

Trin-for-trin forløb for selvsalg

1.

Vi modtager ejendommens, Jeres og købers oplysninger samt generel info til **aftalens vilkår** fra Jer –jf. den af os udleverede skabelon herfor. I modtager herefter en kundeaftale fra os som kan signeres med Nem-ID

3.

Vi **udarbejder købsaftalen** på baggrund af de af Jer fremsendte oplysninger samt de indhentede dokumenter

5.

Den af Jer godkendte købsaftale samt fremsendte/indhentede dokumenter fremsendes til køber/købers rådgiver for **købers underskrift**

7.

Vi sørger for I samarbejde med Jer at afklare **købers rådgivers evt. forbehold** til handlen

9.

Når købers rådgivers forbehold og evt. andre forbehold i købsaftalen er afklaret/opfyldt, bankgarantien for købesummen er modtaget og købers fortrydelsesret på 6 hverdage efter Jeres underskrift af købsaftalen er udløbet, er **handlen endelig**

2.

Vi indhenter/forespørger **handlens øvrige dokumenter** ved tinglysningsretten, grundejerforening, kommune og region mv.

4.

Udkast til købsaftalen sendes til Jer for godkendelse. Samtidig hermed sender vi også en faktura for vores arbejde

6.

I underskriver den af køber underskrevne købsaftale og aftalen returneres til os. Vi videresender den af Jer og køber underskrevne aftale til handlens parter (Jer, køber, købers rådgiver, samt Jeres og købers bank)

8.

Køber stiller **bankgaranti for købesummen**

10.

Vi/købers rådgiver (alt efter aftale) **udarbejder skødet i handlen** og I modtager vejledning fra os for signering af skødet.

Trin-for-trin forløb for selvsalg

12.

Husk inden overtagelsesdagen at afmelde evt. PBS betalinger for ejendommens udgifter. Meld fraflytning/ejerskifte til forsyningsselskaber, renovation, antenne, internet mm. Jeres brandforsikring afmeldes af købers forsikrings-selskab. (El og gas skal afmeldes senest 3 hverdage og tidligst 2 mdr. inden overtagelses-/dispositionsdagen). Ved lejlighed: Kontakt E.F.'s administrator om E.F.'s regler for afmelding af vand og varme samt slutafregning

14.

I sender os kvitteringer for betalte udgifter for ejendommen det seneste år

16.

Når købers bank har tinglyst købers lån i ejendommen og Jeres bank har aflyst Jeres lån i ejendommen vil skødet være tinglyst uden anmærkninger og vi sørger for at **købesummen bliver frigivet** til Jer alene med evt. tilbageholdelse af en evt. refusionssaldo i købers favør

Tak for samarbejdet!

11.

Når skødet er tinglyst vil det bære anmærkning om Jeres lån som køber ikke skal overtage ifm. handlen. Jeres bank sørger for **afløsning af lånene** i samarbejde med købers bank. Den der udarbejder skødet giver besked til banken (Os eller købers rådgiver)

13.

På overtagelsesdagen gennemgår I boligen med køber og **aflæser forbrugsmålere**. Aflæsninger videresendes af Jer til forsyningsselskaberne STRAKS herefter (Forsyningsselskaberne vil sædvanligvis være vandværk, spildevandsforsyning, varme-, el- og evt. gasselskab.)

15.

Senest 15-30 dage efter overtagelsesdagen udarbejder vi/købers rådgiver (alt efter aftale) **udkast til refusionsopgørelsen** på baggrund af de fremsendte kvitteringer. Når opgørelsen er godkendt af os/købers rådgiver, videresendes denne for Jeres og købers godkendelse og refusionssaldoen afregnes

17.

Når skødet er tinglyst uden anmærkninger, købesummen er frigivet, refusionsopgørelsen er godkendt af Jer og køber og refusionssaldoen er afregnet **afsluttes handlen**. (Der kan gå op til 2 mdr. efter overtagelsesdagen før handlen er afsluttet og Jeres provenu kan frigives)

FAQ – Typiske spørgsmål

1.

