

Albertslund, den 9. januar 2025.

Til ejendomsmæglere,
der formidler salg af en andel i
Andelsboligforeningen Milebuen

**Vedr. anvendelsen af Overdragelsesaftale (køb/salg af andelsbolig)¹ -
Brancheorganisationernes fælles overdragelsesaftale version 25.01.7 med
tilhørende Dansk Ejendomsmæglerforening: Ejendomsmæglertillæg
Overdragelsesaftale (køb/salg af andelsbolig)².**

Andelsboligforeningen Milebuen har i § 23 stk. 2, 1. punktum i foreningens vedtægter fastslået at der "Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet kontrakt."

Denne kontrakt, betegnet "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen", er udarbejdet så den til fulde dækker kravene i:

LBK nr. 1281 af 28. august 2020, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som ændret ved § 6 i lov nr 344 af 22. marts 2022 og lov nr 330 af 9. april 2024.

BEK nr. 1392 af 14. juni 2021 Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

LBK nr. 510 af 24. februar 2021, Lov om formidling af fast ejendom m.v., § 37, stk. 1, nr. 4
BEK nr. 1413 af 30. november 2023, Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom, §§ 31-36.

Købsaftalen opdateres ved behov, normalt 1-3 gange om året, for at sikre at lovgivningen overholdes samt at de generelle og specifikke oplysninger indeholdt i aftalen er de til enhver tid gældende.

Når en andelshaver i foreningen ønsker at sælge sin andel, skal vedkommende først rette henvendelse til bestyrelsen, der:

Udleverer en papirkopi af foreningens købsaftale udfyldt med de gældende specifikke oplysninger for den pågældende andelsbolig

Udleverer en papirkopi af den gældende venteliste for den pågældende andel/andelstype

¹ Standardformular udarbejdet af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Dansk Ejendomsmæglerforening, Ejendomsforeningen Danmark, Foreningen af Advokater med Ejendomsadministration og Danske Boligadvokater – Version 25.01.7 – således som dette dokument kan findes i abf-håndbogen 2025 som bilag E,9 og i den digitale udgave <https://www.abf-haandbogen.dk/media/1328/brancheorganisationernes-faelles-overdragelsesaftale-versionsnr-25017.docx> (kræver køb af digitalt abonnement – gælder alle links til denne) - fremover benævnt **Fællesaftalen**

² Således som dette dokument kan findes i abf-håndbogen 2025 som bilag E10 i papirudgaven og i den digitale udgave <https://www.abf-haandbogen.dk/media/1241/e10-ejendomsmaeglertillaeg-til-brancheorganisationernes-faelles-overdragelsesaftale.pdf> - fremover benævnt **Mæglertillægget**. Bemærk at tillægget ikke er opdateret i forbindelse med ny version af Fællesaftalen.

Udleverer en papirkopi af nærværende skrivelse
Henvisning til hvor på foreningens hjemmeside nøgleoplysningsskemaet for andelsboligforeningen og øvrige relevante dokumenter kan findes.
Giver en mundtlig orientering om regler og retningslinier for salget med henvisning til foreningens folder: "Vejledning om køb og salg af andel i Andelsboligforeningen Milebuen" der også kan findes på foreningens hjemmeside³.

Hvis en andelshaver i Andelsboligforeningen Milebuen henvender sig til Dem for at indgå en formidlingsaftale om salg af en andel i foreningen, bør vedkommende derfor medbringe ovennævnte papirkopier.

Vi ser dog gerne at De eller sælger retter henvendelse til foreningen med oplysning om at De er ejendomsmægler på salget, således at vi kan sikre os, at De modtager opdaterede versioner af Købsaftalen m.v. såfremt denne opdateres i salgsforløbet.

Vi har på foreningens hjemmeside et specielt menu punkt for ejendomsmæglere⁴, hvor De kan finde:

Nærværende skrivelse
Besvarelse af Dansk Ejendomsmæglerforenings Andelsboligskema – supplement til nøgleoplysningsskemaer og øvrige dokumenter⁵ i det omfang dette kan besvares generelt for alle andele i foreningen
Link til pdf versioner af de dokumenter, der skal udleveres i forbindelse med et salg, herunder nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg standard udfyldt for den pågældende andelsboligtype
Link til foreningens prisliste for dokumentkopier og gebyrer

I det omfang de ønsker spørgsmål, der er specifikke for den enkelte andel, i "Andelsboligskema" besvaret, beder vi dem rette henvendelse til foreningen pr e-mail.

Hvis De i denne forbindelse ønsker papirkopier af et eller flere af de dokumenter, der skal udleveres i forbindelse med et salg, fremsendt, prissættes dette efter foreningens prisliste, hvortil lægges porto for fremsendelsen.

Da andelsboligforeningens købsaftale, som nævnt, dækker lovgivningens krav til en købsaftale vedrørende en andelsbolig, er det foreningens holdning, at **Fællesaftalen** med tilhørende **Mæglertillæg** eller andre lignende standard købsaftaler er unødvendige i forbindelse med salg af en andel i Andelsboligforeningen Milebuen.

Vi anbefaler derfor, at det alene er foreningens "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen" der anvendes.

Vælger De alligevel at anvende **Fællesaftalen** med tilhørende **Mæglertillæg**, skal De være opmærksom på følgende:

Andelsboligforeningens vedtægter fastslår, som ovenfor nævnt, at foreningens "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen" skal anvendes, så bestyrelsens godkendelse af en kommende andelshaver og aftale efter Andelsboliglovens § 6 påbegyndes først, når den nævnte købsaftale er modtaget i udfyldt stand og underskrevet af parterne, samt Dem som ejendomsmægler i bilaget til aftalen med Deres oplysninger til parterne.

Hvis yderligere materiale indgår i aftalen mellem køber og sælger, f.eks. Deres salgsopstilling eller **Fællesaftalen** med tilhørende **Mæglertillæg** skal dette modtages i endelig udfyldt og underskrevet stand senest samtidigt med foreningens "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen" for at indgå i bestyrelsens behandling efter Andelsboliglovens § 6, og dermed i retsgrundlaget for handelen.

Hvis De anvender **Fællesaftalen** med tilhørende **Mæglertillæg** har foreningen en række bemærkninger/krav til denne, som vi forventer efterlevet. Disse gennemgås nedenfor.

