**Hussalgsprocedure 2012 (revideret 2014)**

Hussalgsproceduren består af følgende elementer

1. En Bakkefamilie beslutter at sælge sit hus. Mulighed for salg til bofæller.
2. En periode på tre måneder, hvor bofællesskabet og sælgere sammen forsøger at sælge huset, og hvor interesseliste og netværk aktiveres i henhold til prioriteringen (som p.t. går på at tiltrække børnefamilier til Bakken).
3. Mulighed for at fravige tre-måneders perioden.
4. Salg af dødsbo.
5. Hussalgsproceduren i øvrigt. Deltagelse i åbent hus arrangement, fællesspisning og samtale med bestyrelsen.
6. Godkendelse af købere.
7. Evaluering
8. Et hus skal sælges

En beslutning om at sætte sit hus til salg annonceres så tidligt som muligt over for bofællerne i Bakkanalen med oplysning om pris og en frist for, hvornår bofæller, som er interesseret i at købe huset, skal tilkendegive deres interesse. Fristen skal være på mindst 2 uger. Sælger kan opfordre bofæller til at oplyse, at de ikke er interesseret i at købe huset, før der er gået 2 uger, hvis der er et behov for det.

Hvis bofæller viser seriøs interesse for at købe huset, ventes yderligere 4 uger, før interesselisten aktiveres, jf. punkt 2. Seriøs interesse fra en bofælle udvises ved fx at bestille tilstandsrapport og udarbejde salgsopstilling på eget hus. Er den potentielle interne køber ikke i stand til at indgå købsaftale efter udløbet af den forlængede frist, er det sælgers beslutning, om interesselisten skal aktiveres, eller fristen forlænges yderligere.

Hvis flere bofæller er interesseret i at købe huset, er det sælger, som beslutter, hvordan sælger vil afgøre, hvem huset sælges til. Ejere har dog fortrinsret i forhold til lejere.

Salgsopstilling, tilstandsrapport mv. bør være udarbejdet, når et hus annonceres til salg.

1. Bofællesskabets interesseliste

Bofællesskabet har en interesseliste, som er åben for alle, som er interesserede i at købe hus på Bakken.

Interesselisten holdes og administreres af en bofælle, som er ansvarlig for kontakten med de folk der står på listen, og for at de får besked når et hus bliver sat til salg.

Udover at hjælpe bofæller med at sælge deres huse, er listen et forsøg på at prioritere mennesker/familier som bofællesskabet ønsker at tiltrække. P.t. prioriteres det at få børnefamilier til at flytte på Bakken, og det betyder at børnefamilier i tre-måneders perioden har fortrinsret til at komme i betragtning til et hus der er til salg.

Når fristen beskrevet i punkt 1 er udløbet, sender den interesselisteansvarlige information om, at der er et hus til salg ud til den del af interesselisten, hvor potentielle købere lever op til bofællesskabets prioritering p.t.. Dvs. at der indtil andet er besluttet på fællesmøde/generalforsamling, i første omgang sendes meddelelse ud til de børnefamilier der står på listen. Hvilke konkrete familier der skal sendes ud til sker efter samråd mellem den interesselisteansvarlige og bestyrelsen, og sælger orienteres.

Interesserede købere kommer på interesselisten via bofællesskabets hjemmeside eller ved direkte henvendelse til den bofælle, som er ansvarlig for ventelisten. I forbindelse med optagelse på interesselisten angives relevante oplysninger såsom alder, antal børn og evt. andet som folk der vil optages på interesselisten, ønsker at meddele,

Interesselisten er åben i en salgssituation, således at potentielle købere, der ligger indenfor den valgte prioritering, kan købe på lige fod med dem, der allerede er på listen, hvis de via andre kanaler har fået viden om, at der er et hus til salg på Bakken.

Hvis tre-måneders perioden udløber uden resultat, kan sælger vælge at få bofællesskabet/ den interesselisteansvarlige til at sende information om hussalget ud til den øvrige interesseliste, hvorfra interesserede kan reagere på lige fod med andre potentielle købere.

Sælger opfordres til løbende at orientere interesserede købere fra den prioriterede interesseliste om evt. nedsættelser af husprisen/nye bud som måtte komme efter tre-måneders periodens udløb. På denne måde vil evt. købere fra interesselisten kunne fremsætte nye bud hvis de måtte ønske det. Orienteringen bør foregå i et samarbejde mellem sælger og bestyrelsen/den interesselisteansvarlige.

Hvis sælger efter tre-måneders periodens udløb vælger at annoncere via ejendomsmægler, skal det fremgå af annoncen at der er tale om et bofællesskab med de glæder og sorger eller pligter og rettigheder der ligger i det. Ligeledes skal der i annoncen orienteres om hjemmesiden, så potentielle købere dér kan indhente yderligere oplysninger. Ved henvendelse skal interesserede købere inviteres til åbent hus arrangement m.v. – se nedenfor under punkt 4.

1. Fravigelse af tre-måneders perioden

Hvis en sælger på grund af skilsmisse, mageskifte, forældrekøb, dødsfald, arbejdsløshed eller lignende finder det nødvendigt eller ønskeligt at fravige tre-måneders perioden, orienterer sælger bestyrelsen om dette, men det er alene op til sælger at vurdere, om der er behov for en fravigelse. I disse tilfælde kan sælger annoncere frit, og interesselisten kan helt eller delvist aktiveres af bestyrelsen/den interesselisteansvarlige, så vidt muligt i samarbejde med sælger.

1. Salg af dødsbo

Bestyrelsen henvender sig til arvingerne efter en afdød bofælle og orienterer om hussalgsproceduren, herunder om de muligheder, som forsøg på salg af huset via interesselisten indebærer.

