

# Overdragelsesaftale (køb/salg af andelsbolig)

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



## 1. Parterne

### Sælger(e):

Navn:

Adresse:

Postnr./by:

Telefon:

E-mail:

CPR-nr.: -XXXX (første 6 cifre)

### Køber(e):

Navn:

Adresse:

Postnr./by:

Telefon:

E-mail:

CPR-nr.: -XXXX (første 6 cifre)

Navn: (Bobestyrer)

Adresse:

Postnr./by:

Telefon:

E-mail:

CPR-nr.: -XXXX (første 6 cifre)

Navn:

Adresse:

Postnr./by:

Telefon:

E-mail:

CPR-nr.: -XXXX (første 6 cifre)

## 2. Andelsboligen

Andel nr.:

Beboernr.:

Matr.nr./BFE-nr.:

i foreningen: A/B Åparken

med cvr-nummer: 33844050

Bugsret til boligen beliggende: Tømmerpladsen.

## 3. Overtagelse

Andelen overtages pr. xxxxxxxx kl. 10.00, 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, forefindes og som besat af køberen med bygninger, ledninger, installationer, beplantning m.m. tilhørende andelen.

Sælger afleverer andelsboligen i ryddeliggjort stand på overtagelsesdagen.

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. Årsrapport for 202	Kr.	
Forbedringer og særligt tilpasset inventar, jf. vedlagte specifikation/vurderingsrapport	Kr.	
Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand, jf. vedlagte specifikation/vurderingsrapport	Kr.	
Fradrag for mangler, jf. vedlagte specifikation/vurderingsrapport	Kr.	
<b>Maksimalpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>0,00</b>
Evt. aftalt nedslag	Kr.	0,00
Carport efter nedskrivning 1 år	Kr.	
<b>Overdragelsessum (ekskl. løsøre)</b>	<b>Kr.</b>	<b>0,00</b>
Løsøre, jf. vedlagte specifikation/vurderingsrapport*	Kr.	0,00
<b>Samlet overdragelsessum (inkl. løsøre)</b>	<b>Kr.</b>	<b>0,00</b>

\* Parterne er bekendt med, at sælger i henhold til andelsboligforeningsloven ikke kan kræve, at køber overtager løsøre, 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 den 2. hverdag i mdr. til andelsboligforeningens konto 5750 5497461695 :

Boligafgift	Kr.	
Fællesudgifter	Kr.	
	Kr.	
	Kr.	
	Kr.	
	Kr.	
Aconto varme	Kr.	
Aconto vand	Kr.	
<b>I alt</b>	<b>Kr.</b>	<b>0,00</b>

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 vil 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.	5.000,00
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.	
<b>Sælgers omkostninger i alt</b>	<b>Kr.</b>	<b>5.000,00</b>

Købers omkostninger ved overdragelse af andelsboligen udgør følgende:

Overdragelsesgebyr/-honorar til andelsboligforeningen	Kr.	3.000,00
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.	
<b>Købers omkostninger i alt</b>	<b>Kr.</b>	<b>3.000,00</b>

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

## 7. Købers samlede indbetaling

Senest xxxxxxxx 2022 skal køber indbetale flg. til andelsboligforeningens pengeinstitut på konto 5750-3495903922:

Købers samlede overdragelsessum (inkl. løvsøre), jf. afsnit 4	Kr.	0,00
Købers omkostninger, jf. afsnit 6	Kr.	3.000,00
	Kr.	
	Kr.	
<b>Købers samlede indbetaling</b>	<b>Kr.</b>	<b>3.000,00</b>

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

Deponering skal ske senest        hos	Kr.	
Deponering skal ske senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse, dvs. xxxxxxxx 2022 og indbetales til konto nr. 5750-3495903922 hos andelsboligforeningen	Kr.	
Garantistillelse skal foreligge senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse, dvs xxxxxxx 202 for restbeløbet, se pkt. 11.	Kr.	
<b>I alt</b>	<b>Kr.</b>	<b>0,00</b>

En eventuel aftalt garantistillelse udstedes overfor sælger og fremsendes til andelsboligforeningen/administrator.  
Brancheorganisationernes fælles overdragelsesaftale version 17.1.1

Hvis der medvirker ejendomsmægler skal standardgarantien udarbejdet af DE, ABF, Advokatsamfundet m.fl. benyttes.

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 omkostninger, herunder gebyrer f.eks. til andelsboligforeningens administrator.
5. Eventuelle aftaler om transport i overdragelsessummen, f.eks. med ejendomsmægler.

Derudover tilbageholdes et beløb på kr. 20.000,00 til sikkerhed for mangler ved boligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, særligt tilpasset inventar eller løsøre. 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 køber eller sælger, når det ved dom eller forlig er afgjort, hvem beløbet tilkommer. Endvidere kan beløbet afregnes til sælger senest 21 dage, såfremt køber ikke har forfulgt sit krav.

Derudover 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 af følgende (sæt kryds):

	Sælger/køber	Andelsboligforeningen
Varme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
El	<input checked="" 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/køber sørger for aflæsning, meddeler de hermed fuldmagt til, at andelsboligforeningen eller dennes administrator meddeler af-/tilmelding til forsyningsselskabet, såfremt sælger/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 17. Såfremt bestyrelsen ikke godkender overdragelsesaftalen og/eller køber, bortfalder nærværende handel uden, at parterne kan gøre krav gældende mod hinanden.

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

Ja  Nej

Hvis ja, er forkøbsretten endeligt afklaret og ikke gjort gældende?: 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.

