

Albertslund, den 11. oktober 2012.

Til ejendomsmæglere,
der formidler salg af en andel i
Andelsboligforeningen Milebuen

Vedr. anvendelsen af Dansk Ejendomsmæglerforenings Standard Købsaftale for andel i andelsboligforening m.v.

Andelsboligforeningen Milebuen har i § 23 stk 2, 1. punktum i foreningens vedtægter fastslået at der " Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet kontrakt."

Denne kontrakt, betegnet "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen", er udarbejdet så den til fulde dækker kravene i:

LBK nr 1716 af 16. december 2010, Lov om andelsboligforeninger og andre
boligfællesskaber

LBK nr 1717 af 16. december 2010, Lov om omsætning af fast ejendom, § 17 stk 1, nr 5.
BEK nr 733 af 27. juni 2006, Bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved
omsætning af private andelsboliger m.v., § 15

sidstnævnte under forudsætning af, at De giver de fornødne oplysninger til opfyldelse af § 15, stk 2, nr 5 og § 15 stk 3 i det hertil udarbejdede bilag til købsaftalen.

Købsaftalen opdateres ved behov, normalt 1-3 gange om året, for at sikre at lovgivningen overholdes samt at de generelle og specifikke oplysninger indeholdt i aftalen er de til enhver tid gældende.

Når en andelshaver i foreningen ønsker at sælge sin andel, skal vedkommende først rette henvendelse til bestyrelsen, der:

Udleverer en papirkopi af foreningens købsaftale udfyldt med de gældende specifikke oplysninger for den pågældende andelsbolig

Udleverer en papirkopi af den gældende venteliste for den pågældende andel/andelstype

Udleverer en papirkopi af nærværende skrivelse

Giver en mundtlig orientering om regler og retningslinier for salget med henvisning til foreningens folder: "Vejledning om køb og salg af andel i Andelsboligforeningen Milebuen" der også kan findes på foreningens hjemmeside¹.

Hvis en andelshaver i Andelsboligforeningen Milebuen henvender sig til Dem for at indgå en formidlingsaftale om salg af en andel i foreningen, bør vedkommende derfor medbringe ovennævnte papirkopier.

Vi ser dog gerne at De eller sælger retter henvendelse til foreningen med oplysning om at De er ejendomsmægler på salget, således at vi kan sikre os, at de modtager opdaterede versioner af Købsaftalen m.v. såfremt denne opdateres i salgsforløbet.

Vi har på foreningens hjemmeside et specielt menu punkt for ejendomsmæglere², hvor De kan finde:

Nærværende skrivelse

Besvarelse af Dansk Ejendomsmæglerforenings³ "Andelsboligskema" i det omfang denne kan besvares generelt for alle andele i foreningen

¹ <http://www.milebuen.dk/index.htm?page=MileSalg>

² <http://www.milebuen.dk/index.htm?page=EjendomsMaegler>

Link til pdf versioner af de dokumenter, der skal udleveres i forbindelse med et salg
Link til foreningens prislister for dokumentkopier og gebyrer

I det omfang de ønsker spørgsmål, der er specifikke for den enkelte andel, i "Andelsboligskema" besvaret beder vi dem rette henvendelse til foreningen pr brev eller e-mail.

Hvis De i denne forbindelse ønsker papirkopier af et eller flere af de dokumenter, der skal udleveres i forbindelse med et salg, fremsendt, prissættes dette efter foreningens prislister, hvortil lægges porto for fremsendelsen.

Da andelsboligforeningens købsaftale, som nævnt, dækker lovgivningens krav til en købsaftale vedrørende en andelsbolig, er det foreningens holdning, at Dansk Ejendomsmæglerforenings standard "**Købsaftale** for andel i andelsboligforening" eller andre lignende standard købsaftaler er unødvendige i forbindelse med salg af en andel i Andelsboligforeningen Milebuen.

Vi anbefaler derfor, at det alene er foreningens "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen" der anvendes.

