

Vejledning til køber i forbindelse med køb af andelslejlighed.

Generel information. Denne vejledning er udarbejdet, så man kan danne sig et overblik over fremgangsmåden i forbindelse med køb af en lejlighed i A/B Sønderport. Fremgangsmåden er udstukket af foreningens vedtægter samt i et vist omfang af administrators praksis. I denne vejledning henvises der i flere tilfælde til centrale bestemmelser i vedtægterne. På foreningens hjemmeside (www.sonderport.dk) kan man finde alle de relevante dokumenter og skemaer, herunder foreningens vedtægter, seneste regnskab m. budget, foreningens husorden samt skemaer og regler for såvel intern som ekstern venteliste.

Husk! Bestyrelsesarbejde er frivilligt arbejde. Et bestyrelsesmedlem er således en ganske almindelig andelshaver, der har påtaget sig at udføre et stykke frivilligt arbejde for foreningen. Dette bør respekteres af såvel køber som sælger.

Internt salg. Hvis køber i forvejen er andelshaver i A/B Sønderport og er godkendt som køber til en anden andelslejlighed, skal hun opsig sin nuværende lejlighed med henblik på fraflytning og salg af denne. Købet, man er ved at foretage samt salget af den nuværende lejlighed, vil således først blive iværksat i det øjeblik, hvor bestyrelsen har modtaget en skriftlig tilkendegivelse om, at køber ønsker at overtage den tilbudte lejlighed. Det skal fremgå, hvornår køber ønsker at overtage den pågældende lejlighed, samt hvornår den nuværende lejlighed opsiges fra. Overtagelse og opsigelse kan ske pr. 1. eller 15. Husk dato og underskrift.

Eksternt salg. Hvis køber ikke i forvejen er andelshaver i A/B Sønderport, er det en god idé at gøre sig bekendt med foreningens husorden, hvoraf det bl.a. fremgår, at husdyrhold kræver tilladelse fra bestyrelsen.

Vurdering. Der *skal* foretages en vurdering af lejligheden, og det *skal* ske af foreningens vurderingsmand, jf. § 14.5. Vurderingsmandens opgave er at fastlægges værdien af forbedringer, særligt tilpasset inventar, samt om der skal foretages tillæg/fradrag for særlig god/mangelfuld vedligeholdelse. Samtidig prisfastsættes løsøre, som sælger ønsker at tilbyde køber (fx hårde hvidevarer). Køber er dog *ikke* forpligtet til at købe dette løsøre. Køber modtager en kopi af vurderingsrapporten og bør straks gøre opmærksom på, om evt. løsøre skal overtages. Hvis vurderingshandlingen endnu ikke har været afholdt, er køber velkommen til at deltage efter at have underrettet sælger om sit fremmøde. Bestyrelsen vil normalt være repræsenteret (evt. ved varmemesteren - Jan). Honoraret til vurderingsmanden udgør p.t. ca. kr. 2.000,00 og skal deles ligeligt mellem køber og sælger.

Syn af el-, gas- og vvs-installationer. Den lejlighed, som køber overtager, skal indeholde lovlige el-, gas- og vvs-installationer. Der er derfor foretaget el-syn og gas-syn af lejligheden. Synene er foretaget af foreningens normalt benyttede autoriserede håndværkere. Vvs-synet foretages kun, hvis det er forlangt i vurderingsrapporten. Se evt. vedtægternes § 14.5.

Køber har krav på at se synsrapporterne fra de foretagne syn. Hvis synene ikke er foretaget endnu, har køber *ikke* krav på at deltage i disse syn.

Hvis rapporter indeholder forhold, som kræver udbedring, for at installationerne er i lovlig stand, så skal sælger udbedre dette inden købers overtagelse af lejligheden.

Hvis sælger – mod forventning – intet foretager sig, kan det blive nødvendigt for bestyrelsen at gennemføre lovliggørelsen for sælgers regning. I nogle tilfælde kan det desværre først ske efter købers overtagelse af lejligheden.

