

Salgsproceduren:

1. Det er have lejer der sætter sin have til salg og også fastsætter salgspris, men forefindes der personer på ventelisten – så skal bestyrelsen spørge de personer der står på venteliste først, om der er interesse i et køb af denne have – skal ske inden have lejer officielt sætter sit salg i gang.
Sker der ændring i den først meddelte salgspris – både ned- og opjustering – så skal proceduren ved ventelisten starte forfra igen.
2. Når have lejer har fundet en køber – så skal det overgives til bestyrelsen – idet resten af denne procedure foretages af bestyrelsen.
 - Bestyrelsen skal allerførst godkende køber
 - Sælger afleverer kopi af løssøreliste og ejer erklæring
 - Bestyrelsen kan bé sælger om at skaffe en tingbogsattest
 - Hvis deponeringskonto benyttes, skal købsbeløb indsættes herpå
 - Herefter laves salgsdokumenter klar,
 - én købsaftale (kolonihavehuset)
 - én lejekontrakt (leje af jordloddet)
 - Sælger betaler til bestyrelsen evt. (hvis vedtaget) et gebyr for salg
3. Nu er der klar til underskrift, køber og sælger underskriver samt bestyrelsen i haveforeningen.
4. Såfremt købesum er indsat på foreningen deponeringskonto, skal bestyrelsen – når de 6 dages fortrydelsesfrist er udløbet – udbetale det overskydende salgsbeløb til sælgeren.
(Det må tilbageholdes evt. tilgodehavende til haveforeningen samt evt. gebyr for salgs forløbet etc.)
Ved handler med meget store købs/salgs beløb, eventuelle lån i kolonihavehuset der skal indfries, pant i huset osv. - kan foreningen beslutte at man overdrager salget til en advokat for at sikre at disse indfrielse mm. bliver løst af advokaten.
Omkostninger til advokat betales iht. egne vedtagne foreningsregler.
5. Info til ny lejer (køber):
 - betale indmeldelsesgebyr til foreningen
 - Info omkring gældende love, regler og vedtægter, både eksterne/interne
 - info omkring byggegræger
 - afklare omkring evt. allerede etableret p-plads
 - øvrige forpligtigelser i haveforeningen, f.eks. pligtig brandforsikring

side 4.



KØB

SALG



VURDERING

Vejledning til Haveforeningernes bestyrelse når en kolonihave sættes salg. Der er mange små punkter i hele det forløb der skal ske når en kolonihave sættes til salg.

Dette er kun en vejledning – ikke et krav fra Kredens side at det lige nøjagtig skal køre efter denne vejledning – men brug den, pluk i de nedskrevne muligheder – lav din egen liste. Denne folder er tænkt som et tilbud om hjælp, fordi der jo er mange små punkter der skal tages stilling til i hele køb / salgs forløbet.

Udarbejdet Sydøstjyllands Kolonihave Kreds – Januar 2021

side 1

Sælger meddeler et salg:

1. Sælger meddeler at der ønskes et salg til bestyrelsen. Kredsen anbefaler at have lejer udfylder og underskriver dokumentet
 - Opsigelse af havelod = dette dokument sikrer nemlig at have lejer skriver under på at kolonihavehuset /haven er lovlig iht. de regler der er gældende i denne haveforening/kommune.HVIS der skulle forekomme nogle forhold der er i strid med lejekontrakten på haveloddet, så skal disse forhold behandles som nedenstående.
 - De væsentlige forhold kan være =
 - for stort m2 byggeri, for megen overdækket terrasse
 - afstand til skel
 - spildevandsudledning, sælger dokumenterer på ejererklæring at der findes/finde ikke spildevandstank, og ud fra den oplysning skal vurdering foregå
 - der kan derudover forekomme andre "små forhold" som vil blive noteret skriftligt i vurderingsrapportenDer oplyses at have lejer kan søge dispensation hos kommunen ved bygningsoverskridelser. Det er have lejers ansvar selv at sørge for dispensationsansøgning. Vurdering foretages derfor først når der ligger en kommunal afklaring om dispensation gives eller ej. Evt. dispensation skal forevises vurderingsteamet.
2. Bestyrelsen udleverer til sælger følgende dokumenter som skal afleveres udfyldt til vurderingsteamet på vurderings dagen. Afleveres ligeså til bestyrelsen
 - Løstøreliste
 - Ejer erklæring
3. Betalingsinfo og praktisk info udleveres. Vurderingsbeløbet skal være indbetalt senest onsdag før lørdagsvurdering. Hvis ikke beløbet er indbetalt vurderes der ikke.

På denne betalingsinfo er der også noteret, hvilke dokumenter det er have lejers ansvar at have klar til vurderingsteamet. Hvis ikke dokumenter (der kan have indflydelse på vurderingen) forefindes, kan der i det pågældende tilfælde vurderes til 0 kr. Dokumenter kan være =

 - færdigmeldt godkendt samletank
 - elinstallationer
 - andre installerede emner der kræver autorisation, f.eks. varmepumper, solceller
 - kopi af skorstensfejerattest, kopi af brandforsik.police skal gives til bestyrelsen
 - kopi af regninger for større bygnings arbejde, store og omfattende vedligeholdelses regninger
 - Evt. igangværende byggesag

side 2.

4. Bestyrelsen bestiller vurdering på mail: vurdering.sojk@gmail.com
Tidsplan for vurdering kan ses på Kredsen's hjemmeside, typisk hver 2. lørdag i kolonihavesæson og i vintersæson ca. 1 gang pr. måned, se hjemmesiden sydoestjyllands-kolonihavekreds.dk
5. Herefter overtager Kredsen's vurderingsadministrator planlægning af de indkomne bestillinger – og administrator planlægger ruten for de indkomne bestillinger.
6. Administrator udsender en tidsplan i mail til formanden i de haveforeninger der skal have foretaget vurdering. I disse mails gøres der opmærksom på at – både have lejer og et bestyrelsesmedlem skal være tilstede ved vurderingen – og at tidsplanen kan påvirkes af mange forskellige hændelser, hvorfor vurderings-tidspunkt kan flytte sig ca. en halv time til begge sider.
7. Tidsplan sendes ligeså til det vurderingsteam der har jobbet denne lørdag
8. Formand meddeler have lejer tidspunkt for vurdering

Vurderingsforløb:

1. Vurderingsteam møder op iht. ca. tidspunkt for tilsendt tidsplan, og det er vurderingsteam der foretager opmåling, indhenter oplysninger fra sælger, for at vurdering og prisfastsættelse kan foretages.
En fra bestyrelsen og have lejer skal være tilstede ved vurderingen.
2. Når alle oplysninger er modtaget og noteret er den fysiske del af vurdering færdig og vurderingsteam forlader stedet med meddelelse om = at den vurderingsrapport færdiglavet på kontoret og herefter tilsendes den for formanden. Vurderingsteam har en arbejdsperiode på 3-5 dage efter vurderings tidspunkt.
3. Formand tilsender vurderingsrapport til have lejeren.
4. Nu går forløbet over til haveforeningens bestyrelse, som i samråd med have lejer og haveforening forestår salg af kolonihaven/huset iht. gældende salgs-regler og ligeså ventelisteregler.

side 3.