



Humblebækgade 37, st.
2200 København N
Telefon 38 10 25 30
CVR 63409812
bispegaarden@ab-bispegaarden.dk
www.ab-bispegaarden.dk

Overdragelsesaftale **UDKAST**

1. Parterne

Sælger		Køber	
Navn(e):	Luna Sofie Høj	Navn(e):	_____
Adresse:	Borups Alle 22 3 tv	Adresse:	_____
Postnr./by:	2200 Kbh N	Postnr./by:	_____
Telefon:	_____	Telefon:	_____
E-mail:	lunahoej@gmail.com	E-mail:	_____

2. Andelsboligen

Brugsret til boligen beliggende: Borups Alle 22 3tv, 2200 Kbh N Andel nr. 08
Overdragelsesdato: 01.08.2026

3. Overdragelsessum (kr.) og eventuel særlig aftale

Den samlede indbetaling til foreningen udgøres af andelens salgspris samt gebyrer og én måneds boligafgift til foreningen. Køber overfører den samlede indbetaling til foreningens køb- og salgskonto (Nordea Bank, reg. nr. 2216 og kontonr. 4392 541 816) senest tre uger før overdragelsesdatoen.

Andelsindskud	652	Særlig aftale: Der er løsøre for 4.677 kr. som aftales imellem sælger og køber, dette er ikke med i købssummen
Andelskronekurs	1516,58	
Andelsværdi	988.810 kr.	
Forbedringer	99.416 kr.	
Mangler	-31.200 kr.	
Evt. nedslag i salgspris	kr.	
Andelens salgspris	1.057.026 kr.	
Gebyrer	5.200 kr.	
Boligafgift	4.457 kr.	
Indbetaling til foreningen	1.066.683 kr.	



Humblebækgade 37, st.
2200 København N
Telefon 38 10 25 30
CVR 63409812
bispegaarden@ab-bispegaarden.dk
www.ab-bispegaarden.dk

Foreningen foretager i forbindelse med overdragelsen sædvanlige undersøgelser af eventuel pant og udlæg i andelsboligbogen.

4. Køber og sælgers forpligtigelser og erklæringer

Køber indtræder som medlem af foreningen og opnår rettigheder og forpligtigelser i henhold til foreningens gældende vedtægter, husorden o.lign., samt de af foreningen truffede generalforsamlingsbeslutninger, samt de på ejendommen byrder og servitutter, som findes i ejendommens blad i tingbogen.

Køber erklærer sig med underskrift af denne overdragelsesaftale at have accepteret foreningens retningslinjer for byggearbejde, ombygning af toilet- og badeværelse samt eventuel opbygning.

I tilfælde af, at der er tale om en andel på 4. sal, hvor loftrum er inddraget til beboelse, påhviler det sælger at dokumenterer de nødvendige tilladelser over for køber. Foreningen er ikke ansvarlig herfor.

Såfremt køber allerede er medlem af foreningen, forpligtes køber til at sætte sin nuværende andel til salg straks efter underskrivelsen af denne overdragelsesaftale.

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

5. Overdragelse

Det er tidspunktet for køber og sælgers underskrift af denne overdragelsesaftale, der er afgørende for ovenstående opgørelse af andelsværdien. Andelens salgpris frigives af foreningen til sælger tre uger efter overdragelsesdatoen.

Foreningen har i andelens salgpris ret til at fratække eventuelt:

- Tilbageholdt beløb i forbindelse med reklamation over mangler fra køber.
- Gebyr i forbindelse med manglende rydning og rengøring af andel, loft- og/eller kælderrum samt cykelskur.
- Omkostning til udbedring af eventuelle skader på andelen eller på ejendommen foranlediget af fraflytning.
- Pant, udlæg eller restancer inklusive gebyrer til foreningen.

Sælger afleverer andelen, tilhørende loft- og/eller kælderrum samt cykelskur i ryddeliggjort og rengjort stand på overtagelsesdagen. Såfremt disse ikke er ryddeliggjort og rengjort har foreningen ret til at fratække omkostninger forbundet med rydning og rengøring i henhold til gebyrlisten.



Humblebækgade 37, st.
2200 København N
Telefon 38 10 25 30
CVR 63409812
bispegaarden@ab-bispegaarden.dk
www.ab-bispegaarden.dk

Sælger afleverer samtlige nøgler til køber, der hører til andelen i form af nøgler til indgangsdør, gadedør, kælderdoor, loftdoor og skurdoor. Foreningen kan fratække omkostninger til manglende indlevering af nøgler og udbedring af eventuelle skader på andelen eller på ejendommen foranlediget af fraflytningen i forbindelse med frigivelsen af salgsprisen til sælger.

