Dato for udarbejdelse af aftale: [dato]

****

**Overdragelsesaftale**

1

**(køb/salg af andelsbolig)**

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

1. **Parterne**

Sælger(e): Køber(e):

Navn:       Navn:

Adresse:       Adresse:

Postnr./by:       Postnr./by:

Telefon:       Telefon:

E-mail:       E-mail:

Navn:       Navn:

Adresse:       Adresse:

Postnr./by:       Postnr./by:

Telefon:       Telefon:

E-mail:       E-mail:

1. **Andelsboligen**

Brugsret til boligen beliggende:

Andel nr.:       Beboernr.:

BFE-nr:      Matr.nr.:

i foreningen:

med cvr-nummer:

Andelsboligforeningens evt. hjemmeside:

Oplysning om areal, fordelingstal m.v. fremgår af Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg.

**3. Overtagelse**

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

Samtidig indtræder køber som medlem af andelsboligforeningen i relation til nærværende andelsbolig og opnår rettigheder og forpligtelser i henhold til foreningens gældende vedtægter, eventuelle boligaftale, husorden o.lign. samt de af foreningen trufne 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. For så vidt angår indvendigt inventar og tilbehør medfølger alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr og -sanitet, alle væg-til-væg tæpper samt indbyggede lamper og spots. Såfremt der er aftalt afvigelser herfra, skal det fremgå af afsnit 11.

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, jf.        | kr. |       |
| Særligt tilpasset inventar, jf.        | kr. |        |
| Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsesstand, jf.        | kr. |       |
| Fradrag for mangler, jf.       | kr. |       |
| **Maksimalpris** | **kr**. |  **0,00** |
| Evt. aftalt nedslag  | kr. |       |
|        | kr. |       |
| **Overdragelsessum (ekskl. løsøre)** | **kr.** |  **0,00** |
| Løsøre, jf.       \* | kr. |       |
| **Samlet overdragelsessum (inkl. løsøre)**  | **kr.** |  **0,00** |

\* 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 pengeydelser 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 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. |       |
| **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 p.t. kr.      pr. erklæring i gebyr til andelsboligforeningen/administrator.

**7. Købers samlede indbetaling**

Senest [antal hverdage før overtagelsesdagen eller dato] skal køber indbetale flg. til andelsboligforeningens pengeinstitut      :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Købers samlede overdragelsessum (inkl. løsøre), 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 [fritekst, f.eks. deponeringskonto i bank, ejendomsmægleren eller andelsboligforeningen (husk kontonr.)] | kr.  |       |
| Deponering skal ske senest [f.eks. antal hverdage efter aftalens indgåelse /dato] hos [fritekst, f.eks. deponeringskonto i bank eller andelsboligforeningen (husk kontonr.)] | 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. Pant og udlæg i andelsboligen iht. indfrielsesopgørelser fra rettighedshaverne.
3. Sælgers andel af handlens øvrige omkostninger.
4. 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, inden for fristen fastsat i vedtægterne. 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 i andelsboligbogen omdannes til afgiftspantebreve, samt at udlæg aflyses.

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  |[ ] [ ]
| Vand  |[ ] [ ]
| El  |[ ] [ ]
| Gas  |[ ] [ ]
|       |[ ] [ ]
|       |[ ] [ ]

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 samt aflæsningsgebyr mv.

**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 overdragelsesaftalens afsnit 11 eller særskilt aftalt i tillæg til overdragelsesaftalen. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere andelsboliger, hvis den solgte andelsbolig relakseres 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] |[ ] [ ]
| Andelsboligforeningens seneste budget for perioden: [budgetperiode] |[ ] [ ]
| Andelsboligforeningens vedtægter |[ ] [ ]
| Specifikation af forbedringer og særligt tilpasset inventar (evt. vurderingsrapport) dateret den [dato]udarbejdet af  |[ ]  [ ]  |
| Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen af [dato] |[ ] [ ]
| Nøgleoplysningsskema for andelsboligsalg af [dato] |[ ] [ ]
| Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen af [dato] |[ ] [ ]
| Energimærkning af [dato] |[ ] [ ]
| Referat fra andelsboligforeningens seneste ordinære generalforsamling af [dato] |[ ] [ ]
| Erhvervsstyrelsens vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger |[ ] [ ]
| Oplysning om fortrydelsesret |[ ]   |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Dokumenter som skal udleveres, hvis de er udarbejdet** | Udleveret | Tilgængeligt på andelsboligforeningens hjemmeside | Ej udarbejdet |
| Referat fra andelsboligforeningens seneste ekstraordinære generalforsamling af *[dato]* |[ ] [ ] [ ]
| Vedligeholdelsesplan af *[dato]*Sker udlevering i papirform, kan udlevering begrænses til vedligeholdelsesplanens konklusioner, såfremt de er dækkende for planens indhold. |[ ] [ ] [ ]
| Erklæring om væsentlige ændringer i ”Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen” af *[dato]* |[ ] [ ] [ ]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Øvrige dokumenter** | Udleveret | Tilgængeligt på andelsboligforeningens hjemmeside |
|  |[ ] [ ]
|  |[ ] [ ]
|  |[ ] [ ]
|  |[ ] [ ]
|  |[ ] [ ]
|  |[ ] [ ]
|  |[ ] [ ]
|  |[ ] [ ]
|  |[ ] [ ]
|  |[ ] [ ]
|  |[ ] [ ]

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 information 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.

Køber erklærer desuden at opfylde betingelserne for køb af andelsboligen, som fremgår af erhvervelsesloven.

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]