

Overdragelsesaftale (køb/salg af andelsbolig)

Standardformular udarbejdet af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Dansk Ejendomsmæglerforening, EjendomDanmark, Foreningen af Advokater med Ejendomsadministration og Danske Boligadvokater

1. Parterne

Sælger(e):

Navn:

Adresse:

Postnr./by:

Telefon:

E-mail:

Køber(e):

Navn:

Adresse:

Postnr./by:

Telefon:

E-mail:

Navn:

Adresse:

Postnr./by:

Telefon:

E-mail:

Navn:

Adresse:

Postnr./by:

Telefon:

E-mail:

2. Andelsboligen

Brugsret til boligen beliggende:

Andel nr.:

Beboernr.:

BFE-nr:

Matr.nr.:

i foreningen:

med cvr-nummer:

Andelsboligforeningens evt. hjemmeside:

Oplysning om areal, fordelingstal mv. fremgår af Nøgleoplysningskema om andelsbolig til salg.

3. Overtagelse

Andelsboligen overtages den kl. , hvor sælger udtræder som medlem af andelsboligforeningen.

Samtidig indtræder køber som medlem af foreningen og opnår rettigheder og forpligtelser i henhold til foreningens gældende vedtægter, eventuelle boligaftale, husorden o.lign. samt de af foreningen truffne generalforsamlingsbeslutninger, samt de på ejendommen lyste byrder og servitutter, som findes i ejendommens blad i tingbogen.

Andelsboligen overdrages, som den er og forefindes med bygninger, ledninger, installationer, beplantning m.m. tilhørende andelen.

Sælger afleverer andelsboligen i ryddeliggjort stand på overtagelsesdagen.

Køber overtager risikoen for andelsboligen på overtagelsesdagen. Hvis ejendommens bygninger er fuld- og nyværdiforsikrede mod brandskade, overgår risikoen herfor allerede til køber ved aftalens indgåelse. Køber kan i denne situation ikke gøre mangelindsigelser gældende overfor sælger i tilfælde af forsikringsdækket brandskade.

Køber og sælger gøres opmærksom på, at der i forbindelse med flytning skal meddeles adresseændring til folkeregistret.

4. Overdragelsessum

Overdragelsessummen specificeres således:

Andel i foreningens formue (andelsværdi), jf.	kr.
Forbedringer og særligt tilpasset inventar, jf.	kr.
Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand, jf.	kr.
Fradrag for mangler, jf.	kr.
Maksimalpris	kr. 0,00
Evt. aftalt nedslag	kr.
	kr.
Overdragelsessum (ekskl. løssøre)	kr. 0,00
Løssøre, jf. *	kr.
Samlet overdragelsessum (inkl. løssøre)	kr. 0,00

* Parterne er bekendt med, at sælger i henhold til andelsboligforeningsloven ikke kan kræve, at køber overtager løssøre, der ikke er særligt tilpasset, men at det medfølger i henhold til frivillig aftale.

5. Løbende ydelser

Følgende løbende ydelser er pligtige pengeydelse og forfalder til betaling til foreningen :

Boligafgift	kr.
	kr.
	kr.
	kr.
	kr.
	kr.
Aconto varme	kr.
Aconto vand	kr.
I alt	kr. 0,00

Køber gøres opmærksom på, at der kan være mulighed for at fravælge/ændre visse af ovennævnte ydelser. Se evt. specifikation i afsnit 11.

Køber gøres i øvrigt opmærksom på, at der udover ovennævnte beløb kan være løbende udgifter, der opkræves af andre end foreningen, herunder forbrugsudgifter til f.eks. el, vand, varme, gas samt renovation.

