J.nr.: 13153 / AS 6-206/2025

Tvangsauktionsopstilling

Mozartsvej 30, st. tv.
2450 København SV

Torsdag den 19. februar 2026, kl. 9.00

Retten på Frederiksberg
Gl. Domhus, retssal G
Howitzvej 32 A, st.
2000 Frederiksberg

Indholdsfortegnelse:

1. Salgsopstilling
2. Tingbogsattest
3.Lejekontrakt
4. BBR-meddelelse
5. Ejendomsdatarapport
6. Vedtægter E/F Seierøehus
7. Husorden
8. Seneste generalforsamlingsreferat
9. Seneste regnskab og budget for ejerforeningen
10. Vurderingsopgørelse
11. Låneopgørelser
12. Ejerlejlighedsoplysningsskema
13. Energimærkning
14. Energimærkningsrapport
15. Tilstandsrapport 10 års vedligeholdelsesplan
16. Vejforsyning
17. Oversigt over råstofområder
18. Forureningsattester
19. Opgørelser fra kreditorer
20. Forsikringspolice
21. Opgørelse af rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger
22. Vejledning i brug af opstillingen
23. Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår

Salgsopstilling

(købsnøgle)

til brug for

tvangsauktion over fast ejendom

Udarbejdet af
Advokatrådet og Dansk ejendomsmæglerforening

J.NR. 13153 – AS 6-206/2025

Ejendommens matr.nr.:	294 Kongens Enghave, København - ejl. 71
beliggende:	Mozartsvej 30, st. tv., 2450 København SV
tilhørende:	Pritpal Singh
boende:	Mozartsvej 30, st. tv., 2450 København SV

Auktionstidspunkt:	19. februar 2026, kl. 9.00
Auktionssted:	Retten på Frederiksberg, Gl. domhus, retssal G, Howitzvej 32A st., 2000 Frederiksberg
Rekvirent, hæftelses nr.:	1., 5.

Ved advokat: Adv. Søren Nørkær Hansen, Winsløw Advokatpartnerselskab, Gammel Strand 34, 1202 København K

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Ejerlejlighed		
Ejendomsværdi pr.:	01-01-2020, 830.000,00	**heraf grundværdi:**	100.100,00
Vurdering i h.t. Retsplejelovens § 562:	* d.		
Areal ifølge:	tingbogen 46	**heraf vej:**	0
Forsikringsforhold:	Gennem foreningen		
Ejendomsskatter og afgifter for året andrager og omfatter:	0 0,00		
Forslag til særlige vilkår ifølge auktions-vilkårenes pkt 10 og 11.	*		

Beskrivelse (herunder evt. bebygget areal, indretning m.v.):

2-værelses lejlighed på 46 kvm ifølge tingbogen.
Lille fordelingsgang med adgang til stue, lille soveværelse, toilet og køkken. Stuen har trægulve med udgang til en meget lille altan mod Mozartsvej. Fra stuen er der adgang til soveværelset, hvor der er plads til en dobbeltseng. Toilettet er lille med et lavskyl toilet og en lille håndvask samt en håndbruser. Der er fliser på gulv og vægge. Køkkenet har mønstret brunt/råhvidt linoleum på gulvet, køkkenelementerne er lyse. Der er et smeg gaskomfur og et Bosch køle/frys. Lejligheden trænger til en kærlige hånd og noget maling. Der er trægulve i entre, stue og soveværelse.
Der betales kvartalsvis. Fællesudgifter (4.231,-), ydelse lån (1 312,20), fælleslån byfornyelsesprojekt (1.934,60), administration af fælleslån incl. Moms (135,-), aconto varme (2.850,-), henlæggelse/opsparing (460,-) samt grundfond (241,50)

Lejligheden er udlejet, jf. tinglyste lejekontrakt efter tingbogen, med en uopsigelighed i 25 år.

Lejemål:

Byrder og servitutter (Evt. henvisning til vedh. tingbogsattest):	Der henvises til vedhæftede tingbogsattest.

Prioritetsopgørelse PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.		**1. Fordring** opgjort pr. auktionsdato	**2. Restgæld** på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	**3. Restancer** og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	**4. Hæftelser** der kræves indfriet.
	Transport				
Hæftelse nr. 1.: Ejerpantebrev lyst 01.04.1998 opr. kr. 21.000,- til E/F 872 Seierøehus c/o Boligexperten Administration A/S, Vesterbrogade 12, 1620 København V		21.000,00	0,00	21.000,00	0,00
	i alt ved budsum kr.	**21.000,00**	**0,00**	**21.000,00**	**0,00**
Hæftelse nr. 2.: Pantebrev lyst 13.11.1998 opr. kr. 432.000,- til Realkredit Danmark c/o Lønberg & Leth Christensen Advokataktieselskab, Toldbodgade 36 A, 1253 København K (mv@l-lc.dk)		115.761,53	81.521,74	34.239,79	0,00
	i alt ved budsum kr.	**136.761,53**	**81.521,74**	**55.239,79**	**0,00**
Hæftelse nr. 3.: Pantebrev lyst 27.11.1998 opr. kr. 110.000,- til Alm. Brand Forsikring A/S, Midtermolen 7, 2100 København Ø (pantebreve@almbrand.dk & lh@hplaw.dk)		40.496,73	26.559,28	13.937,45	0,00
	i alt ved budsum kr.	**177.258,26**	**108.081,02**	**69.177,24**	**0,00**
Hæftelse nr. 4.: Udlæg lyst 20.07.2007 opr. kr. 236.057,- til Skattecenter København, Østbanegade 123, 2100 København Ø - ej oplyst		236.057,00	0,00	236.057,00	0,00
	i alt ved budsum kr.	**413.315,26**	**108.081,02**	**305.234,24**	**0,00**
Hæftelse nr. 5.: Vedtægter lyst pantstiftende 12.08.2015 opr. kr. 55.000,- til E/F Seierøehus c/o Boligexperten Administration A/S, Vesterbrogade 12, 1620 København V		6.035,00	0,00	6.035,00	0,00
	i alt ved budsum kr.	**419.350,26**	**108.081,02**	**311.269,24**	**0,00**
Hæftelse nr. 6.: Udlæg lyst 07.12.2022 opr. kr. 94.544,- til Skatteforvaltningen, Østbanegade 123, 2100 København Ø - ej oplyst		94.544,00	0,00	94.544,00	0,00
	i alt ved budsum kr.	**513.894,26**	**108.081,02**	**405.813,24**	**0,00**
Hæftelse nr. 7.: Udlæg lyst 07.12.2022 opr. kr. 160.317,- til Skatteforvaltningen - Østbanegade 123, 2100 København Ø - ej oplyst		160.317,00	0,00	160.317,00	0,00
Transport	**i alt ved budsum kr.**	674.211,26	108.081,02	566.130,24	0,00

Prioritetsopgørelse PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.		**1. Fordring** opgjort pr. auktionsdato	**2. Restgæld** på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	**3. Restancer** og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	**4. Hæftelser** der kræves indfriet.
	Transport	**674.211,26**	**108.081,02**	**566.130,24**	**0,00**
Hæftelse nr. 8.: Udlæg lyst 21.01.2025 opr. kr. 9.444,- til HOFOR BYGAS P/S v/Collectia A/S, Abildager 11, 2605 Brøndby		10.239,74	0,00	0,00	10.239,74
	i alt ved budsum kr.	**684.451,00**	**108.081,02**	**566.130,24**	**10.239,74**
Hæftelse nr. 9.: Udlæg lyst 25.02.2025 opr. kr. 12.437,- til Skatteforvaltningen, Østbanegade 123, 2100 København Ø - ej oplyst		12.437,00	0,00	12.437,00	0,00
	i alt ved budsum kr.	**696.888,00**	**108.081,02**	**578.567,24**	**10.239,74**
Hæftelse nr.:					
	i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:					
	i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:					
	i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:					
	i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:					
Transport	**i alt ved budsum kr.**				

Afslutningsside PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.		**1. Fordring** opgjort pr. auktionsdagen	**2. Restgæld** på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	**3. Restancer** og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	**4. Hæftelser** der kræves indfriet.
Transport		696.888,00	108.081,02	578.567,24	10.239,74
Hæftelse nr. 10.: Udlæg lyst 25.02.2025 opr. kr. 37.748,- til Skatteforvaltningen, Østbanegade 123, 2100 København Ø - ej oplyst		37.748,00	0,00	37.748,00	0,00
	i alt ved budsum	**734.636,00**	**108.081,02**	**616.315,24**	**10.239,74**
A. Total	kr.	**734.636,00**	**108.081,02**	**616.315,24**	**10.239,74**

B. **Størstebeløbet,** der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B: 49.531,00

Heraf kontant at betale inden 4 uger: *

Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet): *

om art og afvikling oplyses: *

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer og gebyrer m.v.)	kr.	41.350,00	4. andre offentlige bidrag	kr.	0,00
b. rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	7.500,00	5. vandafgifter	kr.	0,00
			6. brandforsikringsbidrag	kr.	0,00
De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auktionsbud , jfr. nedenfor.			7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivningen	kr.	0,00
c. restancer vedrørende:			8. andet, jfr. specifikation	kr.	0,00
1. ejendomsskatter	kr.	680,33			
2. vejbidrag m.v.	kr.	0,00			
3. kloakbidrag m.v.	kr.	0,00			

C. Afgifter m.v. til offentlige i anledningen i anledning af auktionen: Se den påtrykte tekst på omslagets inderside.

Ved et auktionsbud på kr. 830.000,00 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejelovens § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr. 668.410,00.

