

# Aftale om overdragelse af andel

Undertegnede (sælger) \_\_\_\_\_  
udtræder af andelsboligforeningen \_\_\_\_\_  
og overdrager min andel til medunderskrevne (køber) \_\_\_\_\_

Samtidig opsiges jeg brugsretten til min bolig beliggende \_\_\_\_\_  
med overtagelse den \_\_\_\_\_

Overdragelsen sker på følgende vilkår:

## ANDELEN

Andelen har indskud stort kr. \_\_\_\_\_ og har fordelingstal \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

Andelens areal udgør ifølge andelsboligforeningens registrering \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> og ifølge BBR \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

Andelshaver har brugsret til boligen beliggende \_\_\_\_\_  
i overensstemmelse med eventuelt boligaftale, der indgås med foreningen.

Boligafgiften udgør kr. \_\_\_\_\_ pr. måned og a conto varme kr. \_\_\_\_\_ pr. måned.  
Herudover betales antennebidrag på kr. \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_.  
Boligafgiften forfalder til betaling hver den \_\_\_\_\_, og indbetales til foreningens konto:  
Bank: \_\_\_\_\_  
Regnr.: \_\_\_\_\_ Kontonr.: \_\_\_\_\_

## OVERTAGELSE

Under forudsætning af overdragessummens rettidige betaling overtages andelen pr. \_\_\_\_\_, hvor sælger udtræder som medlem af andelsboligforeningen. Samtidigt indtræder køber som medlem af foreningen og opnår rettigheder og forpligtes 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.

Parterne 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.



## OVERDRAGELSESSUM

Overdragelsessummen specificeres således:

Andel i foreningens formue (jf. seneste godkendte årsrapport eller efterfølgende korrigerede andelsværdi)	kr. _____
Evt. aftalt nedslag i formueandel	kr. _____
Forbedringer og særlig tilpasset løsøre (jf. vedlagte specifikation)	kr. _____
Evt. aftalt nedslag i forbedringsværdi	kr. _____
Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsesstand	kr. _____
Fradrag for øvrige mangler	kr. _____
Løsøre (jf. vedlagte specifikation)	kr. _____
Samlet sum	kr. _____

## KØBERS BETALING

Overdragelsessummen med tillæg af de nedenfor nævnte beløb skal indbetales senest \_\_\_\_\_ hverdage før overtagelsesdagen til foreningens konto:

Bank: \_\_\_\_\_  
Regnr.: \_\_\_\_\_ Kontonr.: \_\_\_\_\_

Såfremt aftale om overdragelse af andelen indgås mere end \_\_\_\_\_ dage før overtagelsesdatoen, skal køber senest \_\_\_\_\_ hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller over for sælger stille standardbankgaranti for overdragelsessummens betaling.  
Det deponerede/garanterede beløb betales til andelsboligforeningens konto senest \_\_\_\_\_ hverdage før overtagelsesdagen.

Ud over overdragelsessummen skal køber betale til foreningen:

Andel af vurderingshonorar	kr. _____
Andel af udgift til el/VVS tjek	kr. _____
Overdragelsesgebyr til andelsboligforeningen	kr. _____
Første måneds boligafgift m.v.	kr. _____
I alt ud over ovennævnte overdragelsessum	kr. _____
I alt til betaling	kr. _____

Hvis der skal udstedes adkomsterklæring betales kr. \_\_\_\_\_ i gebyr til foreningen.



## BESTYRELSENS GODKENDELSE

Aftalen er betinget af, at andelsboligforeningens bestyrelse godkender køber, pris og øvrige vilkår.

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

## AFREGNING TIL SÆLGER

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

Undertegnede sælger oplyser, at et eventuelt restprovenu ønskes overført til sælgers konto:

Bank: \_\_\_\_\_

Regnr.: \_\_\_\_\_ Kontonr.: \_\_\_\_\_

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.

Sælger skal betale følgende:

Overdragelsesgebyr til andelsboligforeningen	kr. _____
Andel af vurderingshonorar	kr. _____
Andel af udgift til el/VVS tjek	kr. _____
Sælgers omkostning i alt	kr. _____

Ud over ovenstående betaler sælger et gebyr til foreningen på kr. \_\_\_\_\_, hvis der er hæftelser i Andelsboligbogen. Sælger har pligt til at indfri evt. pantegæld, som overstiger salgsprovenuet.

Til sikkerhed for mangler ved boligens vedligeholdelsesstand, forbedringer og eventuelt løsøre tilbageholdes et beløb på kr. \_\_\_\_\_. Det tilbageholdte beløb afregnes senest \_\_\_\_ hverdage efter overtagelsesdagen, medmindre konstaterede mangler fortsat begrundes tilbageholdelse.

Såfremt en del af overdragelsessummen 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.





## ERKLÆRINGER

Medundertegnede køber bekræfter, at jeg har modtaget og gennemlæst et eksemplar af foreningens vedtægter, årsrapporten for 20\_\_\_, budgettet for 20\_\_\_, referat fra foreningens ordinære generalforsamling \_\_\_ / \_\_\_ - 20\_\_\_, og referat fra foreningens ekstraordinære generalforsamling \_\_\_ / \_\_\_ - 20\_\_\_, vedligeholdelsesplan af \_\_\_ / \_\_\_ - 20\_\_\_, energimærke af \_\_\_ / \_\_\_ - 20\_\_\_, nøgleoplysningsskema om andelsboligforeningen samt erklæring af andelsboligforeningen om væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden seneste godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningsskema for andelsboligforeninger og nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig til salg.

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

I det omfang andelen er behæftet med mere end overdragelsessummens størrelse, vedlægges som tillæg til denne aftale rettighedshavernes skriftlige accept af overdragelsessummen.

Vi er bekendtgjort med indholdet af §§ 5, 15, stk. 1 og 16, stk.1 og 3 i Andelsboligforeningsloven, (se bagsiden), og vi erklærer begge, at der i forbindelse med handlen udelukkende er betalt det ovennævnte beløb.

Den \_\_\_ / \_\_\_ - 20\_\_\_

Sælger: \_\_\_\_\_

Ny adresse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Hvis sælger er gift, tiltrædes aftalen af ægtefælle:

\_\_\_\_\_

Den \_\_\_ / \_\_\_ - 20\_\_\_

Køber: \_\_\_\_\_

Gammel adresse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Nærværende aftale er godkendt af bestyrelsen.

For A/B \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



# Uddrag fra: Lovbekendtgørelse nr. 447 af 21. marts 2015 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

## § 5.

- Stk. 1 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:
- Anskaffelsesprisen.
  - Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
  - 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 opgørelsen 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, ydelsessupport 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 overdragelsen 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 m.v. og finansieret med indeksslån.
- Stk. 9 Har ministeren for by, bolig og landdistrikter i henhold til § 56 a i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 26. februar 1998, eller § 179 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. påbudt en omprioritering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring, kan en andelshaver beregne prisen for andelen i foreningens formue uden hensyntagen til den forølgelse af foreningens prioritetsgæld, der alene kan henføres til selv 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.

- Stk. 1 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 m.v. 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 m.v. eller § 79, stk. 3, i lov om byfornyelse tilsidestætter 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 ministeren for by, bolig og landdistrikter 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.

- Stk. 1 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.

