Procedure for overdragelse af haver i Sommerbyen Ejby

Bestyrelsen har outsourcet processen f.s.v.a. den praktiske side af haveoverdragelser til Sommerbyen Ejbys advokat Klaus Lunøe, Advokatfirmaet Lunøe / Schack Petersen.

For dig, som ønsker at sælge din have, skal du læse de procedurer, som du skal følge

1. Bestilling af vurdering

- Du skal - i foreningens kontortid - bestille en vurdering af haven hos Sommerbyen Ejbys næstformand.

2. Ejererklæring udfyldes

- Ved bestilling af vurderingen får du udleveret en "Ejererklæring" som du skal udfylde og underskrive. Du skal aflevere den underskrevne erklæring til de vurderingsfolk, som vurderer din have. Det er vigtigt, at du udfylder hele erklæringen korrekt, da dine svar har stor betydning for den pris, som vurderingsfolkene må vurdere din have til.

3. Køber fundet

- Når du har modtaget vurderingen og du har fundet en køber til haven, skal du kontakte Advokatfirmaet Lunøe / Schack Petersen.
- Du sender en mail til Advokatfirmaet Lunøe / Schack Petersen på deres e-mailadresse info@boligadvokater.dk hvor du angiver "Salg af Kolonihave" i emnefeltet. Du skal oplyse, hvilken kolonihave der sælges, angiv **havelodsnummer,** Stinavn og nr. – Du skal også oplyse, hvem der sælger haven (navn, adresse, telefonnummer og mailadresse). Endvidere skal du angive hvem der er køber af haven (navn, adresse, telefonnummer og mailadresse). Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at ringe til Advokatfirmaet i deres kontortid, **mandag til torsdag kl. 9.00 – 16.30 og fredag kl. 9.00 – 15.30, på tlf. 23 91 75 23.**

4. Det, som du og Advokatfirmaet skal have samspil og aftaler om, er bl.a.:

- En hurtig kontakt fra dig, så de kan indhente en tingbogsattest på dine/jeres vegne.
- Info fra dig om navn på køber, som Advokatfirmaet kan fremsende til bestyrelsen i Sommerbyen Ejby, for at indhente foreningens godkendelse af køber.
- At du udfylder løsørelisten/løsøreoversigten. Den skal underskrives af både sælger og køber, hvorefter du sender den til Advokatfirmaet. **- Hvis der ikke foreligger en af begge parter underskrevet løsøreliste/-oversigt kan du ikke få haven solgt.**
- **NB! Prisen for løsøre må max udgøre 20 % af den samlede vurdering minus den foreningsmæssige værdi, dog max. kr. 65.000.**
- Hvordan og hvornår du og Advokatfirmaet i fællesskab, kan få udarbejdet den skriftlige købsaftale.
- Hvornår du og køber kan underskrive købsaftalen, og Advokatfirmaet på Sommerbyen Ejbys vegne, kan udarbejde den nye lejekontrakt til køber,
- Hvordan og hvornår køber skal betale købesummen til advokatfirmaet.
- Info om du er tilmeldt foreningens kollektive forsikringsaftale, som evt. skal opsiges, eller hvis køber ønsker det, overtages af køber.

- **Du skal informere køber om, at pågældende skal indbetale et beløb på op til kr. 10.000,- til foreningens advokat, hvis der er tinglyst adkomst til dit/jeres hus.** *NB! - Hvis der er tinglyst adkomst til huset, skal foreningens advokat sikre køber, at der i forbindelse med haveoverdragelsen bliver tinglyst adkomst til huset til køber.*
- Hvilke beløb, der evt. skal betales til anden side, fx gæld til Sommerbyen Ejby eller din bank, som skal tilbageholdes af købesummen.
- Hvordan og hvornår du, efter udløb af købers fortrydelsesret, kan forvente at få overført det resterende salgsbeløb.
- Evt. øvrige vilkår m.m.

