

§5

§ 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 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. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

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 opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelsen efter litra b og c fratrækkes prioritetsgælden opgjort 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 overdragelsen 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 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 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 selv 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 m.v. 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 m.v. 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.