Vælger De alligevel at anvende Dansk Ejendomsmæglerforenings standard "**Købsaftale** for andel i andelsboligforening", skal De være opmærksom på følgende:

Andelsboligforeningens vedtægter fastslår, som ovenfor nævnt, at foreningens "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen" skal anvendes, så bestyrelsens godkendelse af kommende andelshaver og aftale efter Andelsboliglovens § 6 påbegyndes først når den nævnte købsaftale er modtaget i udfyldt stand og underskrevet af parterne, samt Dem som ejendomsmægler i bilaget til aftalen med Deres oplysninger til parterne

Hvis yderligere materiale indgår i aftalen mellem køber og sælger, f.eks. Deres salgsoptilling eller Dansk Ejendomsmæglerforenings standard "**Købsaftale** for andel i andelsboligforening" skal dette modtages i endelig og underskrevet stand senest samtidigt med foreningens "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen" i udfyldt og underskrevet stand for at indgå i bestyrelsens behandling efter Andelsboliglovens § 6, og dermed i retsgrundlaget for handelen.

Hvis De anvender Dansk Ejendomsmæglerforenings standard "**Købsaftale** for andel i andelsboligforening" har foreningen en række bemærkninger/krav til denne, som vi forventer efterlevet. Disse gennemgås nedenfor.

Hvis foreningen finder anledning hertil, vil vi udfærdige en alonge til den mellem parterne indgåede aftale, som vi, alt efter karakteren af indholdet af denne, vil kunne kræve underskrevet af parterne som en betingelse for aftalens godkendelse.

Hvis behovet for en alonge er helt eller delvist forårsaget af, at De ikke har efterlevet foreningens bemærkninger/krav vedr. anvendelsen af Dansk Ejendomsmæglerforenings standard "**Købsaftale** for andel i andelsboligforening" eller på anden måde ikke har sikret at foreningens godkendelse er af ekspeditions-mæssig karakter, forbeholder andelsboligforeningen sig ret til at fakturere Dem for et ekspeditionsgebyr på kr 1.000 for mangelfuld opfyldelse af Deres forpligtelser som ejendomsmægler.

Andelsboligforeningen Milebuen har følgende bemærkninger/krav ved anvendelsen af Dansk Ejendomsmæglerforenings standard "**Købsaftale** for andel i andelsboligforening"³ som bilag til foreningens "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen"

Punkt 2 Andelsboligen

- "*med tilhørende brugsret til:*" – her kan anføres, at der til andelen hører et skur, samt for andelsboliger af typerne 2A, 3B, 3C og 4A brugsret over havearealer foran boligs indgangsdør som reguleret af bilag 5 til foreningens vedtægter.
- "*Vedligeholdelsespligten for de i andelen værende hårde hvidevarer påhviler:*" her anføres "andelshaveren"

Punkt 4 Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

- Da de samme oplysninger **skal** gives i bilag til foreningens "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen", kan der under dette punkt henvises til bilaget til nævnte af foreningen udarbejdede aftale.

³ Således som den er optrykt som bilag 4.3.1 i "abf håndbogen for private andelsboligforeninger" 2012-2013.

⁴ Således som den er optrykt som bilag 4.3.3 i "abf håndbogen for private andelsboligforeninger" 2012-2013. Citater fra aftalens standardtekst er anført i kursiv i citationstegn

Punkt 5 Forkøbsret

- Det anføres at ifølge § 14 i foreningens vedtægter er der forkøbsret for personer i henhold til stk 1 litra a-d.

Punkt 7 Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og energimærkning

- Salg af en andel i Andelsboligforeningen Milebuen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse.
- Foreningen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og der er udarbejdet energimærke, der findes i pdf format på foreningens hjemmeside.