Aflæsning af elektricitet og eventuelt gas samt afmelding og tilmelding over for forsyningsvirksomheder er et forhold mellem sælger og køber. Sælger hæfter for forbrug indtil overdragelsesdatoen. Køber skal tilmelde sig en forsyningsvirksomhed umiddelbart efter overdragelsesdatoen.

Andelen overdrages, som den er og forefindes med ledninger, installationer m.m. Foreningen er ikke ansvarlig for eventuelle mangler, tidligere udført håndværksarbejde i andelen, herunder ulovligt udførte installationer, samt mangler i forhold til det gennemførte EI-tjek og VVS-tjek.

Det lægges til grund, at køber har læst andelens vurderingsrapport samt gennemgået andelen grundigt. Hvis køber efter overdragelsen finder mangler ved andelen, som ikke var umiddelbart synlige og som køber vil påberåbe sig, er det køber og sælger, der skal finde ud af om manglen skal have økonomiske konsekvenser.

Hvis køber konstaterer mangler, skal køber reklamere overfor sælger, idet mangelspørgsmål er et forhold mellem køber og sælger.

Hvis der reklameres inden for 14 dage efter overdragelsen, skal foreningen have kopi af reklamationen indeholdende så vidt muligt et autoriseret tilbud for udbedring af manglen. Hvis foreningen skønner reklamationen, er rimelig, vil foreningen tilbageholde en del af købesummen, som svarer til et skøn for omkostningen til udbedringen af manglen. Beløbet frigives når køber og sælger meddeler foreningen, at de har løst mangelspørgsmålet. Hvis der reklameres senere end 14 dage efter overdragelsen, skal foreningen ikke inddrages.

Eventuelle udbedring af en mangel efter overdragelsen, herunder aftale og betaling til håndværkere, påhviler køberen, medmindre andet aftales mellem sælger og køber. Hvis der er tale om indgreb i fællesinstallationer skal dette arbejde udføres af foreningens anviste håndværkere, medmindre andet skriftligt aftales med foreningens varmemester.

6. Boligafgift

Den månedlige boligafgift, som er inklusive vand, varme, TV-pakke og internet, skal indbetales til foreningens driftskonto (Nordea Bank, reg. nr. 2216 og kontonr. 8350 101 900). Ved indbetaling skal der anføres andelsnr.

Sælger er forpligtiget til at betale den månedlige boligafgift indtil overdragelsesdatoen. Hvis sælger ikke betaler den månedlige boligafgift fratrækkes den samlede restance inklusive gebyr herfor jf. gebyrlisten i forbindelse med at andelens salgspris frigives af foreningen til sælger.



Humblebækgade 37, st.
2200 København N
Telefon 38 10 25 30
CVR 63409812
bispegaarden@ab-bispegaarden.dk
www.ab-bispegaarden.dk

7. Vurdering og tjek af andelen

Sælger har fået gennemført nedenstående vurdering og tjek i forbindelse med salget af andelen, som er vedlagt denne overenskomst. Løsøre nævnt i vurderingen er ikke medtaget i andelens salgspris. Køber og sælger aftaler selv eventuel overtagelse heraf.

	Gennemført af	Dato
Vurderingsrapport	Tobias Blangstrup	26.05.2026
El-tjek	El-Hjørnet	12.05.2026
VVS-tjek	K.S.Vvs	23.05.2026

Såfremt der er konstateret ulovlige forhold i forbindelse med El-tjek og VVS-tjek påhviler det sælger inden overdragelsesdatoen at få udbedret de ulovlige forhold, medmindre andet aftales skriftligt mellem køber og sælger.

Efter overdragelsesdatoen kan foreningen kræve eventuelle ulovlige forhold i andelen udbedret af køber. Dette gælder også, uanset der er taget højde for de ulovlige forhold ved prisfastsættelsen i denne overdragelsesaftale.

Køber og sælger er orienteret om, at bestyrelsen eller foreningens administration ikke rådgiver parterne i forbindelse med indgåelsen af overdragelsen.

8. Accept og underskrift

Overdragelsesaftalen er bindende for køber og sælger, når den er forsynet med købers og sælgers underskrift. Parterne erklærer på tro og love, at der i forbindelse med overdragelsen udelukkende er betalt det oven for nævnte beløb, samt at der ikke er aftalt andet køb eller andre betingelser i forbindelse med handlen end nævnt i denne overdragelsesaftale.

