

# Købsaftale

for andel i andelsboligforening

## 1. Sælger og køber

|          |  |                                |
|----------|--|--------------------------------|
| Navn:    | Undertegnede (sælger):<br>Andelsboligforeningen<br>A/B Nørre Allé 13-13H | Overdrager herved til (køber): |
| Adresse: | Nørre Allé 13<br>2200, København N                                       |                                |
| Telefon: | 23479095   |                                |
| E-mail:  | bestyrelse@norrealle13.dk  |                                |

## 2. Andelsboligen

Beliggende: Nørre Alle 13B, 2.TV., 2200 København N  
Andel nr.: 13  
i andelsboligforeningen: A/B Nørre Allé 13-13H

Vedligeholdelsespligten for de i andelen værende hårde hvidevare påhviler andelshaveren.  
Andelsboligen overtages i den stand, hvori den er beset.  
Vurderingsrapport udarbejdet (hvor det oplyses at bad ikke kan medregnes som forbedring, værdi 33.600kr).

## 3. Overdragelse

Andelsboligen overtages af køber den: \_\_\_\_\_

## 4. Forkøbsret

Køber er gjort bekendt med, at det af andelsboligforeningens vedtægter, ved beslutning på en generalforsamling eller ved anden beslutning i overensstemmelse med love og vedtægter, kan fremgå, at nærmere anviste personer har forkøbsret til andelen.  
Såfremt en gyldig forkøbsret gøres gældende bortfalder nærværende aftale, uden at nogen af parterne kan gøre krav gældende mod den anden part.  
Ifølge vedtægter er der forkøbsret: Ja.

## 5. Fysiske forhold

Sælger oplyser

1. at der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,
2. at der sælger bekendt ikke indenfor de seneste 10 år, dog højst i sælgers ejertid, har været konstateret eller afhjulpet skader på grund af svampe- og/eller insektangreb i nævnt lejlighed, medmindre andet er oplyst,
3. at der sælger bekendt ikke påhviler hverken hovedejendommen eller andelsboligen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,
4. at al forfalden gæld vedr. anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesanlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledninganlæg vil være betalt i forbindelse med handelens afslutning. Hvis andet ikke er oplyst ovenfor, er der sælger bekendt ikke udført arbejder eller truffet beslutninger, som senere vil medføre en udgift for foreningen,
5. at olietanken, hvis en sådan forefindes, sælger bekendt er lovlig med mindre andet er aftalt,
6. at de på ejendommen værende bygninger med installationer sælger bekendt er lovlige opført, indrettet og benyttet,
7. at der sælger bekendt ikke er skjulte fejl eller mangler ved andelsboligen, og at evt. kendte fejl og mangler er nævnt i afsnit 2.

## 6. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og energimærkning

### **Fortrydelsesret**

Er handlen omfattet af reglerne om fortrydelsesret: Ja. Hvis ja, er der udfærdiget et selvstændigt dokument herom.

### **Byggeteknisk gennemgang**

Parterne er gjort opmærksom med, at den ansvarsfraskrivelsesmulighed, der findes for villaer o. lign., jf. lovbekendtgørelse nr. 1142 af 28. september 2007 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kap. 1, ikke gælder for andelsboliger.

Parterne er rådgivet om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Er ejendommen omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger: Ja.

Hvis ja – har køber fået udleveret gyldig energimærkning: Ja.

Hvis ejendommen er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger gøres køber opmærksom, at sælger har ret til, at få ejendommens energimærkning udleveret af andelsforeningen til brug for oplysning af ovenstående pligt.

Hvis køber ikke har fået udlevet gyldig energimærkning, har køber ret til efter påkrav, at lede energimærkningen udarbejde for foreningens regning, såfremt dette sker inden for en rimelig frist.

