

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: Lasse Jørgensen
Adresse: Vesterhegnet 36
Postnr./by: 4600 Køge
Telefon: 28104017
Email: lassejfaxe@gmail.com

Køber(e):

Navn: Stig Hansen
Adresse: Hellevej 3B, 1.
Postnr./by: 2670 Greve
Telefon: 40411951
Email: stigh@hansen.mail.dk

2. Andelsboligen

Brugsret til boligen beliggende: Vesterhegnet 36, 4600 Køge

Andel nr.: Beboernr.:
BFE-nr: 7570975 Matr.nr.: 12 cb Åshøje By, Herfølge
i foreningen: Andelsboligforeningen Vesterhegnet
med cvr-nummer: 29462259
Andelsboligforeningens evt. hjemmeside:

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

3. Overtagelse

Andelsboligen overtages den 01.03.2025 efter aftale, 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, og forefindes 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 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.

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. Seneste generalforsamling	kr. 1.517.252,00
Forbedringer og særligt tilpasset inventar, jf. vedlagte specifikation udarbejdet 29.04.2024 af administrator / bestyrelse	kr. 15.879,10
Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsesstand, jf. vedlagte specifikation	kr.
Fradrag for mangler, jf.	kr.
Maksimalpris	kr. 1.533.131,10
Evt. aftalt nedslag	kr.
Overdragelsessum (ekskl. løssøre)	kr. 1.533.131,10
Løssøre, jf. *	kr.
Samlet overdragelsessum (inkl. løssøre)	kr. 1.533.131,10

* Parterne er bekendt med, at sælger i henhold til andelsboligforeningsloven ikke kan kræve, at køber overtager løssøre, 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 hver måned:

Boligaftgift, jf. sælgers oplysning	kr. 3.463,00
Aconto varme	kr.
Aconto vand	kr.
I alt	kr. 3.463,00

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 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.
Ekspeditionsgebyr til pengeinstitut/anden finansiering	kr.
Gebyr til administrator for notering af ejerskiftet	kr. 5.500,00
Gebyr til administrator for indfrielse / afgiftsparkering af lån	kr. 750,00
Sælgers omkostninger i alt	kr. 6.250,00

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.	
Gebyr til administrator for notering af ejerskiftet	kr.	5.500,00
Købers omkostninger i alt	kr.	5.500,00

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

7. Købers samlede indbetaling

Senest 5 hverdage før overtagelsesdagen skal køber indbetale flg. til andelsboligforeningens pengeinstitut Reg. Konto.. oplyses af administrator i deres overdragelsesaftale:

Købers samlede overdragelsessum (inkl. løssøre), jf. afsnit 4	kr.	1.533.131,10
Købers omkostninger, jf. afsnit 6	kr.	5.500,00
Købers samlede indbetaling	kr.	1.538.631,10

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

Deponering skal ske senest 0 hverdage efter aftalens indgåelse hos ejendomsmægleren, Reg. nr. 7670 Konto nr. 0003732638	kr.	0,00
Deponering skal ske senest 0 hverdage efter aftalens indgåelse hos andelsboligforeningen	kr.	0,00
Garantistillelse skal foreligge senest 10 hverdage efter køber har indgået endelig og ubetinget købsaftale om salg af sin ejendom eller tiltrådt nærværende overdragelsesaftale betingelsesløst	kr.	1.538.631,10
I alt	kr.	1.538.631,10

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, med mindre 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. Lån som foreningen har stillet garanti for.
3. Pant og udlæg i andelsboligen iht. indfrielsesopgørelser fra rettighedshaverne.
4. Sælgers andel af handlens øvrige omkostninger.
5. 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, løsøre m.v. Beløbet kan forhøjes, såfremt restprovenuet ikke er afregnet til sælger, og køber fremsætter mangelskrav, der berettiger hertil.

Det tilbageholdte beløb afregnes til sælger sammen med restprovenuet, såfremt køber ikke har fremsat krav mod sælger. Hvis køber har fremsat mangelskrav, afregnes beløbet til sælger eller køber, når det ved dom eller forlig er afgjort, hvem beløbet tilkommer. Endvidere kan beløbet afregnes til sælger senest 14 dage efter overtagelessdagen. Jf. administrator tilbageholdes 5 % af overdragelsessummen til evt. mangle-indsigelse af køber, 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/udlæg aflyses i andelsboligbogen.

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	X	
Vand	X	
El	X	
Gas	X	

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.

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 Forkøbsret / venteliste er afklaret. 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 købsaftalens afsnit 11 eller særskilt aftalt i tillæg til købsaftalen. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom 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

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

Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. overdragelsesaftalens afsnit 14 godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 4 hverdage efter overdragelsesaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Betinget af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. overdragelsesaftalens afsnit 14 godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 4 hverdage efter overdragelsesaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Overdragelsesaftale fra foreningen

Parterne er gjort opmærksom på, at der skal udarbejdes en købsaftale / overdragelsesaftale på foreningens formular. Ejendomsmægleren har ikke haft mulighed for at rekvirere kopi af denne inden udfærdigelsen af nærværende aftale. Parterne er forpligtede til at underskrive foreningens købsaftale, med mindre der fremgår forhold heraf, som væsentligt adskiller sig fra vilkårene i nærværende aftale. Eventuelle gebyrer opkrævet af administrator til køber vedr. udarbejdelse af anden overdragelsesaftale er sælger og Boligmatch uvedkommende. Garantistillelse / betaling af købesummen og frister herfor - afventer således også endelig overdragelsesaftale fra administrator, således at købers bank stiller sikkerhed for købesummen ud fra de bestemmelser som administrator stiller i overdragelsesaftalen og derved ikke de foreløbige og anslåede datoer / frister som anført i denne nærværende overdragelsesaftale. Køber gøres endvidere opmærksom på at køber skal godkendes af bestyrelsen ifbm overdragelsesaftalen på administrators formular.

Fortrydelsesret

Køber er gjort bekendt med, at fortrydelsesretten løber fra indgåelsen af nærværende købsaftale, uanset parterne efterfølgende skal underskrive en købsaftale på foreningens formular, og uanset at foreningen i denne forbindelse udleverer oplysning om fortrydelsesretten igen. Såfremt foreningens formular indeholder væsentlige afvigelser i forhold til nærværende aftale, anses det imidlertid, at der er indgået en ny aftale, hvorfor der i dette tilfælde vil gælde en ny fortrydelsesret.

Områdeklassificeret

Pr. 1 januar 2008 er samtlige ejendommen beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. §1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Vurderingsrapport, el- og vvs-rapport