Punkt 8 Andelsboligforeningen

- Sidste afsnit **Generalforsamling**: Muligheden for at sælger giver fuldmagt til køber til at møde/stemme på foreningens generalforsamlinger hvis denne finder sted efter fortrydelsesfristens udløb men før overtagelsesdagen findes hverken i nogen af de eksisterende normalvedtægter for andelsboligforeninger eller i Andelsboligforeningen Milebuens vedtægter. Der **skal** derfor under **punkt 12. Individuelle vilkår** anføres følgende:

"I Andelsboligforeningen Milebuens vedtægter indehaves stemmeretten på foreningens ordinære eller ekstraordinære generalforsamlinger af den, der på dagen er andelshaver til en andel. Denne stemmeret kan alene ved fuldmagt overdrages til andre efter vedtægternes § 26 stk 4. Sælger kan derfor ikke ved fuldmagt eller på anden måde overdrage møde og stemmeretten til køber, med mindre køber i forvejen er andelshaver i foreningen eller er ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem til den sælgende andelshaver. Andelsboligforeningen inviterer normalt købere, hvor købsaftalen er godkendt af bestyrelsen, til at deltage som gæst på ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger med talemed uden stemmeret."

Punkt 9 Overtagelse, aflevering og risikoovergang

- 2. afsnit under overskriften **Risikoovergang**: Teksten "*Hvis ejendommens bygninger er fuld- og nyværdiforsikrede mod brandskade, overgår risikoen herfor dog allerede til køber ved købsaftalens underskrift. Eventuel udgift til selvrisiko ved udbetaling af erstatning i forbindelse med brandskade afholdes af sælger. Køber er da berettiget til erstatningen fra brandforsikringen efter de herom gældende regler og forpligtet til at opfylde den indgåede handel.*" giver ikke mening, da det er foreningen der er ejer af ejendommen og dermed forsikringstager, også på forsikring mod bradskade. Der **skal** derfor under **punkt 12. Individuelle vilkår** anføres følgende:

"I en andelsboligforening er det foreningen, der ejer ejendommen, og som grundejer er forpligtiget til at tegne de fornødne forsikringer, herunder mod brandskade. Det er dermed også foreningen, der skal betale evt. selvrisiko, og som vil modtage erstatningen i tilfælde af en forsikringsbegivenhed, som f.eks. brand. Der skal derfor ses bort fra 2. afsnit under overskriften **Risikoovergang** under punkt 9. **Overtagelse, aflevering og risikoovergang**"

Punkt 11 Parterne

- **Sælgers pligter**: Det påpeges at el, vand, spildevand og varme afregnes efter forbrug. Andelsboligforeningen er efter aftale med Albertslund Kommune forpligtiget til at aflæse vand og varme ved overtagelsen og fremsende aflæsningen til forsyningsselskaberne sammen med oplysninger om den nye andelshaver. Sælger skal således alene foranledige aflæsning af el og fremsende dette til el-selskabet.
- Under **Købers pligter**: svares Nej til såvel solidarisk som pro rata hæftelse.

Punkt 12 Andre vilkår

- Andelsboligforeningen Milebuen har såvel oven- som nedenfor angivet en række tekstafsnit, der skal fremgå af dette punkt.
- Derudover skal det endnu en gang påpeges, at købsaftalen regulerer forholdet mellem køber og sælger. Eventuelle markedsføringsaftaler, vedrørende finansiering, forsikring eller andet mellem Dem og enten køber eller sælger må derfor ikke indgå under dette eller andre punkter i aftalen, men skal udformes som en selvstændig aftale mellem Dem og enten køber eller sælger.
- Endvidere skal De ved advokat-, bank- eller andre forbehold sikre at indsigelsesfristens udløb ligger indenfor Deres åbningstid, samt at forbeholdene, såfremt der er mere end et,

er koordinerede, således at der ikke kan opstå tvivl om betingelserne for aftalens bindende karakter.

Punkt 13 Parternes pengeinstitutter

- "Andelsboligforeningens pengeinstitut." angives til Danske Bank, Taastrup afdeling kontonr. 3129-4748219730

