

STANDARDPROCEDURE VED OVERDRAGELSE

Kære (sælger),

Når du ønsker at sælge din andel i A/B Damsøhuse skal vi hermed beskrive proceduren:

Da der føres venteliste i foreningen, skal boligen først tilbydes eventuelle interesserede før du frit kan sælge den. Din lejlighed vil først blive udbudt til ventelisten når administrator har modtaget rapporter for henholdsvis El-rapport, VVS-rapport og vurderingsrapport.

VURDERING, EL- OG VVS-SYN

I A/B Damsøhuse skal der først udarbejdes el- og vvs-syn, og herefter en vurdering af boligens forbedringer, løsøre og eventuelle mangler.

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.nr. 4444 2211 for udarbejdelse af el- og vvs-tjek.

Når disse rapporter foreligger, vil henholdsvis elektriker og vvs-firmaet fremsende dem til foreningens faste vurderingsmand v/ Firmaet Munch, der udarbejder selve vurderingen, ligesom de vil blive fremsendt til dig.

Du skal herefter kontakte Firmaet Munch på tlf.nr. 4557 1809, 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.

Såfremt du udbedrer eventuelle ulovlige eller mangelfulde el- og vvs-installationer inden vurderingen foretages, vil det kunne indgå i vurderingen som en forbedring.

Du skal fremsendes dokumentation for dine eventuelle udbedringer til os pr. mail, las@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 nøgleoplysningskema om andelsboligforeningen og et nøgleoplysningskema om andelsboligen til interesserede købere.

Du kan rekvirere nøgleoplysningerne hos os via mail, las@wzn.dk, men du skal være opmærksom på, at vi ikke kan udarbejde skemaet vedrørende boligen, før vi har modtaget vurderingen.

Vi vil senest 10 arbejdsdage fra vi har modtaget vurderingen, sende nøgleoplysningskemaerne til dig.

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

Disse dokumenter kan du hente på foreningens hjemmeside, og eventuelt digitale portal.

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

PRIS OG OVERTAGELSE

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

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, skal du skriftligt kontakte os pr. mail, las@wzn.dk og bede om, at der udarbejdes en overdragelsesaftale.

Den aftale skal underskrives af dig, køber og bestyrelsen og det sker typisk digitalt ved brug af Nem-Id.

Når du anmoder os om at udarbejde en overdragelsesaftale, skal du i samme forbindelse oplyse:

- Dit telefonnummer, e-mail, adresse efter fraflytning, og bankoplysninger (reg.nr. og kontonr.)
- Købers navn, telefonnummer, e-mail og adresse før indflytning, og
- Dato for overdragelsen og den aftalte overdragelsessum.

Bestyrelsen skal herefter godkende køber, og det sker 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 hvidevare, toilet, vandhaner, bruser mv.

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

Vi vil kontakte forsyningselskabet med hensyn til varme.

MANGLER

Køber kan gøre indsigelse mod mangler i indtil 14 dage efter overtagelsesdagen, og bestyrelsen har derefter ret til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for et tilbagebetalingskrav.

I A/B Damsøhuse tilbageholdes der fast 5 % af andelsværdien til imødegåelse af mangelskrav.

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

Efter overtagelsesdagen fremsender vi et anbefalet brev til køber og oplyser, at det tilbageholdte beløb vil blive udbetalt til dig, hvis køber 3 måneder fra overtagelsesdagen ikke kan dokumentere, at der er indgået forlig eller iværksat retslige skridt mod dig.

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 reageret på vores anbefalet brev.

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 og inden 14 dage fra overtagelsesdagen.

Vores afregning er dog betinget af, at al pantgæld og eventuelle udlæg er indfriet og aflyst fra andelsboligbogen.

Vi håber, at du vil være tilfreds med vores ekspedition, men vi står selvfølgelig altid til rådighed, hvis du har spørgsmål.