³ <http://www.milebuen.dk/index.htm?page=MileSalg>

⁴ <http://www.milebuen.dk/index.htm?page=EjendomsMaegler>

⁵ Således som dette dokument findes i bilag E.26 i den digitale version "abf håndbogen for private andelsboligforeninger" 2025" <https://www.abf-haandbogen.dk/media/1268/e26-andelsboligskema-ejendomsmægler.pdf> mærket version 2.4 A/SABS.

Hvis foreningen finder anledning hertil, vil vi udfærdige en allonge til den mellem parterne indgåede aftale, som vi, alt efter karakteren af indholdet af denne, vil kunne kræve underskrevet af parterne som en betingelse for aftalens godkendelse.
Hvis behovet for en allonge er helt eller delvist forårsaget af, at De ikke har efterlevet foreningens bemærkninger/krav vedr. anvendelsen af **Fællesaftalen** med tilhørende **Mæglerstillæg** eller på anden måde ikke har sikret at foreningens godkendelse er af ekspeditions-mæssig karakter, forbeholder andelsboligforeningen sig ret til at fakturere Dem for et ekspeditionsgebyr på kr 1.000 for mangelfuld opfyldelse af Deres forpligtelser som ejendomsmægler.

Andelsboligforeningen Milebuen har følgende bemærkninger/krav ved anvendelsen af **Fællesaftalen** med tilhørende **Mæglerstillæg** som bilag til foreningens "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen"

Fællesaftalen: Overdragelsesaftale (køb/salg af andelsbolig) - Brancheorganisationernes fælles overdragelsesaftale version 25.01.7

Hvis De, som ejendomsmægler, vælger at anvende **Fællesaftalen**, skal De være opmærksom på, at Andelsboligforeningen Milebuen **ikke** bidrager med en for udfyldt version af denne. Vi besvarer gerne spørgsmål fremsendt pr e-mail om udfyldelsen af konkrete punkter, såfremt informationen ikke i forvejen findes i det materiale foreningen stiller til rådighed for Dem.

Punkt 2. Andelsboligen

Andelsboligforeningen skal oplyse at andels nummeret følger boligens adresse, at der ikke anvendes beboernummer og at andelsforeningens ejendom har BFE 2123831 og er beliggende på matrikel 11at, Herstedvester by, Herstedvester. Foreningens CVR nummer er 29343934, og foreningens hjemmeside er www.milebuen.dk

Punkt 3. Overtagelse

Andelsboligforeningen Milebuen skal påpege, at indholdet i dette afsnit tilsidesættes af indholdet i afsnittene 1 Andelen, med eventuelt bilag med bemærkninger til andelens stand og 3 Overtagelse i foreningens "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen".

- Der **skal** derfor under **punkt 11. Individuelt aftalte vilkår i Fællesaftalen** anføres følgende:
"Indholdet af punkt **3 Overtagelse** ovenfor tilsidesættes af indholdet i afsnittene **1 Andelen**, med eventuelt bilag med bemærkninger til andelens stand og **3 Overtagelse** i "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen".

2. punktum i 3. afsnit under dette punkt: "*For så vidt angår ... af afsnit 11.*" er for upræcist til at udgøre en del af en aftaletekst. Ydermere er væg-til-væg tæpper kun en tilpasset løsøre hvis det består af et stykke, hvis det består af flere stykker er det løsøre.

- Der **skal** derfor under **punkt 11. Individuelt aftalte vilkår i Fællesaftalen** anføres hvilket inventar og tilbehør der medfølger/ikke medfølger.

2. punktum i næstsidste afsnit under dette punkt: "*Hvis ejendommens bygninger ... forsikringsdækket brandskade.*" giver forsikringsmæssigt ingen mening ved handel med en andel, idet bygnings- og brandforsikring tegnes af andelsboligforeningen.

- Der **skal** derfor under **punkt 11. Individuelt aftalte vilkår i Fællesaftalen** anføres følgende:
"Teksten i næstsidste afsnits 2. punktum under **Punkt 3. Overtagelse** "*Hvis ejendommens bygninger ... forsikringsdækket brandskade.*" gælder ikke for nærværende handel."

Punkt 4. Overdragelsessum

Andelen i foreningens formue skal som udgangspunkt hentes i bilag 1 til det senest godkendte årsregnskab og fremgår af punkt Z3 i Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg for den pågældende andel.

Foreningen anvender Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b – valuarvurdering – ved opgørelsen af foreningens formue, og indhenter fornyet valuarvurdering hvert år i juni måned. Hvis en modtaget valuar vurdering nødvendiggør en regulering af andelsværdien forud for den førstkommende generalforsamling efter modtagelsen vil vi, såfremt De har meddelt os, at De er ejendomsmægler på salget, orientere Dem ved fremsendelse af opdateret Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg for den pågældende andel uden unødigt ophold.

Det skal bemærkes, at Andelsboligforeningen Milebuen i medfør af § 5 stk. 3 i Andelsboligloven pt. anvender en valuarvurdering fastholdt fra før 1. juli 2020, jf. Nøgleoplysningsskema for Andelsboligforeningen punkt F1A.

Andelsboligforeningen Milebuen blev ved stiftelsen finansieret ved indekslån og er derfor omfattet af Andelsboliglovens § 5 stk. 9. Indeks lånene er på nuværende tidspunkt indfriet, og andelsboligforeningen er bekendt med og har tilsluttet sig Erhvervsstyrelsens vejledende udtalelse⁶ om Andelsboliglovens § 5 stk. 9. Teksten "*Andelsboligen er opført med støtte ... ifølge regnskabet udgør kr xxxxx.*" på side 5 i **Formularvejledningen**⁷ kan derfor ikke anvendes. En andelshaver/sælger der ønsker at gøre brug af bestemmelsen henvises derfor til domstolene for at få omstødt foreningens fortolkning.

Andelsboligforeningen finder at henvisningen "jf." under punkterne Forbedringer og særligt tilpasset inventar, Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand, Fradrag for mangler og Løsøre kan skabe en unødvendig tvivl om der er relevant information og hvor den i givet fald kan findes.

- Der **skal** derfor, såfremt et eller flere af ovennævnte punkter er udfyldt, under **punkt 11. Individuelt aftalte vilkår i Fællesaftalen** anføres den/de relevante dele af følgende:
 - "Specifikation af Forbedringer og særligt tilpasset løsøre i **4 Overdragelsessum** ovenfor findes i bilag <nr> til afsnit **5 Overdragelsessummen** litra B i "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen".
 - "Specifikation af Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand i **4 Overdragelsessum** ovenfor findes i bilag <nr> til afsnit **5 Overdragelsessummen** litra C i "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen".
 - "Specifikation af Fradrag for mangler i **4 Overdragelsessum** ovenfor findes i bilag <nr> til afsnit **5 Overdragelsessummen** litra C i "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen".
 - "Specifikation af Løsøre i **4 Overdragelsessum** ovenfor findes i bilag <nr> til afsnit **5 Overdragelsessummen** litra D i "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen".

