Advokathuset DOMIBUS
Specialister i ejendomsadministration

Frederiksholms Kanal 20
1220 København K
Telefon 44 61 84 19
CVR-nr 44 61 84 19

J.nr.: 0054-0015-06
Dato for udarbejdelse af aftale: 11.11.2026

Overdragelsesaftale
A/B Boligforeningen Frederiksberg Arbejderhjem
Jydeholmen 21-25

1. Parterne

Sælger(e):
Navn:
Adresse: Jydeholmen 23, 3.tv.
Postnr./by: 2720 Vanløse
Telefon:
E-mail:

Køber(e):
Navn: Ny andelshaver
Adresse:
Postnr./by:
Telefon:
E-mail:

2. Andelsboligen

Brugsret til boligen beliggende: Jydeholmen 23, 3.tv., 2720 Vanløse
Andel nr.: 0015 Beboernr.: 06
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 15.12.2026 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 trufne 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 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.	1.517.659,00
Forbedringer og særligt tilpasset inventar, jf. vurderingsrapport	kr.	17.487,00
Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand, jf. vurderingsrapport	kr.	0,00
Fradrag for mangler, jf. vurderingsrapport	kr.	0,00
Maksimalpris	**kr.**	**1.535.146,00**
Evt. aftalt nedslag	kr.	0,00
Samlet overdragelsessum	**kr.**	**1.535.146,00**

Løsøre: 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. Parterne skal selv aftale om løsøre skal handles. Aftale skal indgås EFTER at nærværende aftale er underskrevet.

5. Løbende ydelser

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

Boligafgift	kr.	3.211,21
A/C varme	kr.	390,00
Forh. Altan	kr.	400,00
I alt	**kr.**	4.001,21

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.	5.500,00
Vurderingshonorar (anslået)	kr.	5.625,00
Afregning i.h.t. AB Bogen	kr.	1.600,00
Udarbejdelse af nøgletalsskema	kr.	1.600,00
Sælgers omkostninger i alt	**kr.**	14.325,00

Købers omkostninger ved overdragelse af andelsboligen udgør følgende:

Andel af foreningens udgifter i anledning af overdragelsesaftale	kr.	5.500,00
Navneskilt	kr.	375,00
Købers omkostninger i alt	**kr.**	5.875,00

Hvis der skal udstedes adkomsterklæring til køber, betaler køber derudover pt. kr. 1.875,00 pr. erklæring i gebyr til andelsboligforeningen/administrator.

7. Købers sikkerhedsstillelse / betaling

Senest 10 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 (ekskl. løsøre), jf. afsnit 4	kr.	**1.535.146,00**
Købers omkostninger, jf. afsnit 6	kr.	5.875,00
1 måneds boligafgift, a/c varme, mm.	kr.	4.001,21
Ved overtagelse efter den 15. – halv måneds dekort	kr.	-2.000,61
Købers samlede indbetaling	**kr.**	**1.543.021,60**

Indbetalinger skal ske via netbank og med anvendelse af kode +71<500000540016016 + 87581802<.

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.
2. Lån som foreningen har stillet garanti for.
3. Pant og udlæg i andelsboligen iht. indfrielsesopgørelser fra rettighedshaverne.
4. Sælgers andel af handlens øvrige omkostninger.
5. 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 løsøre. 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	☐	☒
Vand, se nærmere afsnit 11	☐	☒
El	☒	☐
Gas, hvis der ER en gasmåler	☒	☐

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 underpantsætning 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

Disse vilkår gælder forud for det, der i øvrigt er anført i standardtekten ovenfor.

FRIST FOR KØBERS OG SÆLGERS UNDERSKRIFT
Parterne skal underskrive senest 3 dage efter at der første gang er sendt besked om, at dokument er klar til underskrift.

KØBERS SIKKERHEDSSTILLELSE / BETALING:
Sikkerhedsstillelse eller betaling skal ske senest 10 hverdage efter at begge parter har underskrevet. 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.

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.

FRAFLYTNING:
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 for at køber sender mail om at nøgler er udleveret, og at lejlighed og pulterrum er rengjort og tømt.

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 SAMT ULOVLIGE EL- OG VVS-INSTALLATIONER:
Fejl og mangler i.h.t vurderingsrapport, som sælger har besluttet ikke at udbedre inden overdragelsen, er medtaget som fradrag i beregning af købesum under punkt 4. Besked om fejl og mangler, som der ikke er fradrag for, skal inden 3 dage efter overtagelsen meddeles sælger og med kopi til administrator. Der henvises til dokumentet: ” Tvister vedr fejl og mangler” på ProBo jf. punkt 13.
Ulovlige el- og vvs-installationer fra el- og vvs-attest SKAL udbedres af sælger inden overdragelsen og dokumentation herfor i form af kvitteringer/fakturaer skal fremsendes til køber og administrator inden overdragelsen. Såfremt udbedring ikke er dokumenteret, tilbageholdes kr. 50.000. Køber har pligt til at udbedre ulovlige installationer senest 3 måneder efter overdragelsesdatoen.

