

Standardprocedure ved overdragelse af andelsbolig

Når en andelsbolig skal overdrages, gælder denne standardprocedure for andelsboligforeninger, som er administreret af DEAS A/S. Proceduren er en del af overdragelsesaftalen eller købsaftalen, og køber og sælger accepterer proceduren, når de skriver under på disse dokumenter.

Overdragelsesaftalen er andelsboligforeningens dokument ved overdragelse af en andelsbolig, og købsaftalen er ejendomsmæglerens dokument.

Indhold

1. Informer om overdragelse	2
2. Vurdering, el- og vvs-syn	2
3. Pligt til at udfylde nøgleoplysningsskema	3
4. Oplysningspligt for salg via ejendomsmægler (andelsboligskema)	3
5. Tillæg til købsaftale.....	4
6. Hvordan køber findes	4
7. Panthæftelser	4
8. Oplysninger, som køber bør indhente hos sælger.....	5
9. Overdragelsens dokumenter, når der ikke anvendes ejendomsmægler	5
10. Overdragelsens dokumenter, når der anvendes ejendomsmægler	6
11. Andelsboligforeningens godkendelse af køber	6
12. Købesum	6
13. Andelsbevis.....	7
14. Hvad der skal ske på overdragelsesdagen	7
15. Hvis køber konstaterer mangler	7
16. Afregning med sælger	8
17. Varme- og vandregnskab.....	8

1. Informer om overdragelse

Den andelshaver, der ønsker at sælge, skal skriftligt meddele det til bestyrelsen i sin andelsboligforening. Herefter følges denne procedure af de parter, der er involveret i overdragelsen. Parterne er sælger, køber, bestyrelsen og DEAS som administrator. Herudover kan parternes pengeinstitutter, en ejendomsmægler og en eventuel køberrådgiver være involveret.

Sælger bør meddele panthaver (fx pengeinstitut) så tidligt som muligt, at andelsboligen ønskes solgt, hvis andelen er behæftet med pant eller udlæg (fx ved andelsboliglån), jf. punkt 6. Er der tale om en overdragelse, hvor gælden i andelsboligen, overstiger salgsprovenuet, skal sælger indhente panthavers accept inden salget påbegyndes.

Opstår der spørgsmål undervejs, kan foreningens daglige kontaktperson i DEAS kontaktes.

2. Vurdering, el- og vvs-syn

Andelsboligens forbedringer, mangler og løsøre skal som det første vurderes. Det fremgår af foreningens vedtægter og andelsboliglovens § 5. Som en del af vurderingen foretager nogle foreninger også et el- og vvs-syn.

DEAS kan oplyse, hvem der må foretage vurderinger og eventuelle el- og vvs-syn i foreningen.

Sælger må ikke uden bestyrelsens godkendelse anvende en anden vurderingsmand, elektriker eller blikkenslager, end den, som foreningen har godkendt.

Nogle gange deltager bestyrelsen ved vurderingen. Når det er tilfældet, vil foreningens daglige kontaktperson oplyse om det.

Sælger betaler honoraret for vurderingen og det eventuelle el- og vvs-syn. Foreningen betaler i første omgang honoraret, og DEAS opkræver det senere hos sælger; enten i forbindelse med afregning af salget eller - i tilfælde af manglende salg - sammen med boligafgiften efter seks måneder.

Sælger skal sikre sig, at vurderingsrapport og eventuelle el- og vvs-syn bliver fremsendt til DEAS, når disse er godkendt af sælger.

Sælger er forpligtet til at sørge for udbedring af ulovlige el- og vvs-installationer, inden andelsboligen overdrages, medmindre bestyrelsen har godkendt andet.

Vurderingsrapporten gælder typisk kun i seks måneder.

Om vurderingen

Når en andelsbolig skal sælges, er det vigtigt, at værdien af alle forbedringer, mangler og løsøre i boligen bliver fastslået ved en vurdering. Den samlede sum, som andel kan sælges for, består nemlig af:

1. andelsværdien, der bestemmes på den ordinære generalforsamling
2. værdien af forbedringer i boligen

Vurderingen sikrer, at den enkelte forbedring rent faktisk er en forbedring og udgør en værdi, der kan tages betaling for. Herved undgår køber at betale overpris, og sælger sikres mod indsigelser i forbindelse med salget.