I **Formularvejledningen** på side 6 under "Løsøre, jf. ... kr ..." står bl.a. "

Vedtægtsmæssig fortrydelsesret frem til overtagelsesdagen vedr. køb af løsøre bør desuden fremgå af afsnit 11." er unødvendig, da fortrydelsesretten frem til overtagelsen altid er gældende." Hvis købsaftalen indgås uden at foreningens forhåndsgodkendelse af værdien af forbedringer og tilpasset inventar⁸, opgørelse af fradrag for vedligeholdelsestilstand og/eller fradrag for mangler foreligger, kan det her, eller under **punkt 11. Individuelt aftalte vilkår** anføres i hvilket omfang nedslaget kan/skal anvendes til dækning af mangler, fradrag for vedligeholdelsestilstand og eller nedslag i forbedringsværdien. Sælger kan på ethvert tidspunkt anmode foreningen om en forhånds godkendelse, hvorefter vi vil foretage en besigtigelse uden unødigt ophold.

I § 20 stk 3 i Andelsboligforeningen Milebuens vedtægter er det fastlagt, at hvis pristillægget for løsøre udgør mere end 10.000 kr skal bestyrelsen have lejlighed til at orientere køber om betydningen af § 5 stk. 14 i Andelsboligloven.

⁶ http://milebuen.dk/pdf/vejledende_u dtalelse_om_andelsboliglovens-5-stk-8.pdf

⁷ Således som dette dokument kan findes i abf-håndbogen 2025 som bilag E11 i papirudgaven og i den digitale udgave <https://www.abf-haandbogen.dk/media/1329/formularvejledning-til-den-faelles-overdragelsesaftale-versionsnr-25017.pdf> - version 25.01.7 – fremover benævnt **Formularvejledningen**

⁸ Forhåndsgodkendelse skal indhentes hvis værdien af denne post udgør 5% eller mere af andelsværdien.

- Der **skal** derfor, såfremt pristillægget for løsøre udgør mere end 10.000 kr under **punkt 11. Individuelt aftalte vilkår i Fællesaftalen** anføres følgende:
 ”Værdien af løsøre, der indgår i handelen, opgjort under **punkt 4 Overdragelsessum** ovenfor udgør mere end 10.000 kr. Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Milebuen skal derfor have lejlighed til at orientere køber om betydningen af § 5 stk. 14 i Andelsboligloven samt besigtigelse af løsøret med henblik på vurdering af dette. Køber kan i forbindelse med denne orientering fortryde hele eller dele af købet af løsøre, uden at sælger kan gøre indsigelse eller hæve handelen. Den samlede overdragelsessum inkl. Løsøre reguleres i overensstemmelse med det fortrudte.”

Punkt 5. Løbende ydelser

Her skal angives at betalingen forfalder til foreningen månedligt, samt under Boligaftalt den i punkt Z9 i Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg for den pågældende andel angivne månedlige boligaftalt. Ingen af de øvrige punkter skal udfyldes.

De 2 tekstafsnit efter tabellen ”Køber gøres opmærksom ... afsnit 11.” og ”Køber gøres i øvrigt ... renovation.” indebærer en usikkerhed for køber omkring de løbende ydelser i forbindelse med handelen.

- Der **skal** derfor under **punkt 11. Individuelt aftalte vilkår i Fællesaftalen** anføres følgende, idet vi henviser til sælger med hensyn til størrelsen af de seneste årlige a conto bidrag:
 ”I forhold til aftalens **punkt 5. Løbende ydelser** ovenfor skal det specificeres at:
 Boligen opvarmes med fjernvarme. Varmeregnskabsåret følger kalenderåret, og a conto varme betales i 12 rater i månederne januar - december direkte til forsyningsselskabet, der også forestår varmeregnskabet.
 Regnskabsåret for vand- og vandaflædningsafgift følger kalenderåret, og a conto vand- og vandaflædningsafgift betales i 2 rater i månederne marts og september direkte til forsyningsselskabet, der også forestår regnskabet for vand- og vandaflædningsafgift.
 A conto bidraget til varme andrager kr _____-og vand- og vandaflædningsafgift kr _____ årligt.
 El opkræves af og afregnes direkte med forsyningsselskabet.
 Køberen er bekendt med at boligen er tilsluttet Damgårdslundens Antenneforening (DAF), og at kontingentet herfor er indeholdt i boligaftalten. Køber skal selv indgå abonnementsaftale med DAF's leverandør af TV-signaler, YouSee, eller andre, herunder afholde omkostningerne forbundet hermed. Køber skal endvidere selv indgå abonnementsaftale om levering af Internet forbindelse og afholde omkostningerne forbundet hermed.
 Alle ydelser, der påhviler sælgeren som følge af medlemskabet og boligretten i andelsboligforeningen, og som er forfaldne til betaling inden overtagelsesdagen, betales af sælgeren.
 Det skal påpeges, at den tilsvarende information findes i punkt 6. Boligaftalt m.v. i **”Købsaftale Andel i Andelsboligforeningen Milebuen”.**”

Punkt 6. Omkostninger

Sælgers overdragelsesgebyr/honorar til andelsboligforeningen kan angives til 2.500 kr, der fratrækkes sælgers provenu.

Købers overdragelsesgebyr/honorar til andelsboligforeningen kan angives til 0 kr. Derudover betaler køber ikke for udstedelse af Erklæring om adkomst.

Øvrige gebyr muligheder er normalt ikke relevante i forbindelse med handel med andel i Andelsboligforeningen Milebuen.

- Der **skal** derfor under **punkt 11. Individuelt aftalte vilkår i Fællesaftalen** anføres følgende:
 ”I forhold til aftalens **punkt 6. Omkostninger** ovenfor skal det specificeres at der ved handel med en andel i Andelsboligforeningen Milebuen normalt ikke indhentes vurderingsrapport, VVS- eller El-tjek. Såfremt en eller flere af disse er nødvendige i specielle situationer, betales omkostningerne hertil fuldt og helt af sælger og fratrækkes salgsprovenuet.”

