

Andelsboligforeningen
CENTERPARKEN

Overdragelsesaftale

Version 2.1 / 2023

Salg af en andel i AB Centerparken

- a. Sælger og køber udarbejder sammen denne aftale om salg af en andel i Centerparken, og overdragelse af den tilknyttede boligret. Aftalen udarbejdes i 1 eksemplar. Ønsker køber og sælger selv kopi af aftalen, tages kopi heraf inden fremsendelse til foreningens bestyrelse. Efter bestyrelsens godkendelse overdrages originalen til køber. Kun købere som er fyldt 25 år, og har ret til at erhverve bolig i Danmark, kan godkendes som andelshavere.
- b. **Alle** punkter i aftalen **skal** udfyldes, og der må ikke rettes i angivelserne. Bruges en paragraf ikke, skrives der "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. Senest **2 uger før overtagelsesdagen** skal køber indbetale restkøbesummen, som er anført i nærværende aftales § 6, til Centerparkens konto i Nykredit Bank, Reg.nr. 8117, kontonummer 148 1783.
- e. Bestyrelsen meddeler sælger og køber tidspunkt for syn af andelsboligen. Syn gennemføres ikke **før** overtagelsesdagen, men som hovedregel den første hverdag i overtagelses-måned. Lejligheden skal være tom og rengjort ved syn. Indflytning må ikke finde sted før bestyrelsens syn er gennemført.
- g. Ved bestyrelsens syn udarbejdes en rapport over boligens tilstand, og evt. forhold som skal bringes i orden ved sælgers foranstaltning/regning registreres. Der er 2 typer mangler:
- Synlige mangler:** Skal indberettes så hurtigt som muligt, og senest 14 dage efter overtagelsesdatoen. Evt. synlige mangler – udover dem som er nævnt i synsrapporten - skal indberettes til sælger og bestyrelsen.
- Skjulte mangler:** En skjult mangel er en mangel, som har været skjult ved gennemgangen af boligen. Ift. skjulte mangler skal disse som udgangspunkt indberettes inden for tre år, men man skal reagere med det samme, hvis man opdager en skjult mangel. Man skal indberette skjulte mangler til sælger og bestyrelsen.
- h. Efter udløbet af købers indsigelsesfrist for synlige mangler afregner Centerparken til sælger, med evt. fradrag for indfrielse af garantier, lån m.v., samt evt. udgifter til afhjælpning af mangler. Det vil typisk være omkring 3 uger efter overtagelsesdagen.

SKRIV TYDELIGT ! Utydelige eller forkert udfyldte overdragelsesaftaler tilbagesendes.

§ 1. AFTALEPARTERNE

Undertegnede **sælger(e)**

Fulde navn _____

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

Sælgers nye adresse _____

E-mail adresse _____

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

Fulde navn _____

Fødselsdag/år _____ Tlf.nr. i dagtimer / aften _____ / _____

Adresse _____

E-mail adresse _____

Hvis køber har haft anden adresse indenfor de seneste 5 år, oplyses tillige seneste adresse:

Adresse _____

Periode _____

Køber skal vedlægge kopi af fotodokumentation og sundhedskort til foreningens kontrol af identitet (sikkerhed mod hvidvaskning m.m.). Materialet destrueres når køber fraflytter.

GDPR – datasikkerhed. Ved medlemskab af foreningen accepterer man samtidigt, at foreningen er nødt til at opbevare data om andelshaveren, så længe vedkommende bor i Centerparken, og i op til 5 år efter fraflytning. Disse data er normalt begrænset til fulde navn, adresse, telefonnummer, e-mail, fødselsdag og evt. sager med foreningen

§ 2. OVERTAGELSE

Under forudsætning af overdragelsessummens rettidige betaling overtages andelen

pr. 1. _____ 20_____ kl. 12:00.

Fra dette tidspunkt henligger den til andelen hørende lejlighed for købers regning og risiko i enhver henseende. Istandsættelse af og indflytning i lejligheden må dog først ske efter bestyrelsens syn er gennemført, normalt den første hverdag efter overtagelsen.

Køber skal holde lejligheden normalt husstandsforsikret, inkl. dækning af genhusningsudgifter.

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 er 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 lejligheden til bestyrelsen, tillige med betalingskort til fællesvaskeri, andelsbevis (hvis udstedt) m.m.

Køber og sælger aflæser selv elmåleren på overtagelsesdagen, og afregner forbrug direkte med el-leverandøren.

§ 3. OVERDRAGELSESSUMMEN

Overdragelsessummen specificeres således:

Andel i foreningens formue (andelsværdi)	Kr.
- Aftalt nedslag i formueandel	Kr. _____
	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.