Denne salgsopstilling er udarbejdet den 21. januar 2026 af Boligexpertens Juridiske Afdeling, Vesterbrogade 12, 2., 1620 København V

Tingbogsattest

Udskrevet:	12.01.2026 09:31:49

Ejendom:

Adresse:	Mozartsvej 30, ST. TV. 2450 København SV
Ejerlejlighedens dato:	17.04.1971
Ejerlejlighedens areal:	46 kvm
BFE-nummer:	122194
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	71
Fordelingstal:	46/8007
Dato:	18.07.1945
Landsejerlav:	Kongens Enghave, København
Matrikelnummer:	0294
Areal:	6794 m2
Heraf vej:	1972 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype:	Skøde
Dato/løbenummer:	27.11.1998-172837-01

Adkomsthavere:

Navn:	Pritpal Singh
Cpr-nr.:	050167-****
Ejerandel:	1 / 1

Købesum:

Kontant købesum:	562.000 DKK
Købesum i alt:	562.000 DKK

Dato for overtagelse:

27.11.1998

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer:	01.04.1998-46404-01
Prioritet:	10
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	21.000 DKK
Rente:	var

Kreditorer:

Navn:	Pritpal Singh
Cpr-nr.:	050167-****

Meddelelseshavere:

Navn:	E/F 872 SEIERØEHUS
Cvr-nr.:	80823819

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:

Navn:	E/F 872 SEIERØEHUS
Cvr-nr.:	80823819

Underpant:

Dato/løbenummer:	01.09.2009-0003055580
Prioritet:	1
Underpantsbeløb:	21.000 DKK
Underpanthavere:	E/F 872 SEIERØEHUS 80823819

Dokument:

Dato/løbenummer:	13.11.1998-166088-01
Prioritet:	11
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	432.000 DKK
Rente:	ktl

Kreditorer:

Navn:	Realkredit Danmark
Cvr-nr.:	13399174

Dokument:

Dato/løbenummer:	27.11.1998-172838-01
Prioritet:	12
Dokumenttype:	Pantebrev

Hovedstol:	110.000 DKK
Rente:	8,75

Senest påtegnet:

Dato:	24.11.2025 11:24:01

Kreditorer:

Navn:	ALM. BRAND FORSIKRING A/S
Cvr-nr.:	10526949

Tillægstekst:

Tillægstekst
medd til Alm. Brand Bank-Kbh V

Dokument:

Dato/løbenummer:	20.07.2007-98080-01
Prioritet:	13
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	236.057 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Skattecenter København
Cvr-nr.:	19552101

Dokument:

Dato/løbenummer:	12.08.2015-1006634524
Prioritet:	15
Dokumenttype:	Anden hæftelse
Hovedstol:	55.000 DKK
Rentesats:	0 %

Senest påtegnet:

Dato:	31.05.2018 11:19:14

Også tinglyst på:

Antal:	248

Kreditorer:

Navn:	E/F Seierøehus

Cvr-nr.:	80823819

Debitorer:

Navn:	Den til enhver tid værende ejer af ejendommen

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	01.04.1998-46404-01
Prioritet:	10
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	21.000 DKK
Kreditor:	Pritpal Singh
Dato/løbenummer:	13.11.1998-166088-01
Prioritet:	11
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	432.000 DKK
Kreditor:	Realkredit Danmark
Dato/løbenummer:	27.11.1998-172838-01
Prioritet:	12
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	110.000 DKK
Kreditor:	ALM. BRAND FORSIKRING A/S
Dato/løbenummer:	20.07.2007-98080-01
Prioritet:	13
Hovedstol:	236.057 DKK
Kreditor:	Skattecenter København

Dokument:

Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467731
Prioritet:	17
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	94.544 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Skatteforvaltningen
Cvr-nr.:	19552101

Debitorer:

Navn:	Pritpal Singh
Cpr-nr.:	050167-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	20201208-1012495311

Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	01.04.1998-46404-01
Prioritet:	10
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	21.000 DKK
Kreditor:	Pritpal Singh
Dato/løbenummer:	13.11.1998-166088-01
Prioritet:	11
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	432.000 DKK
Kreditor:	Realkredit Danmark
Dato/løbenummer:	27.11.1998-172838-01
Prioritet:	12
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	110.000 DKK
Kreditor:	ALM. BRAND FORSIKRING A/S
Dato/løbenummer:	20.07.2007-98080-01
Prioritet:	13
Hovedstol:	236.057 DKK
Kreditor:	Skattecenter København
Dato/løbenummer:	20150723-1006589996
Servitut:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	12.08.2015-1006634524
Prioritet:	15
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	55.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	E/F Seierøehus
Dato/løbenummer:	20200909-1012218555
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19320811-1869-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19360703-1623-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19360727-1961-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19361014-3095-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19370831-3141-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19471110-6274-01
Servitut:	Servitut

Dato/løbenummer:	19950123-914944-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20060622-109771-01
Servitut:	Servitut

Dokument:

Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467733
Prioritet:	18
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	160.317 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Skatteforvaltningen
Cvr-nr.:	19552101

Debitorer:

Navn:	Pritpal Singh
Cpr-nr.:	050167-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	20201208-1012495311
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	01.04.1998-46404-01
Prioritet:	10
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	21.000 DKK
Kreditor:	Pritpal Singh
Dato/løbenummer:	13.11.1998-166088-01
Prioritet:	11
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	432.000 DKK
Kreditor:	Realkredit Danmark
Dato/løbenummer:	27.11.1998-172838-01
Prioritet:	12
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	110.000 DKK
Kreditor:	ALM. BRAND FORSIKRING A/S
Dato/løbenummer:	20.07.2007-98080-01
Prioritet:	13
Hovedstol:	236.057 DKK
Kreditor:	Skattecenter København

Dato/løbenummer:	20150723-1006589996
Servitut:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	12.08.2015-1006634524
Prioritet:	15
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	55.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	E/F Seierøehus
Dato/løbenummer:	20200909-1012218555
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467731
Prioritet:	17
Hovedstol:	94.544 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	19320811-1869-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19360703-1623-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19360727-1961-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19361014-3095-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19370831-3141-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19471110-6274-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19950123-914944-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20060622-109771-01
Servitut:	Servitut

Dokument:

Dato/løbenummer:	21.01.2025-1016360207
Prioritet:	20
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	9.444 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	HOFOR BYGAS P/S
Cvr-nr.:	26085799

Debitorer:

Navn:	Pritpal Singh
Cpr-nr.:	050167-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	20201208-1012495311
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	01.04.1998-46404-01
Prioritet:	10
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	21.000 DKK
Kreditor:	Pritpal Singh
Dato/løbenummer:	13.11.1998-166088-01
Prioritet:	11
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	432.000 DKK
Kreditor:	Realkredit Danmark
Dato/løbenummer:	27.11.1998-172838-01
Prioritet:	12
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	110.000 DKK
Kreditor:	ALM. BRAND FORSIKRING A/S
Dato/løbenummer:	20.07.2007-98080-01
Prioritet:	13
Hovedstol:	236.057 DKK
Kreditor:	Skattecenter København
Dato/løbenummer:	20150723-1006589996
Servitut:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	12.08.2015-1006634524
Prioritet:	15
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	55.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	E/F Seierøehus
Dato/løbenummer:	20200909-1012218555
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467731
Prioritet:	17
Hovedstol:	94.544 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen

Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467733
Prioritet:	18
Hovedstol:	160.317 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	20240515-1015695415
Servitut:	Lejekontrakt
Dato/løbenummer:	19320811-1869-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19360703-1623-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19360727-1961-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19361014-3095-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19370831-3141-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19471110-6274-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19950123-914944-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20060622-109771-01
Servitut:	Servitut

Dokument:

Dato/løbenummer:	25.02.2025-1016465585
Prioritet:	21
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	12.437 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Skatteforvaltningen
Cvr-nr.:	19552101

Debitorer:

Navn:	Pritpal Singh
Cpr-nr.:	050167-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	20201208-1012495311
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	01.04.1998-46404-01
Prioritet:	10
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	21.000 DKK
Kreditor:	Pritpal Singh
Dato/løbenummer:	13.11.1998-166088-01
Prioritet:	11
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	432.000 DKK
Kreditor:	Realkredit Danmark
Dato/løbenummer:	27.11.1998-172838-01
Prioritet:	12
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	110.000 DKK
Kreditor:	ALM. BRAND FORSIKRING A/S
Dato/løbenummer:	20.07.2007-98080-01
Prioritet:	13
Hovedstol:	236.057 DKK
Kreditor:	Skattecenter København
Dato/løbenummer:	20150723-1006589996
Servitut:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	12.08.2015-1006634524
Prioritet:	15
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	55.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	E/F Seierøehus
Dato/løbenummer:	20200909-1012218555
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467731
Prioritet:	17
Hovedstol:	94.544 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467733
Prioritet:	18
Hovedstol:	160.317 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	20240515-1015695415
Servitut:	Lejekontrakt
Dato/løbenummer:	19320811-1869-01
Servitut:	Servitut

Dato/løbenummer:	21.01.2025-1016360207
Prioritet:	20
Hovedstol:	9.444 DKK
Kreditor:	HOFOR BYGAS P/S
Dato/løbenummer:	19360703-1623-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19360727-1961-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19361014-3095-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19370831-3141-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19471110-6274-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19950123-914944-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20060622-109771-01
Servitut:	Servitut

