

AFTALE OM OVERDRAGELSE AF ANDEL

Undertegnede (sælger) _____ opsiger herved brugsretten til min bolig _____, til fraflytning den _____ og overdrager min andel nr. ____ i andelsboligforeningen A/B Istedgade 66-84 til medunderskrevne (køber) _____.

Overdragelsen sker på følgende vilkår:

§ 1

OVERDRAGELSESSUM & KØBERS BETALING

Prisen for andel og forbedringer m.v. opgøres således (om nødvendigt vedlægges specifikation):

Andelsværdi	kr.
Forbedringer if. vurdering	kr.
Øvrige mangler	kr.
Deres andel af gebyr til Skovgaard Alsig Advokater	kr.

Samlet overdragelsessum **kr.**

§ 2

KØBERS BETALING

Overdragelsessummen med tillæg af de nævnte beløb skal til administrator efter fremsendelse af påkrav.

Såfremt aftale om overdragelse af andelen indgås mere end 5 dage før overtagelsesdagen, skal køber senest 7 hverdage efter denne aftales indgåelse enten deponere købesummen eller overfor sælger stille standardgaranti for købesummens betaling. Det deponerede/garanterede beløb frigives til andelsboligforeningens konto senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Eventuelle beløb, der skal udbetales til køber, overføres til købers nem-konto.

§ 3

ANDELEN

Andelen giver brugsret til boligen _____ i overensstemmelse med boligaftale, der indgås med foreningen på foreningens standardboligaftale.

Andelen har indskud stort kr. _____ og fordelingstal _____/_____

Boligafgift m.v. udgør:	
Boligafgift andele	kr.
Aconto varme	kr.
Aconto vand	kr.
Internet	kr.
Boligafgift m.v. i alt:	kr.

Samlet indbetaling **kr.**

Beløbet bedes betalt senest den _____ ved overførsel til foreningens konto i Nordea reg. nr. 2219 konto nr. 801-012-3608.

§ 4

OVERTAGELSE

Under forudsætning af overdragelsessummens rettidige betaling overtages andelen pr. _____, hvor sælger udtræder som medlem af andelsboligforeningen. Samtidig indtræder køberen som medlem af foreningen og opnår rettigheder og forpligtelser i henhold til foreningens vedtægter, husorden og andre regelsæt, som andelsboligforeningen måtte have vedtaget.

Sælger skal fraflytte boligen senest kl. 12.00 på overtagelsesdagen og aflevere boligen i ryddet og rengjort stand. Endvidere afleveres nøglerne.

Køber og sælger sørger selv for aflæsning af relevante forsyningsmålere, herunder el, vand, gas og varme pr. overtagelsesdagen og for at af-/tilmelde sælger/køber over for forsyningsvirksomheden.

§ 5

AFREGNING TIL SÆLGER

Når aftalen er godkendt af bestyrelsen og købesum m.v. er indbetalt, afregnes overdragelsessummen senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen. Inden overdragelsessummen udbetales til sælger fradrages foreningens tilgodehavender, nødvendigt tilbagehold for mangler m.v., jf. stk. 4, nødvendigt tilbagehold for varmeefterbetaling m.v. og nødvendigt beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån og indfrielse af eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere.

Såfremt en del af købesummen skal afregnes til rettighedshavere, afregnes restoverdragelsessummen først til sælger, når rettighedshaverne enten har aflyst eller bekræftet, at de vil aflyse deres rettigheder i andelsboligbogen eller eventuelt har overført pantebrevet til køber.

Sælger erklærer ikke at have kendskab til rettigheder i andelen udover de, som fremgår af Andelsboligbogen. Sælger erklærer, at sælger ikke er indkaldt til fogedretten med henblik på foretagelse af udlæg i andelen.

Til sikkerhed for mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand, forbedringer og eventuelt løsøre tilbageholdes kr. _____. Det tilbageholdte beløb afregnes senest 30 dage efter overtagelsesdagen, med mindre konstaterede mangler fortsat begrundet tilbageholdelse.

Der fremsendes en særskilt opgørelse til sælger, hvor afregning af overdragelsessum og/eller restprovenu sker til sælgers nemkonto.

§ 6

EJERPANTEBREV

Køber af andelslejligheden gøres opmærksom på, at der kan være mulighed for at overtage sælgers eventuelle ejerpantebrev/pantebrev og derved spare tinglysningsafgift på kr. 1,5 % af pålydende.