Punkt 7. Købers samlede indbetaling

Den samlede overdragelsessum inklusive evt. løsøre skal indbetales til foreningen senest 14 kalenderdage før overtagelsesdagen – vi anbefaler, at dette angives som en specifik dato. Dette skal ske på konto nr. 3129-4748219730 i Danske Bank.

Sælger hæfter for alle ydelser som er forfaldne til betaling inden overtagelsesdagen. Hvis der aftales overtagelse midt i en måned, kan det aftales at køber betaler en andel af disse, svarende til den andel af måneden køber disponerer over andelen. Dette skal i så tilfælde anføres i fritextfelterne i betalingsoversigten.

Ved aftalens indgåelse, dvs. inden for en uge efter den seneste af købers og sælgers daterede underskrifter, deponerer køber 10% af overdragelsessummen eksklusiv løsøre, dog minimum 50.000 kr, på foreningens konto. Dette kan anføres i 2. række i sikkerheds oversigts tabellen.

Hvis sælger ønsker garantistillelse på resten af overdragelsessummen eksklusiv løsøre, er det andelsboligforeningens anbefaling at der gives en frist på mindst 2 uger til indhentning af denne.

Opstillingen af oversigten over købers samlede indbetaling er desværre lavet på en sådan måde, at den i høj grad kan skabe tvivl hos køber om, hvad der præcist skal betales hvornår.

- Andelsboligforeningen Milebuen anbefaler derfor, at der under **punkt 11. Individuelt aftalte vilkår i Fællesaftalen** anføres følgende:
 ”I forhold til aftalens **punkt 7. Købers samlede indbetaling** ovenfor præciseres det at ved købsaftalens underskrift deponerer køber 10%, dog minimum kr 50.000,00, af overdragelsessummen på andelsboligforeningens konto:
 Konto nr. 3129-4748219730 i Danske Bank
 og køber deponerer restbeløbet på samme konto senest 14 dage før overtagelsesdagen, begge beløb til frigivelse til andelsboligforeningen jf. punkt 5. Overdragelsessummen i ”**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen”.”

Ved garantistillelse kan anvendelse af Standardgarantien udarbejdet af DE, ABF, Advokatsamfundet m.fl. ikke fraviges.

Punkt 8. Afregning til sælger

Andelsboligforeningen Milebuen tilbageholder normalt et standardbeløb på 50.000 kr til dækning af foreningens tilgodehavender, herunder administrationssalær til foreningen, samt fejl og mangler ved andelen. Beløbet kan forhøjes hvis foreningens tilgodehavender eller konstaterede fejl og mangler ved fælles gennemgang af andelen mellem køber, sælger og foreningen tilsiger dette. Det resterende beløb udbetales til sælger efter indfrielse af evt. pant og udlæg umiddelbart efter den fælles gennemgang. Køber har 14 dage efter overtagelsesdagen til skriftligt at fremsætte indsigelser vedrørende fejl og mangler, der forsøges afklaret i dialog mellem køber, sælger og foreningen, således at slutafregning normalt kan foretages senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Hvis køber har indsigelser vedrørende fejl og mangler efter udløbet af 14 dages perioden henvises køber til domstolene.

Det skal understreges, at foreningen ikke noterer transporter, hverken til ejendomsmæglere eller andre, idet:

- Punkt 4 i listen over mulige fradrag ”*Eventuelle aftaler om transport i overdragelsessummen, f.eks. med ejendomsmægler.*” er for det første i modstrid med § 7, stk 1, 3. punktum (”Der kan ikke uden tinglysning anvises eller meddeles fuldmagt til

nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et evt. tilgodehavende efter en overdragelse.”) i foreningens vedtægter.

- For det andet er det i modstrid med § 6 stk 10, 1. punktum i Andelsboligloven (“Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver og eventuelle andre rettighedshavere.”), idet teksten “... og eventuelle andre rettighedshavere” blev tilføjet ved lov nr. 204 af 29. marts 2004. I den skriftlige forelæggelse (<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=91476>) af lovforslaget til denne lov bemærkes omkring den tilføjede tekst: “Som noget nyt i 1. pkt. pålægges foreningen at fordele udbetalingen af den del af den indbetalte købesum, som er tilbage efter foreningens modregningsadgang mellem sælgeren og eventuelle rettighedshavere. Ved rettighedshavere forstås panthavere, udlægshavere og et eventuelt (konkurs- eller døds)bo.”, altså ikke den medvirkende ejendomsmægler.
- For det tredje skal købsaftalen regulere forholdet mellem køber og sælger og ikke mellem sælger og ejendomsmægler, idet det i såvel lov 510 af 24. februar 2021 som bekendtgørelse nr 1413 af 30. november 2023 slås fast at hvor meget og hvornår sælger skal betale den medvirkende ejendomsmægler skal være en del af den mellem dem indgåede formidlingsaftale.
- Der **skal** derfor under **punkt 11. Individuelt aftalte vilkår i Fællesaftalen** anføres følgende:

”Uanset teksten ”4. Eventuelle aftaler om transport i overdragelsessummen, f.eks. med ejendomsmægler.” i **Punkt 8. Afregning til sælger** ovenfor noterer Andelsboligforeningen Milebuen ikke transporter og fratrækker ikke salær og udlæg til den medvirkende ejendomsmægler. Den medvirkende ejendomsmægler henvises derfor til at fakturere sælger for salær og udlæg efter den mellem dem indgåede formidlingsaftale.”

Andelsboligforeningen Milebuen finder, at teksten i afsnittet i højere grad fokuserer på mulige retssager end på at løse mangel indsigelser ved dialog mellem parterne eller til nød anvendelse af en vurderingsmand.

- Der **skal** derfor under **punkt 11. Individuelt aftalte vilkår i Fællesaftalen** anføres følgende:

”Uanset teksten i **Punkt 8. Afregning til sælger** ovenfor foregår afregning til køber således som beskrevet i punkt 5. Overdragelsessummen i ”**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen”.”

Punkt 9. Aflæsning af forbrug

Andelsboligforeningen Milebuen skal oplyse, at aflæsning af vand, varme og el samt fra- og tilmelding til forsyningsselskaberne så vidt muligt foretages af foreningen i forbindelse med en fælles gennemgang af andelen, således at køber og sælger underskriver aflæsningsarket.

Foreningen anvender ikke gas.

Punkt 10. Betingelser for overdragelsens gennemførelse

Andelsboligforeningen Milebuen fører intern og ekstern venteliste. Retningslinierne for ventelisten er beskrevet i venteliste reglementet, der udgør bilag 4 til foreningens vedtægter.