## 7. Andelsboligforeningen

### **Økonomi**

Sælger oplyser

1. der for andelsboligen ikke henstår restancer af nogen art til andelsboligforeningen med mindre andet er oplyst,
2. der ikke fra andelsboligforeningen er meddelt aktuelle forhold eller beslutninger, der vil indebære ekstraordinære forhøjelser af boligafgiften eller indebære fremtidige ekstraordinære engangsbetalinger, med mindre andet er oplyst,
3. der ikke fra andelsboligforeningen er meddelt aktuelle forhold eller beslutninger, der vil påvirke opgørelsen af værdien af andelskronen, med mindre andet er oplyst.

### **Andelsboligforeningen**

Køber gøres bekendt med, at á conto betalinger løbende ændres på grund af almindelig reguleringer. Ændringer i boligydelsen, eller andre økonomiske beslutninger, vedtages *efter* købers underskrift på købsaftalen er sælger uvedkommende.

### **Refusion**

Boligydelser og anvendelsesudgifter refunderes alene i forhold til á conto betalinger for regnskabsår, hvori der sker overtagelse.

Efterbetalinger/tilbagebetalinger vedrørende tidligere regnskabsår påhviler/tilkommer sælger. Beløb overført til efterfølgende regnskabsår er dog sælger uvedkommende. Eventuelt opsparat indestående på foreningens grundforhold tilfalder køber uden vederlag.

## 8. Overtagelse, aflevering og risikoforhold

Sælger aflevere lejligheden i ryddeliggjort stand kl.12:00 på overtagelsesdagen, på hvilket tidspunkt evt. forbrugsmålere aflæses. Dette skal dog ske senest på en evt. aftalt dispositionsdag. Sælger aflevere samtidig samtlige nøgler, brugsanvisninger til hårde hvidevare mv., i det omfang disse forefindes.

Sælger vedligeholder andelsboligen forsvarligt i enhver henseende indtil overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

### **Risikoovergang**

Køber overtager risikoen for ejendommen på overtagelsesdagen eller på dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen. Hvis ejendommens bygninger er fuld- og nyværdiforsikret mod brandskade, overgår risikoen herfor dog allerede til køber ved købsaftales underskrift. Eventuel udgift til selvrisiko ved udbetaling af erstatning i forbindelse med brandskade afholdes af sælger. Køber er da berettiget til erstatning fra brandforsikringen efter de herom gældende regler og forpligtet til at opfylde den indgåede handel.

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor andelsboligforeningen fra overtagelsesdagen.

### **Inden køber disponerer over andelsboligen, uanset om dette sker før eller på overtagelsesdagen, skal**

- alle bestemmelser vedr. debitorgodkendelse være opfyldt
- alle forpligtelser vedr. deponeringer og garantistillelse være opfyldt
- de køberen påhvillende handelsomkostninger, herunder betalinger til andelsboligforeningen være betalt eller deponeret
- alle forbehold for handels gennemførelse være afklaret

### **Sælger eller dennes rådgiver**

- foranlediger, hvis det fremgår af foreningens vedtægter, at andelsboligen besigtiges af foreningens bestyrelse, inden købers overtagelse  
- meddeler ejerskifte og måleraflysninger til forsyningsselskabet, hvorefter forbruget afregnes direkte med det pågældende forsyningsselskab/andelsboligforeningen.

Køber indtræder fra overtagelsesdagen/dispositionsdagen i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor andelens forsyningsselskaber.

Andelsboligen overtages fri for lejemål af enhver art.

### **Generalforsamling**

Såfremt der efter fortrydelsesrettens udløb og inden overtagelsesdagen afholdes generalforsamling i andelsforeningen, har køber fuldmagt fra sælger til at møde/stemme på generalforsamlingen i det omfang, dette kan ske i henhold til vedtægterne. Sælger underretter køber om indkaldelse til generalforsamling.

### **9. Rådgivning**

Købers rådgiver(e)

Vederlag til købers rådgivere betales af køber.

Køber er blevet rådgivet om behov og mulighed for at søge egen bestand og er blevet opfordret til at konsultere egen rådgiver i forbindelse med handlen.

