



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): Daniel Svensson

Navn(e):

Adresse: Stefansgade 63 4tv

Adresse:

Postnr./by: 2200 Kbh N

Postnr./by:

Telefon:

Telefon:

E-mail: dsvenss99@gmail.com

E-mail:

2. Andelsboligen

Brugsret til boligen beliggende: Stefansgade 63 4tv

Andel nr. 230

Overdragelsesdato: 01.09.2026

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	1.150	Særlig aftale:
Andelskronekurs	1516,58	<i>Andelens indskud og boligafgift er genberegnet i henhold til vedtægterne. Af andelens salgspris frigives 2.008.489 kr. til sælger, svarende til salgsprisen før genberegning. Den resterende salgspris på 377.628kr. sammen med gebyr og boligafgift 11.829 kr. frigives til foreningen.</i>
Andelsværdi	1.744.067 kr.	
Forbedringer	698.550 kr.	
Mangler	-56.500 kr.	
Evt. nedslag i salgspris	kr.	
Andelens salgspris	2.386.117 kr.	<i>Der mangler 4-5 radiatorer i andelen som skal etableres af køber efter overdragelse.</i>
Gebyrer	5.200 kr.	<i>Der er løvsøre for 2.017 kr. som aftales mellem sælger og køber</i>
Boligafgift	6.829 kr.	
Indbetaling til foreningen	2.398.146 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 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, kælderdoor, 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 El-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 fratækkes 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	30.04.2026
El-tjek	El-Hjørnet	28.04.2026
VVS-tjek	K.S.Vvs	30.04.2026

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 63, 4.tv
2200 København

Andelsboligforeningen:

AB Bispegården
2200 København

Administrator:

Selvadministrerende

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 løsure
7. Løsure
8. Fradrag /Mangler
9. Sammen drag

Dato for gennemgang: 30.04.2026

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 Bispegården
2200 København

Lejlighedens adresse: Stefansgade 63, 4.tv
2200 København

Sælger af lejligheden: Daniel Svensson
Sælgers ny adresse: Ikke oplyst

Køber af lejligheden: Vil fremgå i købsaftale

Deltog ved besigtigelsen: Tobias Blangstrup
Daniel Svensson 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 vedligeholdsarbejder 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:	3 værelser, køkkenalrum, bad/toilet
Lejlighedens m ² :	Korrekt m ² , inkl. fællesareal mv. oplyses af administrator
Toilet:	Hængekloset
Bad:	Bruseniche
Ventilation i badeværelse:	Elektrisk/Naturlig
Køkken:	Nyere køkkenelementer
Ventilation i køkken:	Emhætte
Opvarmning:	Radiatorer m/målere & termostater
Elinstallation:	Sikringer
Gulve:	Plankegulve
Lofter:	Malet
Vægge:	Malet puds/filt/væv
Døre:	Fyldningsdøre
Vinduer:	Træ, termoruder
Altan:	Ja
Hvidevarer:	Ovn/Kogeplade/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:

Forbedringer fra en tidligere vurdering er videreført uden ansvar, dokumentationen kan være gennemgået dengang og ikke er gennemgået igen. Ansvar påhviler sælger og det tidligere vurderingsfirma.

*

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					
<i>Tidligere vurdering:</i>					
badeværelse:					
VVS-installationer					
badeværelse 5. sal	2009	86.325	20	26	22.445
Gulvopbygning					
badeværelse inkl. membran	2009	15.000	20	26	3.900
Klinker og fliser					
badeværelse	2009	18.750	30	59	11.063
Flisearbejde badeværelse (eget arbejde)					
	2009	15.000	30	59	8.850
Sanitet badeværelse					
	2009	12.000	20	26	3.120
Badeværelsesmøbler					
	2009	26.900	20	26	6.994
Gulvvarme materialer					
	2009	5.670	20	26	1.474
Gulvvarme installation					
	2009	4.500	20	26	1.170
Spejl og belysning					
	2009	3.500	10	10	350
5.sal opbygning:					
Opbygning af vægge/lofter					
5. sal	2009	184.000	30	59	108.560
Gulvopbygning 5. sal					
	2009	22.000	30	59	12.980
Filt på vægge					
	2009	20.000	10	10	2.000
Velux vindue el					
	2009	13.000	30	59	7.670
Velux vinduer					
	2009	37.500	30	59	22.125
Div.:					
Termovinduer					
	1989	22.000	30		
El installation 5. sal					
	2009	20.000	20	26	5.200
Køkkenalrum:					
Nedtagning køkken					
	2019	9.400	20	79	7.426
Nedtagning vægge					
	2019	11.280	20	79	8.911
Nyt køkken elementer					
	2019	145.976	20	79	115.321
Nyt loft					
	2019	25.138	30	95	23.881
Fremføring el/vvs					
	2019	3.906	30	95	3.711
Toilet 4.sal:					
Nedtagning fliser/gulv					
	2019	7.520	20	79	5.941
Nyt toilet inkl. sanitet					
	2019	19.813	30	95	18.822
Trappe:					
Ny trappe					
	2019	59.875	30	95	56.881
Gulve:					
Fjernelse gulve					
	2019	9.400	20	79	7.426
Nye gulve					
	2019	68.281	30	95	64.867



Generelt arbejde:

Nedrivning og reparation	2019	14.094	20	79	11.134
Elarbejde	2019	22.500	20	79	17.775
Fuldspartling	2019	11.280	10	40	4.512
Opsætning filt	2019	15.040	10	40	6.016

Forbedringer i alt: 570.525

	år	pris kr.	levetid år	afskr. %	værdi kr.
6. Tilpasset Løsøre					
Skabe 5.sal	2024	42.585	20	96	40.882
Glasvæg ved trappe	2022	50.000	20	92	46.000
<i>Tidligere vurdering:</i>					
Hårde hvidevare indbygget er tilpasset løsøre					
Køleskab/skuffe -					
Opvaskemaskine -					
Fryseskab -					
Vinkøleskab - Kogeplade					
induktion -					
Indbygningsovn -					
Espresso/kaffemaskine -					
Quooker.					
	2019	102.858	10	40	41.143
Tilpasset løsøre i alt					<u>128.025</u>

	år	pris kr.	levetid år	afskr. %	værdi kr.
7. Løsøre					
<i>Tidligere vurdering:</i>					
Vaskemaskine AEG					
	2019	5.043	10	40	2.017
Løsøre i alt:					<u>2.017</u>



8. Fradrag / mangler

Manglende fodpanel/liste ved væg 5.sal	-1.000
Revne i væg, i køkkenalrum	-1.000
Inddækning / oppudning i dørhuller	-4.500
<i>Bør udbedres:</i>	
Fejl og mangler iht. sælgers VVS-tjek, der mangler radiator 2 stk.	-50.000
Fradrag / mangler i alt:	-56.500

9. Sammendrag

Ekstraordinær opretning i alt:	0
Forbedringer i alt:	570.525
Tilpasset løsøre i alt:	128.025
Løsøre i alt:	2.017
Fradrag / mangler i alt:	-56.500
Samlet reguleringssum:	644.067