Når en andelshaver henvender sig til bestyrelsen med henblik på salg af andel, udleveres ventelisten for den pågældende bolig type til sælger. Sælger skal herefter kontakte ventelisten i rækkefølge. Hvis ingen på ventelisten ønsker at overtage, kan andelen sælges i frit salg. Hvis prisen sænkes betydende, dvs. med 5% eller mere, skal ventelisten have tilbudt andelen igen, inden denne kan sælges til trediepart.

Hvis foreningen, efter udleveringen af ventelisten til sælger, modtager tilmeldinger til ventelisten, der omfatter den pågældende bolig type orienteres sælger/ejendomsmægler om dette snarest muligt. Den/de pågældende betragtes dog ikke som en del af ventelisten men som købsmønstre i frit salg.

Andelsboligforeningen Milebuen forventer, at De, som ejendomsmægler for sælger, sikrer at ovenstående procedure efterleves således at De kan svare ja til de 2 første spørgsmål i dette afsnit.

I forhold til teksten i 4. afsnit under dette punkt: "*I det omfang det er muligt, ... den solgte ejendom relaxeres fra pantet.*" er det normalt andelsboligforeningen, der står for at indfri pant og udlæg, samt anmoder om omdannelse til/fastholdelse af afgiftspantebreve i forbindelse med afregningen af salget. Transport af pantebrevet er normalt noget de involverede pengeinstitutter selv sørger for. Bemærk at sidste punktum i afsnittet ikke giver mening i forbindelse med handel med andelsboliger.

- Der **skal** derfor under **punkt 11. Individuelt aftalte vilkår i Fællesaftalen** anføres følgende:
"Uanset teksten i 4. afsnit under **Punkt 10. Betingelser for overdragelsens gennemførelse** "*I det omfang det er muligt, ... den solgte ejendom relaxeres fra pantet.*" sørger andelsboligforeningen for indfrielse og aflysning af pant og udlæg samt omdannelse til/fastholdelse af afgiftspantebreve, Købers pengeinstitut kan rette henvendelse til et pantebrevs rettighedshaver med henblik på transport af pantebrevet."

Teksten i 5. afsnit under dette punkt: "*Overstiger sælgers samlede restgæld, ... omkostninger nævnt i afsnit 6*" betinger handelen såfremt 2 betingelser er opfyldt a) at der er tinglyst pant eller udlæg i andelsboligen og b) at restgælden på disse overstiger sælgers tilgodehavende. Det er hverken juridisk holdbart eller acceptabelt at have en sådan betinget betingelse som standard i et aftale grundlag, hvor langt hovedparten af handlerne ikke opfylder betingelserne for at kunne betinge handelen.

- Der **skal** derfor, hvis der ikke er formodning om restgælden på pant og udlæg overstiger sælgers tilgodehavende, under **punkt 11. Individuelt aftalte vilkår i Fællesaftalen** anføres følgende:
"Teksten i 5. afsnit under **Punkt 10. Betingelser for overdragelsens gennemførelse** "*Overstiger sælgers samlede restgæld, ... omkostninger nævnt i afsnit 6.*" gælder ikke for nærværende handel."
- Hvis der er formodning om restgælden på pant og udlæg overstiger sælgers tilgodehavende **skal** der i stedet, under **punkt 11. Individuelt aftalte vilkår i Fællesaftalen**, anføres følgende:
"Teksten i 5. afsnit under **Punkt 10. Betingelser for overdragelsens gennemførelse** "*Overstiger sælgers samlede restgæld, ... omkostninger nævnt i afsnit 6.*" erstattes af følgende:
Der er formodning om, at sælgers tilgodehavende i forbindelse med nærværende handel ikke til fulde dækker restgælden i følgende tinglyste **[pant/udlæg som relevant]: [liste, udarbejdet af Dem som ejendomsmægler, med præcis angivelse af hvilke pant/udlæg det formodes ikke til fulde kan indfris]**. Sælger skal indhente skriftligt samtykke fra rettighedshaverne til at de aflyser deres **[pant/udlæg]** i andelen. Samtykker skal være modtaget af andelsboligforeningen senest **[dato, der skal være mere end 14 dage før overtagelsesdagen]** kl 16:00. Opfyldes dette ikke, bortfalder handelen, og sælger betaler administrationssalær til andelsboligforeningen, eventuelle afholdte udgifter til vurderingshonorar, VVS- og el-tjek, samt godtgør købers eventuelle dokumenterede omkostninger til garantistillelse."

Punkt 11. Individuelt aftalte vilkår

- Andelsboligforeningen Milebuen har såvel oven- som nedenfor angivet en række tekstafsnit, der skal fremgå af dette punkt.
- Derudover skal det påpeges, at købsaftalen regulerer forholdet mellem køber og sælger. Eventuelle markedsføringsaftaler, vedrørende finansiering, forsikring eller andet mellem Dem og enten køber eller sælger må derfor ikke indgå under dette eller andre punkter i aftalen, men skal udformes som en selvstændig aftale mellem Dem og enten køber eller sælger.
- Endvidere skal De ved advokat-, bank- eller andre forbehold sikre at indsigelsesfristens udløb ligger indenfor Deres åbningstid, samt at forbeholdene, såfremt der er mere end et, er koordinerede, således at der ikke kan opstå tvivl om betingelserne for aftalens bindende karakter.

Punkt 12. Øvrige oplysninger

Det kan oplyses, at Andelsboligforeningen Milebuen er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger og at de gældende energimærker for andelsboligerne findes på foreningens hjemmeside.

Punkt 13. Dokumenter i tilknytning til denne aftale

- Andelsboligforeningen henviser til dokumentlisten under punkt 7. Dokumenter i "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen", der indeholder præcise dokumentangivelser.
- Bemærk at vi i Milebuen udleverer referater fra de seneste 2 ordinære generalforsamlinger, samt eventuelle ekstraordinære generalforsamlinger afholdt efter den første af disse
- Andelsboligforeningen skal påpege, at foreningens regnskabsår løber fra 1/7 til 30/6 og tilsvarende for budgetåret, samt at regnskab og budget findes i samme dokument.
- Det skal bemærkes at, skabelon til specifikation af forbedringer, uddrag af andelsboligloven og oplysning om fortrydelsesret til underskrift af køber findes som bilag til "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen".
- Under øvrige dokumenter skal "Andelsboligforeningens vejledning om køb og salg af andel" anføres
- Under øvrige dokumenter skal "Privatlivspolitik for Andelsboligforeningen Milebuen" og "Oplysninger om Andelsboligforeningen Milebuens behandling af personoplysninger" anføres
- Hvis De under "*Øvrige dokumenter.*" anfører dokumenter skal disse specificeres på en sådan måde, at entydig identifikation er mulig og kopi skal sendes til andelsboligforeningen.
- Andelsboligforeningen Milebuens hjemmeside er <https://www.milebuen.dk>.
- På foreningens hjemmeside kan de under menu punktet "Til Ejendomsmæglere" finde link til samtlige relevante dokumenter, inklusive link til en samlet zip fil af dokumenterne, som de er velkommen til at downloade.

Punkt 14. Rådgivere

Oplysninger om købers og sælgers eventuelle rådgivere er for så vidt købsaftalen uvedkommende.

Punkt 16. Bestyrelsens godkendelse

- Det skal understreges at andelsboligforeningen betragter den udfyldte og underskrevne "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen" som det aftalebærende dokument, og derfor ved en godkendelse af køber og aftale alene underskriver dette.
- Det skal endvidere påpeges, at foreningen alene kopierer og fremsender kopi af den af bestyrelsen godkendte "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen" til køber og sælger. Kopi af **Fællesaftalen** med tilhørende **Mæglertillæg**, salgsopstilling m.v. til køber og sælger skal De som ejendomsmægler sørge for.

Mæglertillæg: Dansk Ejendomsmæglerforening: Ejendomsmæglertillæg Overdragelsesaftale (køb/salg af andelsbolig)

Andelsboligforeningen Milebuen skal starte med at påpege, at der i version 17.1.1 af **Fællesaftalen** i sidste afsnit under punkt 12. **Øvrige oplysninger** stod (foreningens fremhævelser):

"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. Ejendomsmæglertillægget må ikke indeholde særskilte aftale vilkår mellem parterne, idet disse skal fremgå af nærværende aftale. Hvis der er uoverensstemmelser mellem nærværende aftale og ejendomsmæglertillægget, har nærværende aftale forrang."

I version 17.6.1, 18.5.3, 18.10.4. 19.07.6 og 25.01.7 af Fællesaftalen er 2. punktum ("*Ejendomsmæglertillægget må ikke indeholde særskilte aftale vilkår mellem parterne, idet disse skal fremgå af nærværende aftale.*") blevet slettet.

Andelsboligforeningen finder dette meget beklageligt, idet **Mægler tillægget** indeholder adskillige særskilte aftale vilkår. Dette understreger tillægget selv allerede i 1. afsnits 2. punktum under **Indledning**: "*Tillægget indeholder yderligere standardvilkår for handlen og er en del af aftalen.*"

Vi skal endvidere påpege at § 46 stk. 1 i lov om formidling af fast ejendom⁹ lyder:

"Ejendomsmægleren skal i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter."

I skarp kontrast til dette indeholder **Mægler tillægget** en lang række fraskrivelse af mægleransvaret for "*i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger*".

Andelsboligforeningen Milebuen finder ganske enkelt **Mægler tillægget** uegnet til at indgå i aftalegrundlaget for handel med en andelsbolig, og må nærmest betegne det som et forsøg på bevidst sabotage af det behjertede, om end efter vores opfattelse mislykkede, forsøg på at udarbejde en anvendelig **Fællesaftale** mellem de forskellige interessenter.

Vi anbefaler derfor, at **Mægler tillægget** ikke anvendes som en del af aftalegrundlaget, og at de relativt få punkter i tillægget, der kan være relevante i forhold til aftalen indarbejdes under **Fællesaftalens punkt 11. Individuelt aftalte vilkår**.

Vælger de ikke at følge denne anbefaling har Andelsboligforeningen Milebuen følgende krav/bemærkninger til **Mægler tillægget**.

Det følger af § 46 stk 1 i lov om formidling af fast ejendom at De, som ejendomsmægler, er forpligtiget til i fornødent omfang at have foretaget undersøgelser og indhentet og kontrolleret følgende oplysninger:

"Sælger oplyser:

at der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,
at der sælger bekendt ikke inden for de seneste 10 år, dog højst i sælgers ejertid, har været konstateret eller afhjulpet skader på grund af svampe- og/eller insektangreb, med mindre andet er oplyst,
at der sælger bekendt ikke påhviler andelsboligen rettigheder eller forpligtelser udover, hvad der er anført overdragelsesaftalen med tilhørende bilag,
at andelsboligen og de til brugsretten evt. hørende bygninger og installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet,
at der sælger bekendt ikke er skjulte fejl eller mangler ved andelsboligen, og at evt. kendte fejl og mangler er nævnt i overdragelsesaftalens afsnit 11."

Mægler tillægget side 2 øverst

"Køber gøres opmærksom på, at oplysningerne om de på andelsboligen påhvillende løbende ydelser er oplyst af andelsboligforeningen/administrator."

Mægler tillægget side 3, 1. afsnit under Løbende ydelser (overdragelsesaftalens afsnit 5)

"Parterne gøres opmærksom på, at oplysningerne om hhv. sælgers og købers omkostninger i forbindelse med overdragelsen af andelsboligen er oplyst af andelsboligforeningen/administrator."

Mægler tillægget side 3, 1. afsnit under Omkostninger (overdragelsesaftalens afsnit 6)

Hvis De, efter at have foretaget den fornødne kontrol, ikke kan stå inde for korrektheden af en eller flere af de afgivne oplysninger **skal** dette præciseres i **Fællesaftalens punkt 11. Individuelt aftalte vilkår**, ellers **skal** følgende anføres her:

"Den medvirkende ejendomsmægler har i overensstemmelse med § 46 stk 1 i lov om formidling af fast ejendom kontrolleret de af sælger og andelsboligforening, jf. "Dansk Ejendomsmæglerforening: Ejendomsmægler tillæg Overdragelsesaftale (køb/salg af andelsbolig)", afgivne oplysninger, og har ingen forbehold overfor oplysningernes korrekthed."