### **10. Parterne**

Parterne er, hvis andelsboligforeningen kræver speciel overdragelsesformular anvendt, forpligtet til på anfordring at underskrive denne.

### **Sælger**

I forbindelse med fremsendelse af nærværende købsaftale opsiges sælger herved eventuelle boligaftale med andelsboligforeningen, betinget af andelsboligforeningens godkendelse af købsaftalen samt dennes opfyldelse.

### **Køber**

Køber indtræder udenfor købesummen i andelsboligforeningens lån i realkredit og/eller i pengeinstitut:

Solidarisk hæftelse: Ja

Pro rata hæftelse: Nej.

### **11. Andre vilkår**

#### **Løvsøre**

Køber er gjort bekendt med, at løvsøre i form af hårde hvidevare der medfølger vederlagsfrit, ikke gives garanti for hårde hvidevares funktionsdygtighed. Køber kan hverken nu eller på et senere tidspunkt gøre krav gældende overfor sælger.

#### **Udleverede dokumenter**

Køber bekræfter ved sin underskrift, at have modtaget de medfølgende dokumenter, jf. købsaftales pkt. 18. Køber er endvidere bekendt med dokumenternes indhold forinden underskrift af nærværende købsaftale. Køber har modtaget følgende dokumenter: Andelsboligforeningens seneste regnskab, budget, vedtægter specifikation over forbedringer, uddrag af andelsboligloven, oplysninger om fortrydelsesret. Endvidere har køber modtaget kopi af tingbog for hovedejendommen, BBR, forureningsoplysninger, referat af seneste ordinære generalforsamling, indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling 2/10/13 med oplysning om at referat endnu ikke er udarbejdet men at alle forslag blev vedtaget.

#### **Overdragelsesdokument**

Parterne gøres særskilt opmærksom på, at ved underskrift på nærværende købsaftale forpligter parterne sig til at underskrive det af administrator udarbejdede overdragelsesdokument.

#### **Jordforurening registreret**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er kortlagt som muligt forurenat jf. forureningskema fra Religion Hovedstaden. Køber accepterer, at der hverken nu eller på senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af denne registrering.

#### **Foreningens kontonummer**

Til brug for deponering af købesummen kan det oplyses, at foreningens kontonummer er: reg.nr.: 5321 konto nr.:53210242411 – Arbejdernes Lands Bank. Når dette benyttes skal adressen bruges som reference.

### Venteliste jf. vedtægter

Sælger bekræfter med sin underskrift på nærværende købsaftale, at andelen er blevet tilbudt til de nævnte personer og i den nævnte rækkefølge som fremgår af foreningens vedtægter.

### Sænkede lofter

Sælger oplyser, at de evt. forsænkede lofter i lejligheden ikke opfylder bygningsreglementets krav til sådanne lofter, ligesom stærkstrømsreglementets krav ikke garanteres at være opfyldt. Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge heraf. Køber acceptere, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i den anledning, det være sig i form af erstatning eller i form af afslag i købesummen. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen.

### 12. Parternes pengeinstitut

Andelsforeningens pengeinstitut:  
kontonr.

Sælgers pengeinstitut:  
kontonr.

Købers pengeinstitut:  
kontonr.

### 13. Købsprisen

|  |               |
|--|---------------|
| Andel foreningens formue i henhold til regnskab:                               | 573.755,- kr. |
| Forbedringer i andelen jf. vurderingsrapport af 30.11.2012:                    | 18.000,- kr.  |
| Tillæg / fradrag for andels vedligeholdelsesmæssige stand:                     | 60.000,- kr.  |
| Særligt tilpasset inventar jf. vurderingsrapport af 30.11.2012:                | 0,- kr.       |
| Maksimalpris for andel i henhold til andelsboliglovens §5:                     | 531.755,- kr. |
| Evt. nedslag i formueandelen:  | ,- kr.        |
| <b>Samlet købspris: (skriv bud)</b>  | <b>,- kr.</b> |
| Løstørelse der købes separat, jf. 14.:   | 0,- kr.       |
| *Depositum for lovliggørelse af lejlighed jf. vurderingsrapport af 30.11.2012: | 75.000,-kr    |
| <b>I alt at betale, inkl. tilkøbte løstørelse:</b>                             | <b>,- kr.</b> |

