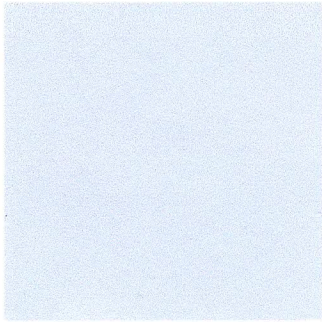


# Overdragelsesaftale (køb/salg af andelsbolig)

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:  
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:  
med cvr-nummer:  
Brugsret til boligen beliggende:

## 3. Overtagelse

Andelen overtages pr. \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_, 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 beset 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.	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>	0,00
Evt. aftalt nedslag	Kr.	
	Kr.	
<b>Overdragelsessum (ekskl. løsøre)</b>	<b>Kr.</b>	0,00
Løsøre, jf. vedlagte specifikation/vurderingsrapport*	Kr.	
<b>Samlet overdragelsessum (inkl. løsøre)</b>	<b>Kr.</b>	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 pengeydelse og forfalder til betaling til foreningen :

Boligafgift	Kr.	
	Kr.	
	Kr.	
	Kr.	
	Kr.	
	Kr.	
Aconto varme	Kr.	
Aconto vand	Kr.	
<b>I alt</b>	<b>Kr.</b>	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 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.	
---	-----	--

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>0,00</b>

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.	
<b>Købers omkostninger i alt</b>	<b>Kr.</b>	<b>0,00</b>

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

## 7. Købers samlede indbetaling

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

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

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

Deponering skal ske senest antal hverdage efter aftalens indgåelse eller dato hos ejendomsmægleren (husk kontonr.) eller andelsboligforeningen	Kr.	
Deponering skal ske senest antal hverdage efter aftalens indgåelse eller dato hos andelsboligforeningen	Kr.	
Garantistillelse skal foreligge senest antal hverdage efter aftalens indgåelse eller dato	Kr.	
<b>I alt</b>	<b>Kr.</b>	<b>0,00</b>

En eventuel aftalt garantistillelse udstedes overfor sælger og fremsendes til andelsboligforeningen/administrator. 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.                    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                    , 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-/udlæghavere 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 type="checkbox"/>
Vand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
EI	<input 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 flytteaflysningen.

## 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

## 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):

<b>Dokumenter som skal udleveres</b>	Udleveret	Tilgængeligt på andelsboligforeningens hjemmeside
Andelsboligforeningens seneste regnskab for perioden: regnskabsperiode	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andelsboligforeningens seneste budget for perioden: budgetperiode	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andelsboligforeningens vedtægter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Specifikation af forbedringer og særligt tilpasset inventar (evt. vurderingsrapport) dateret den dato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Uddrag af andelsboligforeningsloven § 5, § 15, stk. 1, og § 16 stk. 1 og 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oplysning om fortrydelsesret	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen af dato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nøgleoplysningskema om andelsbolig til salg af dato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Energimærkning af dato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Referat fra andelsboligforeningens seneste ordinære generalforsamling af dato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

<b>Øvrige dokumenter</b>	Udleveret	Tilgængeligt på andelsboligforeningens hjemmeside
	<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"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Andelsboligforeningens evt. hjemmeside:

#### 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:

Dato:

Sælgers navn  
Dato:

Købers navn  
Dato:

\_\_\_\_\_

Sælgers navn

\_\_\_\_\_

Købers navn

Tiltrædes som sælgers evt. ægtefælle

Dato:

\_\_\_\_\_

Sælgers ægtefælles navn

Sælgers nye adresse:

### 17. Bestyrelsens godkendelse

Bestyrelsen godkender herved aftalen og køber:

Dato:

Dato:

\_\_\_\_\_

Bestyrelsesmedlems navn

\_\_\_\_\_

Bestyrelsesmedlems navn

Dato:

\_\_\_\_\_

Bestyrelsesmedlems navn