SÆLGERS LOYALE OPLYSNINGSPLIGT:
Sælger er gjort bekendt med sin loyale oplysningspligt, dvs. at sælger har pligt til inden aftale indgås at oplyse køberen om alle ikke bagatelagtige forhold, som sælger kender eller burde kende, og som sælger må regne med, at en køber vil lægge vægt på, jf. https://www.domibus.dk/loyal-oplysningspligt.

AFREGNING OVER FOR SÆLGER:
Overdragelsessummen udbetales i h.t. AB-bogen, når mail fra køber om at nøgler er udleveret og at lejlighed og pulterrum er rengjort og tømt. Der tilbageholdes 10 % af købesummen til udbedring af fejl og mangler. 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, og at der ønskes tilbagehold, jf. dokumentet ”Tvister vedr. fejl og mangler”.

ANDELSBEVIS:
Det originale andelsbevis skal fremsendes til administrationen, Advokathuset Domibus, Frederiksholms Kanal 20, 1., 1220 København K. Ved manglende modtagelse opkræves kr. 1.875,00 hos sælger.

VASKEBRIK
Sælger skal aflevere vaskebrik til administrationen, Advokathuset Domibus, Frederiksholms Kanal 20, 1220 København K. Er vaskebrikken ikke afleveret senest 1 uge efter overtagelsesdagen betaler sælger kr. 350,00 for ny vaskebrik.
Hvis køber ønsker at benytte vaskeriet, skal vaskebrik bestilles hos administrator på 54@domibus.dk

ANCIENNITETSNUMMER
Andelshavere, der ikke er tildelt et anciennitetsnummer, har ret til vederlagsfrit at få et sådant. Anmodning herom skal fremsættes skriftligt til administrationen på 54@domibus.dk. Ancienniteten for det tildelte anciennitetsnummer regnes fra den dato, hvor administrationen modtager den skriftlige meddelelse.

ACCEPT AF E-MAIL KOMMUNIKATION:
Ved sin underskrift på nærværende aftale accepterer køber, at alt fremtidig korrespon-dance med foreningen og administrationen primært foregår pr. mail. E-mails til administrationen skal sendes til 54@domibus.dk

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

KØBER SKAL TILMELDE SIG SOM NY ELKUNDE OG SÆLGER SKAL AFMELDE SIG:
Køber skal umiddelbart efter denne aftales underskrift tilmelde sig som ny el-kunde på adresse. Benyt f.eks. www.el.nu eller www.eltjekket.dk for at finde link til det billigste selskab. Sælger må tidligst afmelde sig som el-kunde pr. overtagelsesdagen. Hvis sælger framelder sig for tidligt eller køber ikke tilmelder sig umiddelbart efter aftalens underskrift, debiteres sælger og/eller køber et gebyr på kr. 350 pr. henvendelse som foreningen modtager i anledning af manglende efterlevelse af ovenstående.

FORENINGENS INTERNETSIDE:
Køber har midlertidigt adgang til foreningens dokumenter via følgende link
koden er gulerodmandkjole
Efter overtagelse af lejligheden vil køber modtage en invitation til oprettelse på probo.dk, hvorefter dokumenter frit vil kunne tilgås.

BESTYRELSENS GODKENDELSE:
Bestyrelsens godkendelse af aftalen kan først forventes, når købesum er betalt eller sikkerhed er stillet.

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 varmeregnskabsperiode har planlagt afslutning pr. 28. februar.

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. 329,00 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	☐	☒
Andelsboligforeningens seneste generalforsamlingsgodkendte budget	☐	☒
Andelsboligforeningens vedtægter	☐	☒
Specifikation af forbedringer og særligt tilpasset inventar (evt. vurderingsrapport)	☒	☐
Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen	☐	☒
Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg	☒	☐
Energimærkning	☐	☒
Referat fra andelsboligforeningens seneste ordinære generalforsamling	☐	☒
Oplysning om fortrydelsesret	☒	☐
Erhvervsstyrelsens vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger og uddrag af AB-lov	☐	☒

Dokumenter som skal udleveres, hvis de er udarbejdet	Udleveret	Tilgængeligt på ProBo.dk	Ej udarbejdet
Referat fra andelsboligforeningens seneste ekstraordinære generalforsamling efter den ordinære	☐	☒	☐
Vedligeholdelsesplan. Sker udlevering i papirform, kan udlevering begrænses til vedligeholdelsesplanens konklusioner, såfremt de er dækkende for planens indhold.	☐	☒	☐
Erklæring om væsentlige ændringer i "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen" af `Der er ikke væsentlige ændringer`	☐	☐	☒

Øvrige dokumenter	Udleveret	Tilgængeligt på ProBo.dk
`Husorden`	☐	☒
`Bestyrelsesmødereferater`	☐	☒
`Tvister ved fejl og mangler`	☐	☒

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 MitID.

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 MitID.