⁹ <https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2021/510#P46>

I **Mæglerstillægget** anføres det på side 1 under **Indledning** i 2. afsnits, 1.punktum: "Det samlede aftalegrundlag vedr. overdragelse af andelsbolig fra sælger til køber består derfor af overdragelsesaftalen, nærværende tillæg samt den af ejendomsmægleren udarbejdede og udleverede salgsoptilling." Da Andelsboligforeningen Milebuen stiller krav om at foreningens "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen" er det aftalebærende dokument **skal** følgende anføres i **Fællesaftalens punkt 11. Individuelt aftalte vilkår**:

"Det samlede aftalegrundlag vedr. overdragelse af andelsboligen består af den underskrevne "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen", overdragelsesaftalen, "Dansk Ejendomsmæglerforening: Ejendomsmæglerstillæg Overdragelsesaftale (køb/salg af andelsbolig)" samt den af ejendomsmægleren udarbejdede og udleverede salgsoptilling. "**Købsaftale** Andel i Andelsboligforeningen Milebuen" er det aftalebærende dokument og har forrang for alle øvrige dokumenter."

I **Mæglerstillægget** anføres det på side 2, næstsidste afsnit før **Overtagelse**

(overdragelsesaftalen afsnit 3): "I det omfang, det findes i andelsboligen medfølger sanitet og alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer og beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antennor og parabolantennor ekskl. receiver. Haveskulpturer/-udsmykning medfølger ikke. I det omfang tyverialarmer med tilbehør, tele/kabel/audioinstallationer og digital TV-Box tilhører sælger, medfølger de ikke, medmindre andet er aftalt. I det omfang, tele/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører forsyningsselskabet/andelsboligforeningen, forbliver de på hovedejendommen/andelsboligen eller nedtages af forsyningsselskabet." Det er en del af Deres forpligtelse som ejendomsmægler at præcisere i **Fællesaftalens punkt 11. Individuelt aftalte vilkår** hvad der medfølger og hvad der ikke gør. Andelsboligforeningen Milebuen skal i den anledning gøre opmærksom på:

At udvendig skotlampe er en del af vejbelysningen og tilhører Albertslund Kommune

At postkassen tilhører andelsboligforeningen

At udvendige renovationsstativer og beholdere tilhører andelsboligforeningen

I **Mæglerstillægget** anføres det på side 2, næstsidste afsnit under **Overtagelse**

(overdragelsesaftalen afsnit 3): "de køberen påhvilende handelsomkostninger, herunder betalinger til andelsboligforeningen, være betalt eller deponeret." (3. -) hvortil det skal bemærkes, at der ikke påhviler køberen handelsomkostninger ved køb af andel i Milebuen, og "alle forbehold for handlens gennemførelse være afklaret." (4. -), hvortil det skal understreges, at dette klart og tydeligt skal fremgå af de eventuelle forbehold, der er anført i **Fællesaftalens punkt 11. Individuelt aftalte vilkår**, og derfor ikke behøves gentaget her.

I **Mæglerstillægget** anføres det på side 2, sidste afsnit under **Overtagelse**

(overdragelsesaftalen afsnit 3): "Hvis det fremgår af foreningens vedtægter, at andelsboligen skal besigtiges af foreningens bestyrelse inden/ved/efter overtagelsen, sørger parterne for at aftale dette indbyrdes, evt. i samarbejde med foreningen/administrator." Hvilket det er en del af Deres forpligtelse som ejendomsmægler at undersøge. Vi kan i den anledning oplyse, at i Andelsboligforeningen Milebuen afholder vi en så vidt mulig fælles besigtigelse mellem sælger, køber og andelsboligforening på selve overtagelsesdagen, eller så tæt på denne som muligt. I forbindelse med denne besigtigelses foretages også fælles aflæsning af vand, varme og el.

I forhold til **Mæglerstillæggets** afsnit om **Deponering** på side 3f skal følgende anføres:

- Andelsboliglovens (LBK 1281 af 28. august 2020) § 6 stk 10 indledes med "Overdragelsessummen indbetales til foreningen,...". Dette indebærer at alle beløb i forbindelse med en handel skal indbetales i andelsboligforeningens pengeinstitut. Dette **skal** præciseres under **punkt 11. Individuelt aftalte vilkår** i **Fællesaftalen**:
"Berigtigelsen af købsprisen kan alene ske ved indbetaling til Andelsboligforeningen Milebuens konto i Danske Bank, Taastrup afdeling kontonr. 3129-4748219730 jf. punkt 7 Købers samlede indbetaling."
- Der **skal** under **punkt 11. Individuelt aftalte** i **Fællesaftalen** endvidere anføres følgende:
"**Deponering:** Renter af beløb indsat på andelsboligforeningens konto tilfalder fuldt og helt andelsboligforeningen uanset bestemmelserne vedrørende Deponering i "Dansk Ejendomsmæglerforening: Ejendomsmæglerstillæg Overdragelsesaftale (køb/salg af andelsbolig)."

I **Mæglerstillægget** anføres det på side 4, 2. afsnit under **Afregning til sælger**

(overdragelsesaftalen afsnit 8): "Sælger erklærer, at der forinden frigivelse skal fratrækkes et

beløb til vederlag, markedsføring og udlæg til ejendomsmægleren i henhold til udarbejdet transporterklæring, som fremsendes til andelsboligforeningen af ejendomsmægleren."

Andelsboligforeningen Milebuen skal i den anledning henviser til at vi allerede ovenfor under behandlingen af **Fællesaftalens Punkt 8. Afregning til sælger** har redegjort for at foreningen ikke noterer transporter, og herunder stillet krav om en tilføjelse til **Fællesaftalens punkt 11. Individuelt aftalte vilkår**.

I **Mæglerstillægget** anføres det på side 4, 1. afsnit under **Betingelser for overdragelsens gennemførelse (overdragelsesaftalens afsnit 10)** "Sælger afholder eventuelle omkostninger til digitalisering af ejerpantebrev(e)." Dette giver ikke mening ved handel med en andelsbolig.

I **Mæglerstillægget** anføres det på side 4, 2. afsnit under **Øvrige oplysninger (overdragelsesaftalens afsnit 12)**: "*Såfremt der afholdes generalforsamling i andelsboligforeningen efter overdragelsesaftalens indgåelse, har køber, fuldmagt fra sælger til at møde/stemme på generalforsamlingen, i det omfang dette kan ske i henhold til vedtægterne.*" Hvilket det er en del af Deres forpligtelse som ejendomsmægler at undersøge. Vi kan i den anledning oplyse at:

- Muligheden for at sælger giver fuldmagt til køber til at møde/stemme på foreningens generalforsamlinger hvis denne finder sted efter fortrydelsesfristens udløb men før overtagelsesdagen findes hverken i nogen af de eksisterende normalvedtægter for andelsboligforeninger eller i Andelsboligforeningen Milebuens vedtægter. Der **skal** derfor under **punkt 11. Individuelt aftalte vilkår i Fællesaftalen** anføres følgende:
"I Andelsboligforeningen Milebuens vedtægter indehaves stemmeretten på foreningens ordinære eller ekstraordinære generalforsamlinger af den, der på dagen er andelshaver til en andel. Denne stemmeret kan alene ved fuldmagt overdrages til andre efter vedtægternes § 26 stk 4. Sælger kan derfor ikke ved fuldmagt eller på anden måde overdrage møde og stemmeretten til køber, med mindre køber i forvejen er andelshaver i foreningen eller er ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem til den sælgende andelshaver. Andelsboligforeningen inviterer normalt købere, hvor købsaftalen er godkendt af bestyrelsen, til at deltage som gæst på ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger med talemed uden stemmeret."

