

Overdragelsesaftale

A/B Boligforeningen Frederiksberg Arbejderhjem Frederiksvej 64-70

1. Parterne

Sælger(e):

Navn:

Adresse: Frederiksvej 64, st.th.

Postnr./by: 2000 Frederiksberg

Telefon:

E-mail:

Køber(e):

Navn:

Adresse:

Postnr./by:

Telefon:

E-mail:

Navn:

Adresse:

Postnr./by:

Telefon:

E-mail:

1. Andelsboligen

Brugsret til boligen beliggende: Frederiksvej 64, st.th., 2000 Frederiksberg

Andel nr.: 0002

Beboernr.: 04

i foreningen: AB Frederiksberg Arbejderhjem

Andelsboligforeningens hjemmeside: Se oplysning i afsnit 11.

Oplysning om areal, fordelingstal mv. fremgår af Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg.

3. Overtagelse

Andelsboligen overtages den 01.04.2022 kl. 12.00, hvor sælger udtræder som medlem af andelsboligforeningen.

Samtidig indtræder køber som medlem af foreningen og opnår rettigheder og forpligtelser i henhold til foreningens gældende vedtægter, eventuelle boligaftale, husorden o.lign. samt de af foreningen truffne generalforsamlingsbeslutninger, samt de på ejendommen lyste byrder og servitutter, som findes i ejendommens blad i tingbogen.

Andelsboligen overdrages, som den er, forefindes og som beset af køberen med bygninger, ledninger, installationer, beplantning m.m. tilhørende andelen.

Sælger afleverer andelsboligen i ren og ryddeliggjort stand på overtagelsesdagen.

Køber overtager risikoen for andelsboligen på overtagelsesdagen. Hvis ejendommens bygninger er fuld- og nyværdiforsikrede mod brandskade, overgår risikoen herfor allerede til køber ved aftalens indgåelse. Køber kan i denne situation ikke gøre mangelsindsigelser gældende overfor sælger i tilfælde af forsikringsdækket brandskade.

Køber og sælger gøres opmærksom på, at der i forbindelse med flytning skal meddeles adresseændring til folkeregistret.

4. Overdragelsessum

Overdragelsessummen specificeres således:

Andel i foreningens formue (andelsværdi), jf. seneste regnskab og referat af generalforsamling	kr.	1.217.624,00
Forbedringer og særligt tilpasset inventar, jf. vurderingsrapport	kr.	26.737,00
Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand, jf. vurderingsrapport	kr.	0,00
Fradrag for mangler, jf. vurderingsrapport samt evt. el- og vvssyn	kr.	0,00
Maksimalpris	kr.	1.244.361,00
Evt. aftalt nedslag	kr.	0,00
	kr.	0,00
Overdragelsessum (ekskl. løssøre)	kr.	1.244.361,00

Løssøre: Parterne er bekendt med, at sælger i henhold til andelsboligforeningsloven ikke kan kræve, at køber overtager løssøre, der ikke er særligt tilpasset, men at det medfølger i henhold til frivillig aftale. Aftale om overdragelse af løssøre, skal parterne selv indgå EFTER at nærværende aftale er underskrevet.

5. Løbende ydelser

Følgende løbende ydelser er pligtige pengeydelse og forfalder til betaling til foreningen hver den 1. i måneden:

Boligafgift	kr.	2.398,12
A/C varme	kr.	790,00
YouSee	kr.	204,95
I alt	kr.	3.393,07

Køber gøres opmærksom på, at der kan være mulighed for at fravælge/ændre visse af ovennævnte ydelser. Se evt. specifikation i afsnit 11.

Køber gøres i øvrigt opmærksom på, at der udover ovennævnte beløb kan være løbende udgifter, der opkræves af andre end foreningen, herunder forbrugsudgifter til f.eks. el, vand, varme, gas samt renovation.

6. Omkostninger

Sælgers omkostninger ved overdragelsen af andelsboligen udgør følgende:

Andel af foreningens udgifter i anledning af overdragelsesaftale	kr.	4.000,00
Vurderingshonorar, ca.	kr.	3.250,00
El-tjek (udføres kun hvis krævet i vurderingsrapport)	kr.	0,00
VVS-tjek (udføres kun hvis krævet i vurderingsrapport)	kr.	0,00
Afregning i h. t. A/B-bogen	kr.	1.250,00
Nøgletaludarbejdelse	kr.	1.250,00
Sælgers omkostninger i alt	kr.	9.750,00

Købers omkostninger ved overdragelse af andelsboligen udgør følgende:

Andel af foreningens udgifter i anledning af overdragelsesaftale	kr.	4.500,00
Navneskilt	kr.	150,00
Købers omkostninger i alt	kr.	4.650,00

Hvis der skal udstedes adkomsterklæring til køber, betaler køber derudover pt. kr. 1.500,00 pr. erklæring i gebyr til andelsboligforeningen/administrator.