Dokument:

Dato/løbenummer:	25.02.2025-1016465586
Prioritet:	22
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	37.748 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Skatteforvaltningen
Cvr-nr.:	19552101

Debitorer:

Navn:	Pritpal Singh
Cpr-nr.:	050167-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	20201208-1012495311
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	01.04.1998-46404-01
Prioritet:	10
Dokumenttype:	Ejerpantebrev

Hovedstol:	21.000 DKK
Kreditor:	Pritpal Singh
Dato/løbenummer:	13.11.1998-166088-01
Prioritet:	11
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	432.000 DKK
Kreditor:	Realkredit Danmark
Dato/løbenummer:	27.11.1998-172838-01
Prioritet:	12
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	110.000 DKK
Kreditor:	ALM. BRAND FORSIKRING A/S
Dato/løbenummer:	20.07.2007-98080-01
Prioritet:	13
Hovedstol:	236.057 DKK
Kreditor:	Skattecenter København
Dato/løbenummer:	20150723-1006589996
Servitut:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	12.08.2015-1006634524
Prioritet:	15
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	55.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	E/F Seierøehus
Dato/løbenummer:	20200909-1012218555
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467731
Prioritet:	17
Hovedstol:	94.544 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467733
Prioritet:	18
Hovedstol:	160.317 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	20240515-1015695415
Servitut:	Lejekontrakt
Dato/løbenummer:	19320811-1869-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	21.01.2025-1016360207
Prioritet:	20
Hovedstol:	9.444 DKK
Kreditor:	HOFOR BYGAS P/S
Dato/løbenummer:	25.02.2025-1016465585

Prioritet:	21
Hovedstol:	12.437 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	19360703-1623-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19360727-1961-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19361014-3095-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19370831-3141-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19471110-6274-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19950123-914944-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20060622-109771-01
Servitut:	Servitut

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer:	08.12.2020-1012495311
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Servitut Byfornyelsesbeslutning

Senest påtegnet:

Dato:	18.08.2021 12:49:32

Også tinglyst på:

Antal:	249

Andet:

Andet

Påtaleberettiget:

Navn:	KØBENHAVNS KOMMUNE
Cvr-nr.:	64942212

Tillægstekst:

Servitut med lovbestemt prioritet

Dokument:

Dato/løbenummer:	11.08.1932-1869-01
Prioritet:	2
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	1001
Akt nr:	1_C-I_367

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer:	03.07.1936-1623-01
Prioritet:	3
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	253
Akt nr:	1_C-I_367

Arealanvendelse:

Andet

Færdsel:
Vej

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil

Dokument:
Dato/løbenummer: 27.07.1936-1961-01
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 329

Akt nr: 1_C-I_368

Arealanvendelse:
Andet

Færdsel:
Vej

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil

Dokument:
Dato/løbenummer: 14.10.1936-3095-01
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 158

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fælles

gård, opholdsareal mv

AKT
1_I-I_206

Dokument:
Dato/løbenummer: 31.08.1937-3141-01
Prioritet: 6
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 250

Akt nr: 1_I-I_494

Ledninger:
Forsyning / afløb

Andet:
Andet

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp

lån i off midler

Dokument:
Dato/løbenummer: 10.11.1947-6274-01
Prioritet: 7
Dokumenttype: Servitut

Senest påtegnet:
Dato: 05.12.2025 08:49:14

Også tinglyst på:
Antal: 4195

Akt nr: 1_Q-I_688

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om luftfartshindringer mv.

Dokument:
Dato/løbenummer: 23.01.1995-914944-01
Prioritet: 8
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 2

Akt nr: 1_F-I_13

Tekniske anlæg:

EI / vand / varme / gas

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme/anlæg mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 22.06.2006-109771-01
Prioritet: 9
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 249

Akt nr: 1_I-I_494

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om en evt. tilbagebetaling af erstatning

fra Københavns Kommune

Dokument:

Dato/løbenummer:	23.07.2015-1006589996
Prioritet:	14
Dokumenttype:	Vedtægter VEDTÆGTER for Ejerforeningen Seierøehus

Senest påtegnet:

Dato:	19.08.2015 11:17:14

Også tinglyst på:

Antal:	250

Påtaleberettiget:

Navn:	Den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer
Navn:	E/F Seierøehus
Cvr-nr.:	80823819

Dokument:

Dato/løbenummer:	09.09.2020-1012218555
Prioritet:	16
Dokumenttype:	Servitut Deklaration om tilbagebetaling af støtte

Senest påtegnet:

Dato:	29.07.2025 10:48:16

Også tinglyst på:

Antal:	29

Køb/salg:

Andet

Påtaleberettiget:

Navn:	KØBENHAVNS KOMMUNE
Cvr-nr.:	64942212

Dokument:

Dato/løbenummer:	15.05.2024-1015695415
Prioritet:	19
Dokumenttype:	Lejekontrakt Lejekontrakt

Påtaleberettiget:

Navn:	Mohammad Sajjad Malik
Cpr-nr.:	160170-****
Navn:	Mahmood Mirza
Cpr-nr.:	060370-****

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	1.647.000 DKK
Grundværdi:	949.000 DKK
Vurderingsdato:	01.01.2020
Kommunekode:	0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	383598

Tillægstekst:

Indskannet akt:

Akt nr:	1_KON_294_71

Aktuelt tinglyst dokument

Dokument:
Dato/løbenummer: 15.05.2024-1015695415

Servitut:
Dokumenttype: Lejekontrakt

Senest påtegnet:
15.05.2024 10:24:17

Ejendom:
Adresse: Mozartsvej 30, ST. TV.
2450 København SV
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 71
Landsejerlav: Kongens Enghave, København
Matrikelnummer: 0294

Servitut tekst:

Lejekontrakt
Vedhæftet lejekontrakt

Lejekontrakt
Det er mellem parterne aftalt, at lejemålet for så vidt angår udlejer er uopsigeligt i 25 år, medmindre lejer vanrøgter det lejede.

Det er aftalt mellem parterne, at det lejede kan fremlejes i op til maximum 1 år ad gangen uden udlejers forhåndsgodkendelse.

Det fremlejede er ved lejeaftalens indgåelse overtaget i en sådan stand, at det kræver fuld istandsættelse, jf. bilag.

Det er aftalt, at lejer har fuld såvel delvis fremlejeret forudsat fremlejekontrakten fremsendes til udlejer og forudsat, at der på intet tidspunkt er registreret mere end 3 voksne på adressen.

Det er aftalt, at lejen ikke kan reguleres.

Det er tilladt lejer, at have sin virksomhed registreret på adressen, medmindre det måtte stride imod lokalplanen.

Det står lejer frit at udskifte de i lejemålet installerede med egne hvidevarer og der består ikke en reetableringspligt i forbindelse med fraflytning.

Det er aftalt at udlejers adgangsvarsling skal fremsendes med fysisk post og at den i lejelovens minimumfrist er forlænget med 4 uger for at tilgodese lejers skiftende arbejdstider.

Det er mellem parterne aftalt, at lejer har forkøbsret til lejemålet indenfor den aftalte uopsigeligheds-periode. Lejer skal således inden ejendommen afhændes have tilbud om at købe ejendommen til tilsvarende pris og på samme vilkår som en uvildig køber har tilbudt udlejer at købe ejendommen for.

Lejers opsigelsesvarsel er aftalt til 1 måned.

Påtaleberettiget:

Navn:	Mahmood Mirza Mozartsvej 30, st. tv. 2450 København SV
Cpr-nr.	060370-****

Påtaleberettiget:

Navn:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr.	160170-****

Følgende hæftelser respekteres:

Dato/løbenummer:	01.04.1998-46404-01
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	21.000 DKK
Kreditor:	Pritpal Singh
Dato/løbenummer:	13.11.1998-166088-01
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	432.000 DKK
Kreditor:	Realkredit Danmark
Dato/løbenummer:	27.11.1998-172838-01
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	110.000 DKK
Kreditor:	ALM. BRAND FORSIKRING A/S
Dato/løbenummer:	20.07.2007-98080-01
Hovedstol:	236.057 DKK
Kreditor:	Skattecenter København
Dato/løbenummer:	12.08.2015-1006634524
Dokumenttype:	Hæftelse

Hovedstol:	55.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	E/F Seierøehus
Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467731
Hovedstol:	94.544 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467733
Hovedstol:	160.317 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen

Følgende servitutter respekteres:

Dato/løbenummer:	08.12.2020-1012495311
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	23.07.2015-1006589996
Dokumenttype:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	09.09.2020-1012218555
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	11.08.1932-1869-01
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	03.07.1936-1623-01
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	27.07.1936-1961-01
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	14.10.1936-3095-01
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	31.08.1937-3141-01
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	10.11.1947-6274-01
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	23.01.1995-914944-01
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	22.06.2006-109771-01
Dokumenttype:	Servitut

Elektronisk akt anmeldelse information:

Anmelder:

REVIO ApS

	Herstedvang 7A 2620 Albertslund
Cvr-nr.:	36197811
Kontaktoplysninger:	
	ka@revio.dk
Betalt tinglysningsafgift:	
	1.850 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:	
Adresse:	Mozartsvej 30, ST. TV. 2450 København SV
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	71
Landsejerlav:	Kongens Enghave, København
Matrikelnummer:	0294
Status:	
	Tinglyst
Tinglysningsdato:	
	15.05.2024 10:24:17
Dokumenttype:	
	Lejekontrakt
Dato/løbenummer:	
	15.05.2024-1015695415

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr. _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Autoriseret af Indenrigs- og Boligministeriet den 1. september 2022

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre gyldigt kan fraviges ved aftale. Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11.

Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med *fed og kursiv*. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet, hvor lovens regler kan fraviges.

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme. Vejledningen er en del af den autoriserede lejekontrakt.

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet:	Det lejede er ○ en lejlighed ○ et enkeltværelse ⊗ en ejerlejlighed ○ en andelsbolig ○ andet: ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold	
	Beliggende: Mozartsvej 30, st.tv.	By: 2450 København SV
Udlejeren:	Navn: Pritpal Singh CVR-nr./reg. nr.: 050167-[illegible]	
	Adresse: Mozartsvej 30, st.tv. - 2450 København SV	
	Telefon:	E-mail:
Lejeren:	Navn: Mahmood Mirza og Mohammad S. Malik	
	Adresse: Hareskovvej 5, 02, MF - 2700 Brønshøj Telefon:	E-mail: eurotelecom@gmail.com
Areal:	Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 51 m², der består af 2 værelser Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m².	
Brugsret til:	Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejerens anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter: (sæt x)	
	☐ Fællesvaskeri ☐ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.: _____ ☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____	
Benyttelse:	Det lejede må ikke uden udlejerens ***skriftlige*** samtykke benyttes til andet end Beboelse for lejer med hustand	

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse Lejeforholdet begynder den 20-Apr-2023 og fortsætter indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset jf. § 11.

Opsigelse Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejeren opsige en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 170 og 171 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

Leje. Den årlige leje er 32000 kr.

Betaling Lejen m.v. forfalder til betaling den _____ i hver (sæt x) ⊗ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 2666 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	200	kr.
A conto vandbidrag	100	kr
A conto elbidrag		kr
A conto kølingsbidrag		kr.
Antennebidrag		kr
Internetbidrag		kr
Bidrag til beboerrepræsentation		kr.
Andet*: _____		kr.
Andet*: _____		kr.
I alt betales pr. måned/kvartal	2966	kr.

* Bemærk, at det alene er med hjemmel i loven, at der kan opkræves beløb ud over lejen, da beløbet ellers skal være indeholdt i lejen.

Skatter og afgifter:
I lejen indgår skatter og afgifter pr. _____
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted ○ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 5301 - 0000317571 i (pengeinstitut): _____
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.
○ Lejen m.v. betales via Betalingsservice.

Bemærk: Særlige forhold vedrørende lejefastsættelse, jf. vejledningen, skal anføres i lejekontraktens § 11.

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 10-Dec-2022 betaler lejeren et depositum på 7998 kr svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 10-Dec-2022 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på 23994 kr. svarende til _____ måneders leje (højst svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 10-Dec-2022 betaler lejeren i alt 31922 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	23994	kr.
Leje m.v. for perioden _____ til _____		kr.
Depositum	7998	kr.
		kr.
		kr.
		kr.
		kr.
I alt		kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01-Dec-2023.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme

Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) — O Ja O Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved

- [x] Fjernvarme/naturgas
- [ ] Centralvarme med olie
- [ ] El til opvarmning
- [ ] Andet _____
- [x] Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1.

Varmeregnskabsåret begynder den 01-Mar

- [ ] Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.).

Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) — O Ja ⊗ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved

- [ ] El
- [ ] Gas
- [ ] Olie/petroleum
- [ ] Fjernvarme/naturgas
- [ ] Andet _____

Vand:

Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) — ⊗ Ja O Nej

Hvis ja:

- ⊗ Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
  Vandregnskabsåret begynder den _____
- O Udgiften til vand fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.

El:

Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) — O Ja ⊗ Nej

Hvis ja:

- O Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
  Elregnskabsåret begynder den _____
- O Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.

Køling:

Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) — O Ja ⊗ Nej

Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) — O Ja ⊗ Nej

Kølingsregnskabsåret begynder den _____

§ 6. Fællesantenner m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Fællesantenne

Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) — O Ja ⊗ Nej

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) — O Ja ⊗ Nej

Internet

Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) — O Ja ⊗ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejers fraflytning, påhviler det den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn.

Udlejer udlejeren mere end én beboelseslejlighed? — O Ja ⊗ Nej

Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn? — ⊗ Ja O Nej

Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn? — ⊗ Ja O Nej

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at paberåbe sig manglen, senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

§ 8. Vedligeholdelse

Pligt: ***Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler*** (sæt x)
○ Udlejeren ⊗ ***Lejeren***

Konto: Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den _____ står der _____ kr. på kontoen.
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

Lejer har i henhold til lov om leje pligten til at vedligeholde låse og nøgler, medmindre andet aftales

§ 9. Inventar

Følgende inventar i lejeforholdet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejeren (sæt x)

☒ Komfur	☒ Køle-/fryseskab	☐ Tørretumbler	☐ Andet _____
☐ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet _____
☐ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet _____

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation: Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x) ○ Ja ⊗ Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x) ○ Ja ⊗ Nej

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen.

_____

Husorden: Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x) ○ Ja ⊗ Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede.
Der må ikke her anføres fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

Øvrige oplysninger om det lejede – fortsat

§ 11. Særlige vilkår

Fravigelser: **Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.**

Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her. Øvrige oplysninger om det lejede anføres i kontraktens § 10.

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten herunder fx i forhold til afkast (§ 11, stk. 4, i lov om leje), regulering efter nettoprisindeks (§ 11, stk. 5, § 53, stk. 2, eller § 54, stk. 3, i lov om leje), privat byfornyelse og boligforbedring (§ 12 i lov om leje) og fri lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje O Ja O Nej

Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54 (for nærmere herom se vejledningen)
Der er mellem parterne aftalt, at der betales forudbetalt husleje til 1. december 2023.
Det er aftalt mellem parterne, at lejer har ret til istandsætte lejemålet indvendigt uden udlejers godkendelse - til et beløb op til 10.000 kr. - mod forevisning af dokumentation af afholdte udgifter
Se under øvrige fravigelser

Lejeregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren. O Ja O Nej

Hver den _____ reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra _____ måned året før til den _____ måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den _____

Reguleringen sker således Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = ny leje

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade reguleringen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve denne for fremtiden.

Øvrige fravigelser

Det er mellem parterne aftalt, at lejemålet for så vidt angår udlejer er uopsigeligt i 25 år, medmindre lejer vanrøgter det lejede,

Det er aftalt mellem parterne, at det lejede kan fremlejes i op til maximum 1 år ad gangen uden udlejers forhåndsgodkendelse,

Det fremlejede er ved lejeaftalens indgåelse overtaget i en sådan stand, at det kræver fuld istandsættelse, jf. bilag,

Det er aftalt, at lejer har fuld såvel delvis fremlejeret forudsat fremlejekontrakten fremsendes til udlejer og forudsat, at der på intet tidspunkt er registreret mere end 3 voksne på adressen,

Det er aftalt, at lejen ikke kan reguleres,

Det er tilladt lejer, at have sin virksomhed registreret på adressen, medmindre det måtte stride imod lokalplanen,

Det står lejer frit at udskifte de i lejemålet installerede med egne hvidevarer og der består ikke en re-etableringspligt i forbindelse med fraflytning,

Det er aftalt at udlejers adgangsvarsling skal fremsendes med fysisk post og at den i lejelovens minimumfrist er forlænget med 4 uger for at tilgodese lejers skiftende arbejdstider,

Det er mellem parterne aftalt, at lejer har forkøbsret til lejemålet indenfor den aftalte uopsigelighedsperiode. Lejer skal således inden ejendommen afhændes have tilbud om at købe ejendommen til tilsvarende pris og på samme vilkår som en uvildig køber har tilbudt udlejer at købe ejendommen for,

Lejers opsigelsesvarsel er aftalt til 1 måned.

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: 30-3-2023

Som udlejer

Dato: 30-3-2023

Som lejer

Som udlejer

Som lejer

Københavns Kommune
Bygge-, Parkerings-, og Miljømyndighed

BBR-meddelelse
Oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret

Afsender
Københavns Kommune, Bygge-, Parkerings-, og Miljømyndighed
postboks 416, 1504 København V

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 122194
Udskriftsdato: 07.01.2026

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: BBR@kk.dk.
Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.
Yderligere information om BBR-meddelelsen findes til sidst i dette dokument.

Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 122194, Ejerlejlighedsnummer: 71
Moderejendoms ejendomsnummer (BFE-nr.): 6009678
Ejendommen består af: 1 enhed
Tinglyst areal fra Matriklen: 46 m²
Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 101-383598

Oplysninger om ejerlejlighed

Enhed: Mozartsvej 30, st. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	51 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	51 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Oplysninger om bygning tilknyttet ejerlejlighed

Bygning 1

Bygningens anvendelse: Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Opførelsesår: 1936
Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret
Antal etager: 3

Beliggenhed

Adresse: Offenbachsvej 19, 2450 København SV
Matrikelnummer: 294, Ejerlavsnavn: Kongens Enghave, København (ejerlavskode 2000161)
Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)
Tagdækningsmateriale: Tegl (kode 5)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	2388 m²
Overdækket areal:	0 m²

Bemærkninger om bygning

BRANDSIKRING 1936 FÆRDIGMELDT 081091

Kort til BBR-meddelelsen

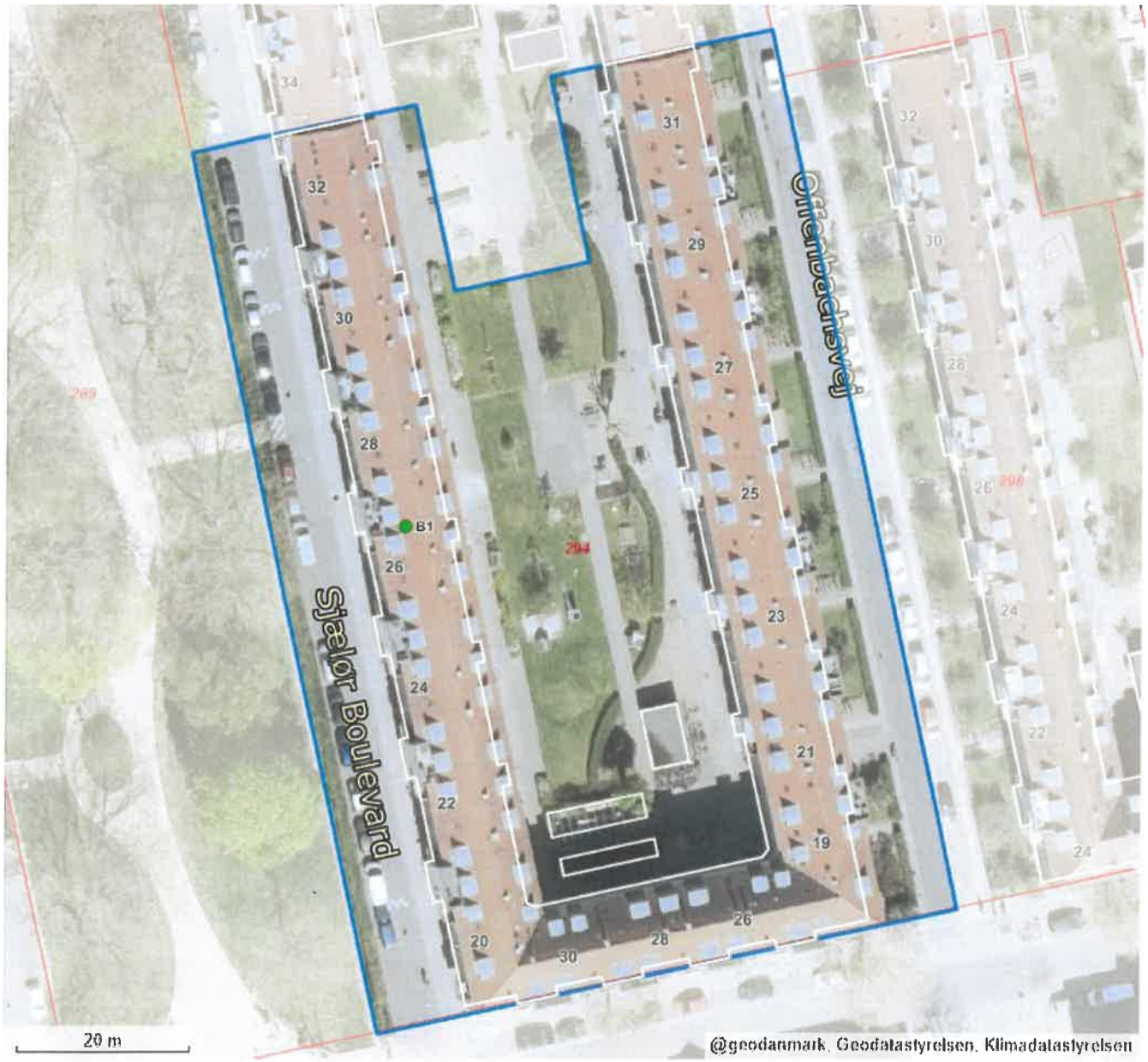
Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

Bygninger og tekniske anlæg, der er registreret i BBR, vises med prikker samt B1 for Bygning 1, T1 for Teknisk anlæg 1 osv.

Hvis prikken er rød, er der brug for ejers medvirken til at flytte prikken til den korrekte beliggenhed af bygning eller teknisk anlæg. Dette gøres af ejer på www.bbr.dk, hvor der kan zoomes ind på kortet.

Det er kun prikkerne, ejer skal forholde sig til i BBR. Alle streger, grænser og bygningsomrids er baggrundsdata fra andre kilder. Matrikelkortet er vejledende, og skellenes nøjagtige placering falder ikke altid sammen med hække m.m. på luftfotoet. Se www.matriklen.dk.

Luftfoto optages om foråret, og de hvide bygningsomrids tegnes på baggrund heraf. Derfor kan der ses forsinkelser, hvor fx en bygning stadig er tegnet med et hvidt bygningsomrids, selvom bygningen er nedrevet og slettet fra BBR. Se www.geodanmark.dk.



Forkortelser

B#	Bygning #
T#	Teknisk anlæg #
NY	Nybyggeri

Prikker på kortet

●	Bygning/teknisk anlæg er sikkert placeret
●	Bygning/teknisk anlæg er usikkert placeret
*	Bygning på fremmed grund

Streger i kortet

▬	Ejendom
▬	Matrikelskel
▭	Bygningsomrids

Om BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen er en udskrift af de aktuelle oplysninger, som er registreret om en ejendoms bygninger, boliger og tekniske anlæg i Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Oplysningerne i BBR anvendes til mange formål i både stat, kommuner og private virksomheder. I det offentlige gælder det fx ejendomsvurdering og bloktilskud til kommunerne samt boligstøtte. I det private gælder det fx låntagning og ejendomshandel i finans- og ejendomssektoren.

For nyere bygninger stammer oplysningerne i BBR primært fra byggesagsbehandlingen. For ældre bygninger stammer oplysningerne typisk fra nuværende eller tidligere ejere af en ejendom.

Ejers oplysningspligt

Det er altid den aktuelle ejer af en ejendom, der har ansvar for at indberette oplysninger til BBR for at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Derfor er det vigtigt, at du som ejer læser BBR-meddelelsen og kontrollerer, om alle bygninger, boliger og tekniske anlæg på ejendommen er registreret rigtigt.

Ved køb af ejendom eller ved ændringer vedrørende bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne i BBR er korrekte.

Hvis oplysningerne er mangelfulde eller forkerte, har du som ejer pligt til at meddele de rigtige oplysninger til kommunen. Dette kan fx gøres via selvbetjenings-løsningen på www.bbr.dk.

Det er kommunen, som er ansvarlig for at registrere oplysningerne i BBR.

Kommunen har lov til at kontrollere oplysningerne, der indberettes til BBR. Kontrollen kan ske ved besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med andre kilder, fx folkeregistret eller luftfotos.

Reglerne om Bygnings- og Boligregistret står i lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven) (lovbekendtgørelse nr. 797 af 6. august 2019).

Der kan gives en bøde efter BBR-loven, hvis oplysninger ikke indberettes til BBR, eller hvis der gives forkerte oplysninger.

En registrering i BBR betyder ikke nødvendigvis, at et forhold er lovligt i henhold til anden lovgivning.

Særlige oplysninger

For en ejerlejlighed kræver blandt andet disse oplysninger opmærksomhed:

- Samlet boligareal
- Samlet erhvervsareal
- Areal af åben altan eller tagterrasse
- Supplerende varme (kodeliste)
- Antal badeværelser
- Antal vandskyllende toiletter
- Antal værelser

Nogle oplysninger i BBR registreres med en kode. Oversigt over koder kan ses på www.bbr.dk/kodelister.

Tinglyst areal

Ejerlejlighedens tinglyste areal registreres ikke i BBR, men vises på BBR-meddelelsen. Ejerlejlighedens tinglyste areal er ofte forskelligt fra boligarealet i BBR, fordi arealerne opgøres efter forskellige principper. BBR's boligareal kan fx inkludere en andel af bygningens adgangsareal.

Areal af åben altan

Det samlede areal af åbne altaner og tagterrasser, som ejerlejligheden har eneadgang til. Ejer har ikke oplysningspligt i forhold til denne oplysning, der dog kan oplyses frivilligt.

Supplerende varme

Fast varmeinstallation, der supplerer ejerlejlighedens opvarmning, fx en brændeovn.

Antal badeværelser

Antal rum, der er indrettet til at tage bad i.

Antal vandskyllende toiletter

Antal toiletkummer (wc'er), der er i en bolig.

Antal værelser

Antal rum, der kan anvendes som værelser til beboelse, erhverv eller en kombination heraf.

Registrering i BBR

En ejerlejlighed i BBR er typisk én enhed, der er en bolig i en etageejendom eller fx et erhvervslejemål.

I BBR registreres oplysninger om ejerlejligheden og bygningen, som ejerlejligheden ligger i:

Enhed

En enhed ligger inde i en bygning og har typisk sin egen selvstændige adresse. På enheden registreres fx enhedens anvendelse, bolig- og erhvervsareal, køkken-, toilet- og badeforhold samt antal værelser.

En enhed i BBR kan være opdelt i flere ejerlejligheder, fx hvis to ejerlejligheder er lagt sammen

En ejerlejlighed kan også være opdelt i flere enheder i BBR, fx en lejlighed med tilknyttet garage.

Bygning

En bygning på ejerlejlighedens BBR-meddelelse er den bygning, som ejerlejligheden ligger i, typisk en etageejendom. På bygningen vises enkelte oplysninger, fx bygningens anvendelse, varmeinstallation, opførelsesår samt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

Yderligere oplysninger om bygningen kan findes på moderejendommens BBR-meddelelse.

En bygning kan også være en del af selve ejerlejligheden, fx en garage.