En vurderingsrapport beskriver, hvilken stand boligen er i, og om de udførte forbedringer opfylder de krav, der stilles fra offentlige myndigheder eller i foreningens vedtægter. Det vil også fremgå, om der er mangler i boligen – sammenlignet med en gennemsnitsbolig i andelsboligforeningen.

Mangler, som vurderingsmanden finder eller bliver oplyst om, medtages også i vurderingsrapporten. Værdien af forbedringerne beregnes typisk efter materialeprisen plus arbejds løn af eget arbejde i

henhold til ABF's priser. Med mindre der er tale om arbejder, som skal udføres af en autoriseret installatør (el-, vvs- og afløbsarbejde).

Hvis der konstateres mangler i boligen, som ikke skal udbedres af en autoriseret installatør, kan sælger udbedre dem selv eller eventuelt lade køber overtage dem. Først når udbedringen efterfølgende er godkendt af bestyrelsen eller af vurderingsmanden, kan det fradrag, der er foretaget i vurderingsrapporten for mangler, slettes.

3. Pligt til at udfylde nøgleoplysningskema

Sælger har en lovpligtig udvidet oplysningspligt, der er fastsat i 'Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger'. Den gælder for alle overdragelser af andelsboliger.

Sælger skal udlevere et nøgleoplysningskema om andelsboligforeningen og et nøgleoplysningskema om andelsboligen til mulige købere, samt eventuel erklæring om væsentlige ændringer.

Herudover skal sælgeren inden salget udlevere følgende dokumenter til køber:

- Et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter
- Andelsboligforeningens seneste årsrapport og budget
- Et referat fra andelsboligforeningens seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger
- Vedligeholdelsesplan, hvis foreningen har udarbejdet en
- Den senest udarbejdede energimærkning for ejendommen

Sælger, eller sælgers eventuelle ejendomsmægler, skal kontakte DEAS for udlevering af nøgleoplysninger og dokumenter, når vurderingen af andelsboligen og det eventuelle el- og vvs-syn er foretaget.

Nøgleoplysningerne rekvireres på www.deas.dk/noegleoplysninger eller ved henvendelse til foreningens daglige kontaktperson. DEAS vil udlevere oplysningerne senest inden fem arbejdsdage.

Skemaet vedrørende andelsboligen kan ikke udarbejdes, før vurderingen af andelsboligen er foretaget. Hvis sælger endnu ikke har fået vurderet andelsboligen, vil DEAS eftersende skemaet når vurderingen er foretaget, og senest udlevere skemaet sammen med overdragelsesaftalen.

Sælger skal betale DEAS honorar for nøgleoplysningerne. Hvis boligen ikke bliver solgt, vil honoraret for nøgleoplysninger blive opkrævet sammen med boligafgiften efter 6 måneder. Hvis ejendomsmægler rekvirerer nøgleoplysningerne, vil DEAS fakturere ejendomsmægler for disse. Ejendomsmægler vil så opkræve sælger for dette.

Se vores priser på www.deas.dk/abpriser

Nøgleoplysningerne vil blandt andet oplyse om den maksimale salgssum, der opgøres på grundlag af andelens værdi jf. foreningens sidst godkendte årsrapport og vurderingsrapporten.

DEAS vil også medsende eventuel husorden og lignende reglementer for foreningen.

Nøgleoplysningerne og eventuelle bilag vil i de fleste tilfælde blive fremsendt elektronisk.

4. Oplysningspligt for salg via ejendomsmægler (andelsboligskema)

Hvis sælger har valgt at anvende ejendomsmægler til overdragelsen, skal sælger for at opfylde formidlingsaftalen med ejendomsmægler og sin oplysningspligt, lade ejendomsmægler indhente oplysninger om andelsboligen. Reglerne herom er fastsat i 'Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom'.

Ejendomsmægleren sender skemaet til DEAS for besvarelse. Andelsboligskemaet kan rekvireres på www.deas.dk/andelsboligskema eller ved henvendelse til foreningens daglige kontaktperson.

DEAS udarbejder som besvarelse dokumentet 'Beskrivelse af andelsbolig og andelsboligforening'.

Sammen med besvarelsen fremsender DEAS følgende dokumenter:

- Standardprocedure ved overdragelse af andelsbolig
- Et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter
- Andelsboligforeningens seneste årsrapport og budget
- Et referat fra andelsboligforeningens seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger
- Vedligeholdelsesplan, hvis foreningen har udarbejdet en
- Den senest udarbejdede energimærkning for ejendommen
- Forsikringspolice
- Restgældsoplysninger på foreningens lån (terminskvittering/årsopgørelse)
- Husorden, hvis foreningen har udarbejdet en sådan

Nøgleoplysningsskemaerne vil typisk blive fremsendt sammen med andelsboligskemaet.

DEAS opkræver et honorar hos ejendomsmægler for at udarbejde andelsboligskemaet. Se vores priser på www.deas.dk/abpriser

Andelsboligskema og eventuelle bilag vil i de fleste tilfælde blive fremsendt elektronisk.

5. Tillæg til købsaftale

Hvis andelsboligforeningen i sine vedtægter har indføjet bestemmelse om, at der ikke skal udarbejdes overdragelsesaftale, når sælger har indgået formidlingsaftale med ejendomsmægler, vil ejendomsmægler også modtage 'Tillæg til købsaftale'.

I disse tilfælde udgør det samlede aftalegrundlag købsaftalen samt tillægget, og der udarbejdes ikke overdragelsesaftale. Tillægget skal vedlægges ejendomsmæglers købsaftale og skal underskrives af bestyrelsen, når sælger og køber har underskrevet.

Det forenkler handlen, når der anvendes tillæg, idet der kun skal underskrives dokumenter i forbindelse med handlen én gang.

6. Hvordan køber findes

Hvis der ikke føres venteliste i foreningen, kan andelsboligen sælges frit. Andelsboligforeningens faste kontaktperson kan oplyse, om der er venteliste, og hvordan fremgangsmåden for at kontakte personerne på ventelisten, er – eller om der er andre forhold i foreningens vedtægter, der skal tages hensyn til.

Hvis andelsboligen kan sælges frit, kan sælger kontakte en ejendomsmægler eller selv sætte andelsboligen til salg. Andelsboligen må ikke handles til en pris, der overstiger den maksimale salgssum, som er angivet i nøgleoplysningsskemaet. Køber og sælger forhandler prisen direkte mellem sig.

Overtagelsesdagen aftales mellem køber og sælger og skal som udgangspunkt ikke fastsættes tidligere end fire uger til den 1. eller 15. i måneden for at være sikker på, at alle trin i salgsprocessen kan nås.

Når en køber er fundet, skal bestyrelsen have besked om dette, idet bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, jf. andelsboligloven og vedtægterne.

7. Panthæftelser

Sælger skal indhente accept fra panthaver (fx pengeinstitut) på, at salget kan gennemføres, hvis andelsboligen er behæftet med pant eller udlæg (fx ved andelsboliglån), og overdragelsessummen er lavere end det tinglyste pant eller udlæg. Panthavers accept skal sendes til DEAS.

Andelsboligen kan ikke sælges, hvis salget resulterer i, at panthaver ikke opnår dækning og derfor ikke vil aflyse sit pant.

Er der en ejendomsmægler involveret i salget, har vedkommende pligt til at undersøge, om handlen kan gennemføres i forhold til panthavere.

Køber kan have interesse i at overtage sælgers evt. ejerpantebrev. Køber og sælger aftaler i samarbejde med deres pengeinstitutter nærmere herom. Hvis køber er interesseret i dette, er sælger forpligtet til at gøre det uden at tage betaling.

8. Oplysninger, som køber bør indhente hos sælger

Sælger kan oplyse, om der ydes fælles tv-signal i form af kabel-tv i ejendommen, og hvem udbyderen er. Det samme gælder internet.

Ligeledes kan sælger oplyse om eventuelle kælderrum eller loftsrum, samt de fællesfaciliteter der er adgang til på ejendommen. Det kan f.eks. være vaskeri og cykelkælder.

Andelsboligforeningens bestyrelse og DEAS kan i mange tilfælde også hjælpe med disse oplysninger.

Hvis køber har planer om at fremleje andelsboligen, bør køber sætte sig ind i andelsboligforeningens regler på dette område. Reglerne vil fremgå af foreningens vedtægter.

9. Overdragelsens dokumenter, når der ikke anvendes ejendomsmægler

Når køber er fundet, og vilkårene i punkt 2, 3, 5 og 6 er opfyldt, skal sælger bede DEAS om at udarbejde overdragelsens dokumenter. Dette gøres ved at udfylde den elektroniske blanket på www.deas.dk/overdragelsesaftale eller ved henvendelse til foreningens daglige kontaktperson. DEAS skal have oplysning om:

- hvilken andelsbolig der sælges
- sælgers navn, telefonnummer, e-mail og adresse efter fraflytning
- købers navn, telefonnummer, e-mail og adresse før indflytning
- ønsket dato for overdragelse
- aftalt overdragelsessum

Andelsboligforeningens dokumenter i forbindelse med handlen udfærdiges af DEAS på standard-formularer.

DEAS udfærdiger en overdragelsesaftale, som skal underskrives af køber, sælger og bestyrelse typisk digitalt ved brug af NemID. Køber, sælger og repræsentanter fra bestyrelsen kan også aftale at mødes for at gennemgå overdragelsesaftalen.

Hvis sælger endnu ikke har kontaktet DEAS for at få udleveret nøgleoplysninger og dokumenter til køber, vil DEAS udlevere disse sammen med overdragelsesaftalen, jf. punkt 3.

Kopi af §§ 5, 15, 16 i andelsboligloven vil være vedhæftet overdragelsesaftalen, idet disse oplysninger skal udleveres til køber.

Dokument om fortrydelsesret i henhold til 'Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.' og 'Bekendtgørelse om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.' vil ligeledes være vedhæftet overdragelsesaftalen. Dokumentet beskriver købers mulighed for at fortryde købet, og vilkårene herfor.

Køber betaler DEAS et honorar sammen med købesummen for udarbejdelse af overdragelsesaftale, indhentning og kontrol af nødvendige oplysninger, dokumenter og garantier, registrering af indbetaling, kontrol af købspris (maksimalpris), registrering og ekspedition af overdragelsen, herunder evt. påtegning af andelsbevis samt evt. modtagelse og formidling af mangelkrav.

Nogle andelsboligforeninger har bestemmelse om, at dette honorar deles mellem køber og sælger, eller at sælger betaler honoraret. Overdragelsesaftalen vil oplyse herom, hvis det er tilfældet.

Se vores priser på www.deas.dk/abpriser

10. Overdragelsens dokumenter, når der anvendes ejendomsmægler

Når køber er fundet, og vilkår i punkt 2-6 er opfyldt, samt ejendomsmæglers købsaftale er underskrevet, vil ejendomsmægler derfor informere foreningens daglige kontaktperson hos DEAS om:

- hvilken andelsbolig der sælges
- sælgers navn, telefonnummer, e-mail og adresse efter fraflytning
- købers navn, telefonnummer, e-mail og adresse før indflytning
- ønsket dato for overdragelse
- aftalt overdragelsessum

Ejendomsmægler indsender typisk en kopi af den underskrevne købsaftale til DEAS. Med baggrund i købsaftalen udfærdiger DEAS en overdragelsesaftale, som skal underskrives digitalt ved brug af NemID af køber, sælger og bestyrelse.

Køber, sælger og repræsentanter fra bestyrelsen kan også aftale at mødes for at gennemgå overdragelsesaftalen.

Hvis andelsboligforeningen har en bestemmelse om, at der ikke skal udarbejdes overdragelsesaftale, når sælger har indgået formidlingsaftale med ejendomsmægler, vil ejendomsmægleren indsende kopi af den underskrevne 'Tillæg til købsaftale' til DEAS sammen med kopi af den underskrevne købsaftale. Aftalen må gerne sendes elektronisk.

