

STANDARDPROCEDURE VED OVERDRAGELSE

Wantzin Ejendomsadvokater
Adelgade 15, 5.sal
1304 København K

CVR 38 65 08 23
33 13 11 35
www.wzn.dk
info@wzn.dk

Kære sælger,

Læs denne vejledning grundigt igennem inden du går i gang med salget.

Der føres venteliste i A/B Damsøhusene. Derfor skal din andelslejlighed i første omgang udbydes til internt salg via ventelisten. Der kan først udfærdiges ventelistetilbud når VVS- og El-synsrapport og vurderingsrapport er modtaget og der er udarbejdet nøgleoplysnings-skema. Når fristen for et købstilsagn fra den interne venteliste udløber, uden der er vist interesse, er det alene dit ansvar at finde en køber.

VURDERING, EL- OG VVS-SYN

Det er et krav at der udarbejdes både VVS- og El-synsrapport samt vurderingsrapport.

Du skal derfor kontakte foreningens elektriker, **Stryhn Electric A/S v/Kim Jørgensen pr. mail, kj@stryhn.dk** og **VVS-firmaet Petersen & Olsen A/S på tlf. 44 44 22 11** for udarbejdelse af el- og VVS-syn.

Når disse rapporter foreligger, skal du kontakte Firmaet **Munch på tlf. 45 57 18 09**, der i løbet af ca. 3 uger vil foretage en vurdering af boligens forbedringer, løsøre og eventuelle mangler.

Bliver der konstateret ulovlige el- og vvs-installationer, har du som sælger ansvaret for, at de bliver udbedret inden overtagelsesdagen.

Hvis du udbedrer eventuelle ulovlige eller mangelfulde installationer inden vurderingen foretages, vil det i nogen tilfælde kunne indgå som en forbedring.

Du skal fremsendes dokumentation for dine eventuelle udbedringer til os pr. mail, car@wzn.dk

Honoraret for vurderingen og el- og VVS-synet skal betales af dig, men foreningen betaler i første omgang udgifterne, hvorefter vi vil opkræve beløbet, når vi afregner salget over for dig. Hvis boligen ikke skulle blive solgt, vil udgiften blive opkrævet med førstkommende boligafgift.

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA

Du har som sælger en udvidet oplysningspligt over for køber, som du opfylder ved at udlevere et nøgleoplysnings-skema om andelsboligforeningen og et nøgleoplysnings-skema om andelsboligen til interesserede købere.

Nøgleoplysnings-skemaet for foreningen finder du på <https://damsohusene.probo.dk/>

Nøgleoplysnings-skemaet for din andel, udarbejdes og udsendes sammen med tilbud til ventelisten.

Du skal ud over ovenstående også udlevere foreningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, referat fra foreningens seneste ordinære generalforsamling, den seneste udarbejdede energi-mærkning for ejendommen og eventuel vedligeholdelsesplan.

Disse dokumenter finder du ligeledes på <https://damsohusene.probo.dk/>

Vi vil opkræve dig et gebyr for nøgleoplysningerne, der vil fremgå af overdragelsesaftalen. Hvis boligen ikke bliver solgt, vil honoraret blive opkrævet sammen med boligafgiften.

HVEM KAN DU SÆLGE TIL?

1. Til personer som andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje med (børn, forældre, bedsteforældre og børnebørn) eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
2. Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på den interne venteliste via Waitly. Indtegnning sker via Waitly.dk. Den først indtegnede på listen går forud for andre indtegnede. Overtages boligen af en andelshaver, der IKKE skal benytte den fraflyttende andelshavers bolig til sammenlægning, har den andelshaver, der flytter ud af ejendommen, indstillingsret til den nu ledige lejlighed, dog med respekt af punkt 3. Ønsker man at benytte sig af indstillingsretten, skal bestyrelsen, sælger (andelshaver i den nu ledige bolig) og administrationen (Camilla Richardsen), have besked senest 8 dage efter, fristen på salgsopslaget er udløbet. Generalforsamlingen fastsætter sammenlægningsreglerne.
3. Til personer, som indstilles af andelshaveren.

PRIS OG OVERTAGELSE

Prisen for boligen forhandles mellem dig og køber, men den må ikke overstige den maksimale salgssum, der fremgår af nøgleoplysningsskemaet.

Overtagelsesdagen aftales mellem dig og køber, men den kan som udgangspunkt ikke fastsættes tidligere end 4 uger fra vi har modtaget vurderingsrapporten mv. til den 1. eller 15. i en måned.

DOKUMENTER

Når prisen og overtagelsesdagen er på plads, udfyldes et køber-/sælgeroplysningsskema og sendes til: car@wzn.dk eller til info@wzn.dk

Wantzin udarbejder overdragelsesaftalen og bestyrelsen skal herefter godkende køber, det sker rent formelt ved, at bestyrelsen underskriver overdragelsesaftalen.

OVERTAGELSESDAGEN

På overtagelsesdagen skal boligen og eventuelle lofts- og kælderrum være ryddet og rengjort, og du skal aflevere samtlige nøgler til ejendommen til køber.

Vi anbefaler, at du og køber gennemgår boligen sammen for at kontrollere installationer, hårde hvidevarer, toilet, vandhaner, bruser mv.

Ved overdragelse af nøglerne på overdragelsesdagen skal du og din køber sørge for at få aflæst målere i forbindelse med eventuel el, gas og vand samt sørger for at få afmeldt/tilmeldt jer hos de forskellige forsyningsselskaber.

Vi vil kontakte forsyningsselskabet med hensyn til varme.

MANGLER

Køber kan gøre indsigelse mod mangler i indtil 14 dage efter overtagelsesdagen, og bestyrelsen har ret til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for fejl og mangler. I A/B Damsøhusene tilbageholdes der fast 5 %.

Sager om mangler er udelukkende en sag mellem dig og køber, som hverken bestyrelsen eller vi kan rådgive om.

Et tilbageholdt beløb står på foreningens konto og forrentes ikke over for dig.

Det udbetales til dig, når der ved forlig eller retssag er opnået en afgørelse, eller såfremt køber ikke har kunne dokumenter et indgivet krav mod dig inden 3 mdr. efter overtagelsesdagen.

AFREGNING

Det fremgår af overdragelsesaftalen, hvordan der afregnes over for dig og eventuelle pant- og udlægshavere, ligesom det vil fremgå, hvilke fradrag der er foretaget af os.

Vi bestræber os altid på at afregne over for dig så hurtigt som muligt og inden 14 dage fra overtagelsesdagen.

Vores afregning er dog betinget af, at al pantegæld og eventuelle udlæg er indfriet og aflyst fra andels-boligbogen.