

Beskrivelse af proces for salg og overdragelse af andele i AB HCØ

1. Formål

Formålet med denne beskrivelse er at tydeliggøre betingelser, handlingsforløb og tidsfrister, der sættes i værk og er gældende, når en Andelshaver beslutter sig for at fraflytte sin lejlighed og derfor ønsker at sælge Andelen.

Følgende beskrivelse udgør retningslinjerne for såvel sælgende Andelshaver, Administrator og Bestyrelsen for AB HCØ. Retningslinjerne er desuden vejledende for køberen af Andelen.

En Køber af en Andel kan altid via Administrator tage kontakt til Sælger for en uddybning og evt. ændring af nedenstående tidsfrister, men sådanne ændringer kan kun påregnes, såfremt den Sælgende Andelshaver og Administrator accepterer Købers forslag til ændring.

2. Handlingsforløb og tidsfrister ved handel af en Andel

Når en Andelshaver har truffet beslutningen om at sælge og fraflytte sin Andel sættes følgende handlingsforløb i gang:

- 2.1 Sælgende Andelshaver beslutter om Andelen skal sælges til egne børn, søskende eller forældre i henhold til §14, stk. 2A i Andelsforeningens vedtægter.
- 2.2 Sælgende Andelshaver meddeler Andelsforeningens Administrator, at Andelen ønskes solgt:
- 2.3 i henhold til §14, stk. 2A og oplyser navn og andre nødvendige oplysninger på Køber til Administrator; eller
- 2.4 om Andelen skal udbydes til Andelsforeningens ventelister.
- 2.5 Administrator orienterer herefter til Andelsforeningens Bestyrelse om det forestående salg af Andelen medfølgende oplysning om sælgers ønske til overtagelsesdato. Administrators orientering til Bestyrelsen om det forestående salg skal ske hurtigst muligt efter Administrator har modtaget information fra Sælgende Andelshaver.
- 2.6 Administrator forbereder herefter handlen ved at anmode Sælgende Andelshaver om at indhente EI- og VVS-tjek og efterfølgende vurdering af andelen.

Sælgende Andelshaver skal anvende de autoriserede EI- og VVS-firmaer samt det vurderingsfirma som bestyrelsen anviser.

Sælgende Andelshaver oplyser bestyrelsen om tidspunkter for udførelse af EI- og VVS-tjek og vurdering, som muliggør, at en repræsentant for Andelsforeningens Bestyrelse kan deltage. HCØ Bestyrelses mail: hcobestyrelse@gmail.com.

Når resultatet af EI- og VVS-tjek foreligger kan Sælgende Andelshaver beslutte om de konstaterede mangler skal udbedres ved udførelse af forbedringsarbejder, der ved vurdering kan tillægges som forbedringer, eller om manglerne udføres uden at det bliver registreret som

Beskrivelse af proces for salg og overdragelse af andele i AB HCØ

forbedringsarbejde. Hvis det vælges at udføre som forbedringsarbejde, skal manglerne være udbedret inden Sælgende Andelshaver igangsætter vurdering af Andelen.

Sælgende Andelshaver igangsætter vurderingsfirmaet ved at sende EI- og VVS-tjek rapporter, dokumentation for udførte ombygninger, forbedringer m.v. og aftale om vurdering.

- 2.7 Bestyrelsen meddeler Andelshaveren om der kommer en repræsentant og i givet fald hvem, der repræsenterer Bestyrelsen ved henholdsvis EI- og VVS-tjek og vurdering.
- 2.8 Når vurderingen foreligger, forbereder Administrator Udkast til Købsaftale baseret på indholdet af EI- og VVS-tjek rapporten og Vurderingen. Administrator fremlægger købsaftale med underliggende dokumenter til sælger og Andelsforeningens Bestyrelsen. Bestyrelsen gennemgår og godkender Udkastet inden for 5 arbejdsdage fra dokumenternes modtagelse.
- 2.9 Nedenstående tidsfrister kan kun fraviges, hvis både Sælgende Andelshaver og Køber, når han/hun er fundet, tydeligt udtrykker overfor Administrator, at man er indforstået med det:
- 2.10 Tidsfrist for udbedring af eventuelle fejl og mangler, som defineres i EI- og VVS-tjek rapporter, er overtagelsesdatoen.
- 2.11 Administrator meddeler Køber, at han/hun indstilles til køb af Andelen.
- 2.12 Tidspunkt for overtagelse fastsættes til tidligst 2 måneder efter at der foreligger vurderingsrapport.

