

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 Lisbeth Hansen
v/ Michael og Mogens Vesterskov
Adresse: Vesterhegnet 1
Postnr./by: 4600 Køge
Telefon:
E-mail:
CPR-nr.: 010242

Køber(e):

Navn: Jannie Rohde
Adresse: Kildebovej 3, Dalby
Postnr./by: 4690 Haslev
Telefon: 30372942
E-mail: Jannie.Rohde@nov.com
CPR-nr.: 230671

2. Andelsboligen

Andel nr.:
Beboernr.: Matr.nr./BFE-nr: 12 cb Åshøj By, Herfølge
i foreningen: A/B Vesterhegnet 1
med cvr-nummer: 29462259
Brugsret til boligen beliggende: Vesterhegnet 1

3. Overtagelse

Andelen overtages pr. 15.03.2021 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 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 2017	Kr.	1.358.195,00
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.	0,00
Maksimalpris	Kr.	1.358.195,00
Evt. aftalt nedslag	Kr.	-58.195,00
	Kr.	1.300.000,00
Overdragelsessum (ekskl. løssøre)	Kr.	1.300.000,00
Løssøre, jf. vedlagte specifikation/vurderingsrapport*	Kr.	0,00
Samlet overdragelsessum (inkl. løssøre)	Kr.	1.300.000,00

* 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 den 1. i hver måned:

Boligaftag	Kr.	3.971,00
Antenne betales direkte til udbyder	Kr.	
El betales direkte til udbyder	Kr.	
Aconto varme betales direkte til udbyder	Kr.	
Aconto vand betales direkte til udbyder	Kr.	
I alt	Kr.	3.971,00

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.	5.000,00
Overdragelsesgebyr/-honorar til administrator	Kr.	0,00
Andel af vurderingshonorar	Kr.	0,00
Andel af udgift til el-tjek	Kr.	0,00
Andel af udgift til VVS-tjek	Kr.	0,00
Energimærke – sælger rekvirerer og betaler direkte	Kr.	0,00
Sælgers omkostninger i alt	Kr.	5.000,00

Købers omkostninger ved overdragelse af andelsboligen udgør følgende:

Overdragelsesgebyr/-honorar til andelsboligforeningen	Kr.	5.000,00
Overdragelsesgebyr/-honorar til administrator	Kr.	0,00
Andel af vurderingshonorar	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.	5.000,00

Hvis der skal udstedes adkomsterklæring til køber, betaler køber derudover kr. 500,00 pr. erklæring i gebyr til andelsboligforeningen/administrator.

7. Købers samlede indbetaling

Senest 5 hverdage før overtagelsesdagen skal køber indbetale flg. til andelsboligforeningens pengeinstitut på konto: 2233 3491 716508 i Nordea Køge Afd.

Købers samlede overdragelsessum (inkl. løssøre), jf. afsnit 4	Kr.	1.300.000,00
Købers omkostninger, jf. afsnit 6	Kr.	5.000,00
	Kr.	
	Kr.	
Købers samlede indbetaling	Kr.	1.305.000,00

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

Deponering skal ske senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse hos ejendomsmægleren	Kr.	0,00
Deponering skal ske senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse hos andelsboligforeningen på konto 2233 3491 716508 i Nordea Køge	Kr.	35.000,00
Garantistillelse skal foreligge senest 8 hverdage efter aftalens indgåelse, dog senest den 15.12.2020	Kr.	1.270.000,00
I alt	Kr.	1.305.000,00

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. 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. 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
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/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.

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 underpantsettning 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, 5 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

Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo, og derfor ikke har beboet ejendommen. Ejendommen sælges således uden ansvar for fejl og mangler af enhver art, såvel vedrørende selve ejendommen som dennes tilpasset løsøre, grund, installationer, fyringsanlæg, vandforsyning, afløbssystem, ruder, termoruder, eventuelle angreb af svamp, råd og/eller insekter, for de oplysninger, som fremgår af officielle registreringer/bilag mv.