Hvornår skal der betales honorar?

Når købsaftalen i handlen er udarbejdet vil vi samtidig hermed sende faktura for vort honorar i handlen.

Faktura for en evt. betaling af tinglysningsafgiften eftersendes ved udarbejdelsen af skødet i handlen hvis vi står for skødet. Skødet kan anmeldes til tinglysning når begge parter har signeret, handelsomkostningerne er modtaget (vort honorar og tinglysningsafgiften) og der er stillet sikkerhed for købesummen/købesummen er deponeret.

2.

Hvornår er handlen endelig?

Handlen er endeligt indgået mellem Jer og køber når I og køber har underskrevet købsaftalen, handlens forbehold er opfyldt og købers fortrydelsesret på 6 hverdage efter underskrift af købsaftalen er udløbet

3.

Hvad skal vi som sælgere sørge for når handlen er endelig?

I skal sørge for at afmelde alle PBS-betalinger vedr. ejendommen, samt opsigelse evt. abonnementsaftaler som ikke er aftalt overdraget til køber. Endvidere skal I melde fraflytning til jeres elselskab senest 3 arbejdsdage inden overdragelsen af ejendommen til køber og ved overtagelsesdagen sørge for at meddele aflæsninger og fraflytning til jeres forsyningselskab for varme, vand, spildevand, el og evt. gas.

4.

Hvornår kan vi overdrage nøglerne?

Når:

- alle betingelser vedr. deponeeringer og garantistillelser er opfyldt
- tinglysningsafgiften er betalt
- køber har signeret skøde
- køber har tegnet forsikring for det købte, som skal være trådt i kraft;
- køber har tegnet evt. ejerskifteforsikring og
- alle forbehold for handlens gennemførelse er afklaret

5.

Vi har ikke modtaget noget skøde endnu?

Skødet sender vi til jer så snart det er endeligt tinglyst uden anmærkninger, hvilket sædvanligvis vil være i afslutningsfasen af forløbet. Der kan gå op til 2 mdr. fra overtagelsesdagen til der foreligger endeligt anmærkningsfrit skøde.

6.

Hvornår afsluttes handlen?

Handlen afsluttes når alle parter har signeret skødet, vort honorar og tinglysningsafgiften er modtaget, vi har skødet retur fra Tinglysningsretten i tinglyst stand – uden anmærkninger og evt. refusionssaldo iht. handlens refusionsopgørelse er afregnet.

7.

Hvad betyder det for mig som sælger om der udarbejdes tilstands- og el-rapport i handlen?

Som sælger bliver du ansvarsfri for de værdiforringende mangler ved ejendommen såfremt du som sælger anvender Huseftersynsordningen i handlen (Mangler ved de i rapporterne gennemgåede bygningers fysiske tilstand samt bygningernes el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationers lovlighed og funktionsdygtighed). Mangler som du som sælger ikke havde eller burde have kendskab til, men som medfører en lavere værdi på ejendommen. For at kunne anvende Huseftersynsordningen i handlen skal du have udarbejdet en tilstands- og el-rapport, forelægge ejerskifteforsikringstilbud for køber og tilbyde at refundere halvdelen af den i tilbuddet lavest angivne forsikringspræmie.

(Tilstands- og elrapport skal være gyldige ved købers underskrift af købsaftalen.)

Du hæfter som sælger dog fortsat for følgende forhold:

- Forhold, der strider imod servitut eller offentligretlige forskrifter (medmindre der er tale om el, varme, ventilations- eller sanitetsinstallationer)
- Hvis du har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt (f.eks. ikke overholdt din loyale oplysningspligt overfor køber om kendte fejl og mangler)
- Hvis du har givet garanti for et forhold overfor køber
- Forhold uden for bygningen, f.eks. udendørs swimmingpool, havebelysning, forurening, omfangsdræn m.v.
- Bygningens stikledninger, herunder kloakker, medmindre disse har manifesteret sig i fejl på bygningen, som den bygningssagkyndige burde opdage