Køber opfordres til selv eller via eget pengeinstitut at kontakte sælger/sælgers pengeinstitut herom

§ 7

BESTYRELSENS GODKENDELSE

Aftalen er betinget af, at andelsboligforeningens bestyrelse godkender køberen samt prisen og de øvrige vilkår.

Handlen er fra andelsboligforeningens side betinget af, at køber flytter ind i boligen, som beskrevet i vedtægterne.

§ 8

ERKLÆRINGER

Medundertegnede køber bekræfter, at jeg har modtaget og gennemlæst følgende dokumenter

- Vedtægter
- Seneste årsregnskab
- Seneste budget
- Referat fra seneste ordinære generalforsamling
- Eventuelt referat fra ekstraordinære generalforsamling
- Gældende vedligeholdelsesplan
- Gældende energimærke
- Nøgleoplysningskema med tilhørende erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden sidste godkendte regnskab, eller seneste nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen, nøgleoplysningskema om den aktuelle andelsbolig til salg.

Vi er gjort bekendt med indholdet af §§ 5, 15 stk. 1 og 16 stk. 1 og 3 i Andelsboligforeningsloven, se bagsiden, og vi erklærer begge på tro og love, at der i forbindelse med salg af andelen udelukkende er betalt det ovennævnte beløb.

Medunderskrevne køber bekræfter, at jeg forinden underskrift af denne overdragelsesaftale har modtaget oplysninger om retten til at fortryde købet og har underskrevet et tillæg til overdragelse af salg af andel vedrørende fortrydelsesretten.

Sælger:

Navn:
Adresse:

Telefon:
E-mail:

Navn:
Adresse:

Telefon:
E-mail:

Køber:

Navn:
Adresse:

Telefon:
E-mail:

Navn:
Adresse:

Telefon:
E-mail:

Sælgers underskrift
Dato:

Købers underskrift
Dato:

Nærværende aftale er godkendt af bestyrelsen, den

Uddrag fra:
**Lovebekendtgørelse 2010-12-16 nr. 1716 om andelsboligforeninger og
andre boligfællesskaber,**

som ændret ved L 2013-06-12 nr. 610

§ 5. Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af de i litra a-c nævnte værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue, dog skal værdien af ejendommen i de første 2 år efter andelsboligforeningens stiftelse ansættes efter litra a, når en andelsboligforening er stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom:

a) Anskaffelsesprisen.

b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 3. Til de i stk. 2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Stk. 4. Ved opgørelse af foreningens formue efter stk. 2, litra a, fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden.

Ved opgørelse efter litra b og c fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, for indeksslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld.

Stk. 5. Er der tinglyst deklaration på foreningens ejendom efter § 29 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, fradrages der ved opgørelsen af foreningens formue et beløb, der svarer til den ydede støtte efter kapitel 4 i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Fradrag efter 1. pkt. skal kun foretages i den periode, hvor det i den tinglyste deklaration er angivet, at tilbagebetaling af støtte skal finde sted ved afhændelse af foreningens ejendom.

Stk. 6. Den del af indeksslån eller særskilt realkreditlån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, der svarer til den samlede ydelse, i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse eller boligforbedring, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter stk. 2-5.

Stk. 7. Er der ydet støtte til foreningen efter lov om sanering, lov om byfornyelse bortset fra kapitel 5, lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan en andelshaver uanset reglerne i stk. 2-4 ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte.

Stk. 8. Uanset reglerne i stk. 2-5 kan en andelshaver ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, såfremt ejendommen er opført med støtte efter lov om boligbyggeri eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv. og finansieret med indeksslån.

Stk. 9. Har boligministeren i henhold til § 56 a i lov om boligbyggeri, jf. lovebekendtgørelse nr. 144 af 26. februar 1998, eller § 179 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv. påbudt en omprioritering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring, kan en andelshaver beregne prisen for andelen i foreningens formue uden hensyntagen til den forøgelse af foreningens prioritetsgæld, der alene kan henføres til selve omprioriteringen. Foreningens prioritetsgæld opgøres efter stk. 4.

Stk. 10. Er der ydet engangstilskud til etablering af private andelsboliger efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. i perioden fra den 1. april 2002 til den 31. december 2004, skal tilskuddet ved beregning af foreningens formue optages som en passivpost, der nedtrappes med en tiendedel af tilskuddets størrelse, første gang et år efter udbetaling af tilskuddet, og indtil hele tilskuddet er medtaget i formueopgørelsen.

