

Overdragelsesprocedure

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

OKTOBER 2021

1. Andelshaver afleverer en skriftlig anmodning (standard blanket) om at udtræde af foreningen (formand eller næstformand). Andelshaver angiver endvidere, om vedkommende ønsker at indstille en køber til overtagelse af andelen, jf. foreningens vedtægter.
Bestyrelsen udleverer foreningens overdragelsesprocedure til sælger.
2. Bestyrelsens vurderingsmænd besigtiger andelen og sammenholder de oplyste forandringer/forbedringer med de faktiske forhold. Desuden tages stilling til andelens vedligeholdelses-stand. Der udarbejdes en fraflytningsrapport jf. vedtægterne §14.5.
Vurderingsmændene gennemgår lejligheden og aftaler med sælger, hvilken istandsættelse der skal foretages på sælgers regning. Dette omfatter som minimum behandling af lofter og gulve, maling af vægge og træværk. Øvrigt fast inventar – herunder kogeplade, ovn, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler – skal forefindes og være funktionsdygtig, men kan ikke forventes at være nye.
Bestyrelsen indhenter oplysninger i Andelsboligbogen om, hvorvidt der er eventuelle tinglyste rettighedshavere i den pågældende andel.
Bestyrelsen godkender herefter prisen på andelen, udfylder og udleverer "Nøgleoplysningskema om andelsbolig til salg" til andelshaver.
3. 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, fremsende foreningens vedtægter, seneste årsregnskab, seneste budget, energimærke, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuel ekstraordinære generalforsamling, eventuel vedligeholdelsesplan, "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", "Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen" og "Nøgleoplysningskema om andelsbolig til salg" samt specifikation af prisen indeholdende værdien af forbedringer, tilpasset og almindeligt løsøre i boligen, til ejendomsmægleren. Når ejendomsmægleren har modtaget dokumenterne, kan ejendomsmægleren anmode om supplerende oplysninger via brev eller skema - en såkaldt andelsboligforespørgsel.
4. 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. Bestyrelsen skal herefter rette henvendelse til de rettighedshavere, der måtte fremgå af attesten i Andelsboligbogen, jf. pkt. 2, 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.
5. Bestyrelsen udfylder "Overdragelsesaftale (køb/salg af andelsbolig)", som 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, fremgår det 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. 3, skal andelen tilbydes ventelisterne igen.



6. Bestyrelsen godkender og underskriver den indgåede aftale om overdragelse af andel.
7. Køber sørger for indbetaling af hele overdragelsessummen til foreningen senest 5 dage før overtagelsen.
8. Bestyrelsen påtager sig i samarbejde med sælger at indhente tilbud på de i besigtigelsesrapporten anførte vedligeholdelsesarbejder. Bestyrelsen kan koordinere og følge arbejdet og skal under alle omstændigheder godkende, at arbejdet er udført tilfredsstillende.
9. På overtagelsesdagen gennemgår bestyrelsen boligen sammen køber og sælger. 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 alene kan udbetales til køber i tilfælde af dom eller forlig. Efter orientering om mangelindevisninger 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. Krav fremsat efter 8 dage rettes af køber direkte til sælger.
10. Bestyrelsen skal først fradrage de eventuelle tilgodehavender, som foreningen har hos sælger, herunder eventuelle garantier, som foreningen måtte have givet i forbindelse med køb af andelen. 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.
Afrekning med sælger sker hurtigst muligt og indenfor den frist på 3 uger der er fastsat i vedtægterne. Dette forudsætter naturligvis, at beløbet er modtaget fra køber. 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. Foreningen kan tilbageholde 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.
11. For arbejdet i forbindelse med overdragelsen er fastsat et gebyr til Andelsboligforeningen. Gebyret fradrages i overdragelsessummen.

Godkendt af bestyrelsen
Den 11.oktober 2021