\* Der betales udover købsprisen et depositum på 75.000,- kr. til andelsboligforeningen. Depositummet tilbagebetales når lejligheden er vurderet i lovlig stand af andelsboligforeningens rådgiver. Køber har 1 år fra overdragelsesdagen til at lovliggøre lejligheden, såfremt dette ikke sker, vil andelsboligforeningen uden købers samtykke selv sørge for lovliggørelsen og alle udgifter vil tilfalde køber.

Herover betaler køber gebyr / depositum / forudbetalt boligafgift til andelsforeningen i overensstemmelse med dennes regler.

### Købsprisen berigtiges således

13.1

Senest \_\_\_\_\_, dog tidligst ved sælgers underskrift af købsaftalen, indbetales til andelsboligforeningens pengeinstitut \_\_\_\_\_,- kr.

13.2

Senest \_\_\_\_\_, dog tidligst ved sælgers underskrift af købsaftalen stiller købers pengeinstitutgaranti for \_\_\_\_\_,- kr.

**Købspris i alt \_\_\_\_\_,- kr.**

Beløb nævnt under punkt 13.1 og 13.2 indbetales til andelsboligforeningens pengeinstitut i overensstemmelse med andelsboliglovens §6, stk. 7.

### Maksimalbelåning

Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimalbelåning af andelen: Nej.

#### 14. Andet løsøre

Køber betaler udenfor den beregnede købspris for nedennævnte løsøre, der ikke er særligt tilpasset inventar, og som ikke er indsat eller betalt af andelsboligforeningen. Løsøret afleveres gældsfril og i brugbart stand. Prisen for løsøret kan specificeres således:

**Samlet pris for løsøre** **kr.** **0,-**

Parterne er bekendt med, at sælger i henhold til andelsboligloven, ikke som en del af handlen, kan betinge sig overtagelse af overnævnte løsøre.

#### 15. Deponering

##### **Sælgers krav om deponering**

Sælger er kun berettiget til at stille krav om deponering, hvis sælger har underskrevet købsaftalen.

##### **Misligholdelse**

Såfremt deponeringen ikke sker rettidig i henhold til punkt 13.1 er sælger berettiget til efter påkrav at hæve handlen.

##### **Renter og gebyrer**

Såfremt intet andet fremgår af afsnit 11, finder nedenstående vilkår om forrentning af deponerede midler anvendelse. Beløb, der deponeres af køber, forrentes af sælger frem til overtagelsesdagen med en rente, der tilskrives deponeringskontoen. Såfremt handlen ikke gennemføres, og dette ikke skyldes købers misligholdelse, tilbagebetaler sælger deponerede beløb med tilskrevne renter. Renter af deponeringsbeløbet i henhold til punkt 13.1 tilfalder sælger fra deponeringsdagen til overtagelsesdagen. Sælger afholder evt. gebyr til pengeinstitut vedrørende deponeringskontoen. Hvis det er aftalt, at der i stedet for deponering helt eller delvist sker sikkerhedsstillelse ved bankgaranti, udgøre forrentningen overfor sælger, hvis ikke andet er aftalt, den til enhver tid fastsatte rentesats i henhold til rentelovens § 5, stk.1, beregnet fra overtagelsesdagen til udbetalingsdagen.

#### 16. Garanti for kontante betalinger

##### **Garantistiller og garantitekst**

Er det aftalt i denne købsaftale, at køber til sælger kan eller skal foranledige, at der stilles garanti for betaling af købsprisen eller dele heraf, skal garantien stilles af et pengeinstitut eller et forsikringsselskab og være i overensstemmelse med standardgarantien udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening, Advokatsamfundet, Danske Advokater, Danske Boligadvokat, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Dansk Byggeri, Finansrådet, Realkreditrådet og Realkredit Foreningen, hvorfor disse vilkår er gældende, medmindre andet er aftalt under afsnit 11.

