

Tilbud om overtagelse af ejendom som andelsbolig – Ejendommen N. Jespersens Vej 2, 2000 Frederiksberg

Ejendomsselskabet Treleddet ApS (under omdannelse til partnerselskab) har solgt ejendommen N. Jespersens Vej 2, 2000 Frederiksberg, matr.nr. 9ap, 9dp, 9dq og 9dr, alle Frederiksberg til PFA CPH Boliger ApS.

Overdragelsen udløser et tilbud til dig og de øvrige boliglejere om, at I som lejere kan overtage ejendommen, hvis I stifter en andelsboligforening. Overtagelsen af ejendommen skal ske på de samme vilkår, som er aftalt mellem Ejendomsselskabet Treleddet ApS og PFA CPH Boliger ApS, jf. vedlagte købsaftale.

Øvrige oplysninger og vilkår for overtagelsen

Med ejendommen medfølger en medarbejder i medfør af lov om lønmodtageres retstilling ved virksomhedsoverdragelse, hvorefter en køber overtager samtlige forpligtelser for medarbejderen, jf. købsaftalens pkt. 6.

På underskriftstidspunktet er der registreret én verserende byggesag på Ejendommen (Philip Skous Vej 23, st.th.), som afventer færdigmelding, hvilket Sælger foranlediger inden Overtagelsesdagen.

Der er igangværende huslejenævnsager på ejendommen, som ny ejer indtræder i, herunder også eventuelle tilbagebetalingskrav for tiden forud for overtagelse af ejendommen, jf. købsaftalens pkt. 14.3 (verserende eller truende sager) i den vedlagte købsaftale. Sagerne fremgår af det vedlagte materiale under punkt 2.3.5, som findes på vedlagte USB-stick.

Er du ikke interesseret i at købe?

Hvis du ikke er interesseret i at overtage ejendommen som andelsboligforening, behøver du ikke foretage dig noget. Du behøver ikke svare på tilbuds-brevet og alle dine nuværende lejevilkår og rettigheder forbliver som de er nu. Den eneste forskel er, at du i forbindelse med ejerskiftet af ejendommen får en ny udlejer.

Er du interesseret i at overtage ejendommen?

Hvis du og de øvrige boliglejere vil overtage ejendommen, skal der være mindst 60 % af boliglejerne, der stemmer for oprettelsen af en andelsboligforening.

Ifølge lejeloven (§ 103, stk. 1) har andelsboligforeningen 10 ugers frist til at acceptere tilbuddet, dog således, at der ved beregningen af fristen ses bort fra juli måned. Seneste dag for accept af tilbuddet er således **Onsdag den 27. oktober 2021 kl. 16.**

En eventuel accept skal være vedlagt dokumentation for, at andelsboligforeningen er stiftet, at mindst 60 % af lejerne af beboelseslejlighederne er med i foreningen, og at andelsboligforeningen kan betale den i købsaftalen aftalte kontante købesum.



Såfremt I vælger at overtage ejendommen vil overtagelsen være i henhold til vedlagte købsaftale, dvs. den 1. kalenderdag efter udløbet af lejernes acceptfrist, forventeligt den 1. november 2021, jf. købsaftalens pkt. 7.1.

Uanset købsaftalens pkt. 23.3 kan accept sendes til:

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Att.: Bjørn Allentoft

Materiale vedrørende tilbudspligten

Til brug for dine overvejelser i forhold til at danne en andelsboligforening, har vi vedlagt et USB-stik med alle relevante dokumenter (jf. lejelovens § 103, stk. 1 og 4). Nedenfor kan du se oversigt over materialet, der er på USB-stikket.

Hvis du ønsker at gennemgå materialet i papirform, har du/I mulighed for at se materialet igennem hos DEAS A/S på adressen Dirch Passers Alle 76, 2000 Frederiksberg, hvor der vil blive stillet et fysisk eksemplar til rådighed. Du kan kontakte DEAS v/ Peter Meinecke-Søes på nedenstående kontaktinfo.

De øvrige boliglejere i ejendommen har samtidig modtaget ovennævnte købstilbud med bilag.

Hvis du i øvrigt har spørgsmål til overdragelsen, kan du kontakte Peter Meinecke-Søes på telefonnummer: 39 46 69 30 eller på mail: PMEI@deas.dk.

USB-stikket indeholder følgende bilag:

- Kopi af underskrevet købsaftale mellem Ejendomsselskabet Treleddet ApS og PFA CPH Boliger ApS vedrørende overdragelse af den tinglyste adkomst tilhørende ejendom matr.nr. 9ap, 9dp, 9dq og 9dr, alle Frederiksberg, beliggende N. Jespersens Vej 2, 2000 Frederiksberg
- Bilag 1: Index over Datarummets materiale
- Bilag 2: Datarummets indhold
 - 2.1: Ejendommen
 - 2.1.1 BBR
 - 2.1.2 Bygning og vedligeholdelse
 - 2.1.3 Energimærke
 - 2.1.4 Tinglysning og servitutter
 - 2.1.4.1 Servitutter
 - 2.1.4.2 Tingbog
 - 2.1.5 Forureningsattest
 - 2.1.6 Bevaringsværdi
 - 2.1.7 Ejendomsdatarapport
 - 2.1.8 Ejendomsskatter
 - 2.1.9 Offentlig vurdering
 - 2.1.10 Kommuneplan
 - 2.1.11 Medarbejdere
 - 2.2: Finansielle oplysninger
 - 2.2.1 GI
 - 2.2.1.1 GI 2021 konti
 - 2.2.1.2 GI 2021
 - 2.2.1.3 51631 GI Treleddet
 - 2.2.1.4 Bilag 2016

