

FAQ i forbindelse med tilbud om lejlighed i A/B Estlandsgadekarreen

Jeg kan ikke komme til fremvisningen, må jeg komme en anden dag? Du er velkommen til at sende en stedfortræder til fremvisningen og sælger tillader som regel også at folk tager billeder ved fremvisningen, men vi kan ikke påtage os at arrangere ekstra fremvisninger.

Kan jeg få tilsendt en plantegning af lejligheden? Bestyrelsen ligger ikke inde med plantegninger af de enkelte lejligheder. Derfor kan det være en god idé at medbringe både målebånd og kamera til fremvisningen. Hvis du meget gerne vil have en plantegning, kan du skaffe den i Kommunens Miljø- og Teknikforvaltning på Islandsbrygge, Njalsgade 13. De har en kvikskranke, hvor du ved personligt fremmøde kan have en plantegning i hånden i løbet af en lille time.

Er sælger tilstede ved fremvisningen? Som regel er sælger tilstede ved fremvisningen og kan besvare spørgsmål om lejligheden, om naboer, opgang osv. Hvis sælger ikke er til stede, kan du kontakte vedkommende på mail efter fremvisningen. Sælgers mail fremgår af tilbuddet. I enkelte tilfælde sælger foreningen en lejelejlighed, her er det så bestyrelsen der er sælger.

Jeg var til fremvisningen, men kan jeg få lov at se lejligheden én gang til? Det skal du kontakte sælger om og lave en aftale.

Er jeg forpligtet til at overtage løsøre? Nej du er hverken forpligtet til at købe eller overtage løsøre. Hvis du ikke ønsker at købe løsøre, skal sælger fjerne det ved fraflytning.

Er der lavet en vurderingsrapport? Hvis der er lavet en vurderingsrapport vil det fremgå af det tilsendte tilbud. Foreløbigt har bestyrelsen ladet det være op til sælger, hvorvidt vedkommende ville bruge en vurderingsmand til at få udfærdiget en rapport. Det betyder, at der kun er lavet vurderingsrapport i de tilfælde, hvor sælger ønsker at blive godtgjort for de forbedringer han/hun selv har foretaget. Begrundelsen for denne praksis er:

- 1) At foreningens lejligheder fra stiftelsen har været i forskellig stand. Derfor er det en næsten umulig opgave at fastsætte en ensartet standart for stand ved overtagelse.
- 2) At man som udgangspunkt køber lejligheden som beset. Foreningens ejendomme og lejligheder er gamle, derfor må man som køber forvente at f.eks. gulve mv. fremstår slidte og at der vil være omkostninger forbundet med istandsættelse
- 3) At du som køber bliver godtgjort for de forbedringer du selv foretager når du en dag sælger - dermed vil du ikke lide noget tab.
- 4) At du som køber i henhold til salgsaftalen har mulighed for at gøre indsigelse over for alvorlige fejl og mangler i 30 dage efter købet.

Er der kælderrum eller loftsrum til lejligheden? Det er kun sælger, der kan svare dig på det. Foreningen har ikke kælderrum under alle ejendomme, og der hvor der er kælderrum, er der ikke nødvendigvis nok til alle lejligheder. Du er altså kun garanteret et kælderrum, hvis sælger har et han/hun kan overdrage dig. Eneste undtagelse er ejendommen Dannebrogsgade 46 A-C, hvor hver lejlighed har et tilknyttet loftsrum.

Er der mulighed for at etablere en altan? Status er (d. 10. september 2016) at foreningens vedtægter tillader en andelshaver at etablere en altan, såfremt underboen og foreningens generalforsamling

godkender det (se vedtægterne). Pt. arbejder en gruppe af andelshavere på at foreslå generalforsamlingen vedtægtsændringer, der skal fremme et større fælles projekt for etablering af altaner i foreningen.

Må jeg foretage ændringer af lejligheden? Som udgangspunkt, ja. Større ændringer som nedrivning af vægge kræver dog bestyrelsens godkendelse. Bestyrelsen giver sin godkendelse, såfremt kommunens byggeteknikere siger god for ændringerne. Installationer som vaskemaskine og opvaskemaskine udføres af en fagmand. Endelig er det ikke tilladt at installere emhætter med motor. Foreningens udsugningssystem er et såkaldt centralsug, så du må kun installere emhætte der er godkendt til centralsug.