##### **Sælgers krav om garanti**

Garantierklæringen kan kun kræves, hvis sælger har underskrevet købsaftalen.

Garantierklæringen udstedes til sælger og fremsendes til andelsboligforeningen.

##### **Deponering af garantisummen**

Garantistiller skal uden påkrav deponere garantisummen i andelsboligforeningens pengeinstitut i henhold til afsnit 13. Såfremt deponeringsdagen ikke falder på en bankdag, skal garantisummen deponeres seneste bankdag forud for denne.

##### **Anvendelse og frigivelse af garantisummen**

Garantisummen kan anvendes og frigives i overensstemmelse med købsaftalens afsnit 17.

##### **Misligholdelse**

Såfremt garantistillelsen ikke sker rettidig i henhold til afsnit 13.2, er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen. Såfremt garantisummen ikke deponeres rettidig, forrenter køber garantisummen overfor sælger i medfør af rentelovens §3, stk.1 og §5, stk. 1. Ved forsinket deponering er sælger desuden efter påkrav berettiget til at hæve handlen.

## 17. Frigivelse af deponerede beløb og refusionsopgørelse

### **Frigivelse af deponerede midler**

Når aftalen er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse og købsprisen m.v. er indbetalt til foreningen, afregnes købsprisen til sælger med fradrag af foreningens tilgodehavender, eventuelle pantehæftelser som ikke skal overtages og eventuelle depositum for varmeefterbetaling m.v. i overensstemmelse med foreningens regler.

### **Refusionsopgørelse**

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges eventuel refusionsopgørelse over andelens indtægter og udgifter. Saldoen reguleres over den kontante udbetaling.

Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest 30 dage efter overdragelsesdagen. Saldo i sælgers favør forfalder 8 dage efter, at refusionsopgørelsen foreligger uden indsigt fra parterne. Saldo i købers favør forfalder, når refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne, dog tidligst ved købssummens frigivelse. Hvis beløbet ikke betales rettidigt, påløber der renter fra forfaldsdatoen med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. rentelovens §5, stk.1.

## 18. Dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsoptilling på handelsvilkårene udarbejdet den 13.10.2013. Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsoptillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret. Den salgsoptilling der er vedhæftet denne købsaftale er den gældende.

Købesaftalen er en standardformular. Vilkårene kan være fravalgt i den individuelle tekst, i hvilket tilfælde fravigelsen er gældende.

Købsaftalen består af 7 sider.

Køber erklære forud for handlen at være gjort bekendt med og at have modtaget kopi af følgende dokumenter, som skal udleveres ifølge gældende lovgivning.

- Andelsboligforeningens seneste rengskab for perioden 2012
- Andelsboligforeningens seneste budget for perioden 2013
- Andelsboligforeningens vedtægter
- Specifikation af forbedringer og særligt tilpasset inventar dateret den 08.10.2013
- Uddrag af andelsboligloven § 5, § 15, stk.1 og § 16 stk.1 og 3.
- Oplysning om fortrydelsesret

Herudover har køber modtaget kopi af:

- Indkaldelse ekstraordinær generalforsamling 02.10.2013
- Årsregnskab 2011
- Årsregnskab 2010
- Årsregnskab 2009
- Årsregnskab 2008
- Årsregnskab 2007
- Årsregnskab 2005-2006
- Generalforsamlingsreferat 2012
- Ekstraordinær generalforsamlingsreferat 2012
- Generalforsamlingsreferat 2011
- Generalforsamlingsreferat 2010
- Generalforsamlingsreferat 2009
- Generalforsamlingsreferat 2008
- Ekstraordinær generalforsamlingsreferat 2007
- Ekstraordinær generalforsamlingsreferat 2006
- Generalforsamlingsreferat 2005
- Energimærkning 16.08.2011
- Allonge til vedtægter - 13-06-2012
- Allonge til vedtægter - 15-05-2012
- Forsikrings police 2012
- Husorden

