



AFTALE OM SALG AF ANDEL I ANDELSCORENINGEN

Udarbejdet i samarbejde med advokaterne Torben Winnerskjold & Jakob Nielsen

Advokatfirmaet Abel & Skovgård Larsen

Navn

Undertegnede

overdrager herved min andel beliggende

til fraflytning pr. den

til medunderskrevne

Pris

Prisen for andelen kan opgøres således:

Pris for andel kr. _____

Pris for forbedringer kr. _____

Pris for særligt tilpasset inventar kr. _____

Pris for løsøre kr. _____

Gebyr til Andelsboligforeningen kr. _____

Fradrag for slitage kr. _____

Samlet overdragelsessum kr. _____

skriver kroner _____

Overdragelsessummen indbetales senest 2 uger før overtagelsesdagen kontant til andelsboligforeningen - som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til sælger. Opgørelsen af det beløb, der skal udbetales til sælger, foretages i øvrigt i henhold til vedtægterne § 15.

Medunderskrevne erhverver/erhververe bekræfter, at jeg/vi har modtaget og gennemlæst et eksemplar af foreningens vedtægter, årsregnskab for _____, budget for _____ samt referat fra seneste medlemsmøde, hvor prisfastsættelsen er blevet vedtaget.

Jeg/vi er gjort bekendt med indholdet af §§ 5, 15 stk. 1 og 16 stk. 1 og 3 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som er optrykt i nærværende aftale som bilag 1.

Jeg/vi er gjort bekendt med, at overdragelse og prisfastsættelse af andelen er reguleret i kapitel 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, men at andelsforeningen i skattemæssig henseende betragtes som et sameje.

Jeg/vi er gjort bekendt med, at videreoverdragelse af andelen kræver godkendelse fra de øvrige andelshavere.

Jeg/vi er bekendt med, at foreningens medlemmer hæfter personligt og solidarisk for pantegælden, og at frigørelse alene kan ske ved videreoverdragelse af andelen og ved godkendelse af en ny andelshaver, jfr. vedtægtsbestemmelserne herom.

Nærværende aftale er fra begge parter side betinget af:

Betingelser

at erhververen/erhververne og aftalens vilkår, herunder prisen, kan godkendes af andelsforeningen i overensstemmelse med andelsforeningens vedtægter, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og eventuelle beslutninger vedtaget på foreningens medlemsmøde.

at erhververen/erhververne ikke benytter sig af retten til at fortryde købet, jfr. regler om fortrydelsesret i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Oplysninger om fortrydelsesret er optrykt i nærværende aftale som bilag 2.

at erhververen/erhververne og overdrageren bevilges gælds-
overtagelse henholdsvis frigøres for sine forpligtelser overfor følgende kreditorer:

**OMKOSTNINGER, DER PÅLÆGGES PARTERNE, JF.
VEDTÆGTERNES § 15.2 OG 16:**

SÆRLIGE AFTALER:

_____, den / _____, den /

Som erhverver(e):

Som overdrager(e):

Cpr.nr.: _____

Cpr.nr.: _____

Cpr.nr.: _____

Cpr.nr.: _____

Overdragerens nye adresse:

Ovenstående tiltrædes af undertegnede medlemmer
af Andelsforeningen _____

_____ den /

§ 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 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 § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.
- d) Det beløb, hvortil vurderingsrådet ved 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981 har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter dagældende § 6 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritetering). Beløbet kan forhøjes med indtil 22 pct. Denne opgørelsesmetode kan ikke anvendes for ejendomme opført efter 31. december 1980.

§ 5, stk. 3.

Til de i stk. 2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

§5, stk. 4.

Ved opgørelse af foreningens formue efter stk. 2, litra a og d, fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter litra b og c fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, for indeksslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld.

§ 5, 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.

§ 5, 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.

§ 5, stk. 7.

Er der ydet støtte til foreningen efter lov om sanering, lov om byfornyelse bortset fra kapitel 5, eller 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.

§5, stk. 8.

Uanset reglerne i stk. 2-4 kan en andelshaver ved overdragelse 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 mv. og finansieret med indeksslån.

§ 5, 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 mv. 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 selve omprioriteringen. Foreningens prioritetsgæld opgøres efter stk. 4.

§ 5, 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.

§ 5, stk. 11.

Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

§ 5, 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.

§ 5, stk. 13.

Det kan ikke aftales, at erhververen skal bære overdragerens omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

§ 15, stk. 1.

Overtrædelse af reglerne i § 2, stk. 3, stk. 4 eller stk. 5, 1. eller 2. pkt., straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

§ 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.

§ 16, 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

De kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, hvis De opfylder de be-tingelser, der fremgår af dette bilag.

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

1.1. Fortrydelsesfristen

Hvis De vil fortryde Deres køb, skal De give sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, skriftlig underretning herom inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen med-regnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

Hvis aftalen indgås ved, at De accepterer et salgstilbud fra sælgeren, regnes fristen dog fra den dag, hvor De er blevet bekendt med sælgerens tilbud.

Underretning om, at De vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, inden fristens udløb.

1.2. Betaling af godtgørelse til sælgeren

Hvis De vil fortryde købet, skal De endvidere betale et beløb (godtgørelse) på 1 procent af den aftalte (nominelle) købesum til sælgeren.

Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen. Hvis købsaftalen er indgået eller formidlet for sælgeren af en ejendomsformidler, kan denne modtage beløbet på sælgerens vegne.

De skal dog ikke betale det nævnte beløb, hvis sælgeren har op-ført ejendommen med salg for øje, eller hvis sælgeren har solgt ejendommen som led i sit hovederhverv.

Generelle
betingelser

2.1. Hvis De har taget ejendommen i brug

Hvis De har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb stille ejendommen til sælgerens disposition.

Hvis De har foretaget fysiske indgreb, f.eks. håndværksmæssige ændringer, eller andre forandringer på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb tilbageføre ejendommen til væsentlig samme stand som før indgrebet eller forandringen.

Hvis De eller andre, der har haft adgang til ejendommen i Deres interesse, har beskadiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal De inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

Undertegnede erklærer herved at være gjort bekendt med foranstående oplysning om fortrydelsesret.

Dato: _____

SABISAF'S HOTLINE: 41 17 57 11