Sælger sørger for, at tinglyst pant til sikkerhed for et eller flere af sælger optaget lån samt udlæg aflyses i forbindelse med handlen. Vedrørende evt. ejerpantebreve er det en betingelse, at underpantsætning aflyses, og at ejerpantebreve transporteres til køber for købers regning, medmindre dette ikke er muligt eller andet er aftalt.

Hvis der er tinglyst udlæg eller pant i andelsboligen, og den samlede sikrede restgæld overstiger sælgers tilgodehavende efter betaling af diverse omkostninger og tilbagehold, 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.

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 mangelsindsigelser gældende overfor sælger i tilfælde af forsikringsdækket brandskade.

## 11. Individuelt aftalte vilkår

A: På købers rest betaling xxxxxxxx,00 minus 25.000 = xxxxxx skal der senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse, dvs. xxxxxxxx 2022, stilles en standard bankgaranti på beløbet eller det indbetales kontant til andelsboligforeningens konto 5750-3495903922

B: I tilfælde af, at handelen annulleres af køber, vil det deponerede beløb på 25.000 tilfalde sælger, hvoraf de 9.000 dækker omkostninger til andelsboligforening A/B Åparken.

C: Der udleveres x nøgler til andelslejligheden.

D: Overdragelses regler og betingelser ved salg af en andelslejlighed fremgår af bestyrelsens beslutning af 26. sep. 2022. ( kan ses på Åparkens hjemmeside)

## 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. Ejendomsmæglertillægget må ikke indeholde særskilte aftalevilkår mellem parterne, idet disse skal fremgå af nærværende aftale. 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: 1. januar til 31. december 2022	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Andelsboligforeningens seneste budget for perioden: 1. januar til 31. december 2023.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Andelsboligforeningens vedtægter	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Specifikation af forbedringer og særligt tilpasset inventar (evt. vurderingsrapport) dateret den	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Uddrag af andelsboligforeningsloven § 5, § 15, stk. 1, og § 16 stk. 1 og 3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oplysning om fortrydelsesret	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen af 2022	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg af	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Energimærkning af 21. marts 2014	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Referat fra andelsboligforeningens seneste ordinære generalforsamling af 2023	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Dokumenter som skal udleveres, hvis de er udarbejdet	Udleveret	Tilgængeligt på andelsboligforeningens hjemmeside	Ej udarbejdet
Referat fra andelsboligforeningens seneste ekstraordinære generalforsamling af	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vedligeholdelsesplan af januar 2023 Sker udlevering i papirform, kan udlevering begrænses til vedligeholdelsesplanens konklusioner, såfremt de er dækkende for planens indhold.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erklæring om væsentlige ændringer i "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen" af	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Øvrige dokumenter	Udleveret	Tilgængeligt på andelsboligforeningens hjemmeside
Husorden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Afskrivnings regler for forbedringer m.v.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Aftale med A/B Sønderbro om benyttelse af fælleslokale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>

Andelsboligforeningens evt. hjemmeside: aaparken.andelsboligweb.dk

#### 14. Rådgivere

Køber og sælger er orienteret om, at bestyrelsen og dennes 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):

Sælgers rådgiver(e):

#### 15. Samtykkeerklæringer

##### Videregivelse og behandling af oplysninger

Parterne gøres opmærksom på, at de bedes oplyse deres cpr-numre, således at dette kan videregives til parternes pengeinstitutter, forsyningsselskab, evt. administrator og evt. ejendomsmægler til brug for deres ekspedition af sagen. Cpr-numre vil ikke blive videregivet eller på anden måde gjort offentligt tilgængeligt for andre uvedkommende parter.

Parterne gøres endvidere opmærksom på, at overdragelsesaftalen og de oplysninger, som i øvrigt indhentes om handlens parter, herunder oplysning om parternes navn, adresse, cpr-numre samt restgældsoplysninger og deponeringskonti, vil blive videregivet til parterne samt til og mellem de relevante aktører i handlen, herunder rådgivere, banker og realkreditinstitutter mv., i det omfang det er nødvendigt for handlens gennemførelse. Aktørerne beholder oplysningerne så længe, det er nødvendigt, f.eks. for at kunne opfylde kravene i bogføringsloven eller indberetningspligten til SKAT. Herefter vil oplysningerne blive slettet. Handlens parter kan kontakte aktørerne og få at vide, hvilke oplysninger det konkret drejer sig om. Hvis aktørerne bliver opmærksomme på, at der er fejl i oplysningerne, eller at disse er vildledende, retter eller sletter aktørerne straks oplysningerne. I det omfang det er muligt, sørger aktørerne samtidig for at informere herom til andre, som eventuelt har modtaget oplysningerne.

##### Markedsføring

Oplysningerne i denne aftale må ikke bruges i markedsføringsmæssige sammenhænge, med mindre andet er specifikt aftalt.

#### 16. 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 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. vedlagte uddrag af andelsboligforeningsloven.

Dato: xxxxx 2022

Dato: xxxx 2022

\_\_\_\_\_  
Bobestyrer

\_\_\_\_\_  
Køber

Dato:

Dato:

Tiltrædes som sælgers evt. ægtefælle

Dato:

Sælgers nye adresse:

## 17. Bestyrelsens godkendelse

Bestyrelsen godkender herved aftalen og køber:

Dato: 2022

Dato: 2022

\_\_\_\_\_  
Formand Tage Stubkjær

\_\_\_\_\_  
Bestyrelsesmedlem

Dato: 2022

\_\_\_\_\_  
Bestyrelsesmedlem