### Andelsboligforeningens evt. overdragelsesformular

Såfremt andelsboligforeningen kræver deres egen overdragelsesformular anvendt i handlen, udgøre det samlede aftalegrundlag nærværende købsaftale samt foreningens overdragelsesformular. Såfremt bestemmelserne i foreningens overdragelsesformular afviger fra bestemmelserne i nærværende købsaftale, er det bestemmelserne i foreningens overdragelsesformular der går forud. Dette gælder dog kun såfremt bestemmelserne i foreningens formular ikke er i strid med gældende lovgivning.

#### 19. Erklæring

Parterne erklærer udtrykkeligt, at der ikke mellem dem er indgået andre retshandler end nævnt i denne købsaftale.

#### 20. Andelsboligforeningens godkendelse

##### Andelsboligloven

Køber er gjort bekendt med bestemmelserne i lovbekendtgørelse nr.960 af 19.juni 2006 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (herefter benævnt Andelsboligloven) § 6, stk. 2 og 3, hvorefter andelsboligforeningens bestyrelse skal godkende køber som nyt medlem af andelsboligforeningen samt godkende købsaftalen.

Manglende godkendelse af enten køber eller af købsaftalen kan udelukkende ske under henvisning til særlige årsager. I så tilfælde bortfalder nærværende købsaftale, uden at parterne kan gøre nogen krav gældende mod hinanden.

#### 21. Parternes accept og underskrifter

##### Køber og sælger er specielt gjort opmærksom på:

- at købsaftalen, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger,
- at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene,
- at det står sælger frit at vælge, herunder at udbyde andelen i licitation, hvis der – inden en endelig aftale er indgået – viser sig flere interesserede købere, sådan at alle interesserede får lejlighed til, inden en bestemt frist, at afgive sit tilbud i en lukket kuvert. Udbud af andel i licitation er kun muligt i de tilfælde, hvor andelen er udbudt til en lavere pris end andelsværdien, jf. andelsboligforenings regnskab. Bud i budrunde må maksimalt udgøre den samlede maksimalpris i henhold til andelsboliglovens § 5, jf. købsaftalens punkt 13.
- at køberen – hvis denne er forbruger i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1142 af 28 september 2007 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 7, stk. 2 – vederlagsfrit kan tilbagekalde sit tilbud, så længe et tilbud om køb ikke er antaget af sælgeren,
- at sælgers accept skal være kommet til køberens kundskab inden 8 dage efter købers underskrift, medmindre andet er aftalt under afsnit 11. Er sælgers accept ikke kommet til købers kundskab inden 8 dage efter købers underskrift, bortfalder købsaftalen.

Underskrevne parter, der er myndige og har fuld rådighed over vore boer, erkender på overfor fastsatte vilkår at have indgået bindende aftale om andelens overdragelse, og vi forpligter os til at opfylde denne købsaftale i alle dens ord og punkter.

|         |        |
|---------|--------|
| Dato    | Dato   |
| Sælger: | Køber: |
| Navn    | Navn   |

---

Cpr-nr.: \_\_\_\_\_ Cpr-nr.: \_\_\_\_\_

##### Andelsboligforeningsaccept

Undertegnede bestyrelse for andelsboligforeningen godkender herved køber som ny andelshaver/nyt medlem af andelsboligforeningen med ret til at bebo andelen, idet vi samtidig godkender denne aftale med den i punkt 13 nævnte købspris: \_\_\_\_\_,- kr. da parterne i henhold til vedtægter lovligt kan aftale denne købspris.

Vi kan samtidig bekræfte, at der ikke siden sidste regnskab for året 2012, er optaget lån i ejendommen, og at der heller ikke er stiftet gæld i løsøre eller på anden måde stiftet gæld overfor tredjemand.