Hvilke vægge er bærende? Det ved bestyrelsen ikke. Måske har sælger undersøgt det på et tidspunkt, ellers kan du finde ud af det ved at henvende dig til Kommunens Miljø- og Teknikforvaltning på Islandsbrygge, Njalsgade 13.

Må man holde husdyr? Foreningens vedtægter giver dig lov til at holde hund, kat og andre husdyr. Du må derimod ikke have din hund med i fællesgården. Hvis lejligheden ligger i et af baghusene må du føre din hund i snor til nærmeste port.

Har foreningen planlagt større arbejder? A/B Estlandsgadekarreen er en stor forening. Vi afsætter omkring 3 millioner om året på vores driftsbudget til vedligeholdelsesarbejder. Vores størrelse betyder alt andet lige, at vi ikke er så sårbare over for større opgaver der måtte opstå. Derfor vil du ikke opleve at boligafgiften pludselig stiger voldsomt på grund af en akut opgave. Du har sammen med tilbuddet fået tilsendt foreningens tiårige vedligeholdelsesplan. Her kan du læse om ejendommenes tilstand og foreningen foreløbige prioritering af opgaverne.

Hvor gamle er vinduerne? Foreningen blev stiftet i 1999 og består af 11 forskellige ejendomme. Derfor har bestyrelsen kun et estimat af hvor gamle vinduerne er i de forskellige ejendomme. Estimatet og tilstanden kan du se i vedligeholdelsesplanen. Her kan du også se hvornår vi forventer at reovere vinduer i de enkelte ejendomme.

Skal trappeopgangene reoveres på et tidspunkt? Vi ved det, vores trappeopgange er ikke de kønneste i byen. Foreløbigt har foreningens bestyrelse prioriteret vedligeholdelsesarbejder på ejendommenes tag og fag frem for reovering af opgange. I det omfang budgettet tillader det reoverer foreningen 1-2 opgange om året – de værste først.

Har foreningen nogen swaplån? Foreningen har haft et mindre swaplån. Det blev omlagt 1. november 2015 til et 30-årigt lån med rentetilpasning. Det fremgår ikke af foreningens regnskab for 2015, men du kan se det af bestyrelsens beretning bagerst i referatet af Generalforsamlingen 2016.

Kan jeg købe med advokatforbehold? Nej, advokatforbehold er ikke noget man bruger ved salg af andelslejligheder.

Jeg er allerede andelshaver i foreningen, hvad er den videre proces hvis jeg takker ja til at købe? Hvis du takker ja til at købe, og har den højeste placering, så skal du både i gang med at være køber og sælger. Ventelisteudvalget lavet en opdateret '*vejledning til salg af andel i AB Estlandsgadekarreen*'

Jeg er allerede andelshaver i foreningen, skal jeg betale den fulde købssum, eller bare differencen mellem min nuværende og nye andel? Selvom du er andelshaver i foreningen, skal du ud og optage et lån

på den fulde købssum. Salget af en lejlighed til en andelshaver fra intern liste foregår nemlig på samme betingelser som ved salg til en ikke-andelshaver.

Jeg er allerede andelshaver i foreningen, hvornår i processen skal jeg opsig min nuværende lejlighed, hvis jeg køber den jeg har fået tilbudt? Det kommer helt an på hvor meget is i du har i maven. Nogle går i gang med salget af deres nuværende lejlighed inden salgsaftalen for den nye er underskrevet. Andre venter til de er helt sikre på at alt er faldet på plads. Køb og salg foregår helt uafhængigt af hinanden, nøjagtigt som hvis du købte lejlighed uden for foreningen. Det betyder også, at du skal forvente at sidde med dobbelt husleje i en periode indtil din nuværende lejlighed er solgt.

Hvem skal jeg skrive til for at takke ja til lejligheden? Du skal skrive til Ventelisteudvalget inden for 7 dage. Du kan for eksempel besvare den mail du fik med tilbuddet.

Hvad sker der efter jeg har takket ja? Hvis, du er den øverste kandidat på listen der takker ja til lejligheden, så ser proceduren ud som vist på diagrammet nedenfor.

