

# Andelsboligforeningen Solbjerg

Bellahøjvej 108, kld. 2720 Vanløse tlf. 38 89 02 08

Kontortid 1. mandag i hver måned. Kl. 18:30 – 19:00

Administrator: HUPFELD & HOVE – Viemosevej 62 – 2610 Rødovre – Tlf. 35 27 80 20

## Slutseddel

### Sælger

Navn:	
Ny bopælsadresse:	
Postnr.:	By:
Telefonnr.:	E-mail

Undertegnede sælger opsiges hermed mit lejemål og sælger min andel i Andelsboligforeningen Solbjerg med tilhørende brugsret til nedenstående lejlighed til medunderskrevne køber.

### Køber

Navn(e):	
Gl. bopælsadresse:	
Postnr.:	By:
Telefonnr.:	E-mail

Medunderskrevne køber bekræfter, at jeg har modtaget og gennemlæst foreningens vedtægter, husorden, ejendommens energimærke, referat af de sidste generalforsamlinger, samt Solbjerg's seneste årsregnskab med budget for følgende regnskabsperiode og nøgleoplysninger.

Aftalen er betinget af, at Solbjergs bestyrelse godkender køber samt pris og øvrige vilkår, og at køber betaler overdragelsessum ifølge opgørelse, evt. senere værdistigning indtil overdragelse. Såfremt aftalen må ophæves, betaler den misligholdende part omkostninger, der påløber indtil andelen bliver solgt. Lov om andelsboligforeninger samt regler om fortrydelsesret er blevet udleveret jf. side 3 og 4. Eventuelt tilbagehold af del af overdragelsessum til sikkerhed for mangels udbedring, som ikke senest 12 måneder fra dato fra købers overtagelse af andel (efter udbedring) er ansøgt frigivet overfor bestyrelsen, tilfalder boligforeningen. Nøgleoplysninger pr. 31. december 2020 se side 5.

### Andelen ved overdragelse pr.:

**1. juni 2021**

Adresse:	Leje nr.: <b>000</b>	<b>Overdragelsessum</b>	Antal m2:	Værelser:	Kælderrum	Vurderingsdato:
<b>Bellahøjvej 108. 5.tv.</b>						
<b>Beskrivelse:</b>	Kroner	Kroner	<b>Den månedlige betaling udgøres af:</b>		Kr./ måned	
Andelsværdi, se side 2	637.736,82		Boligafgift		<b>2.235,90</b>	
Forbedring jvf. Specifikation	<b>50.000,00</b>		A conto varme		<b>350,90</b>	
Løsøre m.v. jvf. Specifikation	0,00				<b>0,00</b>	
Vedligehold (tillæg/fradrag)	0,00		Kabel-tv		<b>0,00</b>	
Vurderingsgebyr	1.875,00	1.875,00	Fiberby		<b>105,00</b>	
Advokatombkostninger. inkl. moms	2.500,00	2.500,00				
Ejerskiftegebyr	1.000,00		Sikkerhedsdør		<b>138,45</b>	
Ejerskifte ISTA/ Clorius		675,00				
Gebyr bestyrelse	500,00	500,00	Evt. vaskemaskine gebyr		<b>0,00</b>	
Kontrol for lån i andelsboligbogen		375,00				
Sikkerhedsdør – opsparet/ kontant bet.	<b>0,00</b>					
Nøgler: Tillæg / fradrag						
<b>Overdragelsessum i alt</b>	<b>kr 693.611,82</b>	<b>5.925,00</b>	<b>Månedlig betaling i alt</b>		<b>2.830,25</b>	

# Andelsboligforeningen Solbjerg

Bellahøjvej 108, kld. 2720 Vanløse tlf. 38 89 02 08

Kontortid 1. mandag i hver måned. Kl. 18:30 – 19:00

Administrator: HUPFELD & HOVE – Viemosevej 62 – 2610 Rødovre – Tlf. 35 27 80 20

Mangeludbedring - Det i vurderingsrapporten punkt 1.05 anførte fradrag kr. **17.000,00** udbetales til den af parterne, (sælger eller køber) som dokumenterer, at forholdene er udbedret inden for en periode på 3 måneder efter salget. **.ELLER**

Mangeludbedring - Det i vurderingsrapporten punkt 1.05 anførte fradrag **0,00** kr. er trukket fra i salgsprisen og aftalt udført af køber.

