

Lejligheden:

Lejlighedsnr. 24 af 3ex, Tårnby By, Korsvejen

Beliggenhed: Højgården 4, st. 112, 2770 Kastrup

Vores j.nr.: 100-528-24-2

Ejer/andelshaver: Bent Høj Andersen & Ilse Vindfeld Andersen

Areal: 45,00

Fordelingstal: 1,26 af 100,00

Restance pr. d.d.: kr. 0,00

Hvis seneste indbetaling ikke bliver trukket tilbage eller på anden måde afvist.

Vi gør opmærksom på, at administrator afregner både tilbagebetalinger og efterbetalinger efter forbrugsregnskaber til den til enhver tid værende ejer på afregningstidspunktet.

Eventuelt tilbageholdt beløb i refusionsopgørelse vedr. forbrugsregnskaber er administrator uvedkommende.

Ydelse: Betales forud senest d. 1. hverdag i terminen. Der er 12 terminer pr. år.

Dato	Aktuel opkrævning	pr. termin	pr. år
06-11-2019	Fællesudgifter	1.226,72	14.720,64
06-11-2019	A conto varme	425,00	5.100,00
I alt		1.651,72	19.820,64

Foreningen:

Ejendommen:	Ejendommen er opført i 1974.
CVR-nummer:	77496319
Regnskabsår:	01. juli - 30. juni
Arbejdsdage:	Der er ingen arbejdsdage i foreningen.
Internet:	Der er ikke fælles forsyning med internet i ejendommen. Der er ikke tilslutningspligt til internet.
Energimærke:	Udført 15. december 2013 (D)
Pulterrum:	Kælderrum skal overdrages til køber ryddet og rengjort. Sælger kan oplyse, hvilket rum der er brugsret til.
Servitutter:	Der henvises til ejendommens og lejlighedernes blade i tingbogen.
Kommende planer og offentlige reguleringer:	Der henvises til offentlige myndigheder.
Forbrugsregnskab:	Ista Danmark A/S udarbejder fordelingsregnskab over forbrug. Varmeregnskabet løber fra 01-01 - 31-12 Flytteaflysning bestilles af administrator i forbindelse med registrering af ejerskifte. Der vil blive udarbejdet et forbrugsregnskab for sælgers ejerperiode og et forbrugsregnskab for købers ejerperiode. Alle forbrugsregnskaber fremsendes til den til enhver tid værende ejer på fremsendelsestidspunktet. Vi gør opmærksom på, at administrator afregner både tilbagebetalinger og efterbetalinger efter forbrugsregnskaber til den til enhver tid værende ejer på afregningstidspunktet. Sælger skal derfor selv kontakte køber med henblik på afregning. Måleraflysningsfirmaet vil opkræve et fraflytningsgebyr. Størrelsen på gebyret kan oplyses af måleraflysningsfirmaet. Eventuelt tilbageholdt beløb i refusionsopgørelse vedr. forbrugsregnskaber er administrator uvedkommende.

- Nøgler: Samtlige nøgler skal afleveres til køber ved fraflytning.
- Ekstranøgler: Ekstranøgler kan bestilles hos Bestyrelsen.
Gebyr for ekstranøgler opkræves sammen med den ordinære ydelse.
- Navneskilte: Navneskilte til postkasse og dørtelefoner skal bestilles hos Bestyrelsen.
Gebyr for navneskilte opkræves sammen med den ordinære ydelse.
- Forsikring: Codan Forsikring A/S .
Se policenr. og vilkår i police.
- El: Der er selvstændige målere. Afregning og meddelelse om salg og flytning sker direkte med forsyningselskaberne.
- Sikkerhedsstillelse: Ejerpantebrev kr. 54.000,00. Findes i vedtægtens §14.

Ejerpantebreve skal i forbindelse med salg debitorskiftes/forhøjes. Dette arbejde udføres af ØENS. Honorar fremgår af punktet handelsomkostninger og opkræves sammen med første opkrævning til køber uanset købsaftalens bestemmelser. Tinglysningsafgift opkræves ligeledes overfor køber.

Udfører sælger/køber selv denne ekspedition vil ØENS gennemføre en kontrol. Honorar fremgår af punktet handelsomkostninger og opkræves sammen med første opkrævning til køber uanset købsaftalens bestemmelser.

Såfremt foreningen skal signere tinglysningsekspeditioner kan vi oplyse, at ØENS Advokatfirma, cvr.nr. 18512785, har fuldmagt fra ejerforeningen.
- Fælleslån: Foreningen har optaget kassekredit til belægning af parkeringsplads mv. Kassekreditten er indfriet men er ikke lukket, selv om den ikke forventes anvendt på nuværende tidspunkt.
- Husdyr: Findes i husorden.

Husdyrhold tilladt.

Parkering:

Findes i husorden.

Parkering af personbiler skal ske op mod ejendommen eller langs hækken.

Større uafsluttede sager:

Foreningen har fået udarbejdet en vedligeholdelsesrapport som viser at der er en række større vedligeholdelsesarbejder som foreningen står over for.

Foreningen har bemyndiget bestyrelsen til at igangsætte en byggesag til op til kr. 5.000.000 for udskiftning af foreningens stigstreng, faldstammer og opdatering af fyrrum, jf. referat af ordinær generalforsamling 2019 samt foreløbige konsekvensberegninger for dette. Dette arbejde forventes igangsat i starten af 2020.

Samtidig har foreningen bemyndiget bestyrelsen til at igangsætte ændring af lokalplan så foreningen har mulighed for at frasælge tagarealet til en udvikler, for derigennem at få udskiftet taget og spare udgifter der ellers ville være forbundet med dette, da taget skal udskiftes inden for kort tid.

Foreningen har endnu ikke besluttet at taget skal sælges. Denne beslutning skal først træffes når lokalplanen eventuelt er ændret, hvilket kan forventes at tage mellem 12-16 måneder.

Såfremt lokalplanen ikke kan ændres, eller man ikke kan finde en udvikler der er villig til at købe tagarealet og udvikle denne selv om lokalplanen bliver ændret, så skal taget stadig udskiftes ved en ny byggesag.

Udlejning:

Findes i vedtægtens §19.

Bestyrelsen godkender udlejning. Ansøgning fremsendes til administrator.

Administrator: ØENS Ejendomsadministration A/S
Lergravsvej 59 st.
2300 København S.
Tlf.: 32 46 46 32
www.oadv.dk

Kontaktperson:
Nedim Husic
nh@oadv.dk

Foreningens hjemmeside: www.hoejgaarden.oadv.dk

Man vil i umiddelbar forlængelse af indflytning modtage en mail med invitation til oprettelse som bruger på hjemmesiden.

Digital kommunikation: Man kan oprette sig som bruger på foreningens hjemmeside og opnå disse fordele:

1. Bliv adviseret ved e-mail, når nye dokumenter om foreningen lægges på siden og slip for selv at arkivere.
2. Modtag e-mail, når der sker akutte ting vedrørende ejendommen.
3. Få foreningens nyhedsbrev pr. mail.
4. Forenkling af foreningens fremtidige digitale kommunikation, med mulighed for mere målrettede henvendelser.

Ejendommens bilag: Seneste årsregnskab
Seneste budget
Referat fra ordinær generalforsamling
Evt. referat(er) fra ekstraordinær generalforsamling
Forsikringspolice
Vedtægt og evt. husorden
Energimærkerapport
Evt. vedligeholdelsesplan

På vegne af E/F Højgården accepterer vi, at der indhentes ejendomsdatarapport hos kommunen.

ØENS Ejendomsadministration A/S opfordrer køber, sælger og ejendomsmægler til at gennemgå bilag til denne administratorbesvarelse, idet indholdet kan have betydning for den forestående handel.

Behov for en ny administratorbesvarelse?

Såfremt sælger/mægler har behov for at bestille en ny administratorbesvarelse, er der følgende muligheder:

1. Under 1 måned siden at sælger/mægler sidst har fået administratorbesvarelse, kan en ny kode til foreningens hjemmeside/dokumenter sendes uden afregning.
2. I spændet fra 2 måneder til og med 6 måneder siden at sælger/mægler sidst har fået administratorbesvarelse, kan vi tilbyde en ny administratorbesvarelse til ½ pris (prisen fremgår af prislisen).
3. Afholdes der indenfor 3 måneder, efter fremsendelse af denne administratorbesvarelse, en generalforsamling i foreningen, fremsendes bilag til brug ved generalforsamlingen uden beregning, hvis der anmodes om det. Yderligere dokumenter fremsendes mod honorar.
4. Over 6 måneder siden at sælger/mægler sidst har fået administratorbesvarelse, kan vi tilbyde ny administratorbesvarelse til fuld pris (prisen fremgår af prislisen).

