

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE I/S

ROSENBORGGADE 3 • 1130 KØBENHAVN K • TELEFON +45 3311 6364
E-MAIL: info@bjd-advokater.dk • CVR 35309187 • Danske Bank reg. 4183 kontonr. 4777181769

OVERDRAGELSESAFTALE

I A/B Ny Haraldsgade
CVR.-NR. 20455314

§ 1 - Parterne

Sælger(ne) : Laura Sylow Francis
Mail : laura@francis.dk
Telefonnummer : 60745333
Fremtidig adresse : Judithsvej 13, 2.tv, 2900 Hellerup

Sælgers bankrådgiver : Sebastian Kjær
Reg.nr. : 3098
Konto nr. (afregning) : 3124926432

Køber(ne) : Iben Grube Fischer
Mail : ibengf128@gmail.com
Telefonnummer : 42721465
Nuværende adresse : Einarsvej 116, 2800 Kgs. Lyngby

§ 2 - Andelen

Andelens adresse : Haraldsgade 100, 4.th, 2100 Kbh. Ø
Andelsbevis nr. : 129
Andelsbevis pålydende : 1980
BBR m² : 46
Sælger ejerandel : 100 %
Ejerandel, der overdrages : 100 %

Andelen overtages af køber som den er og forefindes samt i henhold til fremlagte rapporter med opfordring i øvrigt til grundig undersøgelse af andelen for fejl og mangler forbindelse med overtagelsen

Køber er opmærksom på, at foreningens, administrators og det offentliges registreringer vedrørende blandt andet arealer mv., ikke altid er overensstemmende. Køber accepterer eventuelle målmæssige afvigelser og erklærer at have besigtiget andelen forud for aftalens indgåelse.

§ 3 - Overdragelsestidspunkt

Den 1. september 2025, kl. 12:00

udtræder sælger som medlem af foreningen og køber indtræder med rettigheder og forpligtelser i henhold til foreningens vedtægter og husorden samt de på generalforsamlinger truffne beslutninger samt de på ejendommen lyst byrder og servitutter.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

Sælger afleverer andelen i ryddeliggjort stand på overtagelsesdagen og som den i øvrigt er og forefindes med bygninger, ledninger, installationer, beplantning m.m. tilhørende andelen.

På overtagelsestidspunktet overtager køber risikoen for andelsboligen. Såfremt ejendommens bygninger er fuld- og nyværdiforsikrede mod brandskade, overgår risikoen herfor allerede til køber ved aftalens indgåelse. Køber kan ikke i tilfælde af forsikringsdækket brandskade gøre mangler gældende.

Køber og sælger har pligt til at meddele adresseændring til Folkeregistret. Køber har pligt til fysisk faktisk at flytte ind og bebo andelen.

§ 4 - Overdragelsessum og løbende ydelser

Overdragelsessummen opgøres på baggrund foreningens regnskab og modtagne rapporter samt opgørelser:

Andelsværdi, jf. seneste godkendte regnskab og generalforsamling	Kr.	1.563.368,40
Forbedringer i henhold til vurderingsrapport	Kr.	15.684,00
Fejl og mangler jf. overdragelsesaftale	Kr.	-4.100,00
Maksimalpris	Kr.	1.574.952,40
Nedslag i andelsværdien	Kr.	0,00
Løsøre	Kr.	930,00
Overdragelsessum i alt	Kr.	1.575.882,40

Følgende løbende ydelser er pligtige pengeydelser der forfalder månedligt til betaling til foreningen:

Boligafgift	Kr.	4.170,82
Aconto vand	Kr.	0,00
Aconto varme	Kr.	225,00
Internet	Kr.	0,00
Første pengepligtige ydelse i alt	Kr.	4.395,82

§ 5 - Købers omkostninger

Købers omkostninger pålignes i overensstemmelse med foreningens vedtægt, bestyrelsens anvisninger og administrators prisliste og er foreløbigt opgjort til:

Købers andel af sælgers overdragelsesomkostning (delt 50%/ 50%)	Kr.	4.500,00
Købers ejerskifteregistrering	Kr.	1.500,00
Købers omkostning i alt.	Kr.	6.000,00

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

§ 6 - Købers samlede indbetaling

Overdragelsessum i alt	Kr.	1.575.882,40
Første pengepligtige ydelse i alt	Kr.	4.395,82
Købers omkostninger i alt	Kr.	6.000,00
Købers samlede indbetaling	Kr.	1.586.278,22

Senest 5 dage før overtagelsesdagen skal køber betale overdragelsessummen, løbende ydelse samt købers foreløbige omkostninger (Købers samlede indbetaling, jf. ovenstående) til andelsboligforeningens konto:

Bank : Den Danske Bank
Reg.nr. : 9444
Konto nr. : 0009692908

Hverken sælger eller køber har krav på renter af det hos foreningen deponerede beløb.