Punkt 14 Købsprisen

- "Herudover betaler køber gebyr / depositum / forudbetalt boligafgift til andelsboligforeningen i overensstemmelse med dennes regler, jf. salgsopstillingen." Andelsboligforeningen Milebuen opkræver hverken gebyr, depositum eller forudbetalt boligafgift hos en køber. Der **skal** derfor under **punkt 12 Individuelle vilkår** anføres følgende:
 - "Køber skal ikke i forbindelse med købet af en andel i Andelsboligforeningen Milebuen betale nogen form for gebyr, depositum eller forudbetalt boligafgift."
- Under "**Købsprisen berigtiges således:**" skal det fremgå at 10% af overtagelsessummen dog minimum kr 50.000, jf. foreningens "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen", indbetales på foreningens konto i Danske Bank, Taastrup afdeling kontonr. 3129-4748219730 ved købsaftalens underskrift, samt at restbeløbet indbetales til samme konto senest 14 dage før overtagelsesdatoen. Hvis køber stiller pengeinstitutsgaranti skal original garantien fremsendes til foreningen. Sidste afsnit før overskriften **Maksimal belåning**: "Senest på overtagelsesdagen...andelsboliglovens § 6, stk 7." er dermed irrelevant, da det under punkt 1 nævnte beløb skal indbetales til foreningens pengeinstitut ved aftalens underskrift.
- **Maksimal belåning**: På spørgsmålet om regler for maksimal belåning er svaret Nej.

Punkt 16 Deponering

- Afsnittet indledes med en henvisning til Erhvervsministeriets bekendtgørelse nr 164 af 22. februar 2007, hvorefter 2. punktum i afsnittet lyder: "*Beløb som ejendomsmægleren herudover modtager, skal indsættes i andelsboligforeningens pengeinstitut.*". Da Andelsboliglovens § 6 stk 7 indledes med "Overdragelsessummen indbetales til foreningen,...", og loven har forrang for forannævnte bekendtgørelse skal der ved handel med andelsboliger ses bort fra ordet "*herudover*", idet alle beløb skal indbetales i andelsboligforeningens pengeinstitut. Dette **skal** præciseres under **punkt 12 Individuelle vilkår** på følgende måde:
 - "Berigtigelsen af købsprisen kan alene ske ved indbetaling til Andelsboligforeningen Milebuens konto i Danske Bank, Taastrup afdeling kontonr. 3129-4748219730 jf. punkt 14 Købsprisen."
- Der **skal** under **punkt 12 Individuelle vilkår** endvidere anføres følgende:
 - "**Deponering**: Renter af beløb indsat på andelsboligforeningens konto tilfalder fuldt og helt andelsboligforeningen uanset bestemmelserne i punkt 16 Deponering."

Punkt 18 Frigivelse af deponerede beløb og refusionsopgørelse

- Sidste punktum i første afsnit under dette punkt "*Forinden frigivelse fratrækkes desuden sælger og udlæg til den medvirkende ejendomsmægler.*" er for det første i modstrid med § 7, stk 1, 3. punktum ("Der kan ikke uden tinglysning anvises eller meddeles fuldmagt til nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et evt. tilgodehavende efter en overdragelse.") i foreningens vedtægter.
- For det andet er det i modstrid med § 6 stk 7 1. punktum i Andelsboligloven ("Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver og eventuelle andre rettighedshavere."), idet teksten "...og eventuelle andre rettighedshavere" blev tilføjet ved lov nr 204 af 29. marts 2004. I den skriftlige forelæggelse (<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=91476>) af lovforslaget til denne lov bemærkes omkring den tilføjede tekst: "Som noget nyt i 1. pkt. pålægges foreningen at fordele udbetalingen af den del af den indbetalte købesum, som er tilbage efter foreningens modregningsadgang mellem sælgeren og eventuelle rettighedshavere. Ved rettighedshavere forstås panthavere, udlægshavere og et eventuelt (konkurs- eller døds)bo.", altså ikke den medvirkende ejendomsmægler.
- For det tredje skal købsaftalen regulere forholdet mellem køber og sælger og ikke mellem sælger og ejendomsmægler, idet det i såvel bekendtgørelse 733 af 27. juni 2006 som bekendtgørelse nr 695 af 22. juni 2006 slås fast at hvad og hvornår sælger skal betale den medvirkende ejendomsmægler skal være en del af den mellem dem indgående formidlingsaftale.