- 2.2.1.5 Bilag 2017
- 2.2.1.6 Bilag 2018
- 2.2.1.7 Bilag 2019
- 2.2.1.8 Bilag 2020
- 2.2.1.9 Bilag 2021
- 2.2.2 Forbrugsomkostninger
 - 2.2.2.1 El
 - 2.2.2.2 Varme
 - 2.2.2.3 Vand
- 2.2.3 Forsikring
- 2.2.4 Vedligeholdelsesplan
- 2.2.5 Serviceabonnementer
- 2.2.6 Driftsomkostninger
- 2.3: Lejemål
 - 2.3.1 Lejekontrakter
 - 2.3.2 Lejeforbedringer
 - Inddelt i generelle og individuelle forbedringer
 - 2.3.3 Varslinger
 - 2.3.4 Indflytningsrapporter
 - 2.3.5 Huslejenævn
 - 2.3.6 Beboerrepræsentation
 - 2.3.7 Lejerlister
- Bilag 3: Teknisk Due Diligence Rapport fra Rambøll af 14. juni 2021
- Bilag 4: Pensionskassegaranti

Behandling af persondata

Vi gør opmærksom på, at det fremsendte materiale vedrørende ejendommen indeholder almindelige persondata om ejendommens lejere, samt øvrige personer med tilknytning til ejendommen. Udlejer er forpligtet til at fremsende materiale, jf. lejeloven § 103. Vi gør opmærksom på, at materialet alene må anvendes til brug for din og de øvrige lejes overvejelse om stiftelse af en andelsboligforening. Såfremt lejerne ikke accepterer tilbuddet på de angivne vilkår, er du forpligtet til at destruere materialet. Alternativt kan USB-stikket tilbageleveres til DEAS eller til ejendommens vicevært Poul Sørensen, som kan kontaktes på telefon 27783866.

Venlig hilsen

Peter Meinecke-Søes
Cand.jur.

Lovbekendtgørelse 2019-09-04 nr. 927

Lejeloven

Kap. XVI. Tilbudspligt

§ 100

I ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejeren tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Stk. 2. Reglerne om tilbudspligt finder anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst 6 beboelseslejligheder. Reglerne finder endvidere anvendelse på andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder.

Stk. 3. Reglerne om tilbudspligt finder ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Dette gælder dog ikke den ejerlejlighed, som efter § 20, stk. 1, 3. pkt., i lov om ejerlejligheder indeholder boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den oprindelige ejendom.

Stk. 4. Reglerne om tilbudspligt anvendes ved overdragelse af ejendomme omfattet af lov om leje af almene boliger, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke er omfattet af samme lov. Dette gælder dog ikke for ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., eller et boligområde, som ikke opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., men er omfattet af en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1, eller § 168 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

Stk. 5. Tilbudspligten efter stk. 1 og 2 opretholdes, selv om ejeren efter lovens vedtagelse foretager udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen.

§ 101

Tilbudspligten respekterer private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før 3. maj 1979, men går i øvrigt forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår de er stiftet.

Stk. 2. Tilbudspligten falder bort, når ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, jf. dog § 100, stk. 3, 2. pkt.

§ 102

Tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion eller mageskifte. Den gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anpartar i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Stk. 2. Tilbudspligten kommer dog ikke til anvendelse,

- a) når erhververen er staten, en kommune eller et godkendt saneringselskab, eller
- b) når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn,
- c) når erhververen er en hidtidig medejer,

d) når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.

§ 103

Tilbudspligten opfyldes ved, at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Acceptfristen skal være mindst 10 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Stk. 2. I tilfælde af påtænkt salg skal tilbuddet ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår. I tilfælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal der til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel ogandel som udlejningsejendom, optages syn og skøn efter reglerne herom i retsplejelovens § 343.

Stk. 3. Ved overdragelse af aktier og anparter, hvor tilbudspligten efter § 102, stk. 1, 2. pkt., gælder, skal der ligeledes optages syn og skøn, jf. stk. 2.

Stk. 4. Senest samtidig med tilbuddet skal ejeren give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til denne lov og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Den i stk. 1 nævnte acceptfrist løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejer har givet lejerne meddelelse herom.

Stk. 5. Ejeren kan afvise andelsboligforeningens accept, hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling.

Stk. 6. Bliver ejerens tilbud ikke accepteret, kan ejendommen overgå til andre ved salg på de tilbudte vilkår eller ved gave, mageskifte eller arveudlæg, hvis skøde anmeldes til tinglysning senest 1 år efter tilbuddet til lejerne.

§ 104

Regler om tinglysning af dokumenter om overdragelse af en ejendom, hvorpå der er tilbudspligt, fastsættes af justitsministeren.

§ 105

Reglerne i §§ 100-104 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerne.