Andelsboligforeningen
Solbjerg
Bellahøjvej 108 Kld.
2720 Vanløse
Telf. nr. 38 89 02 08

Dato 01.02.2026

Salg / overdragelse af andel

Her er punkterne som sælger og køber skal igennem, når en andel skal overdrages,

1. **Sælger** skal udfylde en **opsigelse**.
2. **Sælger** skal få udarbejdet lovlighedserklæringer på **EL og VVS-installationerne.**
3. Når bestyrelsen har modtagelsen opsigelse og de 2 lovlighedserklæringer fra sælger, kontakter bestyrelsen **vurderingsmanden.**
4. **Sælger** skal, hvis sælger har fået udført **forbedringer**, senest på dagen for vurdering, aflevere en liste over disse til vurderingsmanden.
5. **Sælger bør** være til stede når vurderingsmanden vurderer lejligheden.
6. **Bestyrelsen overdrager salget til administrator.**
7. **Administrator samler oplysninger** for udarbejdelse af overdragelsesaftalen og indhenter evt. manglende oplysning hos sælger/køber.
8. **Fejl og mangler** skal være ordnet før overdragelsesaftalen kan sendes ud fra administrator
9. **Overdragelsesaftale og nøgleoplysningsskema** på lejligheden fremsendes til sælger og bestyrelsen til digital godkendelses.
10. **Informationsmøde på ejendomskontoret**. Sælger og køber indkaldes.
11. **Informationer til sælger og køber.** vær opmærksom på dette punkt.
    - **Lovmæssig oplysningspligt.**
    - **TV-pakke, Copydan og internetforbindelse**.
    - **Aflæsning af forbrug.**
    - **Betaling og afregning ved salg.**
    - **Sammenlægning.**
    - **Plads i vaskekælder.**
12. **Overdragelse af ½ andel.**

OBS!
Normalt kan overdragelse ske inden for en frist af 2 måneder efter at bestyrelsens har modtaget opsigelsen og lovlighedserklæringerne. Vi sælger kun pr. d. 1. i måneden.

Vær opmærksom på at salget / underskrivelse af overdragelsesdokumenterne skal foregå sådan at overdragelses-summen, jævnfør ejendommens vedtægter, kan være betalt senest 14 dage før overtagelsesdagen.

Uddybning af de enkelte punkter

1. Opsigelsen.

Opsigelsen som sælger skal bruge, kan hentes på ejendommens hjemmeside, under punktet ”dokumenter”, eller afhentes / udleveres på ejendomskontoret.
Den udfyldte opsigelse, afleveres til bestyrelsen.

Opsigelsen du skal bruge, kan du hente her.

Andelsboligforeningen
Solbjerg
Bellahøjvej 108 Kld.
2720 Vanløse
Telf. nr. 38 89 02 08

Dato 01.02.2026

2. Lovlighedserklæringer.

Lovlighedserklæringer er sælgers og købers garanti for, at EL og VVS-installationerne er i lovlig og forsvarlig stand. Sælger betaler for disse erklæringer.
Det skal fremgå af lovlighedserklæringer om installationer i lejligheden er i orden eller om der er fundet fejl og mangler på installationerne. Er der fejl og mangler, *skal der være et prisoverslag på udbedring af disse fejl og mangler.*

De 2 lovlighedserklæringer skal fremsendes til bestyrelsen.

Evt. fejl og mangler. Se punktet "Fejl og mangler"

OBS!
Bestyrelsen accepterer kun lovlighedserklæringer fra uafhængige firmaer med autorisation indenfor hhv. EL og VVS. Dvs. at andelshaver på ingen måde må være involveret i det firma der udsteder lovlighedserklæringen.
Lovlighedserklæringerne er gyldige i 6 måneder, hvis der ikke sker ændringer i lejligheden.

Anvender du et andet firma til at rette fejl og mangler, end det firma der har udført lovlighedserklæringen, skal bestyrelsen have en ny lovlighedserklæring, da firmaet der har udstedt lovlighedserklæringen ikke kan være ansvarlig for et andet firmas udbedring.

Det er sælgers ansvar at det/de firmaer der bestilles til at udfører lovlighedserklæringerne er bekendt med ovenstående regler.

3. Vurderingsmanden.

Når bestyrelsen har modtaget opsigelsen og de 2 lovlighedserklæringer (EL og VVS-installationerne), kontakter bestyrelsen vurderingsmanden for vurdering af lejligheden.
Vurderingsmanden informerer sælger via mail / brev om dato og tidspunkt for vurderingen.
Normalt kommer vurderingsmanden i løbet af 1 til 2 uger, dog kan der gå længere tid.

OBS!
Ved vurderingen skal der være lys i lejligheden, alle døre monteret og gulvbrædderne skal være synlige.

Deltagere i vurderingen: Vurderingsmanden, sælger og evt. en fra ejendommen.

4. Forbedringer.

Har sælger fået udført forbedringer (byggeændringer og moderniseringer), skal sælger senest på dagen for vurdering aflevere en liste over disse til vurderingsmanden, hvis sælger ønsker at få penge for disse forbedringer.

Listen over forbedringerne skal være opgjort rum for rum og forbedring for forbedring med datoangivelse. Fakturaer og regninger skal vedlægges. Forbedringsliste kan hentes på

Andelsboligforeningen
Solbjerg
Bellahøjvej 108 Kld.
2720 Vanløse
Telf. nr. 38 89 02 08

hjemmesiden under punktet ”dokumenter”. Eller kan sælger bruge forbedringslisten som vurderingsmanden fremsender.

Sælger er også berettiget til at få værdien for de arbejdstimer, som sælger har brugt på forbedringerne i lejligheden. Hvis arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt og antallet af timer højst er det samme som en håndværker ville bruge. Denne værdi afskrivers ifølge ejendommens regler.

OBS! Forbedringer (byggeændringer og moderniseringen) skal være ansøgt og godkendt, samt udført ifølge ejendommens regler. Er forbedringerne ikke ansøgt og godkendt hos bestyrelsen, skal forbedringerne ansøges og bringes i orden inden lejligheden må / kan sælges. Er du i tvivl så kontakt bestyrelsen.

Alm. vedligeholdelse anses som en pligt og ikke en forbedring.

5. Vurderingsrapporten.

Efter vurdering, fremsender vurderingsmanden en vurderingsrapport til sælger og bestyrelsen, normalt indenfor 2 uger efter vurderingen. Ønsker sælger at modtage vurderingsrapporten hurtigt (max 1 uge) koster det lidt ekstra. Vurderingsrapporten er gyldig i 6 måneder, såfremt der ikke sker ændringer i lejligheden.

Har sælger eller bestyrelsen bemærkninger til vurderingsrapporten, har de 1 uge efter modtagelse af vurderingsrapporten til at kontakte vurderingsmanden. Bestyrelsen skal orienteres om evt. bemærkninger til vurderingsrapporten fra sælger.

Vær opmærksom på punktet ”*Forhold, der skal udbedres før overdragelsen*”. *Se evt. punktet ”Fejl og mangler”*

Andelsboligforeningen betaler i første omgang fakturaen fra vurderingsmanden, efterfølgende opkræves ejendommens udlæg hos sælger sammen med huslejeindbetalingen. Køber bliver opkrævet sin andel af udgiften til vurderingsmanden og sælger bliver godtgjort, i forbindelse med salget.
Køber modtager vurderingsrapporten som bilag til overdragelsesaftalen fra administrator.

6. Bestyrelsen overdrager salget til administrator,

Når bestyrelsen har modtaget vurderingsrapporten, sender bestyrelsen alle relevante papirer vedr. salget til administrator.

Herefter overtager administrator salget, hvilket betyder af alle henvendelser vedr. salget rettes direkte til administrator.

Andelsboligforeningen
Solbjerg
Bellahøjvej 108 Kld.
2720 Vanløse
Telf. nr. 38 89 02 08

7. Administrator samler oplysninger for udarbejdelse af overdragelsesaftalen.
Generelt for alle lejligheder:
A, andelsværdien finder administrator sidst i årsregnskabet.
B, evt. forbedringer fra vurderingsrapporten.
C, evt. betaling for sikkerhedsdør.
D. evt. løsøre fra vurderingsrapporten.
E, evt. tillæg / fradrag fra vurderingsrapporten.
F, omkostninger til ejendommen og administrator for sælger og køber.
G, omkostninger til boligafgift m.v. (kun køber).

For taglejligheder og for 2 sal lejligheder med kvm på 3 sal.
Udgiften til etablering af taglejligheden kaldes den oprindelige etablerings værdi og den oprindelige forbedringsværdi.
Oprindelig etableringsværdien udgør 90% af den samlet udgift for etablering af taglejligheden
Oprindelig forbedringsværdi udgør 10% af den samlet udgift for etablering af taglejligheden og afskrives over 20 år. En del af udgiften er gået til gulve, badeværelse, køkken m.m. der ikke har en varig holdbarhed.

H, oprindelig etableringsværdi 90 % nedskrives ikke. *(er medtaget i vedtægterne)*
I, oprindelig forbedringsværdi 10 % nedskrives over 20 år. Administrator medtager evt. restbeløb.

Mangler administrator nogle oplysninger i salget kontakter administrator sælger og køber for disse og herefter gøres klar til af afslutte salget.

8. Fejl og mangler.
a. Lovlighedserklæringernes eventuelle fejl og mangler, **skal være rettet og godkendt** inden administrator sender overdragelsesdokumenterne ud til underskrift.
Administrator og Bestyrelsen skal have en kopi af regningen, hvori det klart fremgår, at hver enkelt fejl og mangel der er påført lovlighedserklæringen er rettet.

b. Vurderingsrapporten: "Forhold, der skal udbedres før overdragelsen", **skal være rettet og godkendt** inden administrator sender overdragelsesdokumenterne ud til underskrift.
Administrator og Bestyrelsen skal have en kopi af regningen, hvori det klart fremgår, at *"Forhold, der skal udbedres før overdragelsen*", fra vurderingsrapporten er rettet.

c. For udbedring af andre fejl og mangler i vurderingsrapporten tilbageholdes et beløb som sikkerhed for udbedringen. Sælger har mulig for at rette de disse fejl og mangler frem til overtagelsesdagen. Efter overtagelsesdagen har køber 3 måneder til at ordne evt. resterende fejl og mangler.

Når fejl og mangler er ordnet, kontaktes bestyrelsen. Bestyrelsen sender varmemesteren ud for at inspicerer/se om fejl og mangler er udbedret. Ved godkendelse frigiver bestyrelsen så det tilbageholdte beløb, for de fejl og mangler der er udbedret, til den part som har udbedret fejl og mangler.

Andelsboligforeningen
Solbjerg
Bellahøjvej 108 Kld.
2720 Vanløse
Telf. nr. 38 89 02 08

Dato 01.02.2026

Andelsboligforeningen inddrager beløbet et år efter overtagelsesdagen, hvis ikke der forelægger dokumentation for at fejl/mangler er rettet.

Ønsker du at bruge ejendommens håndværkere, elektriker / blikkenslager kan du finde deres telefonnummer på hjemmesiden under punktet ”informationer og regler/håndværker i Solbjerg”

9. Overdragelsesaftale og nøgleoplysningsskema.

Når administrator har de nødvendige oplysninger og evt. fejl og mangler m.m. er rettet og godkendt ifølge punktet ”Fejl og mangler” udarbejder administrator en overdragelsesaftale, samt et nøgleoplysningsskema og sender dem, inkl. de nødvendige bilag ud til digital underskrift hos sælger, køber og bestyrelsen.

10. Informationsmøde på ejendomskontoret.

Efter salget er godkendt med digitale underskrifter, indkalder bestyrelsen sælger og køber til et informationsmøde på ejendomskontoret, hvor vi vil informere om ejendommens regler samt gennemgå diverse papirer.

Her skal sælger have alle udleverede nøgler og brikker med.

Hjemmeside: www.absolbjerg.dk
Mailadresse: absolbjerg@absolbjerg.dk

Andelsboligforeningen
Solbjerg
Bellahøjvej 108 Kld.
2720 Vanløse
Telf. nr. 38 89 02 08

Dato 01.02.2026

11. Informationer: Sælger / køber:

Lovmæssig oplysningspligt m.m.

Ved salg af andel har sælger en lovmæssig forpligtigelse til at udleverer følgende dokumenter til køber:

- Vedtægter
- Seneste årsregnskab og budget
- Referat af seneste ordinære og evt. ekstraordinære generalforsamlinger
- Energimærke
- Nøgletalsoplysninger om Andelsboligforeningen Solbjerg (Skema 1 - 3)
- Nøgletalsoplysninger på din lejlighed (Skema 2)

Ejendommens bilag:

- Husorden
- Salg og overdragelse af andel - hvad skal jeg gøre.

De første 5 punkter kan du finde på hjemmesiden. Punkt 6 bliver fremsendt af administrator. Punkt 7 og 8 kan du også finde på hjemmesiden.

TV-pakke, Copydan og Internetforbindelse.

Hvis sælger har en Tv-pakke via ejendommen, betragtes det som en personlig aftaler med YouSee, sælger SKAL derfor huske at **opsige** den via. administrator eller ejendommen.

NB! Sælgers aftale med YouSee kan, overdrage til køber, hvis køber er indforstået.

Afgiften til Copydan bliver opgjort 1 gang pr. år d. 31.12. herefter er afgiften på den enkle lejlighed låst det næste år. Det vil sige at man er forpligtiget til betaling indtil næstkommende 31.12.
Evt. manglende betaling vil blive opkrævet i forbindelse afregningen af salget.

Internet aftaler via YouSee eller andre udbydere er også personlige aftaler, har sælger en aftale om levering af internetforbindelse for overstående, skal sælger huske at opsige eller flytte sin aftale til den nye adresse hos deres udbyder.

Hvis din internetaftale er via ejendommen hos Fiberby, kan sælger også, hvis køber er indforstået, vælge at overdrage denne til køber i forbindelse med salget.
Ønsker køber ikke at overtage aftalen med Fiberby, så **skal sælger** opsige sin aftale hos Fiberby og sende en bekræftelse på dette, til bestyrelsen og administrator.

Der tilbageholdes kr. 1.000,00 indtil andelshaver, til ejendommen, har dokumenteret at aftalen med Fiberby er opsagt og betalt.

Vil sælger og køber vide mere, så henvises til hjemmesiden punkter ”informationer og regler” / Internet.

Ønsker køber at overtager Fiberby internetaftalen, skal køber efter indflytning i lejligheden logge sig på www.fiberby.dk via internets stikket i lejligheden og lave en ”Tilmeld / Sign op” så navnet på brugeren bliver ændret til købers navn.

Andelsboligforeningen
Solbjerg
Bellahøjvej 108 Kld.
2720 Vanløse
Telf. nr. 38 89 02 08

Dato 01.02.2026

Aflæsning af forbrug på *el og eventuelt gas samt varme:*
Sælgers skal afmelde el og eventuelt gasleverandør senest på overdragelsesdatoen. Afmelder sælger før overdragelsesdatoen, skal det være aftalt med køber, at de tilmelder sig samme dag og dermed overtager forpligtelserne over for leverandørerne.

Køber skal tilmelde sin el og eventuelt gasleverandør senest på overdragelsesdatoen. Jf. overstående.

Vi tager forbehold for købers manglende tilmelding til el/gas. En eventuel opkrævning over for Andelsboligforeningen vil blive videreopkrævet over for køber sammen med et ekspeditionsgebyr på x kr. til administrator pr. opkrævning *(se husleje og gebyr).*
Efter 3 måneder vil der også blive opkrævet et gebyr pr. opkrævning til Andelsboligforeningen. *(se husleje og gebyr)*

Aflæsning af varmeforbrug:
Det er også **sælgers ansvar** at aflæse varme og varmtvandsforbruget sammen med køber og at aflevere aflæsningen til bestyrelsen. Bestyrelsen laver derefter en foreløbig beregning af sælgers varmeforbrug så den samlede aconto indbetaling som minimum passer med det beregnede forbrug.

Afleverer sælger ikke en aflæsning af varme og varmtvandsforbruget, inden afregning af lejligheden, tilbageholdes **5.000,00 kr.** indtil årsregnskabet for varme er kommet og afregnet.

Betaling og afregning af salget.
Køber:
I starten af punkt 7 i overdragelsesaftalen, kan køber se den sidste dato for indbetaling.

Sælger:
Under punkt 8 i overdragelsesaftalen man se hvornår administrator udbetaler de 90% (normalt lige omkring d. første) og administrator udbetaler de sidste 10% minus evt. fradrag (normalt efter 1 måned fra overdragelsesdagen) såfremt der ikke er komme en indsigelse fra køber.

Sammenlægning
Ved køb til sammenlægning, se ejendommens ”regler for byggesager”

Plads i vaskekælder
Sælgers evt. plads til en vaskemaskine / tørretumbler i en vaskekælder kan **sælger ikke** overdrage til køber i forbindelse med et salg. Dvs. at ny andelshaver starter forfra med en ny ansøgning, såfremt de ønsker plads i en vaskekælder.

Andelsboligforeningen
Solbjerg
Bellahøjvej 108 Kld.
2720 Vanløse
Telf. nr. 38 89 02 08

Dato 01.02.2026

Yderligere information
Ønsker sælger og køber yderligere information henvises til ejendommens hjemmeside under punktet ”salg af andel”

12. Overdragelse af ½ andel:
Ønsker du / I at overdrage hhv. overtage ½ part i andelen, skal du / I kontakte bestyrelsen.

Bestyrelsen vil så indsamle de nødvendige oplysninger og kontakter administrator, der udarbejder de nødvendige papirer, som så skal underskrives af de begge parter.

Har du spørgsmål til dette dokument, så kontakt bestyrelsen.