7. Købers sikkerhedsstillelse / betaling

Senest 5 hverdage efter sælgers underskrift på aftalen skal køber enten betale eller stille sikkerhed for, at der senest pr. overtagelsesdagen er indbetalt følgende til andelsboligforeningens konto.:

Købers samlede overdragelsessum (inkl. løvsøre), jf. afsnit 4	kr.	1.244.361,00
Købers omkostninger, jf. afsnit 6	kr.	4.650,00
1 måneds boligafgift, a/c varme, mm.	kr.	3.393,07
Købers samlede indbetaling	kr.	1.252.404,07

Indbetalinger skal ske via netbank og med anvendelse af kode +71<500000530002059 + 87573389<.

En eventuel aftalt garantistillelse udstedes overfor sælger og fremsendes til andelsboligforeningen/administrator med kopi til evt. medvirkende ejendomsmægler. Standardgarantien udarbejdet af DE, ABF, Advokatsamfundet m.fl. benyttes, medmindre andet er aftalt under afsnit 11.

Hvis deponering, garantistillelse eller indbetaling af den samlede overdragelsessum ikke sker rettidigt, kan sælger vælge at hæve handlen efter påkrav. Hvis sælger vælger at fastholde handlen, kan sælger fremsætte krav overfor køber om forrentning i henhold til renteloven fra det aftalte tidspunkt for indbetaling af den samlede overdragelsessum til andelsboligforeningen og frem til indbetaling faktisk sker. Herudover er sælger berettiget til at tilbageholde nøgler, indtil betaling sker. Overtagelsesdagen og købers forpligtelse til betaling af boligafgift mv. påvirkes ikke af denne udskydelse.

8. Afregning til sælger

Afregning overfor sælger sker iht. foreningens vedtægter, og når alle betingelser for handlens gennemførelse er afklarede.

Den samlede overdragelsessum afregnes til sælger med fradrag af:

1. Foreningens tilgodehavende hos sælger.
1. Lån som foreningen har stillet garanti for.
2. Pant og udlæg i andelsboligen iht. indfrielsesopgørelser fra rettighedshaverne.
3. Sælgers andel af handlens øvrige omkostninger.
4. Eventuelle aftaler om transport i overdragelsessummen, f.eks. med ejendomsmægler.

Derudover tilbageholdes beløb til sikkerhed for mangler ved boligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, særligt tilpasset inventar eller løvsøre. Beløbet kan forhøjes, såfremt restprovenuet ikke er afregnet til sælger, og køber fremsætter krav, der berettiger hertil. Det tilbageholdte beløb afregnes til sælger sammen med restprovenuet, såfremt køber ikke har fremsat krav mod sælger. Hvis køber har fremsat krav, afregnes beløbet til køber eller sælger, når det ved dom eller forlig er afgjort, hvem beløbet tilkommer. Endvidere kan beløbet afregnes til sælger senest 3 måneder efter overtagelsesdagen, såfremt køber ikke har retsforfulgt sit krav.

Endvidere kan andelsboligforeningen tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for sælgers forbrugsudgifter.

Andelsboligforeningen udbetaler ovennævnte fradrag til de respektive rettighedshavere. Andelsboligforeningens afregning af overdragelsessummen er betinget af, at pant-/udlægshavere opgør tilgodehavender, og at pantebreve/udlæg aflyses i andelsboligbogen.

Andelsboligforeningen overfører restprovenu til sælger.

9. Aflæsning af forbrug

Aflæsning af forbrugsmålere samt af-/tilmelding til forsyningsselskaber foretages på overtagelsesdagen af følgende (sæt kryds):

	Sælger og køber	Andelsboligforeningen
Varme, se nærmere afsnit 11	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vand, se nærmere afsnit 11	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
El	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gas, hvis der ER en gasmåler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

I det omfang andelsboligforeningen sørger for aflæsning, meddeler sælger og køber hermed fuldmagt til, at andelsboligforeningen eller dennes administrator meddeler af-/tilmelding til forsyningsselskabet.

I det omfang sælger/køber sørger for aflæsning, meddeler de hermed fuldmagt til, at andelsboligforeningen eller dennes administrator meddeler af-/tilmelding til forsyningsselskabet, såfremt sælger/køber ikke foretager pligtmæssig af-/tilmelding.

Sælger hæfter for forbrug indtil flytteaflæsningen.

10. Betingelser for overdragelsens gennemførelse

Overdragelsesaftalen og køber skal godkendes af bestyrelsen, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 5 og 6. Godkendelsen sker ved påtegning i afsnit 17 af bestyrelsen eller af administrator på bestyrelsens vegne.

Manglende godkendelse fra bestyrelsen kan bl.a. bero på, at der er en forkøbsret for øvrige andelshavere eller andre. Se pkt. 11 for nærmere oplysning herom.

Andelsboligen overtages fri for lejemål af nogen art.

Sælger sørger for, at tinglyst pant til sikkerhed for et eller flere af sælger optaget lån samt udlæg aflyses i forbindelse med handlen. Vedrørende evt. ejerpantebreve er det en betingelse, at underpant sætning aflyses, og at ejerpantebreve transporteres til køber for købers regning, medmindre dette ikke er muligt eller andet er aftalt.

Overstiger sælgers samlede restgæld, sikret via pant eller udlæg, sælgers tilgodehavende efter betaling af diverse omkostninger og foreningens evt. tilgodehavende?: Ja Nej

Hvis ja, er handlen betinget af, at samtlige pant- og udlægshavere i andelsboligen samtykker til, at de aflyser deres pant/udlæg i andelsboligbogen. Såfremt køber ikke senest kl. 16, hverdage efter aftalens indgåelse har fået meddelelse om, at alle nødvendige samtykker foreligger, bortfalder handlen, og sælger betaler samtlige afholdte omkostninger nævnt i afsnit 6.

Sælger erklærer, at sælger ikke er indkaldt til fogedretten med henblik på foretagelse af udlæg i andelen.

11. Individuelt aftalte vilkår

VASKEBRIK

Sælger skal aflevere vaskebrik til administrator, Claus Clausen, Frederiksholms Kanal 20, 1220 København K. Er vaskebrikken ikke afleveret senest 1 uge efter overtagelsesdagen betaler sælger kr. 350,00 for ny vaskebrik.

LØSØRE

Det er frivilligt for køber, om løsøre ønskes overtaget. Det er også frivilligt for sælger, om løsøre ønskes solgt. Parterne skal selv indgå aftale, om købers køb af løsøre.

ULOVLIGE EL- OG VVS-INSTALLATIONER SKAL UDBEDRES AF SÆLGER:

Hvis køber efter overtagelse og før afregning over for sælger oplyser, at ulovlige el- og vvs-installationer fra el- og vvsattest ikke er udbedret af sælger, foretages først endelig afregning over for sælger, når lovliggørelse er foretaget. Lovliggørelse skal dog senest være sket inden 6 uger efter overtagelsen. Der tilbageholdes minimum kr. 50.000.

FRADRAG VED EFTERLADTE EFFEKTER:

Hvis der i lejlighed, pulterrum, fællesareal er efterladt løsøre/ affald tilbageholdes minimum kr. 50.000,00 til dækning af udgift til bortskaffelse af sælgers løsøre/ affald. Sælger skal sørge at aflevere pulterrumserklæring til administrator på overdragelsesdagen.

VARME- OG VANDAFLÆSNING:

Administrationen meddeler varmemålerselskabet om overdragelsen. Der er ikke individuelle vandmålere, og der aflæses derfor ikke vand i forbindelse med overdragelsen.

KURSVÆRDI AF REALKREDITLÅN:

Medmindre andet særskilt fremgår af de bilag, der er vedhæftet aftalen, foreligger der ikke en opgørelse af kursværdien på realkreditlån pr. overdragelsestidspunktet. Køber har med bestyrelsens underskrift på denne aftale fuldmagt til fra realkreditforeninger, jfr. det udleverede årsregnskab at indhente en opgørelse pr. overdragelsestidspunktet, og såfremt kursværdien viser sig at være større end det der er lagt til grund i seneste udleverede regnskab, og i det omfang, at en ændring af kursværdien ville have medført en mindre lovlig maksimal andelsoverdragelsessum, er sælger muligvis forpligtet til at tilbagebetale det for meget oppebårne til køber.

LEJLIGHED OVERTAGES SOM BESET:

Lejligheden overtages - inden for ovenstående rammer og inden for rammerne af Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber af køber som den er og forefindes, og som beset af køber.

FEJL OG MANGLER I BOLIGEN:

Til køber bemærkes, at bestyrelsen kun deltager i gennemgang af boligen, hvis begæring herom fremsættes skriftligt. Indsigelser om fejl og mangler skal rettes skriftlig over for sælger og med kopi til administrator.

AFREGNING OVER FOR SÆLGER:

Overdragelsessummen udbetales i h.t. AB-bogen, når kvittering for aflevering af nøgler underskrevet af køber er modtaget fra sælger. Der tilbageholdes 10 % af købesummen til udbedring af fejl og mangler, dog minimum kr. 50.000,00. Det tilbageholdte beløb udbetales til sælger ca. 2-4 uger efter overtagelsesdagen, medmindre køber forinden har gjort gældende, at der er fejl og mangler i lejligheden. Køber skal oplyse, hvilket krav i kroner og øre, der gøres gældende. Resten udbetales til sælger. Køber og sælger skal selv sørge for, at blive enige med hensyn til eventuelle fejl og mangler og med hensyn til, hvem tilbageholdte beløb skal udbetales til. Kan parterne ikke blive enige, skal køber anlægge retssag senest 12 uger efter overtagelsesdagen, hvis foreningen fortsat skal tilbageholde beløb over for sælger. Køber skal fremsende dokumentation for anlagt retssag over for administrator inden 12-ugers-fristens udløb. Køber er ikke afskåret fra at anlægge retssag efterfølgende imod sælger. I tilfælde af retssag udbetales tilbageholdt beløb til køber og sælger, når retssag er afsluttet og udbetaling sker i h.t. sagens resultat, der skal dokumenteres af den part, der vilgøre krav om udbetaling gældende.

ANDELSBEVIS:

Det original andelsbevis skal fremsendes til vores kontor, advokat Claus Clausen, Frederiksholms Kanal 20, 1220 København K. Ved manglende modtagelse opkræves kr. 1.500,00 hos sælger.

ACCEPT AF E-MAIL KOMMUNIKATION:

Ved sin underskrift på nærværende aftale accepterer køber, at alt fremtidig korrespondance med foreningen og administrationen primært foregår pr. mail. E-mails til administrationen skal sendes til 50@domibus.dk

FORENINGENS INTERNETSIDE:

Køber har midlertidigt adgang til foreningens dokumenter via følgende link:

<https://abjernbanestien.probo.dk/arkiv> koden er kartoffelkaffehund.

Efter overtagelse af lejligheden vil køber modtage en invitation til oprettelse på probo.dk, hvorefter dokumenter frit vil kunne tilgås.

KØBERS SIKKERHEDSSTILLELSE / BETALING:

Køber eller købers bank skal dokumentere over for sælger, når betaling eller sikkerhedsstillelse er sket. Hvis sælger ikke rettidigt modtager dokumentation for betaling / sikkerhedsstillelse, skal sælger kontakte administrator med henblik på, om handlen skal hæves, eller om der skal rettes andre sanktioner over for køber. Sælger opfordres til at kontakte administrator, før nøgler udleveres til lejligheden, hvis sælger er i tvivl om, hvorvidt køber har indbetalt, eller der er stillet sikkerhed for betaling.

BOLIGAFTALE:

Samtidig med underskrivelse af nærværende overdragelsesaftale tiltræder køber følgende boligaftale:

§ 1

Beboelsesretten tilkommer alene andelshaver.

Andre personers brug af lejligheden, herunder ved andelshavers udlejning eller udlån af lejligheden helt eller delvist kræver bestyrelsens tilladelse, som kun kan forventes givet, hvis andelsboligforeningens vedtægter åbner mulighed herfor, og kun hvis en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode. Bestyrelsen skal godkende lejeren/låneren og betingelser for lejemålet/lånet.

§ 2

Beboelsesretten begynder den dato, der er anført i overdragelsesaftalens afsnit 3 og fortsætter, indtil den skriftligt opsiges. Opsigelse og/eller ophævelse fra andelshavers og andelsboligforeningens side kan kun ske i henhold til foreningens vedtægter.

Lejligheden må ikke benyttes til andet end beboelse.

§ 3

Igangværende varmeregningsperiode har planlagt afslutning pr. 31. marts.

Boligafgiften fastsættes bindende for alle medlemmer på andelsboligforeningens generalforsamling. Eventuelt besluttede reguleringer fremgår af budget/referat af generalforsamling. A/c varme og internet reguleres uvarslet i forhold til forventet forbrug.

§ 4

Indvendig vedligeholdelse påhviler andelshaveren i henhold til vedtægterne.

§ 5

Ved for sen betaling af boligafgiften betales gebyr, p.t. kr. 281,00 for udsendelse af rykkerskrivelse. Manglende betaling af boligafgift og gebyr trods rykkerskrivelse berettiger andelsboligforeningens bestyrelse til at ekskludere andelshaveren og ophæve boligretten uden yderligere varsel.

