

Aftale om overdragelse af andel

Undertegnede (sælger) _____
Udtræder af andelsboligforeningen AB Rørmosen 2.
Og overdrager min andel til medunderskrevne (køber) _____

Samtidig opsiger jeg brugsretten til min bolig beliggende _____, 3520 Farum
med overtagelse den ____ / ____ 20 ____

Overdragelsen sker på følgende vilkår:

ANDELEN

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

Andelens areal udgør ifølge andelsboligforeningens registrering _____ m² og ifølge BBR _____ m².

Andelshaver har brugsret til boligen beliggende _____, 3520 Farum
i overensstemmelse med eventuelt boligaftale, der indgås med foreningen.

Boligafgiften udgør kr. _____ pr. måned.

Boligafgiften forfalder til betaling hver den _____, og indbetales til foreningens konto:

Bank: _____

Reg.nr.: _____ Kontonr.: _____

OVERTAGELSE

Under forudsætning af overdragelsessummens rettidige betaling overtages andelen pr. ____ / ____ 20 ____, hvor sælger udtræder som medlem af andelsforeningen. Samtidig 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 og gas pr. overtagelsesdagen og for at af-/tilmelde sælger/køberover for forsyningsvirksomheden.

OVERDRAGELSESSUM

Overdragelseessummen 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. _____

Overdragelsen vedrører ____/____ del og udgør overdragelseessum i alt

kr. _____

KØBERS BETALING

Overdragelseessummen med tillæg af de nedenfor nævnte beløb skal indbetales senest _____ hverdage før overtagelsesdagen til foreningens konto:

Bank: _____

Reg.nr.: _____ Kontonr.: _____

Såfremt aftale om overdragelse af andelen indgås mere end _____ dage før overtagelsesdatoen, skal køber senest _____ hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelseessummen eller over for sælger stille standardbankgaranti for overdragelseessummens betaling.

Det deponerede/garanterede beløb betales til andelsboligforeningens konto senest _____ hverdage før overtagelsesdagen.

Ud over overdragelseessummen skal køber betale til foreningen:

Første måneds boligafgift m.v.

kr. _____

I alt ud over ovennævnte overdragelseessum

kr. _____

I alt til betaling

kr. _____

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 købssummen m.v. er indbetalt, afregnes overdragelsessummen senest _____ dage efter overdragelsesdagen. 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: _____

Reg.nr.: _____ 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 fogederetten med henblik på foretagelse af udlæg i andelen.

Sælger skal betale følgende:

Vurderingshonorar kr. _____

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 _____ dage efter overdragelsesdagen, 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.

YDERLIGERE

ERKLÆRINGER

Medundertegnede køber bekræfter, at jeg har modtaget og gennemlæst et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, årsrapporten for 20____, budgettet for 20____ og energimærke, og at jeg forinden underskrift af denne overdragelsesaftale har modtaget oplysninger om retten til at fortryde købet og har underskrevet tillæg til overdragelse om salg af andel.

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, (side 5), 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 eller har registreret partner, tiltrædes aftalen af ægtefælle/partner:

Den ____ / ____ 20____

Sælger: _____

Ny adresse: _____

Nærværende aftale er godkendt af bestyrelsen.

AB Rørmosen 2

Uddrag fra:

Lovbekendtgørelse nr. 1716 af 16. december 2010 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

	§ 5.		§ 15.
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. 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	Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue: 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. 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	Til de i stk. 2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.	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	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. 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 tilsidesætter den pligt, der gælder for andelsboligforeninger efter § 7 h.
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. 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 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. 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	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. 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	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. 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	Har boligministeren 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 forøgelse af foreningens prioritetsgæld, der alene kan henføres til selv omprioriteringen. Foreningens prioritetsgæld opgøres efter stk. 4.	Stk. 9	Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.
Stk. 10	Er der ydet tilskud til etablering af private andelsboliger efter § 160 b, stk. 1, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., 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.		§ 16.
Stk. 11	Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.	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. 12	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. 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. 13	Det kan ikke aftales, at erhververen skal bære overdragerens omkostninger i forbindelse med overdragelsen.	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.