Det skal fremgå af bestyrelsens orientering, at arvingerne ikke er forpligtet til at følge hussalgsproceduren.

1. Hussalgsprocedurer i øvrigt *.*

*A - ”Åbent hus” – 1. besøg.*

”Åbent hus” afholdes på nogle tidspunkter, der er fastlagt af sælger, som har sikret sig, at 1-2 bofæller også kan deltage. Det kan f.eks. være en søndag kl. 13 og bør nok – af hensyn til de implicerede bofæller annonceres med et fast starttidspunkt, så alle kan blive vist rundt samtidigt!

Sælger står for forevisning af selve huset, medmindre sælger ønsker, at bofæller gør det. Derefter viser 1-2 bofæller rundt i resten af bofællesskabet og besvarer spørgsmål, lytter og er så vidt muligt i dialog med de potentielle købere.

Besøget sluttes af med en opfordring til dem, der fortsat er interesserede, om at lave en aftale med sælger om at komme og deltage i fællesspisning en aften, jf. pkt. B.

B - Deltage i fællesspisning – 2. besøg.

Formålet med dette besøg er at skabe en ramme for et møde med bofællesskabet ”i aktion” – nemlig til fællesspisning. De interesserede købere skal bænkes med beboerne i et hus, som denne aften bliver hængende lidt over maden for at stille op til spørgsmål og dialog. Hvis den besøgende familie har et ønske om at møde en familie, der f.eks. har børn i en vis alder, skal det så vidt muligt imødekommes. Evt. kan et enkelt bestyrelsesmedlem også sidde med ved bordet.

I første omgang er det sælger, som står for kontakten og nødvendige aftaler i forbindelse med at arrangere dette besøg. Hvis det af den ene eller anden grund er problematisk, overtager bestyrelsen.

Bakken betaler for de besøgendes middag.

C - Samtale med bestyrelsen – 3. besøg.

På dette tidspunkt burde de interesserede købere være så informeret om de praktiske forhold vedrørende bofællesskabet, at man ikke behøver bruge megen energi på dette under den afsluttende samtale med bestyrelsen, som dog skal sikre sig, at køberne har fået de nødvendige informationer (vedr. pligter, GEF mv.) og er klar over, hvad de indebærer.

Det er købernes sidste chance, før den endelig købsaftale, til at få afklaret, om det er det rigtige for dem at flytte hertil. Det er bestyrelsens opgave at være lydhøre overfor de spørgsmål og overvejelser, som køberne giver udtryk for, og på denne baggrund gå i dialog. Formålet med bestyrelsessamtalen er ikke at bringe folk i tvivl om deres beslutning. Mødet med bestyrelsen skal være tillidvækkende og hyggeligt. Bestyrelsen bør dog også i et eller andet omfang sætte dagsordenen og stille nogle spørgsmål, som f.eks.:

**Den formelle del:**

- Kender de interesserede købere til Bakkens historie?

- Beslutningsprocesserne (fællesmøderne og de muligheder for at deltage i et aktivt demokrati de giver; Bakkens forretningsorden uddeles)

- Stamgrupperne – deres funktion (søndagsrengøring, arrangementer og andre praktiske opgaver)

- Madordningen

- Arbejdsweekends og lignende

- Hensynet til fællesskabet, som bl.a. kommer til udtryk i Byggeudvalget (Retningslinjer for om- og tilbygninger uddeles)

- Kort skitsering af hussalgsproceduren (Hussalgsproceduren uddeles)

- Har de spørgsmål til GEF-beløbet, opgørelse af varme og vand eller andet?

- Har de hørt om interessegrupper?

**Den personlige del:**

- Hvem er de? De kan fortælle det de ønsker at fortælle om sig selv.

*-* Hvorfor ønsker de at flytte i bofællesskab?

- Hvad tror de det vil betyde for dem?

- Hvordan oplevede de fællesspisningen?

Der findes ikke facitlister til disse spørgsmål. Vi, der bor her i forvejen, har også forskellige opfattelser af og erfaringer med dem. Men uanset, hvordan man svarer, er det væsentligt at have overvejet disse spørgsmål, før man flytter hertil.

D – Parallelt med Proceduren

Sælger forhandler pris, overtagelsesdag mv. med køberne. (Betinget) slutseddel eller

skøde underskrives ikke, før køberne har haft samtalen med bestyrelsen, jf. pkt. C.

Hvis den interesserede køber i forvejen kender bofællesskabet, eller hvis sælger får kontakt med

en interesseret køber ad uformelle kanaler, er der naturligvis nogle punkter i proceduren, som ikke er nødvendige. F.eks. ”1. besøg” med rundvisning vil måske være overflødigt. Derimod skal ”2. besøg” med fællesspisning sammen med en anden bofællefamilie samt ”3. besøg” med samtale med bestyrelsen gennemføres.

1. Godkendelse af køber

Uanset hvordan køber er fundet skal vedkommende godkendes af bestyrelsen, jf. § 9 i I/S-kontrakten. Dette sker typisk efter samtalen beskrevet i punkt 5.C. Hvis bestyrelsen ikke kan godkende en køber, skal dette forelægges fællesmødet/generalforsamlingen til endelig afgørelse, ved almindeligt stemmeflertal, inden den pågældende køber orienteres.

1. Evaluering

Den her beskrevne procedure blev besluttet på Bakkens generalforsamling i april 2012 og er evalueret af fællesmødet i vinteren 2014, hvor der er foretaget nogle tilpasninger. Hussalgsproceduren evalueres igen, når der har været tre handler, dog senest i foråret 2017