af andelen og udlevering af nøgler

Når overdragelsesaftalen er underskrevet og din indbetaling af købesummen er sket, senest 8 dage inden overtagelsesdagen, i henhold til Andelsbo's opkrævning til dig, aftaler sælger og køber hvilket tidspunkt de vil foretage overdragelse af nøglerne.

Du skal fra sælger modtage: 3 stk. nøgler / hoveddørsnøgle + lejlighedsnøgler.

Aflæsning af el, gas og varme

Ved nøgleoverdragelsen, skal køber og sælger sammen aflæse gas, el og varme og begge parter melder hver især flytning til forsyningsselskaberne. Du skal tilmelde dig, som ny beboer.

Navneskilte

Navneskilt til entrédøren, for- og bagdør til lejligheden skal du selv sørge for.

Navneskilt til din dørtelefon og postkasse skal du selv sørge for, men brug gerne foreningens skabelon.

Foreningens vicevært kan kontaktes eller bestyrelsen i deres åbningstid om tirsdagen, i lige uger.

Kontakt til bestyrelsen

Kontakt til bestyrelsen sker på bestyrelsens mail: info@strandlodsgaarden.dk

I emnefeltet bedes du anføre lejlighedsnummer og adresse – Eks. : Køb af lejligheden xxx, evt. bolig nr. xx...

Kontakt til administrator Andelsbo

Kontakt til Andelsbo sker på mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk.

I emnefeltet anføres venligst foreningens navn og adresse og hvad henvendelsen drejer sig om.

Eks.: A/B Strandlodsgården: Køb af lejlighed xxxxx.

Gebyrer der opkræves udover købesummen for andelen (estimerede priser for 2023)

Sælger:	kr.
Nøgleoplysningsskema	510,00
El- tjek ca.	1.500,00
VVS-tjek ca.	1.083,75
Vurderingsrapport (½-del) ca.	1.750,00
Evt. afregning af panthaver	1.021,00

Køber:	kr.
Overdragelsesgebyr	7.951,00
Vurderingsrapport (½-del) ca.	1.750,00
Evt. overtagelse af ejerpandebrev	1.021,00

