

Andelsboligforeningen
CENTERPARKEN

Overdragelsesaftale

Version 1.5 / 2017

OVERDRAGELSESPROCEDUREN

- a. Sælger og køber udarbejder sammen denne aftale om overdragelse af en andel i Centerparken, med den tilknyttede boligret. Den udarbejdes i 1 eksemplar. Ønsker køber og sælger selv kopi af aftalen, tages kopi heraf inden fremsendelse til bestyrelsen. Efter bestyrelsens godkendelse sendes originalen til køber og en kopi til sælger. **Kun købere som er fyldt 25 år, og har ret til at erhverve bolig i Danmark, kan jf. vedtægten godkendes af bestyrelsen som andelshavere.**
- b. **Alle** punkter i aftalen **skal** udfyldes, og der må ikke rettes i angivelserne. Bruges en paragraf ikke skrives ”Intet” eller ”Kr. 0,00”. Husk at der skal være vitterlighedsvidner, som bekræfter henholdsvis ægtheden og dateringen af køber og sælgers underskrifter. Vitterlighedsvidner må ikke være i familie med eller ægtefælle til underskriverne.
- c. Den originale overdragelsesaftale skal forelægges bestyrelsen senest 2 måneder før overtagelsesdagen, der skal være den første i en kalendermåned. Bestyrelsens godkendelse/afslag af den nye andelshaver vil normalt foreligge indenfor 4 - 5 uger.
- d. **Senest 3 bankdage efter underskriften** af denne overdragelsesaftale indbetaler køber et depositum på kr. 15.000 til Centerparkens konto i Nykredit Bank, Reg.nr. 8117, kontonummer 148 1783.
- e. Bestyrelsen meddeler skriftligt sælger og køber tidspunkt for syn af andelsboligen. Syn gennemføres aldrig **før** overtagelsesdagen, men som hovedregel den første hverdag i overtagelses-måned. Lejligheden skal være tom ved syn. Indflytning må ikke finde sted før syn er gennemført.
- f. Senest **2 uger før overtagelsesdagen** skal køber indbetale restkøbesummen, som er anført i nærværende aftales § 6 på side 6, til Centerparkens konto i Nykredit Bank, Reg.nr. 8117, kontonummer 148 1783.
- g. Ved bestyrelsens syn udarbejdes en synsrapport over boligens tilstand, og evt. forhold som skal bringes i orden ved sælgers foranstaltning/regning registreres. Køber har en frist på 14 dage fra syn til at indberette om andre, supplerende mangler.
- h. Efter udløbet af købers indsigelsesfrist afregner Centerparken til sælger, med evt. fradrag for indfrielse af garantier, lån m.v., samt udgifter til afhjælpning af mangler ved boligen. Det vil typisk være omkring 3 uger efter overtagelsesdagen.

HUSK at skrive tydeligt

Anvend venligst skrivemaskine eller blokbogstaver ved udfyldelse. Forkert udfyldte eller ulæselige overdragelsesaftaler tilbagesendes ubehandlet. Det kan forsinke overdragelsen unødigt.

§ 1. AFTALEPARTERNE

Undertegnede **sælger(e)**

Fulde navn _____

Ishøj Østergade _____, 2635 Ishøj Tlf.nr i dagtimer _____

Sælgers nye adresse _____

udtræder af andelsboligforeningen Centerparken, og overdrager min/vor andel med brugsret til lejligheden beliggende Ishøj Østergade _____ til undertegnede **køber(e)**

Fulde navn _____

CPR nr. _____ Tlf.nr. i dagtimer / aften _____ / _____

Adresse _____

Har køber haft anden adresse indenfor de seneste 3 år, oplyses tillige seneste adresse:

Adresse _____

Periode _____

§ 2. OVERTAGELSE

Under forudsætning af overdragelsessummens rettidige betaling overtages andelen

pr. 1. _____ 201____ kl. 12:00.

Fra dette tidspunkt henligger lejligheden for købers regning og risiko i enhver henseende. Istandsætning og indflytning må dog først ske efter at bestyrelsens syn er gennemført.

Ved sin underskrift på nærværende overdragelsesaftale opsiges sælger sin boligaftale med Centerparken, til fraflytning senest på overtagelsesdagen. Køber overtager andel og bolig med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger. Andelsboligforeningen er én af ejerlejlighederne i Ejerlejlighedsforeningen Ishøj Bycenter, og derfor også i fællesskab underlagt Ishøj Bycenters regler og vedtægter.

Lejligheden skal afleveres ryddet og rengjort. Køber istandgør for egen regning lejligheden med maling, tapet m.v. på lofter, gulve, vægge, vinduer m.v. Skabslåger, gerigter, gulve, døre og paneler må ikke males; de skal fremstå i lyst naturtræ.