Bestilles denne ikke, og der er gået over 6 måneder fra sidste administratorbesvarelse er sendt til sælger/mægler, vil ØENS udarbejde en ansvarsfraskrivelse i forbindelse med varetagelsen af ejerskiftet/overdragelsen. Denne vil blive sendt til både køber og sælger. Samme procedure gør sig gældende, hvis foreningen har afholdt en generalforsamling i tidsrummet mellem afsendelse af administratorbesvarelsen til sælger/mægler og bestilling af ejerskifte.

	Sælger	Køber
Handelsomkostninger		
Administratorbesvarelse	3.750,00	0,00
Registrering af fremlejer, ny adr. mv.	0,00	500,00
Ejerskiftehonorar*	0,00	2.250,00
Tinglysningsekspedition/-signering/-kontrol	0,00	3.000,00
Delindfrielse fælleslån (den der indfrier betaler)	1.500,00	1.500,00

** Ejerskiftehonoraret betales for registrering af ind- og fraflytning, herunder bestilling af flytteaflysning hos måleraflysningsfirmaer, kontrol af restancer, fremsendelse af information om ejerskifte til foreningens vicevært og bestyrelse samt besvarelse af diverse henvendelser fra advokat, ejendomsmægler, bank m. v.*

Evt. videregivelse af informationer til advokatfirmaet i forbindelse med debitorskifte/forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen.

Information om evt. fælleslån, herunder opgørelse af renter for køber og sælgers ejerperiode, hæftelsesforhold m. v.

ØENS Ejendomsadministration A/S's (efterfølgende kaldet ØE) almindelige betingelser for besvarelse af ejendomsmæglerforespørgsler.

- §1 ØE påtager sig som administrator af foreninger med henblik på salg, tvangsauktion eller anden afhændelse af de enkelte lejligheder at give relevante oplysninger om lejligheden og ejendommen.
- §2 ØE kan oplyse om praktiske ting så som vicevært, varmeaflysning, vaskerimuligheder, forsikringsselskab, forhøjelse af sikkerhedsstillelse osv.
- §3 ØE påtager sig intet ansvar for tilstedeværelsen af eller adgang til faciliteter på ejendommen; herunder for vanhjemmel.
- §4 Oplysninger om betaling er baseret på sidst kendte vedtagne opkrævninger; dvs. fællesbidrag, a/c varme og vand, ekstraordinære opkrævninger og evt. restancer. ØE påtager sig ikke efterfølgende at underrette mægler eller andre, der har henvendt sig, om ændringer i de givne oplysninger.
- §5 Oplysninger om forventede udgifter gives kun i det omfang, sådanne er vedtaget eller er aktuelle pga. et påbud. Udgifter, der kan blive aktuelle oplyses kun, når der er stillet forslag om at få emnet behandlet på en generalforsamling.
- ØE oplyser ikke om overvejelser omkring vedligeholdelse og udskiftning af bygningsdele, estimerede budgetoverskridelser, forventede tab eller andre omkostninger, fordi sådanne kan blive afholdt i indeværende år eller udsat til senere vedtagelse / afholdelse / forkastelse.
- §6 Bestyrelsens beslutningsgrundlag er internt materiale og udleveres ikke. Områder der på en generalforsamling er besluttet undersøgt kan nævnes, men ØE gisner ikke om evt. udgifter, før sådanne er vedtaget, alternativt bragt i forslag om vedtagelse.
- Tilstandsrapport udleveret til ejerne kan kopieres, men bestyrelsens egne undersøgelser anses for internt materiale.
- ØE gør udtrykkeligt opmærksom på, at ikke alle bestyrelsens beslutninger nødvendigvis er kendt af administrator; bl.a. er administrator ikke altid medvirkende ved alle de områder, en bestyrelse vedtager.