

30. september 2023

A/B Humlebjerg procedure

Boligsalg

1. Der skal være én tovholder i bestyrelsen.
2. Andelshaver indgiver en skriftlig anmodning til bestyrelsen om salg til den første i en måned med ca. 8 ugers varsel.
3. Et bestyrelsesmedlem bestiller en vurdering og koordinerer tidspunktet herfor med andelshaver. Bed andelshaver om at have kvitteringer/dokumentation for eventuelle forbedringer/om- og tilbygninger parat ved vurderingen.
Ved vurderingen skal bestyrelsesmedlemmet have gennemgået andelshavers mappe for eventuelle forandringer. Forandringer oplyses til vurderingsmanden.

Ved vurderingen skal et bestyrelsesmedlem være tilstede for at besigtige loftet og en eventuel gangbro. Undersøg om der kan være lavet noget ulovligt. Der skal være ca. 5 cm luft fra gangbroen ned til isoleringen (vi har ikke rådforsikring). Der vil ske fradrag på salgssummen til udbedring af loftet, hvis der findes fejl.

Ved ulovligheder i loft og ved gangbro skal vurderingsmanden fastsætte udbedringsbeløbet. For loftet gælder det, at det kun er bestyrelsen, som kan rette op på ulovligheder, da foreningen har ansvaret for loftsrummene.

Indtil overtagelsesdatoen har sælger ret til at udbedre øvrige mangler, som vurderingsrapporten ellers angiver. Udbedrer sælger ikke disse fejl, vil der ske fradrag i salgssummen.

4. Bed sælger om at indlevere en energimærkning, udarbejdet af en beskikket energikonsulent, til administrator. En beskikket energikonsulent kan findes på nettet. Omkostningerne for denne energimærkning er på sælgers regning.
5. Bed sælger om at indlevere dokumentation for el-eftersyn udført af en autoriseret el-installatør. Installatøren udfærdiger et dokument, som er til brug ved salg af hus. Omkostningerne for dette el-eftersyn er på sælgers regning.
6. Gennemgå andelshavers mappe i arkivet i det røde skab med henblik på eventuelle tilladelser til om- og tilbygning. Hvis sådanne forefindes gøres vurderingspersonen opmærksom på dette på forhånd. Vær opmærksom på El- og VVS ændringer. Hvis ej regninger for disse, skal der udføres syn af fagmand for andelshavers regning.
7. Et bestyrelsesmedlem kontakter administrator for pris for andelen. Kan også ses af seneste årsrapport (årsregnskab).
8. Skriv samtidigt til personerne på den interne såvel som den eksterne venteliste. Brevet sendes kun elektronisk via mail. De gives 3 ugers varsel.
9. Hvis der ingen intern køber er, skrives der herefter til en køber fra den eksterne venteliste.

30. september 2023

10. Meddel administrator fulde navn(e), e-mailadresser og telefonnummer på køber.
Kontroller at et eventuelt prisnedslag ikke udgør mere end 15% af prisen eksklusiv forbedringer. Hvis et eventuelt prisnedslag er større end 15%, skal hele ventelisten tilbydes det samme prisnedslag, og man skal på ny fremsende et købstilbud elektronisk til alle på ventelisterne.
11. Administrator udfærdiger en overdragelsesaftale og sender den elektronisk til underskrift af sælger, køber og bestyrelsen. Når sælger, køber, bestyrelsen og administrator har underskrevet, sender administrator den underskrevne aftale elektronisk til samtlige underskrivere.
12. Køber, sælger og et bestyrelsesmedlem aftaler at mødes, når boligen er helt tom (senest på overtagelsesdatoen), hvorved man bedre kan se mangler, som man ikke har kunnet se ved vurderingen. Boligen gennemgås for fejl og mangler. Dette kan gøres på overtagelsesdagen. Køber skal udtrykkeligt gøres opmærksom på, at eventuelle fejl og mangler er et mellemværende mellem køber og sælger. Køber skal senest 14 dage efter overtagelsesdagen skriftligt påtale fejl og mangler over for sælger med kopi af brevet til administrator.
13. Vand, el, gas aflæses på overtagelsesdatoen. Køber og sælger skriver under.
På overtagelsesdatoen overdrages fælleshusnøgle samt 5 nøgler og nøglekort. Hvis noget mangler skal sælger fremskaffe nyt.
14. Dato for overdragelse, vurderingsrapport, energimærkning og el-eftersyn arkiveres i andelshavers fysiske mappe i fælleshuset.

Salg frigives til sælger:

Hvis salget frigives til sælger efter høring af ventelisterne, skal sælger vende tilbage til bestyrelsen med navn, e-mailadresse og telefonnummer på køber samt den aftalte overdragelsespris på andelen. Herefter fortsætter salget fra punkt 10.