Jf. foreningens vedtægter skal lejligheden synes af bestyrelsen sammen med køber, for at konstatere om lejligheden er i aftalt og lovlig stand, og for at konstatere evt. mangler. Lejligheden skal synes **før** indflytning, medens den er tom. Evt. tæpper (som overtages fra sælger) skal være rullet af før syn, så gulvene kan inspiceres for skader. Lejligheder kan ikke synes **før** overtagelsesdagen.

I forbindelse med syn skal sælger aflevere nøglerne til den rengjorte lejlighed til bestyrelsen, tillige med betalingskort til fællesvaskeri, andelsbevis og brugsanvisning til lejligheden.

Bestyrelsen aflæser varmemålere ved syn. Køber og sælger aflæser selv elmåleren på overtagelsesdagen, og afregner forbrug med el-leverandøren.

§ 3. OVERDRAGELSESSUMMEN

Overdragelsessummen specificeres således:

Andel i foreningens formue (andelsværdi)	Kr.
- Aftalt nedslag i formueandel	Kr. _____
+ Forbedringer og tilpasset løsøre jf. vedlagte specifikation	Kr.
+ Løsøre jf. vedlagt specifikation	Kr.
- Fradrag for vedligeholdelsesstand jf. vedlagte specifikation (hvis værdiansættelsen er usikker, kan bestyrelsen kræve den bekræftet af en vurderingsmand på sælgers regning)	Kr.
Overdragelsessum i alt	Kr. _____.
Skriver Kr. _____	00/100

Hvis andelen er behæftet med mere end overdragelsessummen størrelse, vedlægges som tillæg til denne aftale rettighedshavers/panthavers skriftlige accept af overdragelsessummen.

§ 4. KØBERS BETALING

Overdragelsessummen erlægges kontant således:

1. Senest 3 bankdage efter underskriften af denne overdragelsesaftale indbetaler køber til Centerparkens konto i Nykredit Bank,
Reg.nr. 8117, konto nr. 148 1783

Kr. 15.000,00

2. Senest 2 uger inden overtagelsesdagen indbetaler køber:

Restsummen til Centerparkens konto i Nykredit Bank	Kr.
Boligafgift for den første måned efter overtagelsen	Kr.
Administrationsgebyr til foreningen	Kr. <u>2.000,00</u>
I alt udgør betalingen 2 uger før overtagelsesdagen	Kr. <u> </u> , <u> </u>

NB.: Evt. udgifter til el- og VVS-syn betales af sælger separat fra denne opgørelse.

§ 5. AFREGNING TIL SÆLGER

Overdragelsessummen afregnes af Centerparken med sælger, når lejligheden er synet og købers indsigelsesfrist er udløbet, med fradrag for Centerparkens tilgodehavender af enhver art, og med fradrag for indfrielse af krav fra udlægshavere, medvirkende ejendomsformidlere og advokat, alt i den nævnte rækkefølge. Såfremt en del af overdragelsessummen skal afregnes til rettighedshavere, afregnes salgsprovenuets først til sælger, når rettighedshaverne enten har aflyst eller bekræftet, at de vil aflyse deres rettigheder i Andelsboligbogen, eller har overført pantebrevet til køber.

Sælger har pligt til at indfri evt. pantegæld, som overstiger salgsprovenuets.

Sælger oplyser, at Centerparken med frigørende virkning kan betale overskydende salgsprovenu til

sælgers bank: _____ Reg.nr. _____ Konto nr. _____

§ 6. OPLYSNINGSPLIGT OG ERKLÆRINGER

Køber erklærer forud for handlen, og forud for sin underskrift på nærværende overdragelsesaftale, at være bekendt med, og have modtaget kopi af:

- foreningens vedtægter (findes på hjemmesiden)
- foreningens husorden (findes på hjemmesiden)
- nøgleoplysningssskema om andelsboligforeningen (bilag 1, 2 og 3)
- foreningens regnskab for det seneste kalenderår (findes på hjemmesiden)
- referat af den seneste generalforsamling (findes på hjemmesiden)
- foreningens budget for nuværende og næste kalenderår (findes på hjemmesiden)
- energimærke af 28/01 - 2013

Køber erklærer på tro og love, at antallet af beboere, der flytter ind i og skal bo i lejligheden **maksimalt** er _____ personer.

Jf. foreningens vedtægt må der ikke på noget tidspunkt bo flere beboere i en lejlighed, end der er rum i lejligheden. Køber er opmærksom på, at foreningen **vil kræve andelshavers fraflytning**, hvis lejligheden bebos af flere personer end ovenfor oplyst. Personer som tager ophold i boligen i perioder på mere end 5 døgn medregnes som beboere.