Stk. 11. Er der ydet støtte fra staten eller kommunen til etablering af en andelsboligforening, skal størrelsen af den udbetalte støtte, som efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening, anføres i en note til årsregnskabet.

Stk. 12. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Stk. 13. Overdragelsen må ikke betinges af, at erhververen indgår anden retshandel, bortset fra køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Indgås i forbindelse med overdragelsen nogen anden retshandel, må erhververens vederlag ikke overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge.

Stk. 14. Det kan ikke aftales, at erhververen skal bære overdragerens omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

§ 15. Overtrædelse af reglerne i § 2, stk. 4, 5 eller 6, 1. eller 2. pkt., straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Stk. 2. Det samme gælder den, der overdrager en aktie eller anpart i strid med reglerne i § 10, den, der overdrager en fast ejendom eller en anpart af en ejendom i strid med § 13, eller den, der overdrager en fast ejendom eller en andel i et boligfællesskab i strid med § 14 a.

Stk. 3. Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening eller en aktie eller anpart omfattet af kapitel III i strid med § 5, straffes med bøde eller fængsel i indtil 4 måneder.

Stk. 4. Med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes endvidere den, der overdrager sin andel i strid med kommunalbestyrelsens anvisningsret i henhold til § 160 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv. eller § 79, stk. 3, i lov om byfornyelse. Det samme gælder den, der i en andelsboligforening omfattet af § 160 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger

mv. eller § 79, stk. 3, i lov om byfornyelse tilsidesætter den pligt, der gælder for andelsboligforeninger efter § 7 h.

Stk. 5. Den, der som mægler eller rådgiver erhvervsmæssigt medvirker ved overdragelse i strid med §§ 5, 10, 11, 13 og 14 a, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Stk. 6. Den, der erhvervsmæssigt sælger andele i andelsboligforeninger under stiftelse og undlader at give oplysning om fortrydelsesret efter § 1 b, stk. 4, straffes med bøde.

Stk. 7. I forskrifter, der udstedes af økonomi- og erhvervsministeren i medfør af § 1 b, stk. 7, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Stk. 8. Den, der overdrager en ejendom til en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab i strid med reglerne i § 2, stk. 2, jf. § 9, stk. 1, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder. Tilsvarende gælder den, der som tegningsberettiget foretager en sådan handling på vegne af en juridisk person.

Stk. 9. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 16. Er en overdragelse sket i strid med reglerne i §§ 5, 10, 11, 13, 14, 14 a eller 14 c, kan erhververen hæve den indgåede aftale.

Stk. 2. Er overdragelse sket i strid med reglen i § 13 eller § 14 a, og er erhververen indflyttet i lejligheden, kan han efter ophævelse af aftalen benytte den opnåede brugsret som lejer.

Stk. 3. Er overdragelsen sket i strid med §§ 5 eller 11, kan erhververen kræve prisen nedsat og en eventuelt erlagt overpris tilbagebetalt. Kravet om tilbagebetaling forældes 6 måneder fra det tidspunkt, hvor erhververen kendte eller burde have kendt sit krav. Forældelse afbrydes ved sagsanlæg.

Stk. 4. I det omfang en erlagt overpris ved salg efter § 6 b eller retsplejelovens § 559 a er anvendt til fyldestgørelse af en pant- eller udlægshaver, kan erhververen tillige rette sit tilbagebetalingskrav efter stk. 3 mod denne. Stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Optages et medlem i foreningen i strid med reglen i § 2, stk. 4, kan han kræve et eventuelt erlagt beløb tilbagebetalt.

Stk. 6. Retssager vedrørende stk. 1-5 anlægges for boligretten.

TILLÆG TIL AFTALE OM SALG AF ANDEL

Undertegnede køber af andelslejligheden _____ i A/B Istedgade 66-84 har inden sin underskrift af aftalen om salg af andel fået oplysning om retten til at fortryde købet i form af en fotokopi af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kap. 2 og kap. 4, se bagsiden.

Såfremt køber ønsker at fortryde købet, skal skriftlig besked være fremme hos sælger senest 6 hverdage efter sælgers underskrift af salgsaftalen. Med hensyn til de nærmere regler henvises til lovteksten.

Dato:

Kap. 2.

Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom mv.

§ 6. Reglerne i dette kapitel gælder med de i stk. 2 nævnte undtagelser for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, samt under samme betingelse for aftaler om køb af andel i en andelsboligforening og køb af aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig.

