Cobblestone

Ejd. 1-34

Procedure for salg af lejligheder i A/B Gullfoss

Ønsker du at sælge din lejlighed, er proceduren følgende:

1. Igangsættelse af handelsprocessen

Du skal udfylde formularen "FH01 – Begæring om salg af andelsbolig". Formularen finder du på Cobblestones hjemmeside eller via dette Link.

Når "FH01 Begæring om salg" er modtaget, bliver foreningens bestyrelse automatisk orienteret omkring salget.

Inden du gør det, skal du læse hele proceduren igennem.

2. Bestilling af el- og vvs-syn

Foreningen stiller krav om, at der ved salg skal udarbejdes el- og VVS-syn. Synene skal udarbejdes, inden vurderingsfirmaet besigtiger lejligheden.

Du skal benytte dig af følgende fagmænd:

El-syn: Stryhn Electric ApS, som du kan kontakte på tlf. nr. 33 31 12 64

VVS-syn: Østblik VVS, som du kan kontakte på tlf. nr. 32 50 51 41.

Du kan med fordel udnytte tiden, hvor lejligheden er udbudt på salgsopslaget, til at få udbedret eventuelle anmærkninger i el- og vvs-synet.

3. Bestilling af vurderingsrapport

Foreningen stiller også krav om, at der før salg udarbejdes en vurderingsrapport af foreningens vurderingsmand.
Du skal selv kontakte foreningens vurderingsmand, Focus2, for at træffe aftale om besigtigelse af lejligheden.

Focus2 kan kontaktes på tlf. nr. 32 95 37 17.

4. Accept af vurderingsrapport samt udbedring af mangler

Efter besigtigelsen af lejligheden modtager du en vurderingsrapport fra Focus2. Vurderingsrapporten, el- og VVS-syn skal du sende til Cobblestone på e-mail: handel@cobblestone.dk. Det skal fremgå i denne mail, om du udbedrer eventuelle mangler inden overdragelsesdagen.

Ulovlige forhold/anmærkninger i vurderingsrapporten samt i el- eller VVS-syn skal udbedres af sælger inden overdragelsesdagen. Hvis sælger mod forventning ikke har udbedret forholdene og fremsendt fyldestgørende dokumentation herfor inden overdragelsesdagen, tilbageholdes som udgangspunkt 20.000 kr. pr. rapport fra sælgers provenu. Efter dette tidspunkt har sælger ikke længere indflydelse på udbedringen. Ansvaret overgår til køber, som får dækket udgifterne til udbedringer ved modregning i sælgers tilbageholdte provenu.

5. Krav til salgsprocessen, når du har købt en ny lejlighed internt i foreningen

Hvis du skal sælge din lejlighed, fordi du har købt en anden lejlighed i foreningen, skal lejligheden udbydes internt via foreningens anciennitetsliste, jf. vedtægternes § 8.2.
Det betyder, at du ikke kan sælge din lejlighed til nærbeslægtede personer, som nævnt i vedtægternes § 8.2, litra a.
Først når lejligheden har været udbudt via foreningens anciennitetsliste, jf. § 8.2 litra b og § 8.3, uden at blive solgt, kan du selv vælge hvem, der skal købe lejligheden, jf. vedtægternes § 8.4.

6. Udbud og fremvisning af din lejlighed til interne via anciennitetslisterne

A/B Gullfoss har både en internt anciennitetsliste og en børne-anciennitetsliste for andelshavere og børn af andelshavere. Lejligheden skal udbydes via disse lister i en måned: Fra den 5. i en måned til den 5. i den følgende måned.

Når du har sendt syns- og vurderingsrapporter til Cobblestone, bliver din lejlighed noteret på foreningens salgsopslag og udbudt til anciennitetslisterne ved førstkommende måned. Cobblestone skal dog have modtaget alle relevante rapporter og øvrige oplysninger senest den 4. i måneden, hvis lejligheden skal udbydes fra den 5.

Som sælger skal du afholde åbent hus to gange i løbet af de første to uger, hvor lejligheden står på salgsopslaget. Du skal også oplyse en mailadresse, så interesserede købere kan kontakte dig i perioden, hvor lejligheden er til salg. Det kan være en fordel at oprette en særskilt mail til dette formål, da du kan modtage mange henvendelser.

