

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: Boet efter Lise Levin
Adresse: v/Anne Levin, Brovej 4
Postnr./by: 2690 Karlslunde
Telefon: 30 91 12 92
E-mail: anne.levin@live.dk

Køber(e):

Navn: Thomas Stræde Iversen
Adresse: Ørstedesvej 3
Postnr./by: 4600 Køge
Telefon: 20 70 37 09
E-mail: Thomas Iversen@hotmail.com

2. Andelsboligen

Andel nr.: VH O3
BFE-nr: 7570975:
i foreningen: A/B Vesterhegnet 1
med cvr-nummer: 29 46 22 59

Beboer nr. :
Matr.nr.12 cb Åshøj By, Herfølge

Brugsret til boligen beliggende: Vesterhegnet 3, 4600 Køge

3. Overtagelse

Andelen overtages pr. 01.05.2026 kl.12.00, 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 overtager risikoen for andelsboligen på overtagelsesdagen. Hvis ejendommens bygninger er fuld-og nyværdiforsikrede med brandskade, overgår risikoen 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. regnskab 2025	Kr.	2.116.054,00
Forbedringer og særligt tilpasset inventar, jf. vedlagte specifikation/vurderingsrapport	Kr.	0,00
Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand, jf. vedlagte specifikation/vurderingsrapport	Kr.	0,00
Fradrag for mangler, jf. vedlagte specifikation/vurderingsrapport	Kr.	
Maksimalpris	Kr.	2.116.054,00
Evt aftalt nedslag		266.054,00
Overdragelsessum (ekskl. løsøre)	Kr.	1.850.000,00
Løsøre, jf. vedlagte specifikation/vurderingsrapport* skabe	Kr.	0,00
Samlet overdragelsessum (inkl. løsøre)	Kr.	1.850.000,00

* 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 den 1. i hver måned:

Boligafgift	Kr.	4.126,00
El, vand, gas og antenne/internet afregnes direkte med	Kr.	
udbyderne	Kr.	
I alt	Kr.	4.126,00

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.	6.200,00
Overdragelsesgebyr/-honorar til administrator	Kr.	0,00
Købers refusion af boligafgift	Kr.	0,00
Andel af udgift til el-tjek rekvireres og betales direkte af sælger	Kr.	0,00
Andel af udgift til VVS-tjek rekvireres og betales direkte af sælger	Kr.	0,00
Energimærke – rekvireres og betales direkte af sælger	Kr.	0,00
Indfrielsesgebyr pant i andelsboligbogen	Kr.	0,00
Sælgers omkostninger i alt	Kr.	6.200,00

Købers omkostninger ved overdragelse af andelsboligen udgør følgende:

Overdragelsesgebyr/-honorar til andelsboligforeningen	Kr.	6.200,00
Overdragelsesgebyr/-honorar til administrator	Kr.	0,00
Refusion boligafgift til sælger	Kr.	0,00
Andel af udgift til el-tjek	Kr.	0,00
Andel af udgift til VVS-tjek	Kr.	0,00
Købers omkostninger i alt	Kr.	6.200,00

Hvis der skal udstedes adkomsterklæring til køber, betaler køber derudover kr. 750,00 pr. erklæring i gebyr til andelsboligforeningen/administrator.

7. Købers samlede indbetaling

Senest 8 hverdage efter underskrift af denne kontrakt skal køber indbetale flg. til andelsboligforeningens pengeinstitut på konto 5314 0502440:

Købers samlede overdragelsessum (inkl. løssøre), jf. afsnit 4	Kr.	1.850.000,00
Købers omkostninger, jf. afsnit 6	Kr.	6.200,00
Købers samlede indbetaling	Kr.	1.856.200,00

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

Garantien skal foreligge senest 8 dage efter aftalens indgåelse	Kr.	
I alt kr.	Kr.	1.856.200,00

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. Pant og udlæg i andelsboligen iht. indfrielsesopgørelser fra rettighedshaverne.
3. Sælgers andel af handlens omkostninger, herunder gebyrer f.eks. til andelsboligforeningens administrator.
4. Eventuelle aftaler om transport i overdragelsessummen, f.eks. med ejendomsmægler.

Derudover tilbageholdes et beløb på kr. 0,00 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 21 dage efter overtagelsesdagen, 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-/udlægshavere 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
Gas	☒	☐
Vand	☒	☐
El	☒	☐
Antenne/Internet aftaler køber og sælger om det skal overtages eller om køber vil have en anden udbyder.	☒	☐

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 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 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.