Sted og dato:

For andelsboligforeningen: \_\_\_\_\_

# Oplysning om fortrydelsesret

## Køber

Navn:  
Adresse:  
Tlf.

## Ejendommen

Matr.nr. 1170 Udenbys Klædebo Kvarter, København  
Andel nr. 13  
Beliggende Nørre Allé 13B, 2.TV., 2200 København N

De kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, hvis De opfylder de betingelser, der fremgår af dette bilag.

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i Lovbekendtgørelse nr. 1142 af 28 september 2007 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. Generelle betingelser

### 1.1 Fortrydelsesfristen.

Hvis De vil fortryde Deres køb, skal De give sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. ejendomsformidler, skriftligt underretning herom inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregningen af fristen medregnes ikke lørdage, søndag, helligdage og grundlovsdag.

Hvis aftalen indgås ved, at De accepterer et salgstilbud fra sælger, regnes fristen dog fra den dag, hvor De er blevet bekendt med sælgers tilbud.

Underretningen om, at De vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælger eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, inden fristens udløb.

### 1.2 Betaling af godtgørelse til sælger.

Hvis De vil fortryde købet, skal De endvidere betale et beløb (godtgørelse) på 1 procent af den aftalte købspris til sælgeren. Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen. Hvis købsaftalen er indgået eller formidlet for sælgeren af en ejendomsformidler, kan denne modtage beløbet på sælgeres vegne.

De skal dog ikke betale det nævnte beløb, hvis sælger har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis sælgeren har solgt ejendomme som led i sit hovederhverv.

## 2. Andre betingelser

### 2.1 Hvis De har taget ejendommen i brug.

Hvis De har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb stille ejendommen til sælgers disposition.

Hvis De har foretaget fysiske indgreb, f.eks. hårværksmæssige ændringer, eller andre forandringer på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb tilbageføre ejendommen til væsentligt samme stand som før indgrebet eller forandringen.

Hvis De eller andre, der har haft adgang til ejendommen i Deres interesse, har beskadiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal De inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

### 2.2 Hvis købsaftalen er blevet tinglyst.

Hvis købsaftalen er blevet tinglyst, skal De inden 6-dages fristens udløb sørge for, at aftalen kan blive aflyst igen.

Hvis De selv har anmeldt skødet til tinglysning, skal De således fremsende begæringen til tinglysningskontoret om at få aftalen aflyst. Hvis det er sælgeren som har sørget for tinglysning af skødet, skal De foretage det fornødne til aflysning af aftalen, f.eks. kvittere skødet til aflysning.

## Underskrifter

Dato

Køber:

Navn: \_\_\_\_\_



# Uddrag af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

## Kapitel II

### Andelsboligforeninger

§ 5. Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til 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 følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

- Anskaffelsesprisen.
- Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsnægler, der er valgt. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 3. 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 indekslån kursværdien af den indeksregulerede 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 kun foretages i den periode, hvor det i den tinglyste deklaration er angivet, at tilbagebetaling af støtte skal finde sted ved afhændelse af foreningens ejendom.

Stk. 6. Den del af indekslån eller særskilt realkreditlån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, 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 andelshaver uanset reglerne 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 m.v. og finansieret med indekslån.

Stk. 9. Har boligministeren i henhold til § 56 a i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 26. februar 1998, eller § 179 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. 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 tilskud til etablering af private andelsboliger efter § 160 b, stk. 1, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., skal tilskuddet ved beregning af foreningens formue optages som passivpost, der nedtrappes med en tiendedel af tilskuddets størrelse, første gang et år efter udbetaling af tilskuddet og indtil hele tilskuddet er medtaget i formueopgørelsen.

Stk. 11. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Stk. 12. 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 vedtægter ikke overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge.

Stk. 13. Det kan ikke afiales, at erhververen skal bære overdragerens omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

## Kapitel V Strafbestemmelser m.v.

§ 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 §§ 5 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.