

Procedure vedr. salg og køb, vejledning for andelshavere sælger og køber.

En andelshaver opsiges sin lejlighed ved at udfylde og aflevere blanket til bestyrelsen (den kan udleveres på kontoret eller findes på hjemmesiden). Heraf fremgår dato for overdragelse, beløb for forbedringer, og om andelshaveren indstiller en køber. Dokumentet underskrives af andelshaver(e) og af et bestyrelsesmedlem ved modtagelsen.

Bestyrelsen sætter opslag op i opgangene mhp evt. ansøgere fra intern venteliste (dvs. andelshavere, der ønsker at bytte lejlighed). Af opslaget fremgår pris (den oprindelige andelspris ganget med andelskronen) og anslået pris for forbedringer. Af opslaget fremgår ligeledes, om der er indstillet en køber og at alle andelshavere kan indstille en køber til lodtrækning. Hvis der er indstillet en køber, kommer det ikke til lodtrækning. Frist for ansøgning 7 - 10 dage, hvorefter det fastsættes, hvem der får købsretten, og denne skal herefter endeligt bekræfte sin interesse og bankgodkendelse.

Husk at de indstillede skal sikre sig bankgodkendelse med det samme, inden lodtrækning.

En køber kan være en enkeltperson eller et par. To der vil flytte sammen, skal hver især være fuldt bankgodkendt, hvis de indstilles hver for sig.

Bestyrelsen bestiller el-tjek, vvs-tjek og Newsec-vurdering. De tre instanser kontakter sælger for dato for udførelse. Sælger har pligt til at oplyse om evt. mangler og ting, der ikke fungerer, også ting, der ikke er synlige og som ikke ses umiddelbart i de tre tjek, men som køber jo finder ud af. Et bestyrelsesmedlem deltager som regel i Newsec-vurderingen. I første omgang betaler foreningen og beløbet fratrækkes i salgsprovenuet. Rapporter vedr. el-tjek, VVS-tjek og vurderingen sendes pr. mail til sælger, administrator og kontoret. Indsigelser skal gøres med det samme (der er eksempler på fejlplysninger). El og VVS mangler skal udbedres inden overdragelse (det gælder basale mangler og forhold der ikke er lovlige). Tingene skal fungere. Eneste undtagelse er, hvis køber f.eks. vil renovere bad eller køkken. Så giver det ikke mening at udskifte f.eks. et toilet eller en vask, men prisen på disse ting fradrages i stedet i lejlighedens pris. Dette skal ske ved aftale køber og sælger imellem.

Køber bliver den indstillede, med mindre der er en intern ansøger, og ellers en af de øvrige indstillede af andre andelshavere, evt. fundet ved lodtrækning.

Hvis der er en intern ansøger, starter ny salgsproces for dennes lejlighed, og den/de evt. indstillede får da mulighed for at købe den nu frigivne lejlighed, med mindre der er intern ansøger til denne. Da starter processen igen. Men den indstillede får altid mulighed for at købe den sidst frigivne lejlighed. (Der er flere eksempler på, at et salg medfører flere interne bytninger).

Hvis der ikke er en indstillet og ikke indstillede fra andre andelshavere til lodtrækning, tilbydes lejligheden til ekstern venteliste.

Når rapporter foreligger og køber er fundet, udfylder bestyrelsen et overdragelseskema med oplysninger om sælger, køber og aftaler vedr. udbedring af mangler. Dette sendes til Newsec, der derefter på baggrund af dette og af El-tjek, VVS-tjek og vurdering udfylder

overdragelsesdokumenter. Newsec har 3 uger til dette. Overdragelesdokumenterne sendes til digital underskrift hos sælger, køber og hele bestyrelsen.

Køber skal tilmelde sig elektricitet straks efter at købet er gået igennem og i god tid inden overdragelsesdato. Ellers kommer der ekstra regning. Sælger skal framelde sig.

Overdragelse: Sælger afleverer andelsbevis til bestyrelsen, der påtegner med købers navn og udleverer til vedkommende. Sælger har ansvar for lejligheden frem til overdragelsesdagen, men kan godt på eget ansvar give køber lov til at starte istandsættelse for denne dato.

Nøgler: Sælger afleverer alle nøgler, dvs. mindst 5 nøgler til entredøren samt et nøglekort, som er eneste mulighed for at bestille nye nøgler. Derudover opgangsnøgler, vaskelås med nøgle(r), skaktnøgle, altandørsnøgle, hvis der er lås i altandøren. Kælderrum skal være ryddet og rengjort.

Navneskilte: På dørtelefonen står efternavn på de der bor i lejligheden, og på postkasse og entredør står endvidere forbogstav for fornavn(e) for hver beboer. Viceværten laver skiltene på anmodning.

Flytning:

Pas på vores nymalede opgange. Flytteskader skal indrapporteres til bestyrelsen og udbedres på fraflytters/indflytters regning.

Indsigelsesfrist: Køber har 14 dages indsigelsesfrist på at oplyse sælger, administrator og bestyrelsen om mangler, der ikke allerede er oplyst i rapporterne. Se proceduren i overdragelsesdokumentet.

Købers forpligtelse: Køber skal orientere sig i vedtægterne og husordenen. Der må ikke opsættes vaskemaskine i lejligheden, men der kan søges om tilladelse til opsættelse af opvaskemaskine (der skal være drypbakke). Der skal søges om tilladelse til alle ændringer i lejligheden.

Hvis køber skal istandsætte lejligheden, skal der oplyses om varighed ved opslag i opgangen og køber skal dagligt sørge for fjernelse af støv mv. fra opgangen.

12.09.22 Bestyrelsen