Humlebækgade 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):	Ditte Erlangsen	Navn(e):	
Adresse:	Stefansgade 67 4tv	Adresse:	
Postnr./by:	2200 Kbh N	Postnr./by:	
Telefon:		Telefon:	
E-mail:	ditte108@gmail.com	E-mail:	

2. Andelsboligen

Brugsret til boligen beliggende: Stefansgade 67 4tv Andel nr. 250

Overdragelsesdato: 01.01.2027

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 salgkonto (Nordea Bank, reg. nr. 2216 og kontonr. 4392 541 816) senest tre uger før overdragelsesdatoen.

Andelsindskud	1058	Særlig aftale:
Andelskronekurs	1516,58	Der er løsøre 1.769 kr. som ikke er indregnet i købssummen og som aftales imellem køber og sælger.
Andelsværdi	1.604.542 kr.	
Forbedringer	567.848 kr.	
Mangler	kr.	
Evt. nedslag i salgspris	kr.	
Andelens salgspris	2.171.969 kr.	
Gebyrer	5.200 kr.	
Boligafgift	5.989 kr.	
Indbetaling til foreningen	2.183.158 kr.	

Humlebækgade 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 trufne 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 fratrække 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 fratrække omkostninger forbundet med rydning og rengøring i henhold til gebyrlisten.

Humlebækgade 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, kælderdør, loftdør og skurdør. Foreningen kan fratrække 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 fratrækkes den samlede restance inklusive gebyr herfor jf. gebyrlisten i forbindelse med at andelens salgspris frigives af foreningen til sælger.

Humlebækgade 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	08.10.2026
El-tjek	El-Hjørnet	05.10.2026
VVS-tjek	K.S.Vvs	07.10.2026

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:

_____

Humlebækgade 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

Nordisk Teknik & Vurdering ApS

M.: Nordisk-teknik@outlook.dk
W.: Nordiskandelsvurdering.dk
T.: 93 60 09 11
Cvr.: 45431975

Vurdering af forbedringer og løsøre ved overdragelse af andelslejlighed

Andelslejligheden:

Bolignummer:
Stefansgade 67, 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 løsøre

7. Løsøre

8. Fradrag /Mangler

9. Sammendrag

Dato for gennemgang: 08.10.2026

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

Nordisk Teknik & Vurdering ApS

M.: Nordisk-teknik@outlook.dk
W.: Nordiskandelsvurdering.dk
T.: 93 60 09 11
Cvr.: 45431975

Andelsboligforeningen:

Beliggende: AB Bispegaarden
2200 København

Lejlighedens adresse: Stefansgade 67, 4.tv
2200 København

Sælger af lejligheden: Ditte Erlangsen
Sælgers ny adresse: Ikke oplyst

Køber af lejligheden: Vil fremgå i købsaftale

Deltog ved besigtigelsen: Tobias Blangstrup
Philip Pihl

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 i henhold 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 ved den visuelle gennemgang eller på baggrund af den foreliggende dokumentation konstateres ulovligt eller fejlagtigt udført arbejde, beskrives forholdet i rapporten og værdiansættes efter gældende praksis.

Sælger er ansvarlig for rigtigheden af de oplysninger og den dokumentation, der er lagt til grund for vurderingen. 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 eller en byggesagsmæssig kontrol af udførte arbejder. Vurderingen omfatter alene de forhold, der kunne konstateres ved den visuelle gennemgang samt den dokumentation og de oplysninger, der foreligger på vurderingstidspunktet. Vurderingen kan ikke baseres på antagelser om skjulte eller udokumenterede forhold og omfatter ikke kontrol af eventuelle byggetilladelser eller øvrige myndighedsgodkendelser, medmindre dette udtrykkeligt er aftalt. 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 %.

M.: Nordisk-teknik@outlook.dk
W.: Nordiskandelsvurdering.dk
T.: 93 60 09 11
Cvr.: 45431975

2. Lejligheden generelt

Værelser:	2 værelser, køkken, bad/toilet
Lejlighedens m²:	Korrekt m², inkl. fællesareal mv. oplyses af administrator
Toilet:	Ifø 2 skyl
Bad:	Bruseniche
Ventilation i badeværelse:	Mekanisk
Køkken:	Nyere køkkenelementer
Ventilation i køkken:	Ingen
Opvarmning:	Radiatorer & termostater
Elinstallation:	HPFI/Sikringer
Gulve:	Plankegulve
Lofter:	Malet puds/filt, Sænket loft i badeværelse
Vægge:	Malet puds/filt/væv
Døre:	Fyldningsdøre
Vinduer:	Træ, termoruder
Altan:	Nej
Hvidevarer:	Komfur/Emhætte/Køleskab/Vaskemaskine/Opvaskemaskin
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:

Inddragelse af loftrum til beboelse

Der foreligger byggetilladelse af 23. oktober 2013 til inddragelse af ca. 40 m² overliggende loftrum til den eksisterende bolig, herunder etablering af tagvinduer og intern trappe samt fjernelse af væg mellem køkken og værelse. Tilladelsen er meddelt efter BR10 og indeholder blandt andet betingelser om konstruktioner, brandadskillelse, redningsåbninger, lydisolering, varmeisolering og ventilation. Der foreligger desuden ibrugtagningstilladelse af 14. februar 2017.