Køber er forud for handlens indgåelse opfordret til at lade ejendommen gennemgå af egen byggesagkyndig, således at køber inden købsaftalens underskrift har haft lejlighed til nøje at gøre sig bekendt med ejendommens stand, konstruktioner mv. Ejendommen sælges som den er og forefindes og som beset og gennemgået af køber og uden garanti eller ansvar for boet, bobestyreren, boets repræsentant, skifteretten eller andre på sælgersiden.

Køber kan således ikke hverken nu eller senere gøre nogen form for misligholdelsesbeføjelser gældende mod sælgersiden – herunder deres repræsentant, for fejl og mangler ved det solgte. Sælger hæfter alene for vanhjemmel.

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. Ejendomsmægleretillægget må ikke indeholde særskilte aftalevilkår mellem parterne, idet disse skal fremgå af nærværende aftale. Hvis der er uoverensstemmelser mellem nærværende aftale og ejendomsmægleretillægget, 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: 01.01.2019 - 31.12.2019	x	x
Andelsboligforeningens seneste budget for perioden: 01.01.2020 - 31.12.2020	x	x
Andelsboligforeningens vedtægter	x	x
Specifikation af forbedringer og særligt tilpasset inventar (evt. vurderingsrapport) dateret den		
Uddrag af andelsboligforeningsloven § 5, § 15, stk. 1, og § 16 stk. 1 og 3	x	
Oplysning om fortrydelsesret	x	
Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen af 24.10.2020	x	
Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg af 24.10.2020	x	
Energimærkning Sælger skal selv rekvirere og betale denne		
Referat fra andelsboligforeningens seneste ordinære generalforsamling af 13.07.2020	x	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

Andelsboligforeningens hjemmeside: www.andelsboligvesterhegnet1.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.

Spar Nord, Køge Bugt, Søndre Alle 1, 4600 Køge

Købers rådgiver(e): Tlf. 7225-0207 Kunderådgiver Brian Andersen, mail: bae@SparNord.dk

Købermægler Heidi Valentin, mobil 2751-8770 mail: hv@koebersmaegler.dk, købersmægler.d

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.

15.2

Køber kan for sælgers regning, efter overtagelsen lade gulvene afslibe og lakere. Sælgers udgift maximeres til kr. 10.000, hvilket beløb tilbageholdes af købesummen. Beløbet reguleres over refusionsopgørelsen. Ved manglende refusionsopgørelse godtgøres beløbet, ved forevisning af faktura.

Parterne er enige om at dele udgiften til købers fjernelse af gammel hæk og herefter plantning af ny hæk, efter købers valg. Sælgers udgift maximeres til kr. 10.000, hvilket beløb tilbageholdes af købesummen. Beløbet reguleres over refusionsopgørelsen. Ved manglende refusionsopgørelse godtgøres beløbet, ved forevisning af faktura.

Sælger lader udarbejde el- og vvs-tjek på ejendommen. Eventuelle anmærkninger udbedres for sælgers regning, så vidt muligt inden overtagelsesdagen. Skulle udbedringerne ikke være sket inden overtagelsesdagen, tilbageholdes et beløb af købesummen, til dækning heraf. Dato for gennemgangen meddeles køber, således at købers egne håndværkere kan tilse ejendommen samtidig.

16. Acceft 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: 24 . November 2020

Michael Vesterskov / Mogens Vesterskov

Boet efter Lisbeth Hansen
V/MOGENS & MICHAEL VESTERSKOV

Dato: 24 . November 2020

Jannie Rohde

17. Bestyrelsens godkendelse

Bestyrelsen godkender herved aftalen og køber:

Dato: 24 . November 2020

Jens Olsen

Dato: 24 . November 2020

Leif Gustavsen

Dato: 24 . November 2020

Svenn Brorson

A/B VESTERHEGNET 1

TILLÆG TIL AFTALE OM SALG AF ANDEL.

