

Procedure omkring salg af lejligheder i Andelskollegiet ved DTU

Ønsker man som andelshaver at sælge sin lejlighed er proceduren følgende:

1. Igangsættelse af handelsprocessen

Sælger udfylder anmodning om salg via selvbetjening på administrators hjemmeside www.cobblestone.dk under salg af andelsbolig – man kan også benytte sig af dette [Link](#).

Formular der skal udfyldes hedder FH01 Begæring om salg. Inden dette gøres skal hele proceduren dog læses igennem.

2. Bestilling af vurderingsrapport

Når anmodning om salg er modtaget bliver foreningens vurderingsmand og bestyrelsen automatisk orienteret omkring salget. Vurderingsmanden fra PLAN1 Byggerådgivning A/S (tlf.nr. 70227715 og e-mail: vurdering@plan1.dk) kontakter sælger omkring besigtigelse og vurdering af lejligheden senest 2-4 hverdage efter. Såfremt der er foretaget forbedringer i lejligheden skal dette dokumenteres ved at fremvise fakturaer for udført arbejde til vurderingsmanden. Har man selv udført arbejder, skal prisen herfor realistisk anslås af sælger og vil efterfølgende blive gennemgået af vurderingsmanden. Som sælger kan man minimere behandlingstiden samt sine vurderingsomkostninger ved at udfylde excel skemaet "FV01 Sælgers forbedringsliste" – Dette kan ske via selvbetjening på administrators hjemmeside under salg af andelsbolig eller ved at benytte sig af dette [link](#). Udfyldt ark kan sendes til vurderingsmanden på følgende e-mail: vurdering@plan1.dk.

Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den af foreningens udpegede vurderingsmand.

3. Vedr. el- og VVS-attester

Der er i foreningen ikke krav om el- eller vvs-attester.

4. Accept af vurderingsrapport samt udbedring af mangler

Når man som sælger har fået lejligheden vurderet, modtager man en vurderingsrapport fra vurderingsmanden. Hvis vurderingsrapporten er udarbejdet af plan1 Byggerådgivning skal vurdering godkendes med underskrift på side 1 og sendes dernæst til Cobblestone på følgende e-mail: handel@cobblestone.dk. Den godkendte vurderingsrapport kan også sendes med normal post til Cobblestone A/S, postboks 453, 2500 Valby. Såfremt sælger ønsker at udbedre en eller flere mangler nævnt i vurderingsrapporten, skal dette meddeles til Cobblestone ved afkrydsning og underskrift på side fem i vurderingsrapport udarbejdet af plan1 Byggerådgivning.

Såfremt der forekommer ulovligheder i vurderingsrapporten, deponeres der kr. 30.000,00 i sælgers provenu, indtil tydelig dokumentation for udbedring er modtaget hos administrator.

Der vil i købsaftalen blive indsat en frase herom.

Udbedrer sælger ikke ulovligheder inden overdragelsen, vil ansvaret overgå til køber med dækning i sælgers tilbagehold.

5. Sælgers udbydelse af sin lejlighed

Andelshaver har indstillingsret jf. foreningens vedtægter §14.1.

Vil sælger ikke benytte sig af sin indstillingsret, skal lejligheden udbydes til ventelisterne jf. nedenstående procedure. Hvis lejligheden skal udbydes til ventelisterne, er der i den forbindelse forbundet et gebyr herved. Pris herfor fremgår af Cobblestones hjemmeside – [link](#).

Når administrator har modtaget den godkendte vurdering af lejligheden, bliver man som sælger kontaktet omkring et fremvisningstidspunkt af lejligheden, idet foreningen har både en intern og en ekstern venteliste hvor ledige lejligheder skal tilbydes.

Efter at fremvisningstidspunktet er afstemt med sælger udarbejder administrator et opslag med pris og fremvisningstidspunkt mv. til ventelisten.

Salgsopslaget udsendes via Waitly ventelisten.

Der er typisk 1 uges frist til fremvisning og derefter yderligere 1 uge inden fristen for at byde på lejligheden udløber.

Ved fristens udløb bliver sælger kontaktet af administrator omkring resultatet af udbud til ventelisten. Er der fundet en køber efter en af ventelisterne, afstemmes tidspunkt for overdragelse imellem køber og sælger inden administrator går i gang med at udarbejde dokumenter vedr. handlen. Sælger skal i den forbindelse gå i dialog med køber, og sørge for udfyldelse af formular, "fh02, begæring om overdragelsesaftale" på Cobblestones hjemmeside – [link](#). Se ligeledes punkt 6.