Såfremt overdragelsessummen ikke indbetales rettidigt, kan sælger vælge at hæve handlen efter påkrav. Vælger sælger at fastholde aftalen, kan sælger fremsætte krav overfor køber om forrentning i henhold til rentelovens bestemmelser fra det aftalte tidspunkt for indbetaling af den samlede overdragelsessum til andelsboligforeningen og frem til indbetaling faktisk sker.

Sælger er berettiget til at tilbageholde nøgler indtil betaling sker. Overtagelsesdagen og købers forpligtelse til betaling af boligafgift mv. påvirkes ikke af udskydelse.

Såfremt købers bank kræver pant eller der overfor køber foretages udlæg eller udpantning i dennes andel i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, betaler, køber gebyr til administrator for udstedelse af adkomsterklæring med undersøgelse af evt. garantier og pant. Ejereklæring udstedes af administrator ved enhver advokat hos administrator eller ved 2 af administrators ansatte i forening, hvilket bestyrelsen ved sin underskrift på denne aftale giver fuldmagt til.

§ 7 - Afregning af overdragelsessummen til sælger

Under forudsætning af, at aftalen er godkendt af bestyrelsen og købesum mv. er indbetalt, afregnes handlen, og provenuet frigives 21 dage efter overtagelsesdagen til sælger, sælgers pengeinstitut eller anden rettighedshaver, dog bortset fra eventuelt tilbagehold. Afregning gennemføres i overensstemmelse med parternes nærværende aftale, der i tvilstilfælde har forrang for foreningens vedtægt og i øvrigt, når betingelserne for handlens gennemførelse foreligger endeligt afklarede.

Frigivelse forudsætter at følgende betingelser er opfyldt:

- Køber skal have indbetalt hele overdragelsessummen og første måneds boligafgift
- Både køber og sælger skal have underskrevet overdragelsesaftalen
- Fortrydelsesretten skal være udløbet for køber
- Bestyrelsen skal have godkendt overdragelsen
- Sælger skal have oplyst konto, hvortil afregning kan ske

Den samlede overdragelsessum afregnes sælger med fradrag af:

- Foreningens tilgodehavende hos sælger

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

- Lån, som foreningen har stillet garanti for
- Pant og udlæg i andelsboligforeningen iht. indfrielsesopgørelse fra rettighedshavere
- Sælgers andel af handlens omkostninger (herunder vurderingshonorarer og administrator mv.)
- Eventuelle aftaler om transport i overdragelsessummen (mæglersalær mv.)

Administrator kontrollerer andelsboligbogen for adkomst, pant og udlæg i andelen i tilknytning til aftalens indgåelse, på overtagelsesdagen og på afregningstidspunktet med henblik på afregning af overdragelsessummen til rette fordringshaver.

Sælgers omkostninger afregnes i overensstemmelse med foreningens vedtægt, bestyrelsens anvisninger og administrators aktuelle prisliste for indeværende år og accepteres modregnet i den indbetalte overdragelsessum.

Med forbehold for efterfølgende tillægsydelse kan sælgers omkostninger foreløbigt opgøres til:

Overdragelseshonorar til foreningen	Kr.	3.000,00
Udarbejdelse af overdragelsesaftale (50% sælger/ 50% køber)	Kr.	4.500,00
Lovpligtigt nøgleoplysningsskema 1 + 2	Kr.	3.600,00
Tingbogs kontrol 3 stk. – Andel, pant og udlæg	Kr.	1.500,00
Afregning af en pantkøber	Kr.	0,00
Andel af vurderingshonorar – udgift er afholdt af sælger	Kr.	0,00
Andel af udgift til EL-og VVS-tjek – udgift er afholdt af sælger	Kr.	0,00
Sælgers omkostninger i alt	Kr.	12.600,00

§ 8 - Tilbagehold i overdragelsessummen

Konstateres værdiforringende forhold ved andelen eller andelens installationer, er der mulighed for at udøve tilbagehold i købesummen til sikkerhed for eventuelle krav som følge af eksempelvis boligens vedligeholdelsesmæssige stand, ryddeliggørelse, forbedringer, særligt tilpasset inventar, løsøre, funktionelle fejl og mangler mv. Til brug for orientering om tilbagehold kan der indhentes reklamationsskema hos administrator, hvilket skal sendes udfyldt til administrator og sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Årsag og størrelse på tilbagehold skal angives.