6. Omkostninger

Sælgers omkostninger ved overdragelsen af andelsboligen udgør følgende:

Overdragelsesgebyr/-honorar til andelsboligforeningen	kr.
Overdragelsesgebyr/-honorar til administrator	kr.
Andel af vurderingshonorar	kr.
Andel af udgift til el-tjek	kr.
Andel af udgift til VVS-tjek	kr.
	kr.
	kr.
	kr.
Sælgers omkostninger i alt	kr. 0,00

Købers omkostninger ved overdragelse af andelsboligen udgør følgende:

Overdragelsesgebyr/-honorar til andelsboligforeningen	kr.
Overdragelsesgebyr/-honorar til administrator	kr.
Andel af vurderingshonorar	kr.
Andel af udgift til el-tjek	kr.
Andel af udgift til VVS-tjek	kr.
	kr.
	kr.
	kr.
Købers omkostninger i alt	kr. 0,00

Hvis der skal udstedes adkomsterklæring til køber, betaler køber derudover pt. kr. pr. erklæring i gebyr til andelsboligforeningen/administrator.

7. Købers samlede indbetaling

Senest **antal hverdage før overtagelsesdagen eller dato** skal køber indbetale fig. til andelsboligforeningens pengeinstitut :

Købers samlede overdragelsessum (inkl. løvsøre), jf. afsnit 4	kr. 0,00
Købers omkostninger, jf. afsnit 6	kr. 0,00
	kr.
	kr.
	kr.
Købers samlede indbetaling	kr. 0,00

Indtil indbetaling sker, stiller køber sikkerhed for den samlede betaling som følger:

Deponering skal ske senest f.eks. antal hverdage efter aftalens indgåelse/dato hos ejendomsmægleren (husk kontonr.) eller andelsboligforeningen	kr.
Deponering skal ske senest f.eks. antal hverdage efter aftalens indgåelse/dato hos andelsboligforeningen	kr.
Garantistillelse skal foreligge senest f.eks. antal hverdage efter aftalens indgåelse/dato	kr.

I alt	kr.	0,00
--------------	------------	-------------

En eventuel aftalt garantistillelse udstedes overfor sælger og fremsendes til andelsboligforeningen/administrator med kopi til evt. medvirkende ejendomsmægler. Standardgarantien udarbejdet af DE, ABF, Advokatsamfundet m.fl. benyttes, medmindre andet er aftalt under afsnit 11.

Hvis deponering, garantistillelse eller indbetaling af den samlede overdragelsessum ikke sker rettidigt, kan sælger vælge at hæve handlen efter påkrav. Hvis sælger vælger at fastholde handlen, kan sælger fremsætte krav overfor køber om forrentning i henhold til renteloven fra det aftalte tidspunkt for indbetaling af den samlede overdragelsessum til andelsboligforeningen og frem til indbetaling faktisk sker. Herudover er sælger berettiget til at tilbageholde nøgler, indtil betaling sker. Overtagelsesdagen og købers forpligtelse til betaling af boligafgift mv. påvirkes ikke af denne udskydelse.

8. Afregning til sælger

Afregning overfor sælger sker iht. foreningens vedtægter, og når alle betingelser for handlens gennemførelse er afklarede.

Den samlede overdragelsessum afregnes til sælger med fradrag af:

1. Foreningens tilgodehavende hos sælger.
2. Lån som foreningen har stillet garanti for.
3. Pant og udlæg i andelsboligen iht. indfrielsesopgørelser fra rettighedshaverne.
4. Sælgers andel af handlens øvrige omkostninger.
5. Eventuelle aftaler om transport i overdragelsessummen, f.eks. med ejendomsmægler.

Derudover tilbageholdes et beløb på kr. _____ til sikkerhed for mangler ved boligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, særligt tilpasset inventar, løsøre m.v. Beløbet kan forhøjes, såfremt restprovenuet ikke er afregnet til sælger, og køber fremsætter krav, der berettiger hertil. Det tilbageholdte beløb afregnes til sælger sammen med restprovenuet, såfremt køber ikke har fremsat krav mod sælger. Hvis køber har fremsat krav, afregnes beløbet til sælger eller køber, når det ved dom eller forlig er afgjort, hvem beløbet tilkommer. Endvidere kan beløbet afregnes til sælger senest _____, såfremt køber ikke har retsforfulgt sit krav.

Endvidere kan andelsboligforeningen tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for sælgers forbrugsudgifter.