- Der **skal** derfor under **punkt 12 Individuelle vilkår** anføres følgende:
"Uanset teksten "Forinden frigivelse fratrækkes desuden salær og udlæg til den medvirkende ejendomsmægler." i sidste punktum, første afsnit af punkt "18 Frigivelse af deponerede beløb" fratrækker andelsboligforeningen **ikke** salær og udlæg til den medvirkende ejendomsmægler. Den medvirkende ejendomsmægler henvises derfor til at fakturere sælger for salær og udlæg efter den mellem dem indgåede formidlingsaftale."
- Der udfærdiges ikke **Refusionsopgørelse** i forbindelse med salg af en andelsbolig. Der **skal** derfor under **punkt 12 Individuelle vilkår** anføres følgende:
"Der udfærdiges ikke refusionsopgørelse i forbindelse med salg af en andel i Andelsboligforeningen Milebuen. Sælger udtræder på overtagelsesdatoen af forpligtigelser overfor el-, varme-, vand- og vandaflednings værkerne og disse foranlediger slutafregning foretager, samtidigt indtræder køber i de tilsvarende forpligtigelser. Derudover gælder at alle ydelser, der påhviler sælgeren som følge af medlemskabet og boligretten i andelsboligforeningen, og som er forfaldne til betaling inden overtagelsesdagen, betales af sælgeren "

Punkt 19 Handelens dokumenter

- Andelsboligforeningen skal påpege, at foreningens regnskabsår løber fra 1/7 til 30/6 og tilsvarende for budgetåret
- Hvis De under "Herudover har køber modtaget kopi af." anfører dokumenter skal disse specificeres på en sådan måde, at entydig identifikation er mulig.

Punkt 21 Andelsboligforeningens godkendelse

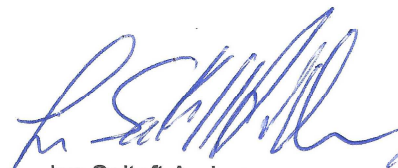
- Det skal understreges at andelsboligforeningen betragter den udfyldte og underskrevne "Købsaftale Andel i Andelsboligforeningen Milebuen" som det aftalebærende dokument, og derfor ved en godkendelse af køber og aftale alene underskriver dette.
- Det skal endvidere påpeges, at foreningen alene kopierer og fremsender kopi af den af bestyrelsen godkendte "Købsaftale Andel i Andelsboligforeningen Milebuen" til køber og sælger. Kopi af "Købsaftale for andel i andelsboligforening", salgsoptilling m.v. til køber og sælger skal De som ejendomsmægler sørge for.
- Det skal endeligt påpeges, at lovbekendtgørelse nr 1716 af 16. december 2010 er den gældende Bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsboligforeningen Milebuen **skal** endvidere påpege, at såfremt der indgår løsøre for mere end 10.000 kr i et salg, så skal bestyrelsen, inden aftalens underskrift have lejlighed til at orientere køber om Andelsboliglovens regler om anden retshandel.

Andelsboligforeningen Milebuen skal endeligt understrege, at foreningen **ikke** noterer transporter, men henvisning til foreningens vedtægter § 7, stk 1 og Andelsboliglovens § 6 stk 7 jf. bemærkningerne under Punkt 18 Frigivelse af deponerede beløb ovenfor.

Denne skrivelse er behandlet og godkendt på bestyrelsesmødet i Andelsboligforeningen Milebuen den 11. oktober 2012 og erstattet tidligere skrivelser af 7. april og 13. oktober 2011. Denne skrivelse er gældende indtil den ændres eller tilbagekaldes af bestyrelsen.

Andelsboligforeningen Milebuen



Jan Saltoft Andersen
Formand



Jan Hoff-Hansen
Næstformand



Johnny Andersen
Kasserer



Malene Læsø Madsen
Bestyrelsesmedlem



Annette Noormagi Hansen
Bestyrelsesmedlem

Bilag 1: Bemærkninger ved anvendelsen af Dansk Ejendomsmæglerforenings standard "Købsaftale for andel i andelsboligforening" optrykt som bilag 3.3 i "abf håndbogen for private andelsboligforeninger" 2010.

Bilag 1: Bemærkninger ved anvendelsen af Dansk Ejendomsmæglerforenings standard "Købsaftale for andel i andelsboligforening" optrykt som bilag 3.3 i "abf håndbogen for private andelsboligforeninger" 2010.

