



14. 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 (<https://ronnebaerhaven.andelsboligweb.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 12.

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.*
- *Syn af boligen foretages af ekstern konsulent, der udarbejder en fraflytningsrapport, hvori forbedringsværdierne er indregnet.*
- *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.*
- *Sælger har det fulde ansvar for alle forhold vedrørende boligen indtil overtagelsestidspunktet, 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.*



Rønnebærhavens håndbog

- *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 8. 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 ryddelig ren-gjort stand.*
- *Sælgeren er forpligtet til at fjerne alle faste og løse gulvtæpper inden syn.*

Karin Overballe

Formand for Rønnebærhaven