

## Praksis ved Andelsoverdragelser

### 1. Generelt:

Andelsoverdragelser sker i henhold til Rønnebærhavens vedtægter, §13 – 15 samt gældende love og regler.

### 2. Rønnebærhavens gældende praksis:

Udover forholdene under ovenstående afsnit, Generelt, er der igennem årene opstået en praksis for alle andelsoverdragelser, som beskrevet nedenfor.

Denne praksis fremgår af de årsberetninger, som de årlige generalforsamlinger i foreningen har godkendt.

Sælger og køber gøres indledningsvis altid opmærksom på følgende praksis, som vi har opbygget igennem årene:

*Andelsoverdragelserne sker med udgangspunkt i foreningens vedtægter, ABF's beskrivelser og vejledninger om andelsoverdragelser og med anvendelse af ABF's standarddokumenter. Udover de lovpligtige dokumenter henvises til indholdet på foreningens hjemmeside ([www.rønnebærhaven.go2net.dk](http://www.rønnebærhaven.go2net.dk)), herunder vedtægter, dette dokument og "husorden" (se nedenfor).*

*Bestyrelsens opgaver/pligter er at sikre, at overdragelsesprocessen lever op til de krav og beskrivelser, som fremgår af gældende love, regler, bestemmelser m.m., herunder bestyrelsens pligt til at godkende andelshavere og overdragelsesaftalerne ("at det går rigtigt til, og der udvises rettidig omhu").*

*Til en andelsoverdragelse er knyttet visse gebyrer, som fremgår af foreningens gebyroversigt i Rønnebærhavens håndbog afsnit 11.*

*Herudover anvendes følgende praksis, der er opbygget igennem årene:*

- *Personer der tilbydes at købe en andel gives en svarfrist til sælger på op til maksimalt 14 dage fra tilbuddet fremsættes.*
- *Bestyrelsen tilbyder sælger at lave et første udkast til forbedringsværdier på baggrund af de bilag, sælger måtte have afleveret til sin mappe i foreningens arkiv. Sælger færdiggør herefter bilaget med forbedringsværdierne med henblik på at få bestyrelsens godkendelse på disse værdier*
- *Overtagelsestidspunktet for en andel aftales mellem sælger og køber; men køber gives 2 – 3 måneders overtagelsesfrist ("løbende måned plus 2 måneder). Ønsker køber kun at overtage andelen med en længere frist, kan sælger vælge at kontakte bestyrelsen og bestyrelsen kan så enten vælge at udpege en ny køber fra interesselisten eller acceptere en længere frist.*
- *Det anbefales sælger og køber, at de finder en mindelig løsning (eventuelt med brug af fagkyndige personer) på de uoverensstemmelser eller usikkerheder, der måtte være/opstå, vedrørende fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre og/eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand inden indgåelse af en andelsoverdragelsesaftale.*

- *Sælger og køber gøres opmærksom på, at bestyrelsens varetagelse af dens opgaver/pligter nødvendiggør et vist tidsmæssigt forbrug til disse ting ("alle ting kan ikke straks-ekspederes")*
- *Sælger har det fulde ansvar for alle forhold vedrørende boligen indtil overtagestidspunktet, hvorfor det generelt frarådes at indgå aftaler, hvor sælger giver køber adgang til boligen (f.eks. til påbegyndelse af istandsættelse).*
- *Bestyrelsen stiller sig til rådighed for at besvare spørgsmål fra sælger og køber, såfremt de ikke (eller vanskeligt) kan finde svarene i det af bestyrelsen udleverede materiale eller der er tale om spørgsmål, som kræver en speciel indsigt og viden om foreningen og dens forhold.*
- *Skulle sælger ikke kunne finde nogle af de obligatoriske dokumenter, sælger skal levere til køber, kan bestyrelsen i de fleste tilfælde hjælpe med en elektronisk udgave af dem.*
- *Inden der indgås en salgsaftale udleverer bestyrelsen til køber – udover de lovpligtige dokumenter – også Afsnit 7. Regler for A/B Rønnebærhaven ("husorden"). Det fremgår af salgsaftalen, at denne udlevering har fundet sted.*
- *Sælger er ansvarlig for, at boligen ved nøgleoverdragelsen afleveres i rydelig og rengjort stand.*
- *'Sælgeren er ikke forpligtet til at fjerne væg-til-væg tæpper, men køberen kan gøre krav gældende på udbedring af gulvskader inden for 8 dage efter overtagelsen. Ønsker en køber ikke at overtage væg-til-væg tæpper (tilpasset løsøre) på grund af tæppernes slitage, brug m.m. anbefales, at sælger og køber finder en mindelig løsning på renovering/fjernelse af tæpperne*

Kees van Kooten Niekerk  
Formand for Rønnebærhaven