Hvis den i overskriften nævnte tidligere udgave af Dansk Ejendomsmæglerforenings standard "Købsaftale for andel i andelsboligforening" anvendes er foreningens kommentarer til denne som angivet nedenfor:

Punkt 2 Andelsboligen

- "med tilhørende brugsret til:" – her kan anføres, at der til andelen hører et skur, samt for andelsboliger af typerne 2A, 3B, 3C og 4A brugsret over havearealer foran boligs indgangsdør som reguleret af bilag 5 til foreningens vedtægter.
- "Vedligeholdelsespligten for de i andelen værende hårde hvidevarer påhviler:" her anføres "andelshaveren"

Punkt 3 Overdragelsen

- "...lovebekendtgørelse nr. 960 af 19. juni 2006..." det påpeges at seneste lovebekendtgørelse af Andelsboligloven er nr 1716 af 16. december 2010.
- Næstsidste afsnit vedr. besigtigelse. Det påpeges at Andelsboligforeningen normalt arrangerer en fælles besigtigelse af andelen mellem køber, sælger og foreningen på eller tæt på overtagelsesdagen, således at eventuelle tvister kan afgøres på stedet.
- Muligheden for at sælger giver fuldmagt til køber til at møde/stemme på foreningens generalforsamlinger hvis denne finder sted efter fortrydelsesfristens udløb men før overtagelsesdagen findes hverken i nogen af de eksisterende normalvedtægter for andelsboligforeninger eller i Andelsboligforeningen Milebuens vedtægter. Der **skal** derfor under **punkt 13. Andre vilkår** anføres følgende:

"I Andelsboligforeningen Milebuens vedtægter indehaves stemmeretten på foreningens ordinære eller ekstraordinære generalforsamlinger af den, der på dagen er andelshaver til en andel. Denne stemmeret kan alene ved fuldmagt overdrages til andre efter vedtægternes § 26 stk 4. Sælger kan derfor ikke ved fuldmagt eller på anden måde overdrage møde og stemmeretten til køber, med mindre køber i forvejen er andelshaver i foreningen eller er ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem til den sælgende andelshaver. Andelsboligforeningen inviterer normalt købere, hvor købsaftalen er godkendt af bestyrelsen, til at deltage som gæst på ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger med talemed uden stemmeret."

Punkt 4 Forkøbsret

- Det anføres at ifølge § 14 i foreningens vedtægter er der forkøbsret for personer i henhold til stk 1 litra a-d.

Punkt 5 Købsprisen

- "Herudover betaler køber gebyr / depositum / forudbetalt boligafgift til andelsboligforeningen i overensstemmelse med dennes regler.". Andelsboligforeningen Milebuen opkræver hverken gebyr, depositum eller forudbetalt boligafgift hos en køber. Der **skal** derfor under **punkt 13 Andre vilkår** anføres følgende:
"Køber skal ikke i forbindelse med købet af en andel i Andelsboligforeningen Milebuen betale nogen form for gebyr, depositum eller forudbetalt boligafgift."
- Under "**Købsprisen berigtiges således:**" skal det fremgå at 10% af overtagessummen dog minimum kr 50.000, jf. foreningens "Købsaftale Andel i Andelsboligforeningen Milebuen", indbetales på foreningens konto i Danske Bank, Taastrup afdeling kontonr. 3129-4748219730 ved købsaftalens underskrift, samt at restbeløbet indbetales til samme konto senest 14 dage før overtagelsesdatoen. Hvis køber stiller pengeinstitutsgaranti skal original garantien fremsendes til foreningen. 2. afsnit under punkt 1 "Senest på overtagelsesdagen...andelsboliglovens § 6, stk 7." er dermed irrelevant, da det under punkt 1 nævnte beløb skal indbetales til foreningens pengeinstitut ved aftalens underskrift.
- "Andelsboligforeningens pengeinstitut." angives til Danske Bank, Taastrup afdeling kontonr. 3129-4748219730

Punkt 6 Andet løvsøre

- Under dette punkt anføres "- **Se særskilt bilag!**". Da teksten er fremhævet med fed tekst og udråbstegn **skal** der, såfremt løvsøre bilaget ikke indeholder noget løvsøre, under **punkt 13 Andre vilkår** anføres følgende:
"Der indgår ikke løvsøre i handelen!"