Stk. 2. Reglerne gælder ikke for aftaler om køb af fast ejendom mv. på auktion, eller når der ved aftalens indgåelse er indgivet begæring om tvangsauktion, og køberen vidste eller burde vide dette. Reglerne gælder endvidere ikke for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt, eller for køb, som er omfattet af lov om forbruger aftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis.

Stk. 3. Har sælgeren handlet som led i sit erhverv, eller er aftalen indgået eller formidlet for sælgeren af en erhvervsdrivende som led i dennes erhverv, har sælgeren bevisbyrden for, at aftalen ikke er omfattet af reglerne i dette kapitel.

§ 7. Når der er indgået en aftale om køb, kan køberen træde tilbage fra aftalen på de betingelser, som er nævnt i §§ 8-11 (fortrydelsesret).

Stk. 2. Så længe et tilbud om køb ikke er antaget af sælgeren, kan køberen tilbagekalde sit tilbud ved at give underretning herom til sælgeren.

§ 8. Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse giver skriftlig underretning til sælgeren om, at køberen vil træde tilbage fra aftalen, jf. dog stk. 2. Underretningen skal være kommet frem inden fristens udløb.

Stk. 2. Er aftalen indgået ved køberens antagelse af sælgerens tilbud om salg, skal den i stk. 1 nævnte underretning være kommet frem senest 6 hverdage efter, at tilbudet er kommet til køberens kundskab.

§ 9. Er en aftale om køb blevet tinglyst, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist foretager det fornødne til aflysning af aftalen.

§ 10. Har køberen taget ejendommen i brug er fortrydelsesretten betinget af, at ejendommen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist stilles til sælgerens disposition.

Stk. 2. Har køberen efter aftalens indgåelse foretaget fysiske indgreb i eller forandringer på ejendommen, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist tilbagefører ejendommen til væsentlig samme tilstand som før indgrebet eller forandringen.

Stk. 3. Er ejendommen efter aftalens indgåelse blevet beskadiget eller forringet på anden måde som følge af, at køberen eller andre, der har haft adgang til ejendommen i køberens interesse, har udvist uagtsomhed, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist udbedrer forholdet. Køberen har bevisbyrden for, at der ikke er udvist uagtsomhed.

§ 11. Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist betaler en godtgørelse på 1 pct. af købesummen til sælgeren, jf. dog stk. 2. Køberen kan med frigørende virkning betale til en erhvervsdrivende som nævnt i § 6, stk. 3.

Stk. 2. Køberen skal ikke betale godtgørelse efter stk. 1, såfremt aftalen er indgået med en sælger, der har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis hovederhverv er at sælge fast ejendom, når sælgeren har handlet som led i dette erhverv. Går aftalen ud på køb af en grund samt ny- eller færdigopførelse af en hel bygning på grunden som nævnt i § 14, finder § 17 tilsvarende anvendelse.

§ 12. Har køberen betalt en del af købesummen, skal sælgeren ved tilbagetrædelse straks tilbagebetale det modtagne med fradrag af eventuelle beløb efter § 11. Fradrag kan ske, selv om køberen har indbetalt beløbet til en erhvervsdrivende som nævnt i § 6, stk. 3.

Stk. 2. Har sælgeren fra køberen som sikkerhed for købesummens betaling modtaget et pantebrev med pant i ejendommen eller et tilsvarende dokument, skal sælgeren ved tilbagetrædelse straks tilbagegive dette. Kan sælgeren ikke straks tilbagegive dokumentet, skal sælgeren holde køberen skadesløs for ethvert krav i henhold til dokumentet, og køberen kan kræve, at sælgeren stiller betryggende sikkerhed herfor.

§ 13. Lørdage og grundlovsdag anses ikke for hverdage ved beregningen af fortrydelsesfristen, jf. § 8.

Kap. 4.

Oplysning om fortrydelsesret

§ 19. En erhvervsdrivende sælger eller formidler mv. som nævnt i § 6, stk. 3, skal, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, jf. § 8, i et særskilt dokument give køberen oplysning om fortrydelsesretten efter kapitel 2. Ved aftale om køb eller opførelse af bygning, jf. § 14, skal entreprenøren, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, jf. § 16, give bestilleren oplysning om fortrydelsesretten efter kapitel 3.

Stk. 2. Justitsministeren fastsætter nærmere regler om de i stk. 1 nævnte oplysningers form og indhold.