

STANDARDPROCEDURE VED OVERDRAGELSE

Kære (sælger),

Vi har modtaget oplysning fra bestyrelsen om, at du ønsker at sælge din andel i A/B Damsøhusene.

Da der føres intern venteliste i foreningen, skal boligen først tilbydes eventuelle interesserede, før du frit kan sælge den.

VURDERING, EL- OG VVS-SYN

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

Du skal først 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 elektrikeren 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 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 dette eventuelt kunne indgå i vurderingen som en forbedring afhængig af udbedringens art.

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.

Overdragelsesaftalen 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. Vaskebrikken skal afleveres til foreningens varmemester, og du får dit depositum for denne retur.

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

Vi anbefaler også, at du og køber aflæser el og gas, og udfylder den formular, som vi fremsender sammen med vores brev til dig og køber, der sammen med købers navn skal sendes til forsyningsselskaberne.

Vi vil kontakte forsyningsselskabet 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 Damsøhusene 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 anbefalede 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 hurtig 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 andelsboligbogen.*

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

STANDARDPROCEDURE VED ERHVERVELSE

Kære (køber),

Vi har modtaget oplysning om, at du ønsker at erhverve en andel i A/B Damsøhusene.

Da der føres intern venteliste i foreningen, skal boligen først tilbydes eventuelle interesserede på foreningens venteliste, før sælger kan overdrage den til dig.

VURDERING, EL- OG VVS-SYN

Sælger vil nu sørge for at få udarbejdet en vurdering af boligens forbedringer, løvsøre og eventuelle mangler, ligesom sælger vil få udarbejdet et el- og vvs-syn. Sælger betaler disse honorarer.

Det er vigtigt, at værdien af alle forbedringer, løvsøre og eventuelle mangler ved boligen bliver vurderet, da den samlede sum for andelen består af andelsværdien, der fastsættes på foreningens ordinære generalforsamling og værdien af forbedringer i boligen.

Vurderingen sikrer, at den enkelte forbedring rent faktisk er en forbedring, der udgør en værdi, så du undgår at betale en overpris.

Du skal være opmærksom på, at sælger skal sørge for, at ulovlige el- og vvs-installationer lovliggøres inden overtagelsesdagen.

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA

Som køber har du krav på at modtage et nøgleoplysningsskema om andelsboligforeningen og et nøgleoplysningsskema om andelsboligen.

Inden købet har du ligeledes krav på at modtage foreningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, referat fra foreningens seneste ordinære generalforsamling, den seneste udarbejdede energimærkning for ejendommen og eventuel vedligeholdelsesplan.

Ved at udlevere disse dokumenter til dig, opfylder sælger sin oplysningspligt.

PRIS OG OVERTAGELSE

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

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

DOKUMENTER

Sælger vil herefter kontakte os og bede om, at der udarbejdes en overdragelsesaftale.

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

Bestyrelsen skal herefter godkende dig, og det sker ved, at bestyrelsen underskriver overdragelsesaftalen. Du bliver også indkaldt til et møde med bestyrelsen efter overtagelsesdagen.

Sammen med købesummen vil vi opkræve dig et honorar for udarbejdelse af overdragelsesaftalen, indhentning og kontrol af købspris, registrering og ekspedition af overdragelsen, og det beløb vil fremgå af overdragelsesaftalen.

KØBESUMMEN

Købesummen skal indbetales til foreningen, og den vil være specificeret i overdragelsesaftalen, hvor det også vil fremgå, hvornår og hvordan indbetalingen skal ske.

Sammen med købesummen vil du blive opkrævet boligafgift mv. for den første måned.

OVERTAGELSESDAGEN

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

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

Vi anbefaler også, at du og sælger aflæser el og gas, og udfylder den formular, som vi fremsender sammen med vores brev til dig og sælger, der sammen med dit navn skal sende til forsyningsselskaberne.

Vi vil kontakte forsyningsselskabet med hensyn til varme.

MANGLER

Du kan gøre indsigelse mod mangler i indtil 14 dage efter overtagelsesdagen, og hvis du gør indsigelse, skal du samtidig oplyse, hvilket beløb du mener, der bør tilbageholdes til udbedring. Bestyrelsen har derefter ret til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for et tilbagebetalingskrav.

Et sådan tilbagehold i udbetalingen sker for at sikre, at man har mulighed for at tilbagebetale en eventuel ulovlig merpris eller til sikkerhed for eventuelle mangler.

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

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

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

Et tilbageholdt beløb står på foreningens konto og afregnes, når der ved forlig eller retssag er opnået en afgørelse, eller såfremt du ikke har reageret på vores anbefalet brev.

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