Køber betaler et honorar til DEAS sammen med købesummen for udarbejdelse af overdragelsesaftale eller tillæg til købsaftale, indhentning og kontrol af nødvendige oplysninger, dokumenter og garantier, registrering af indbetaling, kontrol af købspris (maksimalpris), registrering og ekspedition af overdragelsen, herunder evt. påtegning af andelsbevis samt evt. modtagelse og formidling af mangelkrav. Nogle andelsboligforeninger har bestemmelse om, at dette honorar deles mellem køber og sælger eller at sælger betaler honoraret. Overdragelsesaftalen eller tillægget til købsaftalen vil oplyse herom, hvis det er tilfældet.

Se vores priser på www.deas.dk/abpriser

11. Andelsboligforeningens godkendelse af køber

I de fleste foreninger har køber ingen pligt til at møde personligt op for at blive godkendt. Foreningens daglige kontaktperson i DEAS vil oplyse om det, hvis personligt fremmøde er nødvendigt.

Bestyrelsen i andelsboligforeningen godkender køber ved at underskrive overdragelsesaftale eller tillægget til købsaftale. Andelsboligforeningens daglige kontaktperson i DEAS vil oplyse om det, hvis bestyrelsens godkendelse er nødvendig på et tidligere tidspunkt.

12. Købesum

Købesummen skal indbetales til foreningen. Købesummen vil være specificeret i overdragelsesaftalen og/eller købsaftalen, ligesom DEAS informerer om, hvordan og hvornår indbetaling af købesummen skal ske, hvorvidt der skal foretages delindbetaling ved aftalens underskrift, betales depositum eller stilles garanti for købesummen.

Sammen med købesummen betaler køber de udgifter, der vedrører første måned efter overtagelsesdagen, samt købers honorar til DEAS, jf. pkt. 8 eller 9.

Ved eventuel låneoptagelse i forbindelse med købet vil købers panthaver skulle indsende en adkomst-erklæring til DEAS, som udfylder den. DEAS opkræver et honorar for ekspeditionen hos køber.

Se vores priser på www.deas.dk/abpriser

Sælger kan overdrage et evt. tinglyst ejerpantebrev i andelen til køber. Dette aftales indbyrdes mellem sælger og køber.

13. Andelsbevis

Nogle andelsboligforeninger anvender andelsbeviser. Sælger skal inden overdragelsesdagen udlevere andelsbeviset til DEAS, der får det påtegnet og fremsendt til køber.

Er andelsbeviset blevet væk, vil DEAS udfærdige et nyt andelsbevis mod et gebyr.

Se vores priser på www.deas.dk/abpriser

14. Hvad der skal ske på overdragelsesdagen

Køber overtager andelsboligen på den aftalte overdragelsesdag kl. 12, med mindre andet er aftalt. Det vil fremgå af overdragelsesaftalen eller købsaftalen, hvad der følger med andelsboligen. Andelsboligen og eventuelle lofts- og kælderrum skal være ryddet og rengjort.

Sælger overdrager alle nøgler til ejendommen og andelsboligen, bl.a. til postkassen, til køber. Sælger eller sælgers ejendomsmægler skal forinden have sikret sig, at køber har indbetalt købesummen.

Hvis foreningen skal deltage på overdragelsesdagen, vil foreningens daglige kontaktperson hos DEAS oplyse om det.

DEAS anbefaler, at køber og sælger gennemgår andelsboligen sammen, blandt andet for at kontrollere installationer, hårde hvidevarer, toiletter, vandhaner, brusere mv. Man bør også undersøge, om vinduer og døre binder eller gaber, sikre at låse virker og kontrollere, at alt i øvrigt er som aftalt i overdragelsesaftalen eller købsaftalen. Køber og sælger kan vælge at lade en uvildig tredjepart deltage ved gennemgangen, fx hvor der er mangler, som skal udbedres.

På overdragelsesdagen bør sælger og køber i fællesskab sørge for at aflæse af el-, gas-, vand- og varmemålere. Måler aflæsninger og købers navn oplyses til forsynings selskabet.

Der anvendes typisk varme- og vandaflysningsselskab i etageejendomme. Hvis der anvendes varme- og vandaflysningsselskab, kontakter DEAS typisk selskabet med hensyn til varme og vand. Varme- og vandforsynings selskabet skal i dette tilfælde ikke kontaktes af sælger og køber.

