



Overdragelsesaftale (køb/salg af andelsbolig)

Standardformular udarbejdet af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Dansk Ejendomsmæglerforening, EjendomDanmark, Foreningen af Advokater med Ejendomsadministration og Danske Boligadvokater

1. Parterne

Sælger
Navn: Mitzi Bernt Lund
Adresse: Vestre Fælledvej 9
4600 Køge
Tlf. privat/arb./mobil: +45 22767181 / - / -
E-mail: hjerter_dame3@hotmail.com

Navn:
Adresse:

Tlf. privat/arb./mobil:
E-mail:

Køber
Marie Johanne Schiønning Jensen
Søndre Molevej 2s, 1. 4.
4600 Køge
- / - / +45 22403206
marie4600@icloud.com

Mathias Schiønning Jensen
Søndre Molevej 2s, 1. 4.
4600 Køge
- / - / +45 20137906
mathiasc12@gmail.com

2. Andelsboligen

Brugsret til boligen beliggende: Vestre Fælledvej 9, 4600 Køge
Andel nr.: 209 Beboernr.:
BFE-nr.: 7570975 Matr. nr.: 12bc Åshøje by, Herfølge
i foreningen: A/B Vesterhegnet 1
med cvr-nummer: 29462259
Andelsboligforeningens evt. hjemmeside: www.ab-vesterhegnet1.dk

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

3. Overtagelse

Andelsboligen overtages den 01-05-2025 kl. 12:00, hvor sælger udtræder som medlem af andelsboligforeningen vedrørende nærværende andelsbolig.

Samtidig indtræder køber som medlem af andelsboligforeningen i relation til nærværende andelsbolig 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 og forefindes med bygninger, ledninger, installationer, beplantning m.m. tilhørende andelen. For så vidt angår indvendigt inventar og tilbehør medfølger alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr og -sanitet, alle væg-til-væg tæpper samt indbyggede lamper og spots. Såfremt der er aftalt afvigelser herfra, skal det fremgå af afsnit 11.

Sælger afleverer andelsboligen i 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 mangelindsigelser 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.	kr. 2.301.421,00
Forbedringer	kr.
Særligt tilpasset inventar, jf.	kr.
Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsesstand, jf.	kr.
Fradrag for mangler, jf.	kr.
Maksimalpris	kr. 2.301.421,00
Evt. aftalt nedslag	kr.
Overdragelsessum (ekskl. løsøre)	kr. 2.301.421,00
Løsøre, jf. vedlagte *	kr.
Samlet overdragelsessum (inkl. løsøre)	kr. 2.301.421,00

* Parterne er bekendt med, at sælger i henhold til andelsboligforeningsloven ikke kan kræve, at køber overtager løsøre, der ikke er særligt tilpasset, men at det medfølger i henhold til frivillig aftale.

5. Løbende ydelser

Følgende løbende ydelser er pligtige pengeydelse og forfalder til betaling til foreningen

Boligaftgift	kr. 58.776,00
Aconto varme	kr.
Aconto vand	kr.
I alt	kr. 58.776,00

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:

Aflysning af pant i andelsboligbog ifølge andelsboligbesvarelse	kr. 750,00
Gebyr til andelsboligforeningen for at registrere overdragelsen ifølge andelsboligbesvarelse	kr. 5.500,00
Sælgers omkostninger i alt	kr. 6.250,00

Købers omkostninger ved overdragelse af andelsboligen udgør følgende:

Gebyr til andelsboligforeningen for at registrere overdragelsen ifølge andelsboligbesvarelse	kr. 5.500,00
Tinglysning af pant i andelsboligbogen ifølge andelsboligbesvarelse	kr. 750,00
Købers omkostninger i alt	kr. 6.250,00

Hvis der skal udstedes adkomsterklæring til køber, betaler køber derudover pt. kr. 0,00 pr. erklæring i gebyr til andelsboligforeningen/administrator.

