

Overdragelsesaftale (køb/salg af andelsbolig)

Standardformular udarbejdet af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Dansk Ejendomsrådgiverforening, Ejendomsforeningen Danmark, Foreningen af Advokater med Ejendomsadministration og Danske Boligadvokater

1. Parterne

Sælger(e):

Navn: Stig Hansen
Adresse: Vesterhegnet 36
Postnr./by: 4600 Køge
Telefon: 40 41 19 51
E-mail: stigh@hansen.mail.dk

Køber(e):

Navn: Lotte Dybig
Adresse: Campushaven 45
Postnr./by: 5800 Nyborg
Telefon: 22 42 98 70
E-mail: Lotte73Dybig@gmail.com

Navn:
Adresse:
Postnr./by:
Telefon:
E-mail:

Navn: Søren Flemming Andersen
Adresse: Hjortevænget 71
Postnr./by: 5800 Nyborg
Telefon: 27 22 24 76
E-mail: Soren.Flemming.Andersen@gmail.com

2. Andelsboligen

Andel nr.: 36
BFE-nr: 7570975:
i foreningen: A/B Vesterhegnet 1
med cvr-nummer: 29 46 22 59
Brugsret til boligen beliggende: 36

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

3. Overtagelse

Andelen overtages pr. 15.11.2025 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 besat 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.	1.526.707,00
Forbedringer og særligt tilpasset inventar, jf. vedlagte specifikation/ vurderingsrapport	Kr.	71.987,00
Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand, jf. vedlagte specifikation/vurderingsrapport	Kr.	0,00
Fradrag for mangler, jf. vedlagte specifikation/vurderingsrapport	Kr.	
Maksimalpris	Kr.	1.598.694,00
Evt. aftalt nedslag	Kr.	
Overdragelsessum (ekskl. løsøre)	Kr.	1.598.694,00
Løsøre, jf. vedlagte specifikation/vurderingsrapport* skabe	Kr.	24.768,00
Samlet overdragelsessum (inkl. løsøre)	Kr.	1.623.462,00

* 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.	3.463,00
El, vand, gas og antenne/internet afregnes direkte med	Kr.	
udbyderne	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 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.	5.500,00
Overdragelsesgebyr/-honorar til administrator	Kr.	0,00
Købers refusion af boligafgift 15/11-30/11	Kr.	-1.731,50
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 – der forefindes gyldigt energimærke	Kr.	0,00
Indfrielsesgebyr pant i andelsboligbogen	Kr.	750,00
Sælgers omkostninger i alt	Kr.	4.518,50

Købers omkostninger ved overdragelse af andelsboligen udgør følgende:

Overdragelsesgebyr/-honorar til andelsboligforeningen	Kr.	5.500,00
Overdragelsesgebyr/-honorar til administrator	Kr.	0,00
Refusion boligafgift til sælger 15/11-30/11	Kr.	1.731,50
Andel af udgift til el-tjek	Kr.	0,00
Andel af udgift til VVS-tjek	Kr.	0,00
Købers omkostninger i alt	Kr.	7.231,50

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. løsøre), jf. afsnit 4	Kr.	1.623.462,00
Købers omkostninger, jf. afsnit 6	Kr.	7.231,50
Købers samlede indbetaling	Kr.	1.630.693,50

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

Garantistillelse skal foreligge senest 8 hverdage efter aftalens indgåelse	Kr.	
I alt	Kr.	

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. 80.000,00 til sikkerhed for mangler ved boligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, særligt tilpasset inventar eller løsøre. Beløbet kan forhøjes, såfremt restprovenuets ikke er afregnet til sælger, og køber fremsætter krav, der berettiger hertil. Det tilbageholdte beløb afregnes til sælger sammen med restprovenuets, 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

Sælger betaler boligafgift for november, og bliver refunderet for tiden 15/11-30/11 i henhold til nærværende overdragelsesaftale.

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: 01.01.2024 – 31.12.2024	x	
Andelsboligforeningens seneste budget for perioden: 01.01.2025 – 31.12.2025	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 24.09.2025	x	
Energimærkning af 29.11.2024	x	
Referat fra andelsboligforeningens seneste ordinære generalforsamling af 24.03.2025	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):

SJF Bank

Daniel Skafte Jørgensen – 56 16 52 04 – dsj@sjfbank.dk

Sælgers rådgiver(e):

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. **MED FORBEHOLD FOR BANKENS 6 HVERDAGE RET/FRIST EFTER**

Sælger:

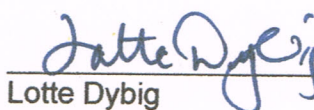
Dato: 14.10.2025



Stig Hansen

Køber:

Dato: 12/10-2025



Lotte Dybig

Dato: 14-10-25

Dato: 12/10 - 2025



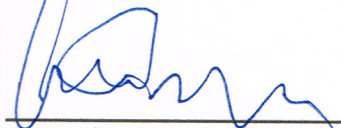
Søren Flemming Andersen

Sælgers nye adresse: GREVE BYGÅDE 11 C
2670 GREVE

17. Bestyrelsens godkendelse

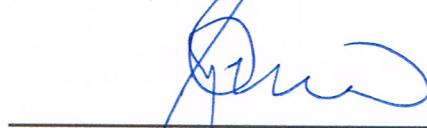
Bestyrelsen godkender herved aftalen og køber:

Dato: 14. OKT. 2025



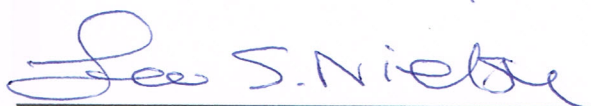
Jens Olsen, formand

Dato: 14/10 25



Leif Preben Gustavsen, kasserer

Dato: 14/10-2025



Lene S. Nielsen, bestyrelsesmedlem