|| Lejligheden har et andelsbevis på **1700 kr.** 100 andelskroner = **37.513,93 kr.**

Andelsværdi ifølge årsregnskabet **2020 Kr. 637.736,82 (mangler godkendelse)**

Der tages forbehold ad eventuel regulering af andelsværdien på den kommende ordinære generalforsamling. Eventuelle ændringer af andelskronenværdien vil bevirke, at overdragelsessummen reguleres tilsvarende. (gælder kun salg omkring generalforsamlingen)

Forbedringsværdi fra vurderingsmanden kr. **50.000,00 kr.** + forbedringsværdi for altan (se bilag) kr. **??**

Forbedringsværdi i alt: kr. **??,???,??**

Forbedringsværdi for sikkerhedsdør via husleje. Pr. 01.09.2017. (+ i 10 år derefter – i 20 år).

Andelshaver har indbetalt 45 x 138,45 kr. =kr. **6.230,25**

Forbedringsværdi for sikkerhedsdør, andelshaver har indbetalt = kr. **15.365,87**

Løsøre: Sælger og køber har aftalt, at køber overtager løsøre for kr. **0,00**

Sælger og køber har aftalt en salgspris på **000.000,00** kr. + **Gebyr?**

Der er **ingen** uafsluttet byggesager på lejligheden.

Der er **ingen** bemærkninger på lovlighedserklæringen på El. **Fejl og mangler er rettet, se bilag**

Der er **ingen** bemærkninger på lovlighedserklæringen på VVS. **Fejl og mangler er rettet, se bilag**

Der tilbageholdes kr. **5.000,00** til dækning af evt. manglende betaling af varmemeforbrug, hvis sælger ikke ikke afleverer aflæsningen af varmemeforbruget, inden afregning af lejligheden hos administrator

Internet - Fiberby: Se regler i "Salg af andel -hvad skal jeg gøre" køber overtager **ikke** aftalen.

**Der tilbageholdes kr. 1.000,00 indtil sælger har dokumenteret at aftalen med Fiberby er opsagt og betalt.**

Fællesantennen - YouSee: Se regler i "Salg af andel -hvad skal jeg gøre" køber overtager **ikke** aftalen.

**Sælger skal opkræves gebyr for Copydan og administration frem til 31. december indeværende år.**

Kælderrummet er placeret i kælderen **Bellahøjvej 108**

Både sælger og køber er bekendt med indhold af §5, §15, stk. 1 og §16, stk. 1 og 3, i lov om andelsboligforeninger, nævnte §§(-stykker) er aftrykt på side 3 af nærværende aftale, og vi erklærer på tro og love, at der ikke er betalt noget beløb udover ovenfor opgjort, og at vi ikke i forbindelse med overdragelsen har aftalt andet køb eller indgået nogen anden retshandel. køber er gjort bekendt med lov om forbruger- beskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom af 22/9 2015 aftrykt på side 4 som del af nærværende aftale. Betaling skal efter opkrævning ske til foreningens administrator, HUPFELD & HOVE, til videre afregning over for sælger i.h.t. gældende regler derfor. 90% af sælgers tilgodehavende (- evt. fradrag) udbetales ca. 14 dage efter ejerskifte. Resten (10%) efter ca. 30 dage.

København, den

**14. april 2021**

## Underskrifter

Nærværende aftale godkendes af Solbjerg bestyrelse:

Sælger:

Ægtefælle samtykker hermed:

Køber:

Jacek Møller

Flemming Lübbers

# Tillæg til overdragelsesaftale

## - uddrag af ABL §§ 5, 15 og 16

### § 5.

- Stk. 1 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 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:
- a) Anskaffelsesprisen.
  - b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.
  - c) 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 og gjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter litra b og c fratrækkes prioritetsgælden og gjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, for indeksslån 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 indeksslån 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 mv. og finansieret med indeksslån.
- Stk. 9 Har ministeren for by, bolig og landdistrikter 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 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 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 Er der ydet støtte fra staten eller kommunen til etablering af en andelsboligforening, skal størrelsen 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.
- Stk. 15 Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke personer der kan udarbejde en vurdering som nævnt i § 5, stk. 2, litra b, og om udarbejdelsen af vurderingen.

