



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):	Line & Nanna Søfeldt	Navn(e):	_____
Adresse:	Stefansgade 71 4tv	Adresse:	_____
Postnr./by:	2200 Kbh N	Postnr./by:	_____
Telefon:	_____	Telefon:	_____
E-mail:	linesofeldt@hotmail.com	E-mail:	_____

2. Andelsboligen

Brugsret til boligen beliggende: Stefansgade 71 4tv Andel nr. 270

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	637	Særlig aftale: De tilpassede løsøre er lagt sammen med forbedringerne. De enkelte løsøre udgør 2.699 kr. som der aftales imellem sælger og køber.
Andelskronekurs	1.516,58	
Andelsværdi	966.061 kr.	
Forbedringer	75.733 kr.	
Mangler	-16.500kr.	
Evt. nedslag i salgspris	kr.	
Andelens salgspris	1.025.294 kr.	
Gebyrer	5.000 kr.	
Boligafgift	4.167 kr.	
Indbetaling til foreningen	1.034.461 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 forpligtelser og erklæringer

Køber indtræder som medlem af foreningen og opnår rettigheder og forpligtelser i henhold til foreningens gældende vedtægter, husorden o.lign., samt de af foreningen truffne 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 salgspris frigives af foreningen til sælger tre uger efter overdragelsesdatoen.

Foreningen har i andelens salgspris 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, kælderør, loftdør og skurdør. 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	09.04.2026
El-tjek	El-rapport	18.02.2026
VVS-tjek	K.S.Vvs	16.02.2026

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/arbejdsomraader/byggeri-og-boliglovgivning/andelsboliger/koeb-og-salg/hvad-maa-andelen-koste>



Vurdering af forbedringer og løsøre ved overdragelse af andelslejlighed

Andelslejligheden:

Bolignummer:
Stefansgade 71, 4.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 løsnere
7. Løsnere
8. Fradrag /Mangler
9. Sammendrag

Dato for gennemgang: 09.04.2026

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: Stefansgade 71, 4.tv
2200 København

Sælger af lejligheden: Line Arbøl Søfeldt
Sælgers ny adresse: Ikke oplyst

Køber af lejligheden: Vil fremgå i købsaftale

Deltog ved besigtigelsen: Tobias Blangstrup 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
Køkken:	Nyere køkkenelementer
Ventilation i køkken:	Vindue ellers ikke
Opvarmning:	Radiatorer & termostater
Elinstallation:	HPFI/Sikringer
Gulve:	Plankegulve
Lofter:	Malet puds/filt, Sænket lofter
Vægge:	Malet puds/filt/væv/mursten
Døre:	Fyldningsdøre
Vinduer:	Træ, termoruder
Altan:	Ja
Hvidevarer:	Ovn/Kogeplade/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:

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 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

Etablering af glassten i døråbning	2006	3.354	20	10	335
Amatur, vandlås, bundventil, tilslut.slanger, ventilator, håndbruser	2025	2.428	20	98	2.379
Dæmpbar kontakt i køkken	2025	714	20	98	700
Nye køkkenelementer, bordplade mv.	2006	21.572	20	10	2.157
Stålvask	2006	1.000	20	10	100
Renovering af badeværelse, inkl. egne timer	2006	31.830	30	48	15.278
Ny eltavle, inkl. egne timer	2016	7.025	20	63	4.426
Ny hoveddør/bagtrappedør	2016	32.498	20	63	20.474
Opretning af vægge, inkl. egne timer	2006	30.450	20	10	3.045
Indræsning af kabler, inkl. egne timer	2005	3.980	20	10	398
Nye stikdåser, rammer, udtag mv., inkl. egne timer	2006	5.560	20	10	556
Isolering af brystninger, inkl. egne timer	2006	4.475	20	10	448
Gipslofter, inkl. egne timer	2006	10.314	30	48	4.951
Toilet	2006	2.725	20	10	273
Håndvask	2006	2.086	20	10	209
Glasdør inkl. Greb mv	2020	3.906	20	84	3.281
Nye anverfer og sikringsbeslag til vinduer	2022	2.374	5	22	522
Nyt armatur inkl. Montering, inkl. egne timer	2023	954	20	94	897

Forbedringer i alt: 60.428



	år	pris kr.	levetid år	afskr. %	værdi kr.
6. Tilpasset Løsøre					
Ovn	2019	3.788	10	40	1.515
Kogeplade	2023	4.869	10	80	3.895
Køleskab	2006	5.135	10	10	514
Klædeskab i værelse (uden indmad men med bøjlestand)	2020	11.168	20	84	9.381
Tilpasset løsøre i alt:					15.305
7. Løsøre					
Opvaskemaskine	2021	4.498	10	60	2.699
Løsøre i alt:					2.699
8. Fradrag / mangler					
Overfladebehandling af træværk på altan		(-1500)			Udbedres af sælger
Inddækning af bjælker over dørhul og vindu (pga. af brand)		(-3500)			Udbedres af sælger
Opfugtet dør til badeværelse					-1.500
Lukning af tidl. Rørgennemføring i badeværelse		(-750)			Udbedres af sælger
Ny fuger mellem toilet og gulv		(-1000)			Udbedres af sælger
<i>Bør udbedres:</i> Fejl og mangler iht. sælgers EL-tjek					-15.000
Fradrag / mangler i alt:					-16.500
9. Sammendrag					
Ekstraordinær opretning i alt:					0
Forbedringer i alt:					60.428
Tilpasset løsøre i alt:					15.305
Løsøre i alt:					2.699
Fradrag / mangler i alt:					-16.500
Samlet reguleringssum:					61.932