Inden overdragelsesaftalen kan udarbejdes, skal køber fremsende dokumentation for studieaktivitet overfor den handelsansvarlige.

6. Når sælger finder en køber uden ejendomsmægler

Findes der en køber uden brug af ejendomsmægler, skal sælger udfylde oplysninger herom via selvbetjening på administrators hjemmeside www.cobblestone.dk under køb af andelsbolig – man kan også benytte sig af dette [Link](#).

Formularen der skal udfyldes hedder "FH02 Begæring om overdragelsesaftale fra sælger". Evt. relevante oplysninger for handlen skal tilføjes nederst i formularen under supplerende kommentarer.

7. Når sælger finder en køber ved hjælp af ejendomsmægler

Såfremt der findes en køber ved brug af ejendomsmægler (og ejendomsmægleren benytter sin egen overdragelsesaftale), skal ovennævnte formular ikke udfyldes, da ejendomsmægleren blot kan fremsende den tiltrådte overdragelsesaftale til Cobblestone A/S.

8. Underskrift af overdragelsesaftale via Esignatur og modtagelse af dokumenter.

Når der er fundet en køber vil sælger fra Cobblestone A/S modtage en instruktionsskrivelse sammen med en overdragelsesaftale til underskrift. Køber vil samtidig modtage instruktionsskrivelse, overdragelsesaftale, handlens dokumenter (vedtægter, regnskab mv.) samt indbetalingskort. Ekspedition af dokumenter og underskrifter sker via e-mail, idet vi tilbyder en elektronisk underskriftsløsning "Esignatur", hvor alle parter i handlen underskriver med digital signatur via Nem-ID. Når alle parter har underskrevet (sælger, køber og bestyrelsen) modtager alle parter den endelige købsaftale med underskrifter.

9. Aflæsning af forsyningsmålere og andre ydelser

Cobblestone anmoder målerfirma om aflæsning af varme- og evt. vandmålere. Køber eller sælger bliver kontaktet herom, hvis der ikke er elektroniske målere som kan aflæses udenfor lejligheden.

Afmelding af andre ydelser samt aflæsning af øvrige forsyningsmålere (fx el og gas) aftales mellem parterne og er Cobblestone uvedkommende.

10. Afregning af købesummen overfor sælger/sælgers bank

Sælger/sælgers bank, bliver afregnet sit tilgodehavende iht. foreningens vedtægter og senest 15-21 dage efter overtagelsesdagen. Sælgers tilgodehavende står deponeret på foreningens bankkonto.

Regler for overtagelsesdato samt info om ekspresgebyr

Der accepteres kun handler med overtagelsesdag d. 1. eller 15 i en måned. Af hensyn til de tidsfrister der er angivet i overdragelsesaftalen, skal Cobblestone A/S have materialet senest 21 dage før overdragelsesdagen, for at kunne nå at ekspedere aftalen. Såfremt mægler/parterne ønsker overtagelse før almindelig frister. Dvs. når aftale skal udarbejdes og ekspederes under 21 dage før overtagelse og/eller aftale skal udarbejdes straks (under 48 timer) bliver sælger opkrævet et ekspresgebyr jf. Cobblestones prisliste jf. nedenstående link.

Behov for hjælp?

Hvis man ikke har adgang til internet og dermed ikke kan anvende administrators selvbetjeningssystem, så er man velkommen til at kontakte Cobblestone, der vil være behjælpelig med at udfylde relevante formularer på administrators hjemmeside www.cobblestone.dk

Udgifternes fordeling mellem køber og sælger

Sælger betaler for vurderingsrapporten, maks. kr. 4.000,00. Gebyret herfor bliver opkrævet hos sælger ved afregning.

Er lejligheden ikke solgt inden 6 måneder, opkræves handelsomkostningerne til vurdering overfor sælger, til førstkomende mulige månedlige opkrævning

Sælgers yderligere omkostninger og depositum til varme mv. ifbm. handlen, modregnes som udgangspunkt overfor sælger ved den endelige afregning. Administrators gebyrer ved handler kan aflæses på www.cobblestone.dk eller ved at følge dette link: <http://www.cobblestone.dk/ejendomsadministration-andelsboliger/priser/>.

Køber betaler overdragelsesgebyr til Cobblestone for udarbejdelse af overdragelsesaftalen. Prisen herfor er kr. 7.750,00 alt inklusivt.

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

Vedr. spørgsmål til ovenstående omkring salg af bolig i foreningen, kan man kontakte den salgsansvarlige for foreningen hos Cobblestone A/S på e-mail: kontakt@cobblestone.dk eller tlf. nr.: 70222215.

Med venlig hilsen Cobblestone A/S