### § 15.

- Stk. 1 Overtrædelse af reglerne i § 2, stk. 4, 5 eller 6, 1. eller 2. pkt., straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.
- Stk. 2 Det samme gælder den, der overdrager en aktie eller andel i strid med reglerne i § 10, den, der overdrager en fast ejendom eller en andel i en ejendom i strid med § 13, eller den, der overdrager en fast ejendom eller en andel i et boligfællesskab i strid med § 14 a.
- Stk. 3 Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening eller en aktie eller andel omfattet af kapitel III i strid med § 5, straffes med bøde eller fængsel i indtil 4 måneder.
- Stk. 4 Med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes endvidere den, der overdrager sin andel i strid med kommunalbestyrelsens anvisningsret i henhold til § 160 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv. eller § 79, stk. 3, i lov om byfornyelse. Det samme gælder den, der i en andelsboligforening omfattet af § 160 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv. eller § 79, stk. 3, i lov om byfornyelse tilsidesætter den pligt, der gælder for andelsboligforeninger efter § 7 h.
- Stk. 5 Den, der som mægler eller rådgiver erhvervsmæssigt medvirker ved overdragelse i strid med §§ 5, 10, 11, 13 og 14 a, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.
- Stk. 6 Den, der erhvervsmæssigt sælger andele i andelsboligforeninger under stiftelse og undlader at give oplysning om fortrydelsesret efter § 1 b, stk. 4, straffes med bøde.
- Stk. 7 I forskrifter, der udstedes af ministeren for by, bolig og landdistrikter i medfør af § 1 b, stk. 7, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.
- Stk. 8 Den, der overdrager en ejendom til en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boligpartnerselskab i strid med reglerne i § 2, stk. 2, jf. § 9, stk. 1, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder. Tilsvarende gælder den, der som tegningsberettiget foretager en sådan handling på vegne af en juridisk person.
- Stk. 9 Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

### § 16.

- Stk. 1 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. 2 Er overdragelse sket i strid med reglen i § 13 eller § 14 a, og er erhververen indflyttet i lejligheden, kan han efter ophævelse af aftalen benytte den opnåede brugret som lejer.
- Stk. 3 Er overdragelsen sket i strid med §§ 5 eller 11, kan erhververen kræve prisen nedsat og en eventuelt erlagt overpris tilbagebetalt.
- Stk. 4 I det omfang en erlagt overpris ved salg efter § 6 b eller retspejlovens § 559 a er anvendt til fyldestgørelse af en pant- eller udlægshaver, kan erhververen tillige rette sit tilbagebetalingskrav efter stk. 3 mod denne.
- Stk. 5 Optages et medlem i foreningen i strid med reglen i § 2, stk. 4, kan han kræve et eventuelt erlagt beløb tilbagebetalt.
- Stk. 6 Retssager vedrørende stk. 1-5 anlægges for boligretten.

# Uddrag fra: Lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

## Kap. 2. Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom mv.

### § 6.

Stk. 1. Reglerne i dette kapitel gælder med de i stk. 2 nævnte undtagelser for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, samt under samme betingelse for aftaler om køb af andel i en andelsboligforening og køb af aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig.

Stk. 2. Reglerne gælder ikke for aftaler om køb af fast ejendom m.v. på auktion, eller når der ved aftalens indgåelse er indgivet begæring om tvangsauktion og køberen vidste eller burde vide dette. Reglerne gælder endvidere ikke for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt, eller for køb, som er omfattet af lov om forbrugeraftaler om brugsret til logi på timesharebasis, længerevarende ferieprodukter m.v.

Stk. 3. Har sælgeren handlet som led i sit erhverv, eller er aftalen indgået eller formidlet for sælgeren af en erhvervsdrivende som led i dennes erhverv, har sælgeren bevisbyrden for, at aftalen ikke er omfattet af reglerne i dette kapitel.

### § 7.

Stk. 1. Når der er indgået en aftale om køb, kan køberen træde tilbage fra aftalen på de betingelser, som er nævnt i §§ 8-11 (fortrydelsesret).

Stk. 2. Så længe et tilbud om køb ikke er antaget af sælgeren, kan køberen tilbagekalde sit tilbud ved at give underretning herom til sælgeren.