Arealer i BBR

Arealer i BBR måles til ydersiden af ydervæggene. Det vil sige inklusive arealer af alle vægge. Areal af vægge mellem boliger deles ligeligt. Arealer måles i niveau med færdigt gulv, dog undtaget for tagetager, der måles 1,5 meter over færdigt gulv til den udvendige side af taget.

Boligareal

Boligarealet er det areal, som er indrettet til boligformål. Det omfatter værelser og stuer, køkken, bade- og toiletrum, entré, interne trapper og gangarealer m.m. samt udnyttet areal i en tagetage.

I boligarealet indgår desuden areal af kælderrum, der anvendes til boligformål, dvs. opfylder byggelovgivningens krav til beboelsesrum, samt areal af bade- og toiletrum i kælderen.

For lejligheder indgår ofte en andel af bygningens adgangsareal i boligarealet, fx en andel af trappeopgangen, elevatoren eller altangangen. Adgangsarealer fordeles ligeligt mellem de enkelte boliger.

For institutionsboliger indgår desuden en andel af fælles boligarealer i boligarealet.

Bebygget areal

Det areal, som bygningen fylder på grunden set oppefra. Tagudhæng og halvtage medregnes normalt ikke. Bebygget areal svarer typisk til stueetagens areal – inklusive indbygget udestue, udhus, garage og carport.

Samlet bygningsareal

Summen af alle bygningens regulære etagers areal – uden areal af tagetage, kælder, åbne altaner og åbne overdækkede terrasser, men inklusive indbygget udestue, udhus, garage og carport.

Tagetagens areal

Samlet areal af hele tagetagen – både bolig- og erhvervsareal samt det areal, der potentielt kan indrettes til bolig- eller erhvervsformål. Åbne altaner og tagterrasser medregnes ikke.

Tagetagens udnyttede areal

Den del af tagetagens areal, der er indrettet til boligformål eller anvendes til erhvervsformål og indgår i enhedens bolig- eller erhvervsareal.

Kælderens areal

Samlet areal af hele kælderen. Arealer i krybekældre medtages ikke.

EJENDOMS DATA RAPPORT

Mozartsvej 30, st. tv,
2450 København SV

Rapport købt 07/01 2026
Rapport færdig 07/01 2026

For ejendommen
Mozartsvej 30, st. tv, 2450 København SV

Ejendommens adresse	Mozartsvej 30, st. tv, 2450 København SV
Kommune	København
Ejendomstype	Ejerlejlighed, beboelse.
Ejerforhold	Privatpersoner eller interessentskab
Antal bestemte fast ejendomme	1
Antal matrikelnumre	1
Samlet grundareal	6794 m²
Samlet bebygget areal	2388 m²
Samlet boligareal	8697 m²
Samlet erhvervsareal	0 m²

Omfattede bestemt fast ejendomme

122194

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 294, Kongens Enghave, København

For nogle oplysninger i rapporten kan der være et lille overlap med ejendommens grænser, så det ser ud som om, oplysningerne er relevante for ejendommen. Vi har derfor udviklet et kort, hvor du nemt kan zoome ind og se præcist, hvordan oplysningerne ligger i forhold til ejendommen.

Kortet kan tilgås under Mine ejendomsdatarapporter på Boligejer.dk.

Hvis du ser et lille overlap, kan det være noget, du kan se bort fra. Men hvis du ønsker mere klarhed, kan du altid kontakte de dataansvarlige for yderligere information.

EJENDOMS DATA RAPPORT

Mozartsvej 30, st. tv,
2450 København SV

Rapport købt 07/01 2026
Rapport færdig 07/01 2026

Indhold

Resumé ... 4
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.

Bygninger ... 9
BBR-meddelelsen ... 9
Energimærkning ... 9
Tilstandsrapport ... 10
Elinstallationsrapport ... 10
Byggesag ... 11
Byggeskadeforsikring ... 11
Olietanke ... 12
Fredede bygninger ... 12
Bevaringsværdi ... 13
Flexboligtilladelse ... 14

Økonomi ... 15
Ejendoms- og grundværdi ... 15
Ejendomsskat ... 15
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat ... 16
Huslejenævnssager ... 17

Planer ... 19
Zonestatus ... 19
Lokalplaner ... 19
Landzonetilladelser ... 20
Kommuneplaner ... 20
Spildevandsplaner ... 24
Varmeplaner ... 26
Varmeforsyning ... 26
Vejforsyning ... 27
Vejdirektoratets projekter ... 28
Hovedstadsområdets transportkorridorer ... 28
Landsplandirektiv "Baltic Pipe" ... 29
Landsplandirektiv "Udviklingsområder" ... 29
Råstofplaner ... 30

Spildevand og drikkevand ... 32
Aktuelle afløbsforhold ... 32
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen ... 32
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen ... 32
Medlemskab af spildevandsforsyning ... 33
Aktuel vandforsyning ... 33
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen ... 33
Grundvand - Drikkevandsinteresser ... 34
Grundvand - Følsomme indvindingsområder ... 34

Jordforurening ... 36
Jordforureningsattest ... 36
Kortlagt jordforurening ... 36
Områdeklassificering ... 37

Påbud iht. jordforureningsloven 37

Natur, skov og landbrug 39
Fredskov 39
Majoratsskov 39
Beskyttet natur 40
Internationale naturbeskyttelsesområder 41
Landbrugspligt 42

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer 43
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer 43
Beskyttede sten- og jorddiger 44
Skovbyggelinjer 44
Sø- og åbeskyttelseslinjer 45
Kirkebyggelinjer 45
Klitfredningslinje 46
Strandbeskyttelseslinje 46

Om ejendomsdatarapporten 48

Følgende bilag kan hentes:

- Energimaerkning_122194_200036622
- Energimaerkning_122194_311269777
- BBR-meddelelse - 122194 - København
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_122194

EJENDOMS DATA RAPPORT

Mozartsvej 30, st. tv,
2450 København SV

Rapport købt 07/01 2026
Rapport færdig 07/01 2026

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?.... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 1.647.000 kr.
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Bemærk: I Ejendomsdatarapporten vises kun de endelige vurderinger, være derfor opmærksom på, at dette kan afvige fra boligbeskatningsgrundlaget, som kan være på grundlag af foreløbige vurderinger. Fejl eller mangler i BBR-oplysninger har en stor betydning for beregning af ejendomsvurdering. Det er boligejerens ansvar at opdatere oplysningerne via. https://ret.bbr.dk/. Ydermere, skal man være opmærksom på ejendomsvurdering og kompensation i dødsbo. Hvis der findes en ny ejendomsvurdering af afdødes ejendom, kan den bruges i dødsboet. Læs mere på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo.

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Bemærk: Indefrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen før 2024 og oplysninger om ejendomsbidrag kan pt. kun erhverves via https://www.borger.dk/ eller ved henvendelse til kommunen. Beskatningsgrundlagene for ejendomsskatter kan både være på baggrund af en endelig og en foreløbig vurdering. Stigningsbegrænsning for grundskyld for 2024 og fremadrettet fremgår ikke af i Ejendomsdatarapporten.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningslån på ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægslån bliver først en del af indefrysningsbeløbet i Ejendomsdatarapporten, når disse har fået panteret på ejendommen.

Huslejenævnssager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Bemærk: Databasen for Huslejenævnssager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklaeringer for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager fra og med en angivet dato. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende, jf. kommunens svar. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Bemærk: Anvendelses- og delområdespecifikke oplysninger for lokalplaner kan læses i plandokumentet for lokalplanen.

Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Bemærk: Anvendelsesspecifikke oplysninger for kommuneplanrammer kan læses i plandokumentet for kommuneplanrammen.

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Bemærk: Kloaktyper omtalt i planer er ikke nødvendigvis den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmeforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuel varmeforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet kogeanbefaling?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen er et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen, også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvaret for oplysningernes rigtighed på BBR-meddelelsen ligger hos ejeren af ejendommen.

BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregisteret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen dækker bl.a. areal, beliggenhed, anvendelse, installationer, vand- og afløbsforhold og ydervægs- og tagdækningsmaterialer. Oplysningerne i BBR-meddelelsen skal afspejle de faktiske forhold på ejendommen - også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvaret for at oplysningerne på BBR-meddelelsen er korrekte, ligger hos ejeren.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 122194 - København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse

Et energimærke er en vurdering af en bygnings energimæssige tilstand. En bolig, der sælges, skal have et gyldigt energimærke udarbejdet af en energikonsulent.

Energimærkning

Et energimærke er en vurdering af en bygnings energimæssige tilstand. En bolig, der sælges, skal have et gyldigt energimærke udarbejdet af en energikonsulent jf. bekendtgørelse om energimærkning af bygninger.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Dato for indberetning af energimærke..... 07-09-2010

Husnummer..... 19

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... E

Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_122194_200036622

Energimærket er gyldigt indtil..... 07-09-2020

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Dato for indberetning af energimærke..... 30-08-2017

Husnummer..... 19

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... D

Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_122194_311269777

Energimærket er gyldigt indtil..... 30-08-2027

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Energistyrelsen

Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 1577 København V

Telefonnummer..... 33926700

Email..... emo-info@ens.dk

Web..... https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger

---

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningssagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader.

Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningssagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader. Den bygningssagkyndige sammenligner boligen med andre boliger af samme type og alder - ikke et nyt hus. Udover tilstandsrapporten skal sælger for at anvende huseftersynsordningen have en autoriseret elinstallatørvirksomhed til at udarbejde en elinstallationsrapport med resultatet af en gennemgang af boligens elinstallationer. Se punktet Elinstallationsrapport. Huseftersynsordningen er frivillig, men en forudsætning for, at sælger kan undgå at hæfte for skjulte skader ved boligen, og at køber kan tegne en ejerskifteforsikring.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Sikkerhedsstyrelsen

Adresse..... Esbjerg Brygge 30, 6700 Esbjerg

Telefonnummer..... 33732000

Email..... sik@sik.dk

Web..... https://www.sik.dk/

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?.... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

En elinstallationsrapport er resultatet af en autoriseret elinstallatørvirksomheds gennemgang af bygningens elinstallationer under huseftersynsordningen. Rapporten giver en professionel og objektiv gennemgang af elinstallationernes tilstand.

Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

En elinstallationsrapport indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens el-installationer. Ved gennemgangen vurderes elinstallationernes funktionsdygtighed og hvorvidt de opfylder de krav, som var

gældende, da de blev udført eller ændret. Udover elinstallationsrapporten skal sælger for at anvende huseftersynsordningen have en bygningssagkyndig til at udarbejde en tilstandsrapport med resultatet af en gennemgang af bygningernes synlige skader og tegn på skader. Se Tilstandsrapport. Huseftersynsordningen er frivillig, men er en forudsætning for at sælger kan undgå at hæfte for skjulte skader ved boligen, og for at køber kan tegne en ejerskifteforsikring.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Sikkerhedsstyrelsen

Adresse..... Esbjerg Brygge 30, 6700 Esbjerg

Telefonnummer..... 33732000

Email..... sik@sik.dk

Web..... https://www.sik.dk/

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej

En byggesag vedrører nybyggeri, til/ombygning, ændret anvendelse eller nedrivning (hel eller delvis). Kommunen registrerer oplysninger om byggesagen i Bygnings- og Boligregistret (BBR), fx om byggeriets omfang, anmeldelse/ansøgning, tilladelser, påbegyndelse og fuldførelse. Visse byggesagstyper registreres ikke i BBR.

Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggesag

En byggesag vedrører byggeri, herunder tilbygninger, væsentlige ombygninger, væsentlige anvendelsesændringer, lovliggørelse eller nedrivning (hel eller delvis). Et byggearbejde må ikke påbegyndes uden byggetilladelse fra kommunen, som er bygningsmyndighed. I mindre byggesager er der ikke krav om byggetilladelse, under forudsætning af, at bygningsreglementet overholdes. Med bygningsreglementet BR18, skal kommunerne ikke længere påse de tekniske krav for byggeriet i byggesagsbehandling, men der er forsat krav om byggetilladelse. Den tekniske byggesagsbehandling for byggeri der er omfattet af certificeringsordningen dvs. mere komplekst byggeri i relation til konstruktioner og brand skal herefter dokumenteres af certificerede rådgivere. For andre tekniske krav i bygningsreglementet skal kommunerne gennemføre en efterfølgende stikprøvekontrol i den dokumentation, som indsendes i forbindelse med ibrugtagningstilladelsen.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?.... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Siden 1. april 2008 har professionelle bygherrer været forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring i forbindelse med nybyggeri af private helårsboliger. Forsikringspligten gælder fra 1. juli 2012 i nogle tilfælde også, når der etableres nye boligenheder i eksisterende byggeri. Hvis ejendommen er omfattet af byggeskadeforsikring, vil der være en eftersynsrapport for hhv. 1-års og 5-års eftersyn.

Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggeskadeforsikring BBR

Her kan der ses detaljerede oplysninger vedr. en eventuel byggeskadeforsikring. Hvis der er byggeskadeforsikring for en bygning, vil eventuelle eftersynsrapporter kunne ses under "Byggeskadeforsikring BSFS". Byggeskadeforsikringsordningen gælder for alle.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring BSFS

Her kan der ses eventuelle eftersynsrapporter for eftersyn, som er udført efter hhv. 1 år og 5 år, hvis der er byggeskadeforsikring for ejendommen. Eftersynsrapporterne vises dog kun for ejer eller fuldmagtshaver. Under "Byggeskadeforsikring BBR" kan der ses yderligere oplysninger vedr. forsikringen.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej

Kommunen registrerer oplysninger om olietanke i Bygnings- og boligregisteret (BBR). Oplysningerne stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen.

Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

---

Olietanke

For enhver olietank på en ejendom, skal der indberettes oplysninger til kommunen. Dette gælder uanset om tanken/tankene er i brug eller om de er sløjfede. Når en olietank sløjfes, kan den enten forblive på stedet eller fjernes. Der er fastsat regler om hvornår en olietank skal sløjfes, herunder sløjfningsterminer for forskellige typer af tanke samt regler for hvordan en olietank skal sløjfes.
Olietankene vil typisk være registreret med oplysning om fabrikations og etableringsår, en række tekniske data samt oplysning om evt. renovering og/eller sløjfning. Oplysningerne registreres i Bygnings- og boligregisteret (BBR) og stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen. Andre detaljerede oplysninger om olietankene fremgår også i BBR-meddelelsen.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej

Der er ca. 7.100 fredede bygninger i Danmark. Det er bygninger, som har væsentlig kulturhistorisk og/eller arkitektonisk værdi. Alle fredede bygninger er fredet både udvendigt og indvendigt, og der skal søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, som går ud over almindelig vedligeholdelse.

Fredede bygninger

Der er ca. 7.100 fredede bygninger i Danmark. Størstedelen af dem er privatejede.
Ejeren af en fredet ejendom har pligt til at holde bygningen i forsvarlig stand. Det betyder, at fredningsværdierne skal opretholdes, og at taget, ydervæggene, dørene og vinduerne som minimum skal være tætte og i orden.
Alle fredede bygninger er fredet både ind- og udvendigt. Når en bygning er fredet skal der søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse. Både små og

store ændringer kræver tilladelse. Lige fra en tagomlægning eller flytning af en skillevæg, til opsætning af et skilt på facaden.
Undtaget er dog de typer af bygningsarbejder, som fremgår af "Underretningsbekendtgørelsen" nr. 1588 af 28. juni 2021.
Der ydes ikke erstatning i forbindelse med bygningsfredning, men fredede bygninger er omfattet af flere direkte og indirekte støtteordninger.
Registreringen af de fredede bygninger er Slots- og Kulturstyrelsens ansvar, og den finder sted i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger samt bymiljøer.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

Adresse..... Hammerichsgade 14, DK-1611, 1611 København

Telefonnummer..... 33954200

Email..... post@slks.dk

Web..... http://slks.dk

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Ja

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Vurderingen gælder alene bygningernes ydre.
En del af disse bygninger er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan).

Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

---

Bevaringsværdi

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen. Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Værdierne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi. Når der sker ændringer med bygningen, kan karaktererne ændre sig, og der bliver muligvis behov for at korrigere bevaringsværdien.
En del af disse bygninger med bevaringsværdi er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan). Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Bygning 101-6009678-1

Bevaringsværdi..... 5

Bygningsadresse..... Offenbachsvej 19

Bygningens nummer i BBR..... 101-6009678-1

Link til bygningen i FBB..... https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=3150729

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej

En flexboligtilladelse udstedes af kommunen. En flexboligtilladelse giver ejeren af en helårsbolig mulighed for at benytte sin helårsbolig som ferie- og fritidsbolig, med ret til senere at vende tilbage til at benytte boligen til helårsbeboelse uden krav om landzonetilladelse.

Flexboligtilladelse

Flexboliger er en mulighed for at tage eksisterende helårsboliger i brug som fritidsboliger og efterfølgende kunne genoptage anvendelse som helårsbolig.
Siden 2013 har kommunerne kunne tildele en flexboligtilladelse gennem flexboligordningen, for at modvirke at flere huse står tomme og eksempelvis forfalder i landområdet, hvor befolkningstallet har været faldende. Som ejer eller som potentiel køber af en helårsbolig kan man derfor ansøge kommune om at benytte sin helårsbolig som ferie- og fritidsbolig, med ret til senere at vende tilbage at benytte boligen til helårsbeboelse uden krav om landzonetilladelse. Det er kun helårsboliger, der kan få flexboligstatus.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er det noteret, at der er registreret flexboliger på bestemt fast ejendom?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 1.647.000 kr.

Ved vurderingen af en ejendom fastsættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori, under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for ejendommen. Vurderingen foretages på grundlag af de priser i fri handel, der er konstateret for sammenlignelige ejendomme (reference ejendomme) og for den pågældende ejendom selv på vurderingstidspunktet. Vurderingen foretages også på baggrund af øvrige markedsindikatorer af væsentlig betydning for vurderingen. Ejendoms- og grundværdien danner grundlaget for de statslige og kommunale ejendomsskatter.

Bemærk: I Ejendomsdatarapporten vises kun de endelige vurderinger, være derfor opmærksom på, at dette kan afvige fra boligbeskatningsgrundlaget, som kan være på grundlag af foreløbige vurderinger. Fejl eller mangler i BBR-oplysninger har en stor betydning for beregning af ejendomsvurdering. Det er boligejerens ansvar at opdatere oplysningerne via. https://ret.bbr.dk/. Ydermere, skal man være opmærksom på ejendomsvurdering og kompensation i dødsbo. Hvis der findes en ny ejendomsvurdering af afdødes ejendom, kan den bruges i dødsboet. Læs mere på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo.

