Overdragelsesprocedure

Vejledningen følges, når et medlem ønsker at udtræde af foreningen og fraflytte sin bolig:

1. Andelshaver afleverer en skriftlig anmodning om at udtræde af foreningen til bestyrelsen. Samtidig anmoder andelshaver bestyrelsen om at få udleveret "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen". Andelshaver angiver endvidere, om vedkommende ønsker at indstille en køber til overtagelse af andelen, jf. foreningens vedtægter.

2. Bestyrelsen udleverer foreningens afskrivningsregler og standarddokumenterne "Overdragelsesprocedure", "Opgørelse af forbedringsværdier", "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", samt eventuelt "Erklæring om væsentlige ændringer" til andelshaveren. Desuden udleveres kopi af energimærke for ejendommen/pågældende andelsbolig, hvis det er foreningen der er ansvarlig for, at der udarbejdes energimærke.

3. Andelshaver udfylder skemaet "Opgørelse af forbedringsværdier" og afleverer skemaet inklusiv eventuelle kvitteringer og kommunale anmeldelser og/eller godkendelser til bestyrelsen. Samtidig anmoder andelshaver bestyrelsen om at få udleveret "Nøgleoplysningsskema om andelsboligsalg". Bestyrelsen indhenter oplysninger i Andelsboligbogen om, hvorvidt der er eventuelle tinglyste rettighedshavere i den pågældende andel.

4. Bestyrelsen, et udvalg eller foreningens faste vurderingsmand besigtiger andelen og sammenholder de oplyste forandringer/forbedringer med de faktiske forhold. Desuden tages stilling til andelens vedligeholdelsesstand. Bestyrelsen godkender herefter prisen på andelen, udfylder og udleverer "Nøgleoplysningsskema om andelsboligsalg" til andelshaver.

5. Såfremt der ikke findes en køber fra den interne eller eksterne venteliste, eller andelshaver ikke selv har fundet en køber, men ønsker at sælge gennem ejendomsmægler, skal bestyrelsen, hvis andelshaver ikke har sørget for det, udlevere de dokumenter til ejendomsmægleren, som en køber skal have, jf. punkt 8. Når ejendomsmægleren har modtaget dokumenterne, kan ejendomsmægleren anmode om supplerende oplysninger via brev eller skema - en såkaldt andelsboligforespørgsel.

6. Når der er fundet en køber via venteliste eller en ejendomsmægler, eller andelshaver selv har fundet en køber, skal køber godkendes af bestyrelsen. Et eventuelt afslag skal meddeles skriftligt og være sagligt begrundet.

7. Andelshaver oplyser bestyrelsen om den forventede overtagelsesdag. Bestyrelsen skal herefter rette henvendelse til de rettighedshavere, der fremgår af attesten i Andelsboligbogen, jf. pkt. 3, og anmode disse om at opgøre deres tilgodehavender pr. den forventede overtagelsesdag. Når bestyrelsen har modtaget rettighedshaverens opgørelser, skal disse forevises andelshaver med henblik på skriftlig godkendelse.

8. Bestyrelsen udfylder "Overdragelsesaftale (køb/salg af andelsbolig)", og sikrer sig, at køber har modtaget foreningens vedtægter, seneste årsregnskab, seneste budget, energimærke, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuel ekstraordinære generalforsamling, eventuel vedligeholdelsesplan, nøgleoplysningsskemaer, "Vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger" samt specifikation af prisen indeholdende værdien af forbedringer, tilpasset og almindeligt løsøre i boligen. Bestyrelsen sikrer sig også, at øvrige oplysninger af væsentlig betydning for køber og sælger er videregivet, fx viden om en ny valuarvurdering eller et estimat af ejendommens værdi, som køber og sælger bør gøres opmærksomme på. Er det tilfældet, og er der hjemmel

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
abf@abf-rep.dk / 33 86 28 30
www.abf-rep.dk

© Vejledning udarbejdet 9/2025 af ABF

i vedtægterne til en reguleringsklausul eller en fast praksis for at bruge reguleringsklausuler, skal sælger gøres opmærksom på denne mulighed.