§ 6

Der må ikke uden skriftlig tilladelse fra bestyrelsen henstilles private effekter på fællesareal, herunder i opgange, på trapper, trappereposer, loftareal, kælderareal, gårdareal med mere.

12. Øvrige oplysninger

Er ejendommen omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger?: Ja Nej
Hvis ja, har køber ret til at få udleveret gyldigt energimærke, se afsnit 13.

Køber gøres opmærksom på, at andelsboligforeningen kan kræve evt. ulovlige forhold i andelsboligen udbedret. Dette gælder også, uanset der er taget højde for de ulovlige forhold ved prisfastsættelsen i denne overdragelsesaftale.

Sælger underretter køber om indkaldelser til og referater fra generalforsamlinger og beboermøder, der modtages efter overdragelsesaftalens indgåelse og inden overtagelsesdagen.

Parterne gøres opmærksomme på, at det er tidspunktet for køber og sælgers underskrift af denne aftale, der er afgørende for opgørelsen af andelens maksimalpris iht. andelsboligforeningsloven.

En eventuel begrænsning af maksimal belåning af andelen følger af foreningens vedtægter.

Ved angivelse af "dage" forstås kalenderdage. Ved angivelse af "hverdage" medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage samt grundlovsdag.

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. Hvis der er uoverensstemmelser mellem nærværende aftale og ejendomsmæglertillægget, har nærværende aftale forrang.

13. Dokumenter i tilknytning til denne aftale

Køber erklærer at være gjort bekendt med følgende dokumenter (sæt kryds):

Dokumenter som skal udleveres	Udleveret	Tilgængeligt på Probo.dk
Andelsboligforeningens seneste generalforsamlingsgodkendte regnskab	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Andelsboligforeningens seneste generalforsamlingsgodkendte budget	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Andelsboligforeningens vedtægter	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Specifikation af forbedringer og særligt tilpasset inventar (evt. vurderingsrapport) arbejdet af Topdahl Ingeniører & Arkitekter Aps	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen af 06.05.2019	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Energimærkning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Referat fra andelsboligforeningens seneste ordinære generalforsamling	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oplysning om fortrydelsesret	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erhvervsstyrelsens vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger og uddrag af AB-lov	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Dokumenter som skal udleveres, hvis de er udarbejdet	Udleveret	Tilgængeligt på Probo.dk	Ej udarbejdet
Referat fra andelsboligforeningens seneste ekstraordinære generalforsamling efter den ordinær Der er ikke afholdt ekstraordinær generalforsamling efter den ordinær	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vedligeholdelsesplan. Sker udlevering i papirform, kan udlevering begrænses til vedligeholdelsesplanens konklusioner, såfremt de er dækkende for planens indhold. Der foreligger ikke aktuelle skriftlige vedligeholdelsesplaner.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erklæring om væsentlige ændringer i "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen" af Der er ikke væsentlige ændringer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Øvrige dokumenter	Udleveret	Tilgængeligt på Probo.dk
Husorden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontaktoplysninger bestyrelse & administrator	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Altanregler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bestyrelsesmødereferater	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Se adressen for andelsboligforeningens hjemmeside under afsnit 11.

14. Rådgivere

Køber og sælger er orienteret om, at bestyrelsen og foreningens eventuelle administrator ikke rådgiver parterne i forbindelse med handlens indgåelse. Parterne er derfor opfordret til at søge egen økonomisk og juridisk bistand, såfremt de ikke allerede har en sådan.

Parterne betaler selv for egne rådgivere.

15. Accept og underskrift

Overdragelsesaftalen er først bindende for parterne, når den er forsynet med købers og sælgers underskrift, og informationen herom er kommet frem til den, der har skrevet under først. Indtil da er den at betragte som et tilbud om køb/salg. Tilbuddet skal være accepteret inden 8 dage fra underskrift. Tilbuddet kan herudover tilbagekaldes, indtil det er accepteret af modparten.

Parterne erklærer på tro og love, at der i forbindelse med overdragelsen udelukkende er betalt det ovenfor nævnte beløb, samt at der ikke er aftalt andet køb eller andre betingelser i forbindelse med handlen end nævnt i denne overdragelsesaftale, jf. vedlagte uddrag af andelsboligforeningsloven.

Køber og sælger og sælgers eventuelle ægtefælle (hvis oplysning herom) underskriver elektronisk og med anvendelse af deres NemID.

16. Bestyrelsens godkendelse

Bestyrelsen godkender aftalen enten via at administrator underskriver i h.t. fuldmagt eller at bestyrelsen underskriver med kuglepen eller elektronisk med anvendelse af NemID.