Punkt 7 Deponering

- Afsnittet indledes med en henvisning til Erhvervsministeriets bekendtgørelse nr 164 af 22. februar 2007, hvorefter 2. punktum i afsnittet lyder: "*Beløb som ejendomsmægleren herudover modtager, skal indsættes i andelsboligforeningens pengeinstitut.*". Da Andelsboliglovens § 6 stk 7 indledes med "Overdragelsessummen indbetales til foreningen,...", og loven har forrang for forannævnte bekendtgørelse skal der ved handel med andelsboliger ses bort fra ordet "*herudover*", idet alle beløb skal indbetales i andelsboligforeningens pengeinstitut. Dette **skal** præciseres under **punkt 13 Andre vilkår** på følgende måde:
"Berigtigelsen af købsprisen kan alene ske ved indbetaling til Andelsboligforeningen Milebuens konto i Danske Bank, Taastrup afdeling kontonr. 3129-4748219730 jf. punkt 5 Købsprisen."
- Der **skal** under **punkt 13 Andre vilkår** endvidere anføres følgende:
"**Deponering:** Renter af beløb indsat på andelsboligforeningens konto tilfalder fuldt og helt andelsboligforeningen uanset bestemmelserne i punkt 7 Deponering."

Punkt 8 Garanti

- 1. dot i afsnittet er meningsløst, da punkt 7 Deponering ikke indeholder "...*betingelser for frigivelse eller anvendelse...*". Det er ligeledes meningsløst i 7. dot at henvise til "...*den i afsnit 13 anførte dato...*" når denne skal fremgå af punkt 2 under købsprisens berigtigelse i afsnit 5 Købsprisen. Endeligt er det i § 13 stk 2 i bekendtgørelse nr 164 af 22. februar 2007 Bekendtgørelse om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom, fastlagt at der skal benyttes en standardgaranti udarbejdet af Advokatrådet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, DE, Dansk Byggeri, Finansrådet og Realkreditrådet. Der **skal** derfor under **punkt 13 Andre vilkår** anføres følgende:
"Uanset bestemmelserne under punkt 8 Garanti skal der ved en garantistillelse benyttes en standardgaranti udarbejdet af Advokatrådet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, DE, Dansk Byggeri, Finansrådet og Realkreditrådet, jf. § 13 stk 2 i bekendtgørelse nr 164 af 22. februar 2007 uden fravigelse af de i standardgarantien anførte vilkår. Garantistillende pengeinstitut eller forsikringsselskab skal fremsende den originale garanti til foreningen, der returnerer denne til garantistiller når der er betalt under garantien eller denne på anden måde er ophørt."

Punkt 9 Frigivelse af deponerede beløb

- Sidste afsnit under dette punkt "*Forinden frigivelse fratrækkes desuden salær og udlæg til den medvirkende ejendomsmægler.*" er for det første i modstrid med § 7, stk 1, 3. punktum ("Der kan ikke uden tinglysning anvises eller meddeles fuldmagt til nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et evt. tilgodehavende efter en overdragelse.") i foreningens vedtægter.
- For det andet er det i modstrid med § 6 stk 7 1. punktum i Andelsboligloven ("Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver og eventuelle andre rettighedshavere."), idet teksten "...og eventuelle andre rettighedshavere" blev tilføjet ved lov nr 204 af 29. marts 2004. I den skriftlige forelæggelse (<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=91476>) af lovforslaget til denne lov bemærkes omkring den tilføjede tekst: "Som noget nyt i 1. pkt. pålægges foreningen at fordele udbetalingen af den del af den indbetalte købesum, som er tilbage efter foreningens modregningsadgang mellem sælgeren og eventuelle rettighedshavere. Ved rettighedshavere forstås panthavere, udlægshavere og et eventuelt (konkurs- eller døds)bo.", altså ikke den medvirkende ejendomsmægler.
- For det tredje skal købsaftalen regulere forholdet mellem køber og sælger og ikke mellem sælger og ejendomsmægler, idet det i såvel bekendtgørelse 733 af 27. juni 2006 som bekendtgørelse nr 695 af 22. juni 2006 slås fast at hvad og hvornår sælger skal betale den medvirkende ejendomsmægler skal være en del af den mellem dem indgående formidlingsaftale.
- Der **skal** derfor under **punkt 13 Andre vilkår** anføres følgende:
"Uanset teksten "*Forinden frigivelse fratrækkes desuden salær og udlæg til den medvirkende ejendomsmægler.*" i sidste afsnit af punkt "9 Frigivelse af deponerede beløb" fratrækker andelsboligforeningen **ikke** salær og udlæg til den medvirkende ejendomsmægler. Den medvirkende ejendomsmægler henvises derfor til at fakturere sælger for salær og udlæg efter den mellem dem indgåede formidlingsaftale."