Sælger

Køber

Dato

Dato

Underskrift

Underskrift

Sælgers nye adresse:



Humblebækgade 37, st.
2200 København N
Telefon 38 10 25 30
CVR 63409812
bispegaarden@ab-bispegaarden.dk
www.ab-bispegaarden.dk

9. Bestyrelsens godkendelse

Bestyrelsen godkender herved aftalen:

På vegne af foreningen Ursula Karen-Marie Nielsen

Dato _____

Underskrift _____

10. Bilag

Udleveret

- Vurderingsrapport inklusive el-tjek og VVS-tjek
- Oplysning om fortrydelsesret

Tilgængelig på foreningens hjemmeside

- AB Bispegaardens seneste regnskab, nøgletalsskema, budget, vedtægter, energimærkning, vedligeholdelsesplan samt referat fra seneste generalforsamling.

Vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger kan findes her:

<https://sm.dk/arbejdsmraader/byggeri-og-boliglovgivning/andelsboliger/koeb-og-salg/hvad-maa-andelen-koste>



Vurdering af forbedringer og løsøre ved overdragelse af andelslejlighed

Andelslejligheden:

Bolignummer:
Borups Allé 22, 3.tv
2200 København

Andelsboligforeningen:

AB Bispegaarden
2200 København

Administrator:

Selvadministerende

Udført i forbindelse med salg/overdragelse senest 6 måneder fra besigtigelsen.



1. Generelle oplysninger
2. Lejligheden generelt
3. Vedligeholdelsesstand
4. Ekstraordinær opretning
5. Forbedringer
6. Tilpasset løsøre
7. Løsøre
8. Fradrag /Mangler
9. Sammendrag

Dato for gennemgang: 26.05.2026

Gennemgangen er foretaget af Nordisk Teknik & Vurdering ApS ved rådgiver:

Tobias Blangstrup

Hammerbakken 9
3460 Birkerød
t: 20 75 29 21
t: 93 60 09 11
w.: nordiskandelsvurdering.dk
m: nordisk-teknik@outlook.dk



Andelsboligforeningen:

Beliggende: AB Bispegaarden
2200 København

Lejlighedens adresse: Borups Allé 22, 3.tv
2200 København

Sælger af lejligheden: Luna Sofie Høj
Sælgers ny adresse: Ikke oplyst

Køber af lejligheden: Vil fremgå i købsaftale

Deltog ved besigtigelsen: Tobias Blangstrup
Luna Sofie Høj Sælger

1. Generelle oplysninger

Nærværende vurdering er udarbejdet med henblik på at fastlægge værdien af udførte forbedringer/renoveringer, løsøre samt eventuelle fradrag ved overdragelse af andelsbolig.

Vurderingen er baseret på visuel gennemgang af lejligheden, oplysninger afgivet af deltagere samt eventuel udleveret dokumentation. Dokumentation og forståelse heraf påhviler sælger.

Vurderingen bygger på et kvalificeret skøn og samt til retningslinjerne i ABF Håndbogen, kapitel E.

Der foretages ingen destruktive indgreb eller flytning af inventar/møbler, hvorfor skjulte skader ikke registreres. Synlige tegn på skader eller bygningsmæssige mangler noteres og værdiansættes. Almindeligt slid, borehuller og almindelige vedligeholdelsesarbejder indgår ikke.

Hvor der konstateres ulovligt eller fejlagtigt udført arbejde, påhviler udgiften til afhjælpning sælger.

Sælger bærer det fulde ansvar for fejl, mangler og forkerte oplysninger. Nordisk Teknik & Vurdering ApS påtager sig således ikke ansvar for lejlighedens eller løsøres tilstand, kvalitet eller behov for afhjælpning.

Afgrænsning: Denne rapport er ikke en tilstandsrapport (huseftersyn) og omfatter ikke en teknisk vurdering af bygningens generelle tilstand - Vurderingen omfatter alene de forhold, der kunne konstateres ved den visuelle gennemgang. Nordisk Teknik & Vurdering ApS hæfter ikke for skjulte eller senere opståede forhold, som ikke kunne forudses på vurderingstidspunktet.

Under afsnittene "Ekstraordinær opretning", "Forbedringer", "Tilpasset løsøre" og "Løsøre" er værdier opgjort efter anskaffelsespris, anskaffelsesår, levetid og fastlagt afskrivningsværdi i %.