I **Mæglerstillægget** anføres det på side 4, 1. og 2. afsnit under **Andelsboligforeningens overdragelsesaftale**: "*I visse handler kræver andelsboligforeningen deres egen overdragelsesaftale anvendt.*

Såfremt dette er tilfældet i nærværende handel, er parterne forpligtet til på anfordring at underskrive denne, med mindre der fremgår forhold heraf, som væsentligt adskiller sig fra vilkårene i nærværende aftale. I så fald vil parterne have mulighed for at træde tilbage fra handlen, uden at parterne kan gøre noget krav gældende mod hinanden." Hvilket det igen er del af Deres forpligtelse som ejendomsmægler at undersøge. Andelsboligforeningen Milebuen har allerede adskillige gange overfor gjort opmærksom på at "**Købsaftale Andel i Andelsboligforeningen Milebuen**" er det aftalebærende dokument, og at vi ikke påbegynder en godkendelse af køber og aftale før denne foreligger i underskrevet stand.

I **Mæglerstillægget** anføres det på side 5, 1. afsnits 1. punktum under **Fortrydelsesret**: "*Såfremt nærværende handel er omfattet af reglerne om fortrydelsesret, er der udfærdiget selvstændigt dokument herom, jf. Oplysning om fortrydelsesret.*" Hvilket det igen er en del af Deres forpligtelse som ejendomsmægler at undersøge. De få tilfælde hvor handelen ikke er omfattet af fortrydelsesretten er beskrevet i § 6 stk 2, 1. punktum i LBK 1123 af 22/9 2015: "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."

I **Mæglerstillægget** anføres det på side 5, 1. afsnits 2. punktum under **Fortrydelsesret**: "*Køber er gjort bekendt med, at fortrydelsesretten løber fra indgåelsen af nærværende overdragelsesaftale, uanset at køber og aftalen efterfølgende skal godkendes af foreningen, eller at parterne skal underskrive en aftale på foreningens formular el.lign.*" Da det ved handel med andel i Andelsboligforeningen Milebuen er "**Købsaftale Andel i Andelsboligforeningen Milebuen**", der er aftalebærende dokument skal det **Fællesaftalens punkt 11. Individuelt aftalte vilkår** anføres:

"Uanset teksten: "*Køber er gjort bekendt med, at fortrydelsesretten løber fra indgåelsen af nærværende overdragelsesaftale, uanset at køber og aftalen efterfølgende skal godkendes af foreningen, eller at parterne skal underskrive en aftale på foreningens formular el.lign.*" på side 5, 1. afsnits 2. punktum under **Fortrydelsesret** i "Dansk

Ejendomsmæglerforening: Ejendomsmæglertillæg Overdragelsesaftale (køb/salg af andelsbolig)" er parterne gjort bekendt med at fortrydelsesretten løber fra indgåelsen af "Købsaftale Andel i Andelsboligforeningen Milebuen".

I Mæglertillægget anføres det på side 5, i 3. "at" 1. og 2. afsnit under **Accept og underskrift (overdragelsesaftalens afsnit 15):** "at det står sælger frit at vælge, herunder at udbyde andelen i budrunde, 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. Udbud af andelen i budrunde er kun muligt i de tilfælde, hvor andelen er udbudt til en lavere pris end andelsværdien, jf. andelsboligforeningens regnskab. Bud i budrunde må maksimalt udgøre den samlede maksimalpris i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, jf. overdragelsesaftalens pkt. 14,"

Andelsboligforeningen Milebuen tager sit ansvar for at forhindre "penge under bordet" meget alvorligt, og har i den anledning følgende krav til en sådan budrunde:

At budrunden ikke omfatter nogen form for løsøre hverken direkte eller indirekte

At Andelsboligforeningen Milebuen tilsendes kopi af samtlige indkomne bud

At der redegøres for valgkriterier, f.eks. lodtrækning, såfremt flere byder maksimalprisen

At foreningens venteliste respekteres, såfremt en person på denne byder maksimalprisen eller samme pris som en anden i budrunden.

At køber har fuld fortrydelsesret på løsøre uanset den samlede værdi af dette indtil andelsboligforeningen har haft lejlighed til at orientere om betydningen af § 5 stk. 14 i Andelsboligloven samt besigtigelse af løsøret med henblik på vurdering af dette.

I Mæglertillægget anføres det på side 5, sidste afsnit under **Accept og underskrift (overdragelsesaftalens afsnit 15):** "Sælger bekræfter desuden ved sin underskrift at have modtaget salgsprovenuberegning på handelsvilkårene". Det er Andelsboligforeningen Milebuens opfattelse, at De ikke juridisk kan tage sælgers underskrift på et dokument - **Fællesaftalen** - som udtryk for en bekræftelse af et udsagn i et andet ikke underskrevet dokument. Vi skal derfor henvise Dem til at udarbejde et selvstændigt dokument til sælgers underskrift med denne bekræftelse.

Denne skrivelse er behandlet og godkendt på bestyrelsesmødet i Andelsboligforeningen Milebuen den 9. januar 2025 og erstattet tidligere skrivelser af 7. april 2011, 13. oktober 2011, 11. oktober 2012, 9. oktober 2014, 5. november 2015, 4. maj 2017, 5. oktober 2017, 7. juni 2018, 10. oktober 2019 8. oktober 2020, 6. oktober 2022, 12. oktober 2023 og 10. oktober 2024. Denne skrivelse er gældende indtil den ændres eller tilbagekaldes af bestyrelsen.

Andelsboligforeningen Milebuen


Jan Saltoft Andersen
Formand


Jan Hoff-Hansen
Næstformand


Johnny Andersen
Kasserer


Malene Læso Madsen
Bestyrelsesmedlem


Peter Aaboe Jørgensen
Bestyrelsesmedlem