I det omfang det er muligt, er sælger forpligtet til at foranledige, at ejerpantebreve og øvrige pantebreve omdannes til afgiftspantebreve, Sælger sørger for evt. digitalisering af ejerpantebreve og afholder udgifterne hertil. Sælger forpligter sig til ikke at aflyse evt. afgiftspantebreve, idet disse overtages af køber. Køber afholder evt. øvrige omkostninger hermed. Pantebreve, der ikke ændres til afgiftspantebreve, f.eks. skadesløsbreve, aflyses, med mindre andet er aftalt i overdragelsesaftalens afsnit 11 eller særskilt aftalt tillæg til overdragelsesaftalen. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere andelsboliger, hvis den solgte andelsbolig relaxeres fra pantet.

Overstiger sælgers samlede restgæld, sikret via pant eller udlæg, sælgers tilgodehavende efter betaling af diverse omkostninger og foreningens evt tilgodehavende ? Ja _ Nej _x

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. 8 hverdage efter aftalens indgåelse har fået meddelelse om, at alle nødvendige samtykker foreligger, bortfalder handelen, og sælger betaler samtlige omkostninger nævnt i afsnt 6.

Sælger erklærer, at sælger ikke er indkaldt til fogedretten med henblik på foretagelse af udlæg i andelen.

11. Individuelt aftalte vilkår

Da sælger er et dødsbo overtages boligen som beset.

Køber skifter toilettet for egen regning.

Sælger har fastgjort radiator

Køber får brugsret til boligen, når deponering/garanti er modtaget og fortrydelsesret er udløbet. Når brugsretten bliver effektueret aflæses målere, således at køber betaler forbrug fra brugsrettens påbegyndelse.

12. Øvrige oplysninger

Er ejendommen omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger?: Ja x 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):

Dokumenter som skal udleveres	Udleveret	Tilgængeligt på andelsboligforeningens hjemmeside
Andelsboligforeningens seneste regnskab for perioden: 01.01.2025 – 31.12.2025	x	
Andelsboligforeningens seneste budget for perioden: 01.01.2026 – 31.12.2026	x	
Andelsboligforeningens vedtægter	x	
Specifikation af forbedringer og særligt tilpasset inventar (evt. vurderingsrapport) dateret den	x	
Erhvervsstyrelsens vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger	x	
Oplysning om fortrydelsesret	x	
Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen fremgår af regnskab	x	
Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg af 12.04.2026	x	
Energimærkning rekvireres af sælger	x	
Referat fra andelsboligforeningens seneste ordinære generalforsamling af 23.03.2026	x	

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

Øvrige dokumenter	Udleveret	Tilgængeligt på andelsboligforeningens hjemmeside
Der er ingen		

Andelsboligforeningens evt. hjemmeside: <https://ab-vesterhegnet1.dk>

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): ingen

Sælgers rådgiver(e): ingen

15. 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.

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

Sælger:

Dato: 15. 4. 2026



Boet efter Lise Levin

Køber:

Dato: 15. 4. 2026



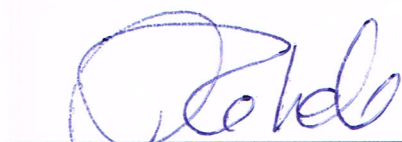
Thomas Stræde Iversen

16. Bestyrelsens godkendelse

Bestyrelsen godkender herved aftalen og køber:

Dato: 15. 4. 2026

Dato: 15. 4. 2026

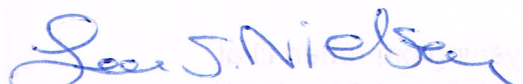


Jannie Rohde, formand



Leif Preben Gustavsen, kasserer

Dato:



Lene S. Nielsen, bestyrelsesmedlem

VEJLEDNING TIL KØBER om prisfastsættelse af andelsboliger (regler for den maksimale pris og overpris)

Marts 2019

Indhold

1. Indledning.....	1
2. Sælgers oplysningspligt.....	1
3. Maksimalprisbestemmelsen (andelsboliglovens § 5)	1
4. Strafbestemmelser (andelsboliglovens § 15, stk. 1 og 3)	4
5. Ophævelses- og tilbagebetalingsbestemmelser (andelsboliglovens § 16, stk. 1 og 3)	4

1. Indledning

I denne vejledning kan du læse om, hvad sælger maksimalt må kræve af dig for sin andel, og hvilke muligheder du har, hvis du bliver præsenteret for et krav om betaling af overpris.