2. Lejligheden generelt

Værelser:	2 værelser, køkken, bad/toilet
Lejlighedens m ² :	Korrekt m ² , inkl. fællesareal mv. oplyses af administrator
Toilet:	Ifø 2 skyl
Bad:	Toilet med mulighed for brus
Ventilation i badeværelse:	Elektrisk/Naturlig
Køkken:	Nyere køkkenelementer
Ventilation i køkken:	Emhætte/Vindue
Opvarmning:	Radiatorer & termostater
Elinstallation:	HFI/Sikringer
Gulve:	Plankegulve
Lofter:	Malet puds/filt, Sænket loft i badeværelse
Vægge:	Malet puds/filt/væv
Døre:	Fyldningsdøre
Vinduer:	Træ, termoruder
Altan:	Ja
Hvidevarer:	Komfur/Emhætte/Køleskab/Opvaskemaskine
Gas:	Nej
Kabel-tv:	Kan undersøges nærmere via udbyder/forening
Internet:	Kan undersøges nærmere via udbyder/forening
Dørtelefon:	Ja
Telefonstik:	Kan undersøges nærmere via udbyder/forening

3. Vedligeholdelsesstand

Lejligheden er normalt vedligeholdt.

Følgende skal særligt bemærkes vedr. lejligheden af køber & sælger:

Det anbefales at køber istandsætter badeværelset - ombygningstidspunkt kendes ikke.

*

Der er forevist dokumentation på, at el-installationer er gennemgået af autoriseret installatør.

*

Der er forevist dokumentation på, at VVS installationer er gennemgået af autoriseret installatør.

*

Knirkende gulve, samt revner og buler i lofter/vægge overtages som beset.

*

Gulve/Dele af gulve og boligen kunne ikke besigtiges på grund af tæpper/indbo.

*

Lejligheden overtages som beset med de forbedringer samt fradrag, der er nævnt i denne rapport. Evt. skjulte fejl og mangler skal skriftligt oplyses af køber indenfor fristen jf. salgs/købs kontrakten til sælger og administrator.



	år	pris kr.	levetid år	afskr. %	værdi kr.
--	----	-------------	---------------	-------------	--------------

4. Ekstraordinær opretning

Ingen bemærkninger:

Ekstraordinær opretning i alt:

	år	pris kr.	levetid år	afskr. %	værdi kr.
--	----	-------------	---------------	-------------	--------------

5. Forbedringer

Nedenstående er inkl. Egne timer

Loft i køkken	2015	7.396	30	80	5.917
Loft i gang	2019	3.645	30	95	3.463
Nye køkkenelementer, bordplade mv.	2019	52.773	20	79	41.691
Etablering af soveværelse					
Demontering af gas samt arbejder ved faldstamme	2019	3.487	10	40	1.395
Nedrivning af ikke bærende væg mellem tidligere køkken og stue samt gang inkl. følgearbejder	2019	12.414 IA		100	12.414
Opbygning af ny væg mellem nyt køkken og soveværelse inkl. følgearbejder	2019	13.086 IA		100	13.086
Kabelbakke i loft	2019	2.309	10	40	924
Elinstallationerne er delvist fornyet og tilpasset den nye indretning i boligen. Der er udført omlægning af el i forbindelse med nedtagning af væg mellem køkken og stue, herunder etablering af nyt el til køkken, komfur, emhætte, hvidevarer og ekstra stikkontakter. Der er desuden udført udvidelse af el-tavle, udskiftning af ældre ledninger samt etablering af nye stikkontakter, lampeudtag og afbrydere i entre, soveværelse, stue og badeværelse.	2019	23.125	20	79	18.269
<i>Tidligere vurdering:</i>					
Div. Ombygninger i bad	2011	2.743	20	36	987
Toilet	2011	1.059	20	36	381

Forbedringer i alt:

98.526



	år	pris kr.	levetid år	afskr. %	værdi kr.
6. Tilpasset Løsøre					
Emhætte	2019	2.224	10	40	890
Tilpasset løsøre i alt					890

	år	pris kr.	levetid år	afskr. %	værdi kr.
7. Løsøre					
Slagbænk	2019	0			
Håndklædetørre	2024	2139	10	90	1.925
Opvaskemaskine	2015	2994	10	10	299
Køleskab	2020	3999	10	50	2.000
Komfur	2011	4532	10	10	453
Løsøre i alt:					4.677



8. Fradrag / mangler

Mislyd fra blæser		-650
Revnede klinker i badeværelse (det antages af det underliggende / vådrumssikring er intakt)		-25.000
Vask af alger på altan	(-1000)	Udbedres af sælger
Manglende sokkel	(-1000)	Udbedres af sælger
Manglende understøtning af gulv i køkken (ved udlusning)		-3.500
Brandmærke på bordplade		-850
Opfugtet vaskeskabe og vandpåvirket dørblad/indfatninger i badeværelse		-1.200
Der ses tærring på faldstamme, dette bør forevises foreningen		
Fradrag / mangler i alt:		-31.200

9. Sammendrag

Ekstraordinær opretning i alt:	0
Forbedringer i alt:	98.526
Tilpasset løsøre i alt:	890
Løsøre i alt:	4.677
Fradrag / mangler i alt:	-31.200
Samlet reguleringssum:	72.893