Andelsboligforeningen udbetaler ovennævnte fradrag til de respektive rettighedshavere. Andelsboligforeningens afregning af overdragelsessummen er betinget af, at pant-/udlægshavere opgør tilgodehavender, og at pantebreve/udlæg aflyses i andelsboligbogen.

Andelsboligforeningen overfører restprovenu til sælger.

9. Aflæsning af forbrug

Aflæsning af forbrugsmålere samt af-/tilmelding til forsyningsselskaber foretages på overtagelsesdagen af følgende (sæt kryds):

	Sælger og køber	Andelsboligforeningen
Varme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
El	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

I det omfang andelsboligforeningen sørger for aflæsning, meddeler sælger og køber hermed fuldmagt til, at andelsboligforeningen eller dennes administrator meddeler af-/tilmelding til forsyningsselskabet.

I det omfang sælger og køber sørger for aflæsning, meddeler de hermed fuldmagt til, at andelsboligforeningen eller dennes administrator meddeler af-/tilmelding til forsyningsselskabet, såfremt sælger og køber ikke foretager pligtmæssig af-/tilmelding.

Sælger hæfter for forbrug indtil flytteaflæsningen.

10. Betingelser for overdragelsens gennemførelse

Overdragelsesaftalen og køber skal godkendes af bestyrelsen, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 5 og 6. Godkendelsen sker ved bestyrelsens påtegning i afsnit 16.

Indeholder andelsboligforeningens vedtægter bestemmelser om forkøbsret for øvrige andelshavere eller andre?

Ja Nej

Hvis ja: er forkøbsretten endeligt afklaret?: Ja Nej

Hvis forkøbsretten ikke er afklaret, er overdragelsen betinget af, at forkøbsretten afklares og ikke gøres gældende. Oplysning herom skal være afklaret senest . Såfremt forkøbsretten gøres gældende, bortfalder nærværende handel uden, at parterne kan gøre krav gældende mod hinanden.

Andelsboligen overtages fri for lejemål af nogen art.

I det omfang det er muligt, er sælger forpligtet til at foranledige, at ejerpantebrev(e) og øvrige pantebrev(e) omdannes til afgiftspantebrev(e). Sælger sørger for evt. digitalisering af (ejer)pantebreve og afholder udgifterne hertil. Sælger forpligter sig til ikke at aflyse evt. afgiftspantebrev(e), idet disse overtages af køber. Køber afholder evt. øvrige omkostninger hermed. Pantebreve, der ikke kan ændres til afgiftspantebreve, f.eks. skadesløsbreve, aflyses, medmindre andet er aftalt i købsaftalens afsnit 11 eller særskilt aftalt i tillæg til købsaftalen. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet.

Overstiger sælgers samlede restgæld, sikret via pant eller udlæg, sælgers tilgodehavende efter betaling af diverse omkostninger og foreningens evt. tilgodehavende?: Ja Nej

Hvis ja, er handlen betinget af, at samtlige pant- og udlægshavere i andelsboligen samtykker til, at de aflyser deres pant/udlæg i andelsboligbogen. Såfremt køber ikke senest kl. 16, hverdage efter aftalens indgåelse har fået meddelelse om, at alle nødvendige samtykker foreligger, bortfalder handlen, og sælger betaler samtlige afholdte omkostninger nævnt i afsnit 6.

Sælger erklærer, at sælger ikke er indkaldt til fogedretten med henblik på foretagelse af udlæg i andelen.

11. Individuelt aftalte vilkår

12. Øvrige oplysninger

Er ejendommen omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger?: Ja Nej

Hvis ja, har køber ret til at få udleveret gyldigt energimærke, se afsnit 13.

Køber gøres opmærksom på, at andelsboligforeningen kan kræve evt. ulovlige forhold i andelsboligen udbedret. Dette gælder også, uanset der er taget højde for de ulovlige forhold ved prisfastsættelsen i denne overdragelsesaftale.

Sælger underretter køber om indkaldelser til og referater fra generalforsamlinger og beboermøder, der modtages efter overdragelsesaftalens indgåelse og inden overtagelsesdagen.