7. Købers samlede indbetaling

Senest hverdage før overtagelsesdagen skal køber indbetale flg. til andelsboligforeningens pengeinstitut på :

Købers samlede overdragelsessum (inkl. løssøre), jf. afsnit 4	kr. 2.301.421,00
Købers omkostninger, jf. afsnit 6	kr. 6.250,00
Købers samlede indbetaling	kr. 2.307.671,00

Indtil indbetaling sker, stiller køber sikkerhed for den samlede betaling som følger:

Deponering skal ske senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse hos Andelsboligforeningen på Reg.nr. 5314 _ Kontonr. 0245715 Arbejdernes Landsbank	kr. 79.000,00
Deponering skal ske senest 20.04.2025 hos Andelsboligforeningen på Reg.nr. 5314 _ Kontonr. 0245715 Arbejdernes Landsbank	kr.
Garantistillelse skal foreligge senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse	kr. 2.222.421,00
I alt	kr. 2.301.421,00

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, med mindre 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.
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 et beløb på **kr. 20.000,00 til sikkerhed** for mangler ved boligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, særligt tilpasset inventar, løsøre m.v. Beløbet kan forhøjes, såfremt restprovenuet ikke er afregnet til sælger, og køber fremsætter krav, der berettiger hertil, inden for fristen fastsat i vedtægterne. 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 sælger eller køber, når det ved dom eller forlig er afgjort, hvem beløbet tilkommer. Endvidere kan beløbet afregnes til sælger senest 01-06-2025, 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 i andelsboligbogen omdannes til afgiftspantebreve, samt at udlæg aflyses.

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
	☒	☐

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

Sælger hæfter for forbrug indtil flytteaflæsningen samt aflæsningsgebyr mv.

10. Betingelser for overdragelsens gennemførelse

Overdragelsesaftalen og køber skal godkendes af bestyrelsen, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 5 og 6. Godkendelsen sker ved bestyrelsens påtegning i afsnit 16.

Indeholder andelsboligforeningens vedtægter bestemmelser om **forkøbsret** for øvrige andelshavere eller andre?

Ja ☐ Nej ☒

Andelsboligen overtages fri for lejemål af nogen art.

I det omfang det er muligt, er sælger forpligtet til at foranledige, at ejerpantebrev(e) og øvrige pantebrev(e) omdannes til afgiftspantebrev(e). Sælger sørger for evt. digitalisering af (ejerpantebrev(e) og afholder udgifterne hertil. Sælger forpligter sig til ikke at aflyse evt. afgiftspantebrev(e), idet disse overtages af køber. Køber afholder evt. øvrige omkostninger hermed. Pantebrev(e), der ikke kan ændres til afgiftspantebrev(e), f.eks. skadesløsbrev(e), aflyses, medmindre andet er aftalt i overdragelsesaftalens afsnit 11 eller særskilt aftalt i tillæg til overdragelsesaftalen. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere andelsboliger, hvis den solgte andelsbolig relaxeres fra pantet.

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

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

11. Individuelt aftalte vilkår

Betinget af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. overdragelsesaftalens afsnit 14, godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 14:00, 5 hverdage efter overdragelsesaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

Andelsboligen er fritliggende og afregner direkte til forsyningsværkerne. Husorden udleveret. Der er kun 1 lån til Realkredit Danmark i andelsboligforeningen som afdrages løbende. Årsopgørelse 2023 udleveret.

Flere købere

Køber gøres bekendt med at der er flere købere til andelsboligen. Der udarbejdes derfor flere købstilbud som fremlægges for sælger. Det er udelukkende sælgers valg, hvilket tilbud, hun ønsker at tiltræde, så længe Andelsboliglovens § 5 er overholdt. Estate Køge I/S varetager udelukkende sælgers interesser i forbindelse med forhandlingerne og køber opfordres derfor til selv at søge egen rådgivning. Når sælger har tiltrådt en købsaftale, igangsættes fortrydelsesretten overfor køber som løber, uanset om Andelsboligforeningens bestyrelse har nået formelt at tiltræde købsaftalen eller ej.

Oplysninger om mangler, stand, istandsættelsesarbejder o.lign.

Andelsboligen:

Andelsboligen overtages i den stand, hvori den er beset, idet det bemærkes, at sælger vedligeholder denne som hidtil indtil overtagelsesdagen.

Ejendommen:

Er der udarbejdet vedligeholdelsesplan for nærværende ejendom

☒ Ja ☐ Nej

Det kan i denne forbindelse oplyses, at

Er der vedtaget større istandsættelsesarbejder for ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Andet medfølgende løsøre (særlig aftale herom)

Parterne er bekendt med, at sælger i henhold til andelsboligloven ikke kan kræve, at køber overtager andet løsøre. Køber og sælger har dog i forbindelse med nærværende handel indgået frivillig aftale om, at køber overtager nedenstående løsøre, der ikke er særligt tilpasset inventar, og som ikke er indsat eller betalt af andelsboligforeningen, til den anførte pris:

Samlet pris for løsøre

_____ kr. 0

Løsøret afleveres gældsfrit og i brugbar stand. Aftalen kan evt. være begrænset af bestemmelser i foreningens vedtægter.