Ifølge sælgers oplysninger omfatter de udførte arbejder blandt andet indretning og isolering af loftsetagen, væg- og loftbeklædninger, ovenlysvinduer, intern trappe samt tilhørende installationer.

Vurderingen bygger på en visuel besigtigelse, sælgers oplysninger og den fremlagte dokumentation. Der er ikke udført destruktive undersøgelser, efterberegning af konstruktioner eller en fuldstændig kontrol af, om samtlige arbejder og skjulte bygningsdele er udført i overensstemmelse med det godkendte projekt og tilladelsens betingelser. Vurderingen udgør derfor ikke en teknisk godkendelse af ombygningen.

Det påhviler sælger at fremlægge relevante tilladelser og dokumentation samt sikre, at ombygningen er lovligt og korrekt udført. Eventuelle afvigelser eller uafklarede forhold skal afklares med foreningen, kommunen og relevante fagfolk inden overdragelsen.

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.
*
Manglende døre forefindes ikke i lejligheden.
*
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:

Nordisk Teknik & Vurdering ApS

M.: Nordisk-teknik@outlook.dk
W.: Nordiskandelsvurdering.dk
T.: 93 60 09 11
Cvr.: 45431975

5. Forbedringer

Bemærk: 1. Nedenstående poster er inkl. Eget arbejde 2. Inddragelsen af loftsrummet til beboelse udgør en varig udvidelse af boligen, idet det tilførte beboelsesareal fremover hører til boligen. Selve arealudvidelsen er derfor medtaget uden afskrivning. Installationer og øvrige bygningsdele med begrænset levetid vurderes og afskrives særskilt.

	år	pris kr.	levetid år	afskr. %	værdi kr.
Nye køkkenelementer, bordplade mv.	2016	40.406	20	58	23.435
Etablering af trappe/hul	2017	74.644	30	84	62.701
Nedtaning af væg til køkkenalrum samt Nedrivning af køkken, køkkenelementer og skillevæg. Opskæring og bortskaffelse af materialer. Afrensning og udlusning af gulv, reparation af loftpuds, blænding af dør, pudsning efter elfræsning samt ventilationskasse til bad	2016	42.287	20	58	24.526
Opretning af vægge med fuld spartle (uden maling)	2016	24.063	20	58	13.956
Nye elinstallationer i køkken/5sal inkl. Brandalarm	2016	34.376	20	58	19.938
Inddragelse af loftrum til beboelse, inkl. Isolering, vægarbejder mv.	2016	363.196 IA		100	363.196
Etablering af ovenlys 5.sal 4.stk	2016	31.259	30	80	25.007
Nye radiatorer 5.sal	2016	17.359	30	80	13.888
VVS-arbejder i forbindelse med køkken gas afmelding	2016	21.982	20	58	12.749
Nyt toilet	2015	4.623	20	53	2.450
Forbedringer i alt:					561.848

6. Tilpasset Løsøre

	år	pris kr.	levetid år	afskr. %	værdi kr.
Opvaskemaskine	2016	4.299	10	10	430
Køleskab	2016	6.688	10	10	669
Bænk i køkken	2016	3.362	20	58	1.950
Reol 5.sal	2016	4.362	20	58	2.530
Tilpasset løsøre i alt					5.579

7. Løsøre

	år	pris kr.	levetid år	afskr. %	værdi kr.
Vaskemasskine	2015	7.294	10	10	729
Emhætte	2016	1.461	10	10	146
Komfur	2016	8.930	10	10	893
Løsøre i alt:					1.769

8. Fradrag / mangler

Trappen har en åben side uden værn, hvor der vurderes at være risiko for fald. Den fremlagte ibrugtagningstilladelse dokumenterer ikke særskilt godkendelse af den konkrete værnløsning.

Det anbefales at der etableres værn

Fradrag / mangler i alt:	0

9. Sammendrag

Ekstraordinær opretning i alt:	0
Forbedringer i alt:	561.848
Tilpasset løsøre i alt:	5.579
Løsøre i alt:	1.769
Fradrag / mangler i alt:	0
Samlet reguleringssum:	569.195