Undertegnede køber af andelsboligen beliggende Vesterhegnet 1, 4600 Køge i A/B Vesterhegnet 1.

har inden sin underskrift af aftalen om salg af andel fået oplysning om retten til at fortryde købet i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse § 19, stk 2 og § 22, stk 1 jf lov nr 391 af 14. juni 1995.

OPLYSNING OM FORTRYDELSESRET.

Køber kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af andel, hvis køber opfylder de betingelser, der fremgår af dette bilag.

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kap 2 og 4 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. FORTRYDELSESFRISTEN.

Hvis køber vil fortryde deres køb, skal de give sælger skriftlig underretning herom inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag, de har modtaget sælgers underskrift af salgsaftalen. Ved beregningen af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og Grundtlovsdag. Underretning om, at køber vil fortryde købet, skal være fremme hos sælger inden fristens udløb.

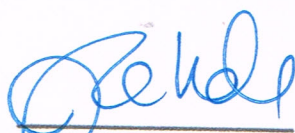
2. BETALING AF GODTGØRELSE TIL SÆLGER.

Hvis køber vil fortryde købet, skal de endvidere betale et beløb (godtgørelse) på 1% af den aftalte købesum for andelsboligen til sælger. Ved beregningen medregnes ikke fritstående løsøre.

Godtgørelsen skal være betalt til sælger inden udløbet af 6-dages fristen.

Køge, den 24 . November 2020

Som køber:


Jannie Rohde

Uddrag af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

Kapitel II Andelsboligforeninger

§ 5. Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvortil 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 de i litra a-c nævnte værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue, dog skal værdien af ejendommen i de første 2 år efter andelsboligforeningens stiftelse ansættes efter litra a, når en andelsboligforening er stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom.

15.1.1. Anskaffelsesprisen

15.1.2. Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valgt. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

15.1.3. Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 1. Til de i stk. 2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Stk. 4. Ved opgørelse af foreningens formue efter stk. 2, litra a, 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 indekstilån kursværdien af den indekstilregulerede obligationsrestgæld.

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 foretages i den periode, hvor det i den tinglyste deklaration er angivet, at tilbagebetaling af støtte skal finde sted ved afhandelse af foreningens ejendom.

Stk. 6. Den del af indekstilån eller særskilt realkreditlån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydesestøtte eller ydelseshidrag, 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.

Stk. 7. Er der ydet støtte til foreningen efter lov om sanering, lov om byfornyelse bortset fra kapitel 5, lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan en andelslignende andelshaver 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.

Stk. 8. Uanset reglerne i stk. 2-5 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 indekstilån.

Stk. 9. Har boligministeren i henhold til § 56 a i lov om boligbyggeri, jf. lovekendtgørelse 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.

Stk. 10. Er der ydet engangstilskud til etablering af private andelsboliger efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv. i perioden fra den 1. april 2002 til den 31. december 2004, skal tilskuddet ved beregning af foreningens formue optages som en passivpost, der nedtrækkes med en tiendedel af tilskuddets størrelse, første gang et år efter udbetaling af tilskuddet, og indtil hele tilskuddet er medtaget i formueopgørelsen.

Stk. 11. Er der ydet støtte fra staten eller kommunen til etablering af en andelsboligforening, skal støtten af den udbetalte støtte, som efter § 160 k i lov om almene boliger mv. kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening, anføres i en note til årsregnskabet.

Stk. 12. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Stk. 13. 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.

Stk. 14. Det kan ikke aftales, at erhververen skal bære overdragerens omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

Kapitel V Straffebestemmelser mv.

§ 15. Overtrædelse af reglerne i § 2, stk. 4, stk. 5 eller stk. 6, 1 eller 2. pkt. straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

§ 16. 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.

Stk. 3. Er overdragelsen sket i strid med §§ 9 eller 11, kan erhververen kræve prisen nedsat og en eventuel 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.