Betaling af overpris kan ske på flere måder. Det kan være betaling af en ulovligt høj andelsværdi, manglende fradrag af værdiforringelse på forbedringer, manglende fradrag for mangler eller vedligeholdelsesstand, betaling af "penge-under-bordet" eller at salget betinges af køb af løsøre.

Lær nærmere herom nedenfor.

2. Sælgers oplysningspligt

Inden du indgår aftale om køb af en andelsbolig, har sælger ifølge andelsboligloven pligt til skriftligt at oplyse dig om:

- 1) Maksimalprisbestemmelsen, jf. afsnit 3
- 2) Strafbestemmelsen, jf. afsnit 4
- 3) Ophævelses- og tilbagebetalingsbestemmelserne, jf. afsnit 5

Derudover har sælger pligt til at udlevere en række dokumenter, så du som køber kan orientere dig om andelsboligforeningens forhold, herunder særligt de økonomiske forhold, der ligger til grund for fastlæggelse af prisen for andelsboligen.

Vær opmærksom på, at du som køber forventes at gennemgå og forstå de udleverede dokumenter, herunder forholde dig til om prisen er beregnet korrekt. Hvis du ikke selv er i stand til at vurdere dette, og du har en formodning om, at prisen kan være beregnet forkert, bør du søge rådgivning herom.

3. Maksimalprisbestemmelsen (andelsboliglovens § 5)

Andelsboligloven fastsætter en grænse for, hvor høj en pris sælger må kræve for sin andelsbolig. Dette betegnes som maksimalprisen. Maksimalprisen opgøres ud fra:

- 1) Andelen i foreningens formue (andelsværdien)
- 2) Forbedringer, inkl. særligt tilpasset inventar
- 3) Vedligeholdelsesstand

Prisen på andelsboligen kan være yderligere begrænset af vedtægterne eller generalforsamlingsbeslutninger, idet det står generalforsamlingen frit for at hensætte beløb til fremtidig vedligeholdelse eller friholde værdi til brug for belåning af andelsboligforeningen.

Maksimalprisen for den enkelte andelsbolig fremgår af Nøgleoplysningsskema for andelsbolig til salg. Sælger må ikke kræve en pris, der overstiger maksimalprisen – hverken som en del af overdragelsesaftalen eller ved siden af denne, f.eks. i form af ”penge-under-bordet”.

Ad 1) Andelen i foreningens formue (andelsværdien)

Maksimalprisen består for det første af andelsboligens forholdsmæssige andel i foreningens formue (andelsværdien). Andelsværdien fastsættes på foreningens generalforsamling med virkning for det kommende år. Dette sker i forbindelse med godkendelse af foreningens årsregnskab og skal fremgå som note til årsregnskabet.

Foreningens formue opgøres som værdien af foreningens aktiver, hvoraf det vigtigste er foreningens ejendom, fratrukket foreningens gæld.

Værdien af foreningens ejendom opgøres efter ét af følgende tre principper:

- a) Anskaffelsesprisen
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuervurdering)
- c) Den offentlige ejendomsvurdering.

Opgørelsen af foreningens gæld er nærmere reguleret i andelsboliglovens § 5, stk. 4.

Særregler om opgørelse af foreningens formue

Andelsboliglovens § 5, stk. 5-6, og stk. 10-11, indeholder yderligere bestemmelser og særregler for opgørelse af foreningens formue.

Vær opmærksom på, at såfremt foreningens formue er faldet væsentligt siden den seneste generalforsamling, skal andelsværdien reguleres tilsvarende. Et sådan fald kan f.eks. være opstået pga. en negativ markedsværdi af en renteswapaftale, et fald i værdien af foreningens ejendom, optagelse af nye lån el.lign. I så tilfælde har foreningen pligt til at beregne en ny andelsværdi.

Særregler for opgørelse af prisen på andelsboligen

Udover de almindelige regler er der en række særregler for opgørelse af prisen på andelsboligen, f.eks. hvis der er ydet støtte til foreningen, eller ejendommen er opført med støtte. Du kan læse nærmere herom i andelsboliglovens § 5, stk. 7-8.

Der gælder ligeledes særregler for beregning af prisen på andelsboligen, såfremt der er påbudt omprioritering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring. Du kan læse nærmere herom i andelsboliglovens § 5, stk. 9.

