

Procedure for køb og salg af andele i AB Halgreen

1. Afgiv ønske om salg

- a. Sælger skal kontakte boligadministrator skriftligt og afgive ønske om salg. Der skal udfyldes et oplysningsskema, som sendes med.

Boligadministrator: Skovgaard Alsig Advokater med oplysninger om salget

Hjemmeside: <https://skovgaardalsig.dk/>

Adresse: Overgaden Neden Vandet 9A, 3.th., 1414 København K

Kontaktperson: Maria Schmidt Klem

E-mail: msk@skovgaardalsig.dk

Telefon: 40 99 58 08 (Kontortid mellem kl. 10.00-12.00 og 12.30-14.30)

Download [oplysningsskema](#)

- b. Der er 3 måneders opsigelse (+ løbende måned) i A/B Halgreen. Opsigelsen tæller fra den dag, boligadministrator modtager komplet udfyldt oplysningsskema. Hvis køber indvilliger, kan overdragelse dog ske tidligere. Tilbydes lejligheden til den interne eller eksterne venteliste, skal de tilbydes overtagelsesdagen der gælder ved 3 måneders opsigelse.
- c. Hvis sælger i henhold til vedtægterne ønsker at sælge til familie eller lignende eller fraflytter sin lejlighed som led i et bytte, skal oplysninger om køberen fremgå af skemaet. Dette udfyldes nederst i skemaet.

2. Vurdering og syn af lejlighed

- a. Sælger skal både have lavet en almindelig vurdering samt et el- og vvs-syn som beskrevet i vedtægterne.
- b. El- og vvs-synet skal afholdes først af autoriserede firmaer. Tag evt. kontakt til vores vurderingspartner, og de vil henvise til anbefalede firmaer. Omkostninger ved el- og vvs-syn betales af sælger.

Vurderingspartner: Focus2

Hjemmeside: <https://focus2.dk/>

Adresse: Kobbelvænget 72, 2700 Brønshøj

Kontaktperson: John Bisgaard Jensen

E-mail: jbj@focus2.dk

Telefon: +45 88 17 87 01

- c. Alle eventuelle nødvendige ændringer skal udbedres med dokumentation inden den almindelige vurdering, hvis disse skal kunne medtages i vurderingsrapporten som forbedringer, der tilføjes til salgsprisen. Hvis dette ikke er gjort, skal der betales for udarbejdet af en ny vurderingsrapport for at kunne indgå som forbedringer.
Salgsaftalen vil først blive lavet, når udbedringerne er lavet.
Sælger kan frit vælge den virksomhed, der skal foretage udbedringerne. De skal selvfølgelig være autoriserede og fremlægge dokumentation af udbedringerne.
- d. Herefter tager sælger igen kontakt til vurderingspartneren for at arrangere et almindeligt syn af lejligheden.
Husk at oplyse ved vurderingen, hvorvidt eventuelle løsøre kan indgå i salget. Omkostninger, der er forbundet med vurderingen, fordeles ligeligt mellem sælger og køber.
Bemærk at ulovligheder kræves udbedret inden salg. Hvis vurderingsrapporten beskriver nødvendige udbedringer, og disse ikke er udbedret inden overdragelse, tilbageholdes et beløb svarende til fradragets størrelse.
Det kan aftales mellem køber og sælger, at køber overtager forpligtelsen til at udbedre mangler mod et rimeligt prisnedslag. Prisen fastsættes efter skøn fra vurderingsmandens side.
- e. Når vurderingsrapporten er udbedret, sendes denne til boligadministrator og bestyrelse. Herefter har bestyrelsen 6 uger til at finde en køber (såfremt sælger ikke ønsker at overdrage i henhold til vedtægternes paragraf 14 stk 1 litra a eller litra b)

3. Procedure for salg

- a. Overdragelsesrækkefølgen kan læses i vedtægternes paragraf 14 stk 1.
- b. Sælger har mulighed for at overdrage i henhold til vedtægternes paragraf 14 stk 1 litra a eller litra b. Dvs. at sælger kan sælge direkte til udvalgte familierelationer eller til en person, de har delt husstand med i mere end 1 år. Dette er dog kun muligt, såfremt sælger forlader andelsboligforeningen og ikke overtager en anden lejlighed i AB Halgreen (jfr. paragraf 14 stk 1 litra c)
- c. Såfremt sælger ikke ønsker at overdrage som ovenstående, sættes lejligheden til salg på den interne- og eksterne venteliste i en begrænset periode, typisk 10-14 dage.
Sælger skal være til rådighed for 2 åbent hus: 1 på en hverdagsaften og 1 på en weekend eftermiddag. Det skal koordineres med bestyrelsen, så et bestyrelsesmedlem kan være til stede. I særlige tilfælde kan sælger overdrage nøgle til bestyrelsen, hvis denne ikke selv kan være til stede.

- d. Findes der ikke en køber via ventelisterne, kan sælger selv indstille en køber. Bemærk dog, at såfremt der har været tale om en intern rotation, er det det sælger af den første lejlighed, der har indstillingsret ((jfr. paragraf 14 stk 1 litra c) Sælger meddeler bestyrelsen og Skovgaard Alsig Advokater, når køber er fundet. Bemærk, at bestyrelsen skal godkende køber.

4. Salgsaftale

- a. Efter køber er fundet, vil køber og sælger efter ca. 14 dage modtage en kopi af salgsaftalen med tilhørende bilag (vedtægter, regnskab, nøgleoplysninger, afregning af mangler mv.). Dette sendes også videre til medlemmer af bestyrelsen.
- b. Salgsaftalen underskrives af køber, sælger, formand og 2 bestyrelsesmedlemmer i det digitale underskrivningssystem, Penneo. Når alle har underskrevet, får alle et eksemplar automatisk.
- c. Købesummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut, medmindre overdragelsesaftalen indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen. I sådanne tilfælde skal køber senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- d. Der tilbageholdes et tilgodehavende, som først kan frigives, når der er afklaret eventuelle mangler efter overtagelsesdagen.

5. Overdragelse og herefter

- a. Sælger og køber skal arrangere et overtagelsestidspunkt i god tid, og samtidig koordinere med vurderingspartner, da der skal være en vurderingsperson til stede ved overdragelse for at sikre, at alt er overdraget korrekt samt vurdere eventuelle mangler, der er udbedret.
- b. Såfremt køber identificerer andre mangler, der ikke er medtaget i vurderingen, skal denne indgive indsigelse til sælger og foreningen senest 8 dage efter overtagelsesdagen.
- c. Sælger bliver afregnet sit tilgodehavende senest 3 uger efter overdragelsesdagen, medmindre der stadig er uafklarede anliggender ang. mangler