5. Du skal – som minimum - ved 1. henvendelse til Advokatfirmaet orientere dem om:

1. Dit havelodsnummer, sti navn og sti nr., samt foreningens navn (Sommerbyen Ejby). Advokatfirmaet har dine registrerede adresseoplysninger, men for en sikkerheds skyld vil det være fornuftigt, at du ved første henvendelse til dem, oplyser dit og din evt. medejers navn, folkeregisteradresse, telefon nr., og evt. e-mailadresse.
2. Navn og Folkeregister adresse på køber, samt deres korrekte kontaktdata, telefon nr. og evt. e-mailadresse.
3. For at fremme haveoverdragelsesprocessen mest muligt, vil det være hensigtsmæssigt, at du - hurtigst muligt - beder køber om at fremskaffe **en historisk bopælsattest,** som dokumenterer, at køber bor i en af de kommuner som de skal, jfr. foreningens vedtægter, og som også dokumenterer, at køber har haft bopæl i Danmark i en periode på mindst 5 år sammenlagt. Den historiske bopælsattest skal du, af hensyn til GDPR reglerne, bede køber om at sende i en mail direkte til Advokatfirmaet, til brug for bestyrelsens godkendelse af køber, inden en haveoverdragelse kan finde sted.
4. Af hensyn til opfyldelse af reglerne i lov om hvidvask og terror og GDPR-regler skal både og sælger være opmærksom på at Advokatfirmaet har pligt til udarbejde en hvidvaskrapport. Det sker gennem platformen "Pingo" og indebærer også dokumentation på ens identitet.

6. Særlige forhold: Fremmed adkomst - ejendomsdomssag

I de efterhånden færre og færre tilfælde, hvor der er på kolonihavehusets bygning på lejet grund, er tinglyst et skøde med fremmed adkomst (det vil sige en tinglyst adkomst i et andet navn end sælgers navn) tilbage i tiden, som ikke tinglysningsmæssigt er blevet berigtiget, selv efter mange år, gøres sælger opmærksom på følgende:

Der kan påløbe yderligere omkostninger på skønsmæssigt på omkring kr. 25.000 i de tilfælde af gennemførelse af ejendomsdomssag gennem Tinglysningsretten er nødvendig. Omkostninger består af advokatomkostninger, retsafgifter og Tinglysningsrettens krav om, at der skal indrykkes en annonce, mindst 2 gange om ejendomsdomssagen, i en lokalavis, annonceudgifter som i sig selv løber op i omkostninger på over 10.000 kr.

Sagsbehandlingsgebyr

Du skal - som sælger – betale et sagsbehandlergebyr til Advokatfirmaet, kr. 6.600 (inkl. moms). **Fra 1. januar 2027 stiger gebyret til kr. 7.250 (inkl. moms)**. - Gebyret dækker alle de faktiske omkostninger, som er forbundet med selve haveoverdragelsesprocessen, herunder den med

Sommerbyen Ejby aftalte afregningsprocedure for havesalget, samt den med Sommerbyen Ejby aftalte afregningsprocedure for vand og el. m.m.

NB! - Hvis der opstår særlige komplicerede forhold i din haveoverdragelsessag m.m. kan Advokatfirmaet opkræve et ekstra gebyr for dette ekstra arbejde. - Har bestyrelsen godkendt en køber og advokatfirmaet har udarbejdet købsaftalen m.m. og handlen ikke bliver til noget fordi sælger annullerer handlen eller at køber springer fra, ***betaler sælger halvt salær.*** *- Bliver have-overdragelsen ikke til noget efter advokatfirmaet har oprettet sagen, og køber er blevet godkendt af bestyrelsen og handlen annulleres af sælger eller køber,* ***betaler sælger kvart salær.***

Advokatfirmaet vil normalt tilbageholde gebyret i det beløb, som sælger får udbetalt, når sagen er faldet endeligt på plads, overdragelsen er afsluttet, og fortrydelsesfristen er udløbet.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

NB! - Er du i tvivl om noget i forbindelse med haveoverdragelsen, er du altid, velkommen til at kontakte bestyrelsen i Sommerbyen Ejby i kontortiden, ringe til foreningens formand eller kasserer, eller kontakte Advokatfirmaet Lunøe / Schack Petersen.

Glostrup, den 26. oktober 2026 – KL + HV