Du skal desuden forvente, at salget kræver en del arbejde. Du står selv for fremvisning af lejligheden og for at besvare eventuelle spørgsmål fra interesserede købere.
Efter fristens udløb den 5. opgør Cobblestone de indkomne købsanmodninger og kontakter dig med besked om resultatet inden for 2-3 hverdage.

Er der ingen interesserede internt i foreningen via anciennitetslisterne, skal du nu selv sørge for at finde en køber.

Når du har fundet en køber, skal I hver især udfylde en formular med henblik på udarbejdelse af en overdragelsesaftale. Formularerne findes på Cobblestones hjemmeside eller via nedenstående link:

Sælger; FH02 – Begæring om overdragelsesaftale: Link
Køber; FH04 - Købers oplysninger: Link

Overdragelsesdagen kan være pr. den 1. eller 15. i måneden. Alle formularer, rapporter og materiale til brug for aftalen skal være Cobblestone i hænde senest 4 uger før overdragelsesdatoen.

Herefter udarbejder Cobblestone overdragelsesaftalen inden for 10 hverdage.

7. Underskrift af overdragelsesaftale via E-signatur

Overdragelsesaftalen samt tilhørende bilag bliver sendt til elektronisk underskrift via "E-signatur". Først modtager du som sælger en e-mail med et link til at underskrive overdragelsesaftalen. Når du har underskrevet, vil køber efterfølgende modtage aftalen på samme vis, herefter foreningens bestyrelse. Når alle parter har underskrevet, modtager de den endelige overdragelsesaftale med underskrifter. Køber og sælger skal selv sørge for at videreformidle aftalen samt bilag til deres bank.

8. Aflæsning af forsyningsmålere og andre ydelser

Cobblestone anmoder forsyningsselskaberne om aflæsning og tilmelding af el-, varme- og vandmålere. Sælger eller køber bliver kontaktet direkte fra forsyningsselskaberne, hvis der ikke kan ske fjernaflæsning.

Afmelding af andre ydelser samt aflæsning af øvrige forsyningsmålere (f.eks. gas) aftales mellem sælger og køber og er Cobblestone og foreningen uvedkommende.

9. Afregning af købesummen overfor sælger/sælgers bank

Du bliver som sælger afregnet dit provenu i henhold til foreningens vedtægter 15-21 dage efter overtagelsesdagen. Dit tilgodehavende står indtil afregning deponeret på foreningens bankkonto.
Når Cobblestone lægger din overdragelsesaftale til underskrift, modtager du et følgebrev med et link til afregningsformularen "FH03 Afregningsinstruktion". Formularen skal udfyldes og underskrives med MitID eller eventuelle pant- og udlægshavere. Det skal du sørge for, inden vi kan afregne.

Mulighed for aconto afregning: Det er muligt at få afregnet 80% af provenuet inden for 2 hverdage efter overtagelsesdatoen mod et gebyr. De resterende 20% afregnes jf. almindelig procedure 15-21 dage efter overtagelsesdatoen. Du finder Cobblestones prisliste for gebyrer via dette link.

10. Fordeling af udgifter ved handlen

Som sælger betaler du for **vurderingsrapporten, el- og VVS-syn**. Udgiften bliver opkrævet i forbindelse med handlen.

Udgiften til Cobblestone for udarbejdelse af overdragelsesaftalen deles ligeligt mellem sælger og køber. Udgiften bliver opkrævet hos parterne i forbindelse med handlen.
Køber bliver opkrævet kr. 100,- til dækning af nyt navneskilt.
Den samlede købesum fremgår på indbetalingskortet, som køber modtager sammen med overdragelsesaftalen.

Har du som sælger ikke solgt lejligheden inden for 6 måneder, vil udgifterne til vurderingsrapporten, el- og vvs-syn blive opkrævet i forbindelse med næstkommende opkrævning af din boligafgift.

Dine yderligere omkostninger som sælger og det forudbetalte depositum til varme, modregnes som udgangspunkt ved den endelige afregning. Cobblestones gebyr ved handler kan ses via dette link.

I ovennævnte er der ikke medregnet eksterne omkostninger til eventuel ejendomsmægler, køber-/ sælgerrådgiver, indfrielse af pantegæld eller lignende.

Hvis du har spørgsmål vedrørende salg af lejlighed i A/B Gullfoss, kan du kontakte den handelsansvarlige for foreningen hos Cobblestone på e-mail: handel@cobblestone.dk eller tlf. nr.: 70222215.

Med venlig hilsen Cobblestone A/S