Udbedring af mangler anført i EI- og VVS-tjek

- 2.13 Administrator vil i samarbejde med Andelsforeningens Bestyrelse følge op på, at Sælgende Andelshavers udbedrer evt. fejl og mangler, der fastslås i henholdsvis EI-tjek rapporten og VVS-tjek rapporten. Udbedringen skal udføres og betales af Sælgende Andelshaver jf. §16.1 i Andelsforeningens Vedtægter.
- 2.14 Eventuelle udbedringerne kan ske parallelt med udbuddet, men de skal være færdiggjort inden Køber overtager Andelen. Hvis særlige forhold taler for det og Køber accepterer dette kan fristen udsættes til et nærmere præciseret tidspunkt efter Købers overtagelse. Endelig afregning til Sælgende Andelshaver kan først ske, når alle fejl og mangler er udbedret.
- 2.15 Udbedringerne må ikke udføres af de uvildige firmaer, der har udført EI- og VVS-tjek;
- 2.16 Det anbefales, at udbedringerne udføres af firmaer på Andelsforeningens Håndværkerliste, men det er ikke et krav.
- 2.17 En fejl eller mangel kan ikke overføres til Køber mod reduktion i salgsprisen.

Udbud af Andele til Ventelister

- 2.18 Hvis Andelen skal udbydes i henhold til pkt. 2.2, styres udbuddet af Administrator, og udbuddet til ventelisterne sker således:

Beskrivelse af proces for salg og overdragelse af andele i AB HCØ

- 2.19 Udbud til Andelshaverlisten og A-ventelisten (§14, stk. 2C og D) sker samtidig, idet der altid er en sammenhæng imellem disse lister. Hvis der ikke findes en Køber efter udbuddet til Andelshaverlisten og A-ventelisten, går Administrator indenfor 2 uger videre til udbud i henhold til pkt. 9.2.
- 2.20 Udbud til B-ventelisten (§14, stk. 2E). Skulle der heller ikke melder sig en køber fra B-ventelisten.
- 2.21 Åbnes for salg til andre Købere, der indstilles af den Sælgende Andelshaver (§14, stk. 2F).
- 2.22 Ved Udbud til en eller flere ventelister sker følgende:
- 2.23 Administrator kontakter alle listet på de(n) pågældende venteliste(r) med oplysning om salget, tid for besigtigelse (gerne 2 tider), frist for afgivelse af interesselikendegivelse og andre informationer af betydning for Udbuddet.
- 2.24 Personer på ventelisterne meddeler interesse i at deltage i besigtigelse af lejligheden til Andelshaveren.
- 2.25 Besigtigelse af Andelen skal arrangeres mindst 1 uge efter en venteliste har modtaget udbuddet. Sælgende Andelshaver fastlægger besigtigelsestider, og Administrator annoncerer disse tider i Udbuddet. Det skal tilstræbes, at besigtigelsen er afsluttet senest 2 uger efter Udbuddet.
- 2.26 Tilkendegivelse af interesse for køb af Andelen meddeles til Administrator. Frist angives i Udbuddet.
- 2.27 Administrators udbudsbrev sendes til orientering i kopi til Andelsforeningens Bestyrelse.
- 2.28 Administrator evaluerer efter hvert udbud i henhold til pkt. 9.1 og 9.2, og fastlægger hvem af de personer, der har tilkendegivet interesse for at købe Andelen, der rangerer højest på ventelisterne, idet Andelshaverlisten rangerer over alle på A-ventelisten og A-ventelisten rangerer over alle på B-ventelisten.
- 2.29 Når en køber er fundet i henhold til ovenstående vil Administrationen:
- 2.30 Orienter Andelsforeningens Bestyrelse og Sælger Andelshaver om resultatet af udbuddet og oplyse, hvem der indstilles til køb af andelen.
- 2.31 Hvis Køber er fundet via udbud oplyser Administrationen i orienteringen til Bestyrelsen, hvor mange der tilkendegav interesse for køb af Andelen, samt deres placering på ventelisterne.

3. Bestyrelsens ansvar, opgaver og involvering

Den til enhver siddende bestyrelse for AB HCØ skal sikre at:

- Andelsforeningens vedtægterne, procedurer og arbejdsgange sætter præcise og realistiske betingelser, herunder tidsfrister for afviklingen af handel med Andelsforeningens andele;
- Handlingsforløbet i forbindelse med handel af Andelsforeningens Andele kommunikerer til såvel aktuelle andelshavere som købere (potentielt fremtidige andelshavere) i forbindelse med udbud af andele;
- Handel med Andelsforeningens andele sker på en ensartet og transparent måde, som på bedst mulig vis sikrer både Sælgende Andelshavere, Købere og Andelsforeningens medlemmer som helhed;

Beskrivelse af proces for salg og overdragelse af andele i AB HCØ

- Administrator som udfører det praktiske arbejde i forbindelse med handel med Andelsforeningens Andele har klare retningslinjer for sit arbejde med alle forhold, der relaterer sig til handel med Andelsforeningens Andele;
- Bestyrelsen har en tæt kommunikation med Administrator i forbindelse med handel med andele;
- En repræsentant for Bestyrelsen, så vidt det er muligt, er til stede i forbindelse med EL-og VVS-tjek og gennemgår rapporterne med Sælgende Andelshaver;
- En repræsentant for Bestyrelsen er til stede i forbindelse med vurdering af andele;
- Købsaftaler godkendes, når de fremlægges for Bestyrelsen af Administrator.