Punkt 10 Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

- Da de samme oplysninger **skal** gives i bilag til foreningens "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen", kan der under dette punkt henvises til bilaget til nævnte af foreningen udarbejdede aftale.

Punkt 11 Sælgers forpligtelser

- Det påpeges at el, vand, spildevand og varme afregnes efter forbrug. Andelsboligforeningen er efter aftale med Albertslund Kommune forpligtiget til at aflæse vand og varme ved overtagelsen og fremsende aflæsningen til forsyningsselskaberne sammen med oplysninger om den nye andelshaver. Sælger skal således alene foranledige aflæsning af el og fremsende dette til el-selskabet.

Punkt 12 Købers forpligtelser

- Det første afsnit er en gentagelse af indholdet af det under første dot vedrørende punkt 5 Købsprisen overfor behandlede, og der henvises derfor til bemærkningerne m.v. hertil.
- I forhold til 3. afsnit skal det påpeges, at der ikke er krav om personlig hæftelse for nogen af foreningens lån i ejendommen.

Punkt 13 Andre vilkår

- Andelsboligforeningen Milebuen har ovenfor angivet en række tekstafsnit, der skal fremgå af dette punkt.
- Derudover skal det endnu en gang påpeges, at købsaftalen regulerer forholdet mellem køber og sælger. Eventuelle markedsføringsaftaler, vedrørende finansiering, forsikring eller andet mellem Dem og enten køber eller sælger må derfor ikke indgå under dette eller andre punkter i aftalen, men skal udformes som en selvstændig aftale mellem Dem og enten køber eller sælger.
- Det er på samme måde, jf. bemærkningerne til punkt 9 Frigivelse af deponerede beløb ovenfor, heller ikke acceptabelt at sælger ved sin underskrift pålægges at underskrive en transporterklæring til Dem vedrørende Deres tilgodehavende hos sælger.
- Endvidere skal De ved advokat-, bank- eller andre forbehold sikre at indsigelsesfristens udløb ligger indenfor Deres åbningstid, samt at forbeholdene, såfremt der er mere end et, er koordinerede, således at der ikke kan opstå tvivl om betingelserne for aftalens bindende karakter.

Punkt 14 Dokumenter

- Andelsboligforeningen skal påpege, at foreningens regnskabsår løber fra 1/7 til 30/6 og tilsvarende for budgetåret
- Hvis De under "*Herudover har køber modtaget kopi af.*" anfører dokumenter skal disse specificeres på en sådan måde, at entydig identifikation er mulig.

Andelsboligforeningens accept

- Det skal understreges at andelsboligforeningen betragter den udfyldte og underskrevne "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen" som det aftalebærende dokument, og derfor ved en godkendelse af køber og aftale alene underskriver dette.
- Det skal endvidere påpeges, at foreningen alene kopierer og fremsender kopi af den af bestyrelsen godkendte "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen" til køber og sælger. Kopi af "**Købsaftale** for andel i andelsboligforening", salgsopstilling m.v. til køber og sælger skal De som ejendomsmægler sørge for.