15. Hvis køber konstaterer mangler

Køber kan gøre indsigelse mod mangler i indtil 14 dage efter overtagelsesdagen. Hvis køber gør indsigelse, skal køber samtidig meddele, hvilket beløb der foreslås tilbageholdt.

Andelsboligforeningens bestyrelse har derefter ret til, men ikke pligt til, at lade DEAS tilbageholde beløbet til sikkerhed for et tilbagebetalingskrav. Det tilbageholdte beløb må ikke overstige det forventede krav.

Nogle andelsboligforeninger beder på forhånd DEAS om at tilbageholde et beløb, der er fastsat i forvejen, til en eventuel indsigelse. Det vil i så fald fremgå af overdragelsesaftalen.

Tilbageholdelsen sker for at sikre, at man har mulighed for tilbagebetaling af en eventuel ulovlig merpris eller til sikkerhed for eventuelle mangelkrav.

Det er overordnet en sag mellem køber og sælger, hvis der er mangler ved boligen. Det afklares mellem køber og sælger eventuelt ved forlig eller retssag uden at andelsboligforeningen og DEAS medvirker. Når der er forløbet seks måneder fra overdragelsesdagen, skal køber kunne dokumentere, at der er indgået forlig eller taget retslige skridt mod sælger i forbindelse med manglerne. Dokumenterer køber ikke dette, vil tilbageholdte beløb over for sælger, blive frigjort.

Når sælger har skrevet under på overdragelsesaftalen eller tillægget til købsaftale, har vedkommende accepteret, at evt. tilbageholdte beløb ikke forrentes over for sælger. Beløbet er deponeret på

foreningens konto og afregnes først, når der ved forlig eller retssag er fundet en afgørelse, og administrator skriftligt er blevet orienteret herom.

Der kan være lavet en aftale om, at købers mulighed for at komme med indsigelser er begrænset i overdragelsesaftalen, fx i de tilfælde, hvor køber og sælger aftaler et nedslag i købesummen i forhold til maksimalprisen. Nedslaget kan aftales at være til fuld og endelig afgørelse og inkludere evt. fejl og mangler i vurderingsrapporten, som det er aftalt, sælger ikke skal udbedre, samt fejl og mangler konstateret efter overtagelsesdagen. I så fald gælder før omtalte 14 dages indsigelsesfrist ikke.

Er forbedringer og/eller fejl/mangler fejlvurderet, og maksimalprisen derved overskrides, kan køber dog kræve en evt. overpris refunderet, jf. andelsboliglovens § 16.

16. Afregning med sælger

Overdragelsesaftalen eller tillægget til købsaftalen beskriver nærmere, hvordan der afregnes med sælger og hvilke fradrag, der foretages af DEAS.

DEAS afregner med sælger hurtigst muligt og inden 14 dage efter overdragelsesdagen. Se desuden pkt. 14.

Købesummen afregnes dog tidligst, når al pantegæld og evt. udlæg er afregnet, og panthavere og/eller udlægshavere har givet tilsagn om at ville slette hæftelsen.

Afregningen til sælger vil i de fleste tilfælde blive fremsendt på e-mail.

17. Varme- og vandregnskab

Hvis der anvendes varme- og/eller vandaflæsningssselskab i foreningen, skal sælger og køber være opmærksom på følgende:

- DEAS udfærdiger ikke refusionsopgørelse for varme- og vandregnskabet. Foreningen afregner med henholdsvis køber og sælger for den periode, de har haft brugsret til andelsboligen.
- DEAS tilbageholder et beløb til sikkerhed for varme- og vandregnskabet hos sælger. Dette beløb vil være en del af den samlede a conto-indbetaling for forbrugsperioden indtil fraflytning.
- Hvis sælger ikke afmelder en eventuel aftale om Betalingservice i banken, vil en tilbagebetaling af forbrug ske via denne ordning eller alternativt via udbetaling til en bankkonto.
- Det endelige varme- og vandregnskab foreligger normalt 3-4 måneder efter forbrugsårets afslutning, se evt. nærmere i de tidligere årsopgørelser for forbrug.

På www.deas.dk/abpriser finder du et samlet overblik over sælgers mulige omkostninger til DEAS i forbindelse med handlen.

DEAS
Frederiksberg, den 4. august 2017