Parterne gøres opmærksomme på, at det er tidspunktet for køber og sælgers underskrift af denne aftale, der er afgørende for opgørelsen af andelens maksimalpris iht. andelsboligforeningsloven.

En eventuel begrænsning af maksimal belåning af andelen følger af foreningens vedtægter.

Ved angivelse af "dage" forstås kalenderdage. Ved angivelse af "hverdage" medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage samt grundlovsdag.

Hvis der medvirker ejendomsmægler ved overdragelse af andelsboligen, udarbejder ejendomsmægler et tillæg til nærværende aftale med de yderligere oplysninger, som ejendomsmægleren skal give i henhold til lov om formidling af fast ejendom. Hvis der er uoverensstemmelser mellem nærværende aftale og ejendomsmæglertillægget, har nærværende aftale forrang.

13. Dokumenter i tilknytning til denne aftale

Køber erklærer at være gjort bekendt med følgende dokumenter (sæt kryds):

Dokumenter som skal udleveres	Udleveret	Tilgængeligt på andelsboligforeningens hjemmeside
Andelsboligforeningens seneste regnskab for perioden: regnskabsperiode	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andelsboligforeningens seneste budget for perioden: budgetperiode	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andelsboligforeningens vedtægter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Specifikation af forbedringer og særligt tilpasset inventar (evt. vurderingsrapport) dateret den dato udarbejdet af	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen af dato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg af dato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen af dato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Energimærkning af dato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Referat fra andelsboligforeningens seneste ordinære generalforsamling af dato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erhvervsstyrelsens vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oplysning om fortrydelsesret	<input type="checkbox"/>	

Dokumenter som skal udleveres, hvis de er udarbejdet	Udleveret	Tilgængeligt på andelsboligforeningens hjemmeside	Ej udarbejdet
Referat fra andelsboligforeningens seneste ekstraordinære generalforsamling af dato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vedligeholdelsesplan af dato Sker udlevering i papirform, kan udlevering begrænses til vedligeholdelsesplanens konklusioner, såfremt de er dækkende for planens indhold.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erklæring om væsentlige ændringer i "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen" af dato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Øvrige dokumenter	Udleveret	Tilgængeligt på andelsboligforeningens hjemmeside
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Se adressen for andelsboligforeningens evt. hjemmeside under afsnit 2.

14. Rådgivere

Køber og sælger er orienteret om, at bestyrelsen og foreningens eventuelle administrator ikke rådgiver parterne i forbindelse med handlens indgåelse. Parterne er derfor opfordret til at søge egen økonomisk og juridisk bistand, såfremt de ikke allerede har en sådan.

Parterne betaler selv for egne rådgivere.

Købers rådgiver(e):
Købers pengeinstitut/kontonr.:

Sælgers rådgiver(e):
Sælgers pengeinstitut/kontonr.:

15. Accept og underskrift

Overdragelsesaftalen er først bindende for parterne, når den er forsynet med købers og sælgers underskrift, og informationen herom er kommet frem til den, der har skrevet under først. Indtil da er den at betragte som et tilbud om køb/salg. Tilbuddet skal være accepteret inden 8 dage fra underskrift. Tilbuddet kan herudover tilbagekaldes, indtil det er accepteret af modparten.

Parterne erklærer på tro og love, at der i forbindelse med overdragelsen udelukkende er betalt det ovenfor nævnte beløb, samt at der ikke er aftalt andet køb eller andre betingelser i forbindelse med handlen end nævnt i denne overdragelsesaftale, jf. Erhvervsstyrelsens vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger.

Dato:

Dato:

Sælgers navn

Købers navn

Dato:

Dato:

Sælgers navn

Købers navn

Tiltrædes som sælgers evt. ægtefælle

Dato:

Sælgers ægtefælles navn

Sælgers nye adresse:

16. Bestyrelsens godkendelse

Bestyrelsen godkender herved aftalen og køber:

Dato:

Dato:

Bestyrelsesmedlems navn

Bestyrelsesmedlems navn

Dato:

Bestyrelsesmedlems navn