

Det forudsættes generelt, at køberen selv sørger for at få professionel rådgivning og bistand i forbindelse med købet, såfremt køberen har behov herfor, ligesom køberen selv sørger for at ansøge om den nødvendige finansiering af handlen. Køberen betaler selv handelsomkostninger, f.eks. omkostninger til egen rådgiver og ekspeditionsgebyrer til eventuelle långivere i forbindelse med finansieringen samt tinglysningsafgift.

Ad 5. Gennemførelse af salget

Det er væsentligt både ved lejerens overtagelse af egen bolig og ved salg af ledige boliger, at de købsinteresserede kender de givne vilkår, forinden de træffer endelig beslutning om køb. Samtidig må der lægges vægt på at gøre boligorganisationens risiko for at udføre forgæves arbejde så lille som muligt ved ikke at pålægge den at tilvejebringe samtlige oplysninger m.v. på et meget tidligt tidspunkt i processen. Nedenstående fremgangsmåde vurderes at give en rimelig balance mellem hensynet til de mulige købere og til boligorganisationen. Fremgangsmåden er forskellig for de forskellige situationer: første salgsrunde, efterfølgende salgsrunder og salg af ledige boliger.

a. Første salgsrunde

Salg til lejerne gennemføres for hver afdeling for sig. De enkelte salg i en afdeling gennemføres i én årlig runde. Det er boligorganisationen, som tilrettelægger og gennemfører salget i de enkelte afdelinger.

Når det er besluttet, at lejerne i afdelingen skal kunne købe deres bolig, fastsætter boligorganisationen en årlig tilmeldingsperiode på en måned og en tilhørende overtagelsesdag, der som udgangspunkt skal gælde for alle de lejere, der har meldt sig inden udløbet af tilmeldingsperioden.

Boligorganisationen udarbejder det materiale, som skal danne grundlag for den enkelte lejers overvejelser vedrørende købet. Det materiale, som skønnes nødvendigt for, at lejereren kan beslutte sig, består af prisen, som på dette tidspunkt kun kan være en anslået pris, vedtægter og fordelingstal.

Som grundlag for den anslåede pris foreslås, at boligorganisationen skal anvende normtallene i Told- og Skattestyrelsens vurderingsmodeller fra den seneste vurdering.

Boligorganisationen undersøger, hvordan boligerne kan udskilles fra afdelingen. Dette kan foregå ved udstykning i selvstændige ejendomme eller ved ejerlejlighedsopdeling. Hvis der er tale om en ejendom, som kan udstykkes, skal der ske udstykning af de boliger, som købes. Det foreslås, at boligorganisationen med kommunalbestyrelsens godkendelse træffer beslut-

ning om, i hvilket omfang fællesareal skal overdrages til en grundejerforening.

Grundejerforeninger reguleres af vedtægter, hvilket indebærer, at boligorganisationen må udarbejde vedtægter for den kommende grundejerforening, som tinglyses.

Hvis der er tale om en ejendom, som skal opdeles i ejerlejligheder, skal boligorganisationen sørge for udarbejdelse af vedtægter for den kommende ejerforening og fastsættelse af fordelingstal for de enkelte ejerlejligheder. Hvis opdelingen sker på den måde, at den almene afdeling kommer til at bestå af én ejerlejlighed omfattende flere lejligheder, fastsættes også fordelingstal for hver enkelt af disse lejligheder.

Af vedtægterne skal fremgå, hvilke forhold der fremover kommer til at ligge i ejerforeningens regi. Køberne vil således på grundlag af vedtægterne og fordelingstallene samt budgettet, jf. nedenfor, kunne danne sig et indtryk både af den indflydelse, vedkommende som ejer vil få i foreningen, og af de fællesudgifter, der fremover skal betales til ejerforeningsfællesskabet. Det er også muligt i vedtægterne at stille krav om, at køberne udsteder et ejerpantebrev til sikkerhed for gæld til ejerforeningen. Det foreslås, at både grundejerforeningens og ejerforeningens vedtægter samt ejerlejlighedsfordelingstallene skal godkendes af afdelingsmødet og af kommunalbestyrelsen.

Samtlige lejere i afdelingen gøres bekendt med det materiale (skønnet pris, vedtægter og fordelingstal). Det er herefter op til den enkelte lejer at beslutte sig for, om lejereren vil melde sig som interesseret køber. Tilmeldingen indebærer ikke, at lejereren forpligter sig til at købe.

Hvis der er tale om en ejendom, som skal opdeles i ejerlejligheder, skal boligorganisationen udarbejde budget for den kommende ejerforening, såfremt en eller flere lejere har meldt sig inden tilmeldingsperiodens udløb. De interesserede lejere kan herefter beregne den omtrentlige størrelse af deres del af de årlige fællesudgifter. De lejere, som på dette grundlag er interesseret i at købe, skal stille sikkerhed for en del af udgiften til vurdering af boligerne for det tilfælde, at lejereren ikke vil købe. Herefter iværksætter boligorganisationen udstykning eller ejerlejlighedsopdeling.

Prisen fastsættes ved en valuarvurdering, idet den første bolig i afdelingen vurderes af to valuarer og efterfølgende boliger af én valuar. Valuarerne udpeges af kommunen på baggrund af udbud. Inden valuarvurderingen gennemføres, udarbejdes en eventuel til-