Samlet overdragelsessum i alt Kr. _____.

Skriver Kr. _____ 00/100

Hvis andelen er behæftet med lån som samlet overstiger overdragelsessummen, vedlægges som tillæg til denne aftale långivers/panthavers skriftlige accept af den aftalte overdragelsessum.

4. KØBERS BETALING

Overdragelsessummen betales kontant til AB Centerparken 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

Kr.

Boligafgift for den første måned efter overtagelsen

Kr.

Administrationsgebyr

Kr. _____

I alt betales til Centerparkens konto i Nykredit Bank
2 uger inden overtagelsen

Kr. _____, _____

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

§ 5. AFREGNING TIL SÆLGER

Overdragelsessummen afregnes af Centerparken til 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 salgsprovenuet 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 salgsprovenuet.

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

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

§ 6. OPLYSNINGSPLIGT OG ERKLÆRINGER

Køber bliver med overdragelsesaftalens Bilag 3 orienteret om Erhvervsstyrelsens informationsmateriale ”Vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger (regler for den maksimale pris og overpris) af marts 2019”.

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

- foreningens vedtægter (findes på hjemmesiden)
- foreningens husorden (findes på hjemmesiden)
- nøgleoplysningsskema 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 13/07 - 2022

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 personer i en lejlighed, end der er rum i lejligheden. Køber accepterer 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 6 sammenhængende døgn skal 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	 <u>Kr. _____.</u>

Udgifter til el, telefon og fællesantenne/Internet opkræves og betales direkte til leverandøren.

Sælger erklærer, at der er følgende hæftelser i andelen:

Kreditor _____ Omtrentlig restgæld Kr. _____

§ 7. UNDERSKRIFTER

Underskrevne køber og sælger bekræfter ved underskrifterne at ville vedgå ovenanførte handel, på de oplistede vilkår. Aftalen er først bindende for parterne, når den er forsynet med køber og sælgers underskrift, og information herom er kommet frem til den part, der har underskrevet først.

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 betales 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 de retslige instanser.

Køber og sælger er orienteret om, at bestyrelsen og foreningens administrator ikke rådgiver parterne i forbindelse med handlens indgåelse. Parterne er derfor opfordret til at søge egen økonomisk og juridisk bistand i nødvendigt omfang, hvis de ikke allerede har en sådan. Parterne betaler selv for deres rådgivere.

Som køber Sted og dato: Underskrift:	Sted og dato: Underskrift:
Til vitterlighed for købernes underskrift (Vitterlighedsvidnet må ikke være beslægtet med køberne) Sted og dato: Navn og stilling: Adresse: Underskrift:	Til vitterlighed for købernes underskrift (Vitterlighedsvidnet må ikke være beslægtet med køberne) Sted og dato: Navn og stilling: Adresse: Underskrift:

Som sælger Sted og dato: Underskrift:	Evt. ægtefælle Sted og dato: Underskrift:
Til vitterlighed for sælgernes underskrift (Vitterlighedsvidnet må ikke være beslægtet med sælgerne) Sted og dato: Navn og stilling: Adresse: Underskrift:	Til vitterlighed for sælgernes underskrift (Vitterlighedsvidnet må ikke være beslægtet med sælgerne) Sted og dato: Navn og stilling: Adresse: Underskrift:

§ 8. FORTRYDELSESRET

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 tilknytter følgende betingelser som forudsætning for sin godkendelse:

Ishøj den

Bilag 1. Skema for forbedringer / løsøre

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

ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) 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 5 år, samlet udskiftning af køkkenskabe/borde m.v. 15-20 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 ekstern vurderingsmand kontrollere prissætningen. Udgiften til vurderingsmanden skal deles mellem køber og sælger.

Bilag 2. Kopi af ID dokumenter, til kontrol af købers identitet.

Bilaget vedlægges kun i 1 eksemplar, og kun til foreningens bestyrelse. Det vil efter købers fraflytning af AB Centerparken blive destrueret i henhold til foreningens GDPR vejledning.

Bilaget kan f.eks. være en A4 side med kopi af ID-side i pas og Sundhedskort.

Bilag 3. Erhvervsstyrelsens info.

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 generalforsamlings-beslutninger, idet det står generalforsamlingen frit for at hensætte beløb til fremtidig vedligeholdelse eller friholde værdi til brug for belåning af andelsboligforeningen. 2

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, fratrasket foreningens gæld.

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

- a) Anskaffelsesprisen
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)
- 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.