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 andelsboligforeningens hjemmeside
Andelsboligforeningens seneste regnskab for perioden: 2023	☒	☒
Andelsboligforeningens seneste budget for perioden: [budgetperiode]	☒	☒
Andelsboligforeningens vedtægter	☒	☐
Specifikation af forbedringer og særligt tilpasset inventar (evt. vurderingsrapport) dateret den -- udarbejdet af [uarbejdet af]	☐	☐
Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen af --	☒	☒
Nøgleoplysningsskema for andelsbolig salg af --	☒	☒
Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen af 18-03-2024	☒	☒
Energimærkning af 10-12-2024	☒	☒
Referat fra andelsboligforeningens seneste ordinære generalforsamling af 25-03-2024	☒	☒
Erhvervsstyrelsens vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger	☐	☐
Oplysning om fortrydelsesret	☒	

Dokumenter som skal udleveres, hvis de er udarbejdet	Udleveret	Tilgængeligt på andelsboligforeningens hjemmeside	Ej udarbejdet
Referat fra andelsboligforeningens seneste ekstraordinære generalforsamling af 25-03-2024	✓	┐	┐
Vedligeholdelsesplan af -- Sker udlevering i papirform, kan udlevering begrænses til vedligeholdelsesplanens konklusioner, såfremt de er dækkende for planens indhold.	✓	┐	┐
Erklæring om væsentlige ændringer i "Nøgleanlysningsskema for andelsboligforeningen" af --	✓	┐	┐
Øvrige dokumenter	Udleveret	Tilgængeligt på andelsboligforeningens hjemmeside	

Se adressen for andelsboligforeningens evt. hjemmeside under afsnit 2.

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.

Købers rådgiver(e):

Købers pengeinstitut/kontonr.:

Spar Nord Køge, kontaktperson: Malene Jensen, Søndre Alle 1, 4600 Køge, Tlf./Mobil: 72250228, Email: malj@sparnord.dk
Kontonr.:

Sælgers rådgiver(e):

Køberådgiver: Estate Køge, kontaktperson: Simone Dalsgaard, Søndre Alle 15, 4600 Køge, Tlf./Mobil: 0000000000, Email: smd@estate.dk

Sælgers pengeinstitut/kontonr.: Kontonr.: Estate Køge og Andelsboligforeningen jfr. pkt. 7.

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. Erhvervsstyrelsens vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger.

Køber erklærer desuden at opfylde betingelserne for køb af andelsboligen, som fremgår af erhvervsloven.

Dato	Dato
Mitzi Bernt Lund	Marie Johanne Schiønning Jensen
	Dato
	Mathias Schiønning Jensen

Tiltrædes som sælgers ægtefælle

Dato	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	

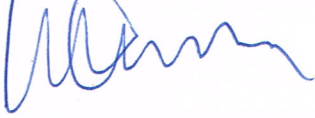
Sigi Bernt Rasmussen

Sælgers nye adresse:

16. Bestyrelsens godkendelse

Bestyrelsen godkender herved aftalen og køber:

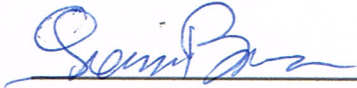
Dato 22/1-2025



Jens Olsen, formand

AB Vesterhegnet I

Dato 22/1-25



Svann Brorson, næstformand

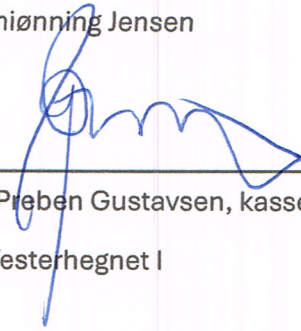
AB Vesterhegnet I

af køberne til Vestre Fælledvej 9, 4600 Køge

Marie Johanne Schiønning Jensen og

Mathias Schiønning Jensen

Dato



Leif Preben Gustavsen, kasserer

AB Vesterhegnet I