Salgsaftale. Efter alle syn er foretaget og købers skriftlige tilkendegivelse om at ville overtage den pågældende lejlighed er modtaget (samt herunder hvilket løvsøre, der skal indgå i handlen), udfærdiger administrationen salgsaftale i fire eksemplarer (§ 15.1). Ønsker køber, at ægtefælle/samlever skal optræde som andelshaver på samme andel, skal dette meddeles inden aftalerne udfærdiges!

Køber modtager herefter salgsaftalen i 4 eksemplarer vedhæftet en opstilling over det, som køber skal betale, samt et eksemplar af foreningens vedtægter og det seneste årsregnskab med budget. Køber bør naturligvis læse aftalerne grundigt igennem, men opfordres til at skynde sig at få underskrevet, hvorefter alle eksemplarerne afleveres tilbage til bestyrelsen. Dette bør ikke tage mere end 2-3 dage. **NB:** Der skal skrives under på samtlige 4 aftaler og to steder i hver aftale! Hvis ægtefælle/samlever også skal være andelshaver på den samme andel, skal begge personer skrive under alle steder. Når sælger også har skrevet under, og bestyrelsen har godkendt salgsaftalen, modtager køber sit eksemplar fra administrationen.

Betaling. Betaling af overdragelsessummen iht. salgsaftalen, skal ske efter krav fra administrationen. Iht. § 15.3 er dette senest 14 dage før overtagelsesdatoen.

Lejekontrakt. Ca. en uge efter købers underskrivelse af salgsaftalen, modtages en lejekontrakt fra administrationen, den skal underskrives og returneres til administrationen.

Andelsbevis. Efter underskrivelse af lejekontrakt og betaling af overdragelsessummen, skal andelsbeviset overføres fra sælger til køber. Administrationen sørger for, at dette sker og fremsender beviset til køber, når det er forsynet med sælgers underskrift samt pris for andelen ved overtagelsen.

Overtagelse. Sælger bør overgive alle nøgler til lejligheden til køber. Man bør råde over tre gadedørsnøgler. Er man nyttilflytter kan man få evt. manglende nøgler udleveret af Jan. Ønsker man ekstranøgler ud over dette, kan de rekvireres hos Jan mod betaling. Administrationen sørger for at bestille aflæsning af varmemåleren, men køber skal selv melde flytning til Københavns Energi (aflæs evt. el- og gasmåler).

Gennemgang af boligen. Snarest muligt – og senest 14 dage – efter overtagelsesdagen skal køber sammen med bestyrelsen foretage en gennemgang af boligen med henblik på at konstatere evt. mangler, der måtte være kommet til syne efter sælgers fraflytning (fx manglende fodpanel bag sofa, større hul i væg bag maleri, fjernelse af dørgreb mv.). Køber skal være opmærksom på, at dette *ikke* er en ny vurdering af lejligheden. Køber bør desuden holde in mente, at der ikke er tale om et nybyggeri, og det kan derfor ikke forventes, at lejligheden er fuldstændig fejlfri. Alle disse ”småfejl”, som naturligvis vil forefindes, er der allerede taget højde for i vurderingsmandens fastsættelse af prisen. Det skal bemærkes, at køber kun kan gøre evt. yderligere mangler gældende i op til og med 14 dage efter, at køber har fået nøglerne udleveret, jf. § 15.5.

Tilflytning til foreningen. Ejendommens loft er inddelt i fem adskilte brandsektioner. Hvis køber indtræder i foreningen for første gang, gives der ret til et stk. loftsrums beliggende i den brandsektion, som den pågældende boligs bagtrappe giver adgang til. Ledige loftsrums er forsynet med foreningens navn. Nøgle til loftsetagen udleveres af Jan. Bemærk dog at tørrelofter og vaskeloftet ikke må benyttes som loftsrums for andelshaverne.

Man kan også få adgang til én af foreningens cykelkældre. Nøgle udleveres af Jan mod betaling.

Intern flytning. Flytter man inden for samme brandsektion, kan man beholde sit loftsrums. Flytter man til en anden loftsektion, skal man tømme sit loftsrums og efterlade det ulåst. Man må herefter finde et nyt loftsrums i den loftsektion som ens nye bagtrappe giver adgang til. Af- og udlevering af nøgler sker ved Jan.