Ad 2) Forbedringer, inkl. særligt tilpasset inventar

Udover andelsværdien må sælger kræve et tillæg for individuelle forbedringer i andelsboligen, herunder særligt tilpasset inventar. Efter andelsboliglovens § 5, stk. 12, ansættes forbedringer til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Det er i nogle tilfælde fastsat i vedtægterne, hvordan prisen for forbedringerne skal opgøres i den konkrete forening. Såfremt det ikke er fastsat i vedtægterne, hvordan prisen for forbedringer skal opgøres, må det bero på praksis i den konkrete forening.

Prisen for eventuelle forbedringer og særligt tilpasset inventar indgår i den pris, som bestyrelsen har pligt til at kontrollere i forbindelse med forelæggelse af overdragelsesaftalen til godkendelse. Prisen skal derfor være en del af den aftalte pris der fremgår af overdragelsesaftalen. For at lette bestyrelsens kontrol af at

maksimalprisen overholdes, bør prisen derfor udspecificeres særskilt i overdragelsesaftalen, som bestyrelsen godkender.

Som køber indtræder du i sælgers rettigheder og forpligtelser, hvorfor du vil komme til at hæfte for eventuelle fejl og mangler ved forbedringen. Vær opmærksom på, at forbedringer, der er behæftede med mangler, også kan kvalificeres som en overpris. Det samme gælder, hvis der betales fuld pris for en forbedring, uden fradrag af evt. værdiforringelse.

Ad 3) Vedligeholdelsesstand

Ved beregning af maksimalprisen kan andelsboligens vedligeholdelsesstand også have en betydning, såfremt den afviger *væsentligt* fra det sædvanlige.

Hvis vedligeholdelsesstanden er væsentligt dårligere end sædvanligt, kan det betinge et fradrag i prisen. Modsat, hvis vedligeholdelsesstanden er væsentligt bedre end sædvanligt, kan det betinge et pristillæg. Såfremt der gives et fradrag eller et tillæg, bør det fremgå af opgørelsen af maksimalprisen i overdragelsesaftalen, da bestyrelsen ligeledes har pligt til at kontrollere dette.

Særligt om køb af inventar, løsøre eller andre ydelser

Sælger må ikke betinge købet af andelsboligen af, at der købes inventar, løsøre eller andre ydelser. Det gælder dog ikke for køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Inventar der normalt anses som særligt tilpasset eller installeret i lejligheden er f.eks. faste tæpper, indbyggede klædeskabe og hårde hvidevarer, der er indbygget i køkkenelementer.

Til forskel er løsøre f.eks. møbler, gardiner og almindelige klædeskabe.

Såfremt du i forbindelse med køb af andelsboligen indgår aftale med sælger om at købe inventar, løsøre eller andre ydelser, må sælger ikke tage en højere pris, end hvad der "med rimelighed kan betinges". Formålet med denne bestemmelse er, at forhindre omgåelse af maksimalprisbestemmelsen. Det anbefales derfor, at lade sådanne "ekstra" køb fremgå af overdragelsesaftalen, som bestyrelsen godkender.

Vær opmærksom på, at hvis sælger kræver, at du køber løsøre som en del af handlen, så kan du efter underskrift på overdragelsesaftalen og indtil overtagelsesdagen fortryde den del af handlen, der vedrører løsøret uden samtidig af fortryde købet af andelsboligen.

Særligt om salgsomkostninger

Det kan ikke aftales, at du skal betale sælgers omkostninger i forbindelse med overdragelsen, som f.eks. salær til sælgers ejendomsmægler eller sælgers gebyr til administrator. Du kan dog godt blive opkrævet et gebyr for arbejde i forbindelse med overdragelsen, f.eks. fra administrator og/eller foreningen.

Bestyrelsens godkendelse af overdragelsesaftalen

Bestyrelsen har ifølge andelsboligloven pligt til at kontrollere prisen på andelsboligen, inkl. prisen på forbedringer m.v., som et led i forelæggelse af overdragelsesaftalen til bestyrelsens godkendelse. Indgår køb af inventar, løsøre eller andre ydelser i overdragelsesaftalen, kontrollerer bestyrelsen ligeledes prisen for dette.

Bestyrelsen kan forlange prisen nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger maksimalprisbestemmelsen.