Sælger oplyser, at de månedlige udgifter for boligen p.t. udgør:

Fællesudgifter inkl. afdrag på fælles lån	Kr.
Driftsbidrag til Ishøj Bycenter	Kr.
Varme a conto	Kr. _____
Boligudgifter i alt pr. måned	Kr. _____.

Udgifter til Ishøj Fællesantenne opkræves og betales direkte til leverandøren.

Sælger erklærer, at der er følgende hæftelser i andelen:

- a. Kreditor _____ Omtrentlig restgæld Kr. _____
- b. Kreditor _____ Omtrentlig restgæld Kr. _____

§ 7. UNDERSKRIFTER

Underskrevne køber og sælger bekræfter ved underskrifterne at ville vedgå ovenanførte handel, på de oplistede vilkår.

Køber og sælger er gjort bekendt med indholdet af § 5, stk. 1 og § 16, stk. 1 og 3 i Andelsboligloven, og erklærer begge, at der ikke erlægges noget beløb eller ydelser i forbindelse med overdragelsen, som ikke er nævnt i nærværende overdragelsesaftale.

Sælgers evt. ægtefælle bekræfter ved sin underskrift boligaftalens opsigelse.

Vitterlighedsvidner bekræfter underskrifternes ægthed, og dateringens rigtighed. Navne og adresseoplysningen skal være så korrekt, at vidnet i tvivlstilfælde uden problemer vil kunne kontaktes af den pådømmende instans.

Køber 1 Sted og dato: Underskrift:	Køber 2 Sted og dato: Underskrift:
Til vitterlighed for købers underskrift (Vitterlighedsvidnet må ikke være beslægtet med køber) Sted og dato: Navn og stilling: Adresse: Underskrift:	Til vitterlighed for købers underskrift (Vitterlighedsvidnet må ikke være beslægtet med køber) Sted og dato: Navn og stilling: Adresse: Underskrift:

Sælger Sted og dato: Underskrift:	Sælgers ægtefælle Sted og dato: Underskrift:
Til vitterlighed for sælgers underskrift (Vitterlighedsvidnet må ikke være beslægtet med sælger) Sted og dato: Navn og stilling: Adresse: Underskrift:	Til vitterlighed for sælgers underskrift (Vitterlighedsvidnet må ikke være beslægtet med sælger) Sted og dato: Navn og stilling: Adresse: Underskrift:

§ 8. FORTRYDELSERET

Køber kan jf. Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse træde tilbage fra nærværende aftale, forudsat bl.a. følgende betingelser overholdes:

Fortrydelsesfrist

Hvis køber fortryder sit køb, skal han give sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. ejendomsformidler, **skriftlig** underretning herom **inden 6 hverdage**. Centerparkens bestyrelse underrettes

tillige. Fristen regnes fra den dag aftalen indgås/underskrives. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag. Underretningen om, at køber vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælger eller dennes repræsentant inden fristens udløb.

Godtgørelse til sælger

Ved fortrydelse skal køber betale sælger en godtgørelse på 1 procent af købesummen. Dette beløb skal være betalt inden 6 dages fristens udløb. Hvis aftalen er indgået eller formidlet for sælger af en ejendomsformidler, kan denne modtage beløbet på sælgers vegne.

Vedrørende øvrige bestemmelser om fortrydelsesret henvises til Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

§ 9. CENTERPARKENS GODKENDELSE

Undertegnede bestyrelse for Andelsboligforeningen Centerparken godkender herved køber som ny andelshaver i Centerparken, med brugsret til ovennævnte lejlighed.

Bestyrelsen knytter følgende betingelser som forudsætning for godkendelsen:

Ishøj d.

SKEMA FOR FORBEDRINGER / LØSØRE

Beskrivelse af forbedring / løseobjekt	Anskaffelsespris	Anskaffelsesår	Art (se nedenfor)	Max. levetid (se nedenfor)	Afskrivning i %	Salgspris
					Total pris	

ABF (AndelsBoligForeningen) vedligeholder på baggrund af domspraksis en håndbog over, hvordan forbedringer og løsøre i andelsboliger skal prissættes og afskrives. Er man i tvivl, kan der hentes god vejledning dér.

Art

Det skal angives, om der er tale om en forbedring (FB), tilpasset løsøre som faste tæpper (TLØ) eller almindeligt løsøre som løse skabe, møbler m.v. (ALØ). Det har betydning for afskrivningen.

Max. levetid

ABF's håndbog beskriver typiske levetider for forbedringer og løsøre. F.eks. nogle hårde hvidevarer 10 år, samlet udskiftning af køkkenskabe/borde m.v. 20 år, gardiner, tæpper og lignende 5 år.

Vurdering

Hvis den samlede pris af forbedringer og løsøre overstiger 10.000 kr. vil bestyrelsen som hovedregel vælge at lade en vurderingsmand kontrollere prissætningen. Udgiften til vurderingsmanden deles mellem køber og sælger.