### § 8.

Stk. 1. Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse giver skriftlig underretning til sælgeren om, at køberen vil træde tilbage fra aftalen, jf. dog stk. 2. Underretningen skal være kommet frem inden fristens udløb.

Stk. 2. Er aftalen indgået ved køberens antagelse af sælgerens tilbud om salg, skal den i stk. 1 nævnte underretning være kommet frem senest 6 hverdage efter, at tilbudet er kommet til køberens kundskab.

### § 9.

Stk. 1. Er en aftale om køb blevet tinglyst, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist foretager det fornødne til aflysning af aftalen.

### § 10.

Stk. 1. Har køberen taget ejendommen i brug, er fortrydelsesretten betinget af, at ejendommen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist stilles til sælgerens disposition.

Stk. 2. Har køberen efter aftalens indgåelse foretaget fysiske indgreb i eller forandringer på ejendommen, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist tilbagefører ejendommen til væsentlig samme tilstand som før indgrebet eller forandringen.

Stk. 3. Er ejendommen efter aftalens indgåelse blevet beskadiget eller forringet på anden måde som følge af, at køberen eller andre, der har haft adgang til ejendommen i køberens interesse, har udvist uagtsomhed, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist udbedrer forholdet. Køberen har bevisbyrden for, at der ikke er udvist uagtsomhed.

### § 11.

Stk. 1. Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist betaler en godtgørelse på 1 pct. af købesummen til sælgeren, jf. dog stk. 2. Køberen kan med frigørende virkning betale til en erhvervsdrivende som nævnt i § 6, stk. 3.

Stk. 2. Køberen skal ikke betale godtgørelse efter stk. 1, såfremt aftalen er indgået med en sælger, der har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis hovederhverv er at sælge fast ejendom, når sælgeren har handlet som led i dette erhverv. Går aftalen ud på køb af en grund samt ny- eller færdigopførelse af en hel bygning på grunden som nævnt i § 14, finder § 17 tilsvarende anvendelse.

### § 12.

Stk. 1. Har køberen betalt en del af købesummen, skal sælgeren ved tilbagebetaling straks tilbagebetale det modtagne med fradrag af eventuelle beløb efter § 11. Fradrag kan ske, selv om køberen har indbetalt beløbet til en erhvervsdrivende som nævnt i § 6, stk. 3.

Stk. 2. Har sælgeren fra køberen som sikkerhed for købesummens betaling modtaget et pantebrev med pant i ejendommen eller et tilsvarende dokument, skal sælgeren ved tilbagebetaling straks tilbagegive dette. Kan sælgeren ikke straks tilbagegive dokumentet, skal sælgeren holde køberen skadesløs for ethvert krav i henhold til dokumentet, og køberen kan kræve, at sælgeren stiller betryggende sikkerhed herfor.

### § 13.

Stk. 1. Lørdage og grundlovsdag anses ikke for hverdage ved beregningen af fortrydelsesfristen, jf. § 8.

## Kap. 4. Oplysning om fortrydelsesret

### § 19.

Stk. 1. En erhvervsdrivende sælger eller formidler m.v. som nævnt i § 6, stk. 3, skal, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, jf. § 8, i et særskilt dokument give køberen oplysning om fortrydelsesretten efter kapitel 2. Ved aftale om køb eller opførelse af bygning, jf. § 14, skal entreprenøren, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, jf. § 16, give bestilleren oplysning om fortrydelsesretten efter kapitel 3.

Stk. 2. Justitsministeren fastsætter nærmere regler om de i stk. 1 nævnte oplysningers form og indhold.

## Kap. 7. Straf

### § 22.

Stk. 1. Den, der undlader at give oplysning som nævnt i § 19, stk. 1, straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter anden lovgivning. Justitsministeren kan i forskrifter, der udstedes i medfør af § 19, stk. 2, fastsætte bødestraf for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Stk. 2. Straffelovens §§ 144, 150, 152 og 155-157 finder tilsvarende anvendelse på personer, der udarbejder elinstallationsrapporter.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER PR. 31. DECEMBER 2020 TIL  
BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN  
SOLBJERG**

## Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		190.000.000	15.806
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		5.650.000	470

## Boligafgift

Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år

H1	Boligafgift	467
----	-------------	-----

## Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	12.344
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	784
K3	Teknisk andelsværdi	13.128

## Vedligeholdelse

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X

## Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92
---	--	----