Såfremt du er i tvivl om, hvorvidt den pris, som sælger kræver, er i overensstemmelse med maksimalprisreglerne, har du således mulighed for at gøre bestyrelsen opmærksom her på. Det samme gælder, hvis sælger kræver betaling udover det, der fremgår af overdragelsesaftalen.

4. Strafbestemmelser (andelsboliglovens § 15, stk. 1 og 3)

Sælger kan straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, hvis der tages en højere pris, end hvad der er tilladt efter maksimalprisbestemmelsen i andelsboliglovens § 5. Det gælder både forsætlige og uagtsomme overtrædelser. Der er ikke regler om straf for køber, der har betalt en overpris.

Herudover straffes overtrædelse af en række regler om pligt til at udnytte brugsretten, begrænsning i indflydelse på foreningens forhold for oprindelige ejer eller personer, der finansierer et andelsboligkøb (andelsboliglovens § 2, stk. 4, 5 eller 6, 1. eller 2. pkt.) med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

5. Ophævelses- og tilbagebetalingsbestemmelser (andelsboliglovens § 16, stk. 1 og 3)

Det er vigtigt at være opmærksom på, at hvis du har betalt en overpris, har du mulighed for enten at hæve købsaftalen eller kræve prisen nedsat og tilbagebetaling af den betalte overpris.

Ophævelse af aftalen

Hvis du ønsker at hæve aftalen, kan du kræve tilbagebetaling af kontantudbetalingen og senere betalte ydelser, herunder renter og afdrag.

Vær opmærksom på, at såfremt du ønsker at gøre krav om at hæve aftalen, kan det være en god idé at søge privat juridisk rådgivning.

Tilbagebetaling af overpris

Hvis du gerne vil beholde den andelsbolig, du har købt, kan du i stedet for at hæve handlen vælge at kræve prisen nedsat og en eventuel betalt overpris tilbagebetalt.

Fra den 1. juli 2018, finder den almindelige forældelsesfrist på 3 år i forældelsesloven anvendelse på tilbagebetalingskrav for overpris. Du kan derfor gøre dit krav gældende i op til 3 år efter, at du fik eller burde have fået kendskab til dit krav. For overdragelsesaftaler indgået før den 1. juli 2018, gælder en forældelsesfrist på 6 måneder fra du fik eller burde have fået kendskab til dit krav.

Der er ingen bagatelgrænse for tilbagebetaling af overpris. Derfor kan du kræve selv små overpriser tilbagebetalt. Det kan ikke aftales på forhånd, at denne bestemmelse ikke skal gælde, hvorfor en eventuel aftale om dette i overdragelsesaftalen ikke vil begrænse din ret til at få overprisen tilbagebetalt.

”Penge-under-bordet” betragtes også som overpris, og kan derfor også kræves tilbagebetalt fra sælger, hvis du kan dokumentere, at du har betalt pengene.

Ved udlevering af denne vejledning til køber, opfylder du som sælger din forpligtelse til at gøre køber skriftligt bekendt med indholdet af andelsboliglovens § 5, § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1 og 3.



Sagsnummer sks 18A-58/2026

30. januar 2026

Skifteretsattest om privat skifte

Det attesteres, at boet efter

Navn Lise Annie Levin	
Adresse Vesterhegnet 3, 4600 Køge	
Cpr. nummer 261038-0304	Død den 2. januar 2026

den 30-01-2026 er overtaget til privat skifte af nedennævnte arving

Navn og adresse Anne Levin, Brovej 4, 2690 Karlslunde
--

Det private skifte omfatter tillige boet efter tidligere afdøde ægtefælle

Navn Ole Bøje Levin	
Født den 4. november 1939	Død den 5. februar 2017

 Winnie Hansen kontorfuldmægtig
--

SK25A

Aflæsningsskema

Undertegnede

BOET EFTER LISE LEVIN
✓ ANNE LEVIN

Udleverer herved nøgler til

THOMAS STREDE IVERSEN

Ejendommen beliggende

VESTERHEGNET 3

- 4600 KØBE

AFLÆSNING			
	Målnr.	Aflæst til	Dato
Gas Andel Energi	1189209	25.102,53	} 27.4.26
El — " —	290726	018608	
Vand	58326820	244.198	
Oliebeholdning			
Fjernvarme			
Andet			

Dato 27/4 - 2026

Anne Levin
Sælger

Sælger

Dato 27/4 - 2026

Thomas Iversen
Køber

Køber

Sælgers nye adresse

BROVEJ 4

2690 KARLSLUNDE

Købers forsikringsselskab