

Overdragelsesprocedure

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

1. Medlemmet afleverer en skriftlig anmodning/formular (anmodning om udtræden af andelsboligforeningen) til bestyrelsen. Formularen kan hentes på foreningens hjemmeside. Samtidig angiver medlemmet, om vedkommende ønsker at indstille andre til overtagelse af andelen, jf. foreningens vedtægter.
2. Bestyrelsen udleverer beskrivelse af **procedure** inklusive **afskrivningsregler, opgørelse af forbedringsværdier, aftale om overdragelse af andel og tillæg til aftale om overdragelse af andel** Desuden udleveres kopi af **energimærke** for ejendommen/pågældende andel, som overdrages. Samtidig aftales det, hvorledes proceduren med indstilling af ny køber skal forløbe - og her er det foreningens vedtægtsbestemmelser angående indstillingsret, som skal følges.
3. Andelshaveren udfylder **opgørelse af forbedringsværdier** og afleverer skemaet inklusive eventuelle kvitteringer og kommunale anmeldelser og/eller godkendelser til bestyrelsen. 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 boligen og sammenholder de oplyste forandringer/forbedringer med de faktiske forhold. Desuden tages stilling til boligens vedligeholdelsesstand. Bestyrelsen godkender herefter prisen på boligen. Hvis der opstår uenighed om prisen på forbedringer, afgøres uenigheden enten ved voldgift efter ABF's retningslinjer eller ved anden procedure nævnt i foreningens vedtægter.
5. Såfremt der ikke findes en køber fra den interne eller eksterne venteliste, eller sælger ikke selv har fundet en køber, men ønsker at sælge gennem ejendomsmægler, skal foreningen, hvis sælger ikke har sørget for det, fremsende foreningens vedtægter, seneste årsregnskab, seneste budget samt specifikation af prisen indeholdende værdien af forbedringer, tilpasset og almindeligt løvsøre i boligen til ejendomsmægleren. Foreningen udleverer samtidig et eksemplar af foreningens standardaftale om salg af andel (**aftale om overdragelse af andel**), så den kan udfyldes og underskrives samtidig med ejendomsmæglerens købsaftale. Når ejendomsmægleren har modtaget dokumenterne, kan han anmode om supplerende oplysninger via brev eller skema - en såkaldt andelsboligforespørgsel.
6. Når der er fundet en køber via venteliste eller en ejendomsmægler, eller sælger selv har fundet en køber, skal køber godkendes af bestyrelsen. Et eventuelt afslag skal meddeles skriftligt og være sagligt begrundet.
7. Sælger oplyser bestyrelsen om den forventede overtagelsesdag.
8. Køber og sælger indgår den endelige aftale om overdragelse af andelen. Overdragelsesaftalen skrives på en særskilt formular, som bestyrelsen udleverer (**aftale om overdragelse af andel**). Hvis der medvirker ejendomsmægler, underskrives købsaftale, som ejendomsmægler udleverer. Ønsker foreningen, at parterne også underskriver foreningens almindelige overdragelsesdokumenter, kan dette forlanges. Underskrives mæglerens dokumenter først, skal dokumentet angående fortrydelsesfrist ikke udleveres sammen med foreningens overdragelsesdokumenter.

Det anbefales i øvrigt, at mægleren får underskrevet såvel sin egen købsaftale som foreningens salgsaftale samtidig, så bestyrelsen blot skal mødes med køber og godkende denne. Er der mere end 14 dage fra indgåelse af aftale til overtagelse, 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 boligen tilbydes ventelisterne igen, med mindre der i vedtægterne er indsat bestemmelse om, at det ikke er nødvendigt at tilbyde boligen 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.

9. Bestyrelsen godkender den indgåede aftale.
10. Hvis der medvirker ejendomsmægler, vil ejendomsmægleren som regel i umiddelbar forlængelse af bestyrelsens godkendelse af aftalen anmode bestyrelsen om at notere en transport. Ved notering erklærer andelsboligforeningen at ville overføre mæglerens salær til denne, inden sælgeren 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 den til sagen.
11. Køberen sørger for indbetaling af hele overdragelsessummen til foreningen i henhold til vedtægterne (2 uger før overtagelsesdatoen). Bestyrelsen skal først fradrage de eventuelle tilgodehavender, som foreningen har hos sælger herunder, salgsgebyr/overdragelsesgebyr på kr. 5.000,00 gennem en ejendomsmægler. Kr. 10.000,00 hvis salget er uden ejendomsmægler. Samt eventuelle garantier, som foreningen måtte have givet i forbindelse med andelshaverens køb. Foreningen skal sikre sig, at udbetaling til rettighedshaverne sker med frigørende virkning på betingelse af, at rettighedshaverne aflyser deres krav eller pantet overføres til køber. Er foreningen bekendt med utinglyste rettighedshavere såsom transporter og betalingsfuldmagter m.fl., bør der rettes henvendelse til en advokat. Er der ikke i vedtægterne fastsat en frist for afregning, bør bestyrelsen afregne så hurtigt som muligt. Hvis der er givet transport i en del af overdragelsessummen til dækning af ejendomsmæglerens salær, skal dette betales til ejendomsmægleren, før sælger får sine penge. Hvis der stadig er penge tilbage, skal de udbetales til sælger. Man skal i den forbindelse være opmærksom på, at det er normalt at 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 (et forlig) mellem køber og sælger.
Snarest muligt og senest 14 dage efter købers overtagelse af boligen, gennemgår bestyrelsen boligen ud fra formularen: **besigtigelse af bolig**, sammen med den nye andelshaver. Eventuelle krav angående mangler rettes til bestyrelsen inden for en frist på 14 dage efter overtagelsesdagen, hvorefter bestyrelsen senest 14 dage efter overtagelses-dagen gør købers krav gældende over for sælger. Efter orientering om mangels- indsigelserne, er bestyrelsen ikke længere involveret. Det betyder, at en eventuel tvist om mangler alene er en sag mellem køber og sælger.
Bestyrelsen udfærdiger /godkender herefter det endelige **andelsbevis** og udlevere det til andelshaveren.

Godkendt af bestyrelsen, på bestyrelsesmødet 30.08.2012