For administrators arbejde forbundet med udøvelse af tilbagehold, notering af frister og korrespondance afregnes rekvirenten (typisk køber eller bestyrelse) sædvanligt honorar i tilknytning til begæringen. Honorar for tillægsafregning modregnes udbetalingen til rettighedshaver, når tvisten foreligger afgjort.

Begæret rettidigt, tilbageholder administrator det angivne beløb og frigiver resten til sælger. Tilbagehold frigives til sælger og / eller køber, når forlig eller dom har endeligt fastsat fordelingen.

Tilbagehold frigives i øvrigt uden videre til sælger 3 måneder efter overtagelsesdagen, med mindre en af parterne inden udløbet af fristen dokumenterer, at der er iværksat forældelsesafbrydende rets skridt (isoleret bevisoptagelse/retssag/voldgift eller tilsvarende) overfor administrator.

§ 11 - Individuelt aftale vilkår

Der er fradrag for fejl og mangler som udgør kr. -4.100 jf. vurderingsrapporten, som det anbefales køber at få udbedret.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

§ 12 - Øvrige oplysninger

Køber gøres opmærksom på, at andelsboligforeningen kan kræve eventuelle ulovlige forhold udbedret. Dette gælder uanset der måtte være 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 opmærksom på, at det er tidspunktet for køber og sælgers underskrift af denne aftale, der er afgørende for opgørelsen af andelens maksimalpris, jf. Andelsboligforeningsloven.

Eventuelle begrænsninger i belåningsværdien 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 overdragelsen af andelsboligen, udarbejder ejendomsmægler en selvstændig aftale. Hvis der er uoverensstemmelser mellem denne og mæglers aftale, har nærværende aftale forrang.

Køber og sælger er orienteret om, at hverken bestyrelsen eller administrator rådgiver parterne i forbindelse med handlens indgåelse. Parterne er opfordret til at søge egen økonomiske og juridiske bistand, såfremt de ikke allerede har en sådan.

§ 13 - Dokumenter

Køber bekræfter at have modtaget og læst følgende obligatoriske dokumenter:

- Erhvervsstyrelsens vejledning om prisfastsættelse
- Oplysning om fortrydelsesret
- Administrators prisoplysningsskema
- Seneste årsrapport
- Seneste budget
- Referat fra seneste ordinære generalforsamling
- Vedtægt
- Vurderingsrapport
- Energimærke
- Nøgleoplysningsskemaer
 - a) For foreningen
 - b) For andelen til salg
 - c) Centrale økonomiske nøgleoplysninger

Såfremt udarbejdet, fremlægger sælger i øvrigt:

- Referat fra seneste ekstraordinære generalforsamling
- Vedligeholdelsesplan
- Erklæring om væsentlige ændringer indtrådt mellem to generalforsamlinger

§ 14 - Køber og sælger erklærer

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

Køber og sælger bekræfter ved sin underskrift:

1. ikke at have betalt eller modtaget beløb udover det i nærværende aftale angivne,
2. at have gennemlæst nærværende aftale, herunder de i § 5, § 15, stk. 1 og § 16, stk. 1 og 3 anførte bestemmelser, jf. Erhvervsstyrelsens Vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger,
3. at have fremlagt, modtaget og gennemgået alle fremlagte dokumenter og nøgleoplysninger, og
4. at have modtaget orientering fra sælger om købers fortrydelsesret, jf. §§ 7-13 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., der udløber 6 hverdage fra aftalens indgåelse.

§ 15 - Accept og underskrift

Overdragelsesaftalen er bindende, når køber og sælger har underskrevet, og information herom er kommet frem til den, der har underskrevet først. Indtil da, er den at betragte som et tilbud om køb eller salg.

Overdragelsen, herunder prisfastsættelsen samt sælgers udtræden og købers indtræden som andelshaver, godkendes herved af den tegningsberettigede bestyrelse på de anførte vilkår.

Aftalen underskrives elektronisk med NemID af køber, sælger, bestyrelsen og af sælgers eventuelle ægtefælle.

---oo0oo---