9. Overdragelsesaftalen underskrives af andelshaver og køber. Bestyrelsen udleverer desuden dokumentet om købers fortrydelsesret "Tillæg til overdragelsesaftale (fortrydelsesret)", som underskrives af køber. Indgår man "Overdragelsesaftale (køb/salg af andelsbolig)" mere end 14 dage før overtagelsesdatoen, bør det fremgå af aftalen, at der enten skal stilles en bankgaranti eller oprettes særskilt deponeringskonto vedrørende købesummen. Såfremt andelen sælges til en lavere pris end den pris, som andelen blev tilbudt ventelisterne, jf. pkt. 5, skal andelen tilbydes ventelisterne igen, med mindre der i vedtægterne er indsat bestemmelse om, at det ikke er nødvendigt at tilbyde andelen til ventelisterne igen til den nedsatte pris. I det omfang andelen er behæftet med mere end overdragelsessummens størrelse, skal der til aftalen vedlægges dokumentation for rettighedshavernes accept af overdragelsessummen. Kan der ikke opnås accept fra rettighedshaverne, kan andelen ikke overdrages i fri handel.

10. Bestyrelsen godkender og underskriver den indgåede aftale om overdragelse af andel.

11. Medvirker der ejendomsmægler, vil ejendomsmægleren som regel, i umiddelbar forlængelse af bestyrelsens godkendelse af aftalen, anmode bestyrelsen om at notere en transport. Ved notering erklærer foreningen, at ville overføre ejendomsmæglerens salær til denne, inden sælger får sin eventuelle del af salgsprovenuet. Skønner bestyrelsen, at der ikke vil være dækning for ejendomsmæglerens salær i handlens provenu, bør bestyrelsen skriftligt gøre opmærksom på, at der efter deres opfattelse ikke er noget at transportere, idet der ikke er dækning til samtlige rettighedshavere. Dermed har ejendomsmægleren mulighed for at aftale med rettighedshaverne, at han får dækning for sit salær forud for disse. Indgår ejendomsmægleren en sådan aftale, skal den forevises bestyrelsen, som bør tage en kopi af denne til sagen.

12. Køber sørger for indbetaling af hele overdragelsessummen til foreningen i henhold til vedtægterne. Bestyrelsen skal først fradrage de eventuelle tilgodehavender, som foreningen har hos sælger. Derefter skal bestyrelsen undersøge, om de tidligere indhentede oplysninger fra Andelsboligbogen fortsat er korrekte. Er det tilfældet, skal bestyrelsen betale rettighedshaverne i den rækkefølge, som fremgår af attesten fra Andelsboligbogen. Bestyrelsen skal sikre sig, at udbetaling til rettighedshaverne sker med frigørende virkning på betingelse af, at rettighedshaverne aflyser deres udlæg, og pantet omdannes til afgiftspantebreve, hvor dette er muligt.
Der vil som regel i vedtægterne være fastsat en frist for, hvornår der senest skal afregnes over for sælger. Er der ikke i vedtægterne fastsat en frist for afregning, bør bestyrelsen afregne så hurtigt som muligt. Er der givet transport i en del af overdragelsessummen til dækning af ejendomsmæglerens salær, skal beløbet udbetales til ejendomsmægleren, før sælger får sine penge. Er der herefter penge tilbage, udbetales de til sælger. Det er normalt, at foreningen tilbageholder et rimeligt beløb til dækning af købers eventuelle konstatering af fejl og mangler efter overtagelsesdagen. Det tilbageholdte beløb må kun udbetales til køber, hvis der er indgået en aftale (forlig) mellem køber og sælger, eller såfremt der foreligger en dom. Der kan desuden tilbageholdes et skønsmæssigt beløb til sikkerhed for efterbetaling af varmeudgifter og lignende.

13. Snarest muligt og indenfor den fastsatte frist i vedtægterne, gennemgår bestyrelsen boligen sammen med den nye andelshaver. Er der ikke fastsat en frist i vedtægterne, skal gennemgangen ske senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Eventuelle krav angående mangler rettes til bestyrelsen inden for en frist på 8 dage efter overtagelsesdagen, hvorefter bestyrelsen senest 14 dage efter overtagelsesdagen gør købers krav gældende overfor sælger. Indeholder foreningens vedtægter andre frister, er det naturligvis disse, som skal overholdes. Hvis bestyrelsen skønner, at købers krav er rimeligt, kan bestyrelsen tilbageholde et beløb, der som nævnt i punkt 12 alene kan udbetales til køber i tilfælde af dom eller forlig. Efter orientering om mangelsindsigelserne og tilbagehold af beløb, er en eventuel tvist alene en sag mellem køber og sælger. Det er dog en betingelse for bestyrelsens tilbagehold af et beløb fra sælger, at køber forfølger sit krav, enten ved aktive forligsforhandlinger med sælger eller ved udtagelse af stævning.

© Vejledning udarbejdet 9/2025 af ABF