Ejendoms- og grundværdi

Vurderingsstyrelsen fastsætter ejendoms- og grundværdi for alle ejendomme, der er omfattet af offentlig vurdering. Alle ejendomme har som udgangspunkt vurderingstermin hvert andet år; ejerboliger på nær særlige ejerboliger vurderes i lige år mens erhvervs-, landbrugs- og skovejendomme samt andels- og lejeboliger vurderes i ulige år. Dog kan en ejendom også vurderes i mellem-året, hvis der er sket væsentlige ændringer. Vurderingen af ejerboliger sker ud fra Ejendomsvurderingsloven, hvor ejendoms- og grundværdi overordnet fastsættes til den kontantværdi, som en ejendom forventelig kan opnå i fri handel, under hensyntagen til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Den fastsatte værdi er ikke den eksakte handelspris for en ejendom, men svarer til et gennemsnitligt prisniveau ved nyere salg af sammenlignelige ejendomme i nærområdet, justeret for særlige karakteristika ved den vurderede ejendom og omgivelserne. Ejendomsværdi er værdien af ejendommen som helhed, dvs. den samlede værdi af grundareal og de bygninger, der er opført på grundarealet. Ejendomsværdien ansættes ud fra ejendommens størrelse, fremtræden og prisforholdene på vurderingstidspunktet. Grundværdi er værdien af grunden i ubebygget stand (dog inklusive værdien af eventuelt byggemodningsarbejde) under forudsætning om, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende. Ejendoms- og grundværdien danner grundlaget for de statslige og kommunale ejendomsskatter, som opkræves efter Ejendomsskatteloven.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Vurderingsår	2020 år
Dato for seneste vurdering eller ændring	01-01-2020
Ejendomsværdi	1.647.000 kr.
Grundværdi	949.000 kr.
Fradrag	0 kr.
Stuehus grundværdi	0 kr.
Stuehusværdi	0 kr.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed	Vurderingsstyrelsen
Adresse	Nykøbingvej 76, Bygning 45, 4990 Sakskøbing
Telefonnummer	72221616
Email	vurdst@vurdst.dk
Web	https://www.vurderingsportalen.dk/

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Læs mere om de nye boligskatter på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/.

Bemærk: Indefrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen før 2024 og oplysninger om ejendomsbidrag kan pt. kun erhverves via https://www.borger.dk/ eller ved henvendelse til kommunen. Beskatningsgrundlagene for ejendomsskatter kan både være på baggrund af en endelig og en foreløbig vurdering. Stigningsbegrænsning for grundskyld for 2024 og fremadrettet fremgår ikke af i Ejendomsdatarapporten.

Ejendomsskat

Ejere af ejerboliger betaler som udgangspunkt to typer af ejendomsskat: Ejendomsværdiskat og grundskyld. Hvis ejendommen er kategoriseret som en landbrugs- eller skovejendom, og ejer benytter en bolig på grunden, skal der betales grundskyld – både for boligens grund, produktionsjorden og den øvrige jord (fx jord med andet erhvervsmæssigt formål) samt ejendomsværdiskat for helårsboligen (med bopæl) og/eller et sommerhus med tilhørende grund.

For erhvervsejendomme findes også to typer af ejendomsskatter; grundskyld og evt. dækningsafgift. Benytter ejer en bolig på grunden, betales endvidere ejendomsværdiskat heraf.

Ejendomsskatterne for alle ejendomskategorierne beregnes som udgangspunkt på baggrund af ejendoms- og grundværdi(er) iht. den seneste offentlige ejendomsvurdering fratrukket 20 % efter forsigtighedsprincippet, der dog ikke gælder ved produktionsjord. For nogle ejendomme beskattes med eventuel stigningsbegrænsning på grundskyld. Der kan tillige være individuelle fradrag i ejendomsskatterne, der bortfalder ved ejerskifte, herunder en eventuel skatterabat beregnet ved overgangen til nuværende beskatningsregler for 2024 og frem. Ejendomsskatterne bliver for størstedelen af ejendomme opkrævet via Forskudsopgørelsen/Årsopgørelsen. Juridiske ejere af ejendomme og andre særlige segmenter betaler i stedet/også ejendomsskatter over Skattekontoen.

Hvis ejendomsvurderingen for en ejerbolig – og dermed boligskatterne – stiger fra 2024, kan boligejere indefryse stigningerne med et lån med renter, som kan til- og fravælges via forskudsopgørelsen. Pensionister kan herudover optage et lån med renter til betaling af deres grundskyld.

Læs mere om:
de nye boligskatteregler på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/
boligskat ved ejendomshandel på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/koeb-og-salg/
indefrysningslån på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/indefrysningslaan/
pensionistlån https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/pensionistlaan/
eller ejendomsskat for erhvervsejendomme herunder om moderniseret stigningsbegrænsning på https://www.vurderingsportalen.dk/erhverv/beskatning/grundskyld/

Hvis du har spørgsmål til ejendomsvurdering eller ejendomsskatter, skal du kontakte Vurderingsstyrelsen. Se kontaktoplysninger nedenfor.

Bemærk: Hvis vurderingstype er "Foreløbig", er den angivne beskatning forventeligt også, og beskatningen vil senere blive efterreguleret.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen

Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde

Telefonnummer..... 72221616

Email..... vurdst@vurdst.dk

Web..... https://www.vurdst.dk

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningslån på ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Hvis boligejerens ejendomsværdiskat eller grundskyld stiger, er det muligt at låne til stigningen med et indefrysningslån og/eller et tillægslån. Lånet skal som hovedregel først tilbagebetales når lånet forfalder til betaling eksempelvis når ejendommen sælges.

Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægslån bliver først en del af indefrysningsbeløbet i Ejendomsdatarapporten, når disse har fået panteret på ejendommen.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Hvis ejendomsskatterne stiger, kan boligejere indefryse stigningen som et lån, der som hovedregel først skal tilbagebetales, når ejeren sælger sin ejendom. Indefrysningen sker hos staten på lånebetingelser.

Boligejer skal stille sikkerhed for betaling af lånet i form af en panteret på ejendommen. Sikkerheden opstår automatisk, når lånet stiftes, og pantet tinglyses ikke. Køber skal derfor være opmærksom på, at der kan være oprettet eventuelle indefrysningslån.

Fra 2024 er det Skatteforvaltningen, der administrerer lånene, som kan til- og fravælges via ejers forskudsopgørelse. Lån, der er stiftet før 1. januar 2024, vil fortsat administreres af den kommune, hvor ejendommen er beliggende.

Ejendomsdatarapporten afspejler et øjebliksbillede. Vær opmærksom på, at indefrysningsbeløbet først fremgår af Ejendomsdatarapporten når lånet er beregnet og indlæst i lånesystemet – det sker i februar måned året efter indkomståret. Eksempelvis vil lån tilvalgt på forskudsopgørelsen for indkomståret 2025, først blive udstillet i Ejendomsdatarapporten fra og med februar 2026. Det vil derfor alene være allerede stiftede indefrysningslån, som fremgår af Ejendomsdatarapporten frem til lånene er beregnet og indlæst i lånesystemet. Det er i stedet muligt at se indefrysningsbeløbet på sælgers forskudsopgørelse (for det forudgående indkomstår). Allerede stiftede lån kan ses på boligskattelaan.skat.dk.

Hvis der er flere ejere, som har indefrysningsbeløb for ejendommen, vil disse fremgå som ét samlet beløb for ejendommen i Ejendomsdatarapporten. Den enkelte ejers samlede indefrysningsbeløb kan findes på boligskattelaan.skat.dk.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen

Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde

Telefonnummer..... 72221616

Email..... vurdst@vurdst.dk

Web..... https://www.vurdst.dk

Huslejenævnssager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen?.. Nej

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til Nævnsdatabasen. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager om fx om huslejens størrelse.

Bemærk: Databasen for Huslejenævnssager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklaeringer for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager fra og med en angivet dato. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende, jf. kommunens svar. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

Huslejenævnssager

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til databasen Huslejenævn.dk. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager om fx huslejens størrelse. Huslejenævn.dk fungerer på den måde, at de store nævn indberetter principielle afgørelser til offentliggørelse, mens alle nævn indberetter overordnet data om afgørelser til statistisk brug.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Web..... https://www.borger.dk/bolig-og-flytning/Lejebolig/beboerklagenaevn-og-huslejenaevn

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone

Zonestatus kan være landzone, byzone eller sommerhusområde. Afhængig af zonestatus kan der være forskellige bestemmelser for anvendelse af ejendommen. I landzone skal der fx søges om landzonetilladelse ved større byggeri, mens der i byzone ofte er lokalplaner, der fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer.

Zonestatus

Landet er opdelt i 3 zoner: by- og landzoner og sommerhusområder. Der gælder forskellige regler alt afhængig af hvilken zone, der er tale om. Hvilke arealer, der er by- eller landzone og sommerhusområder fremgår af planlovens § 34.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matrikelnr. dækket af byzone?..... Ja

Er matrikelnr. dækket af sommerhusområde?..... Nej

Er matrikelnr. dækket af landzone?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Nej

Grundejerne må ikke bygge nyt, ændre anvendelse osv. i strid med en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan – efter nabohøring – dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Bemærk: Anvendelses- og delområdespecifikke oplysninger for lokalplaner kan læses i plandokumentet for lokalplanen.

Lokalplaner, vedtagne

Lokalplaner indeholder detaljerede og bindende bestemmelser for, hvordan et bestemt, afgrænset område må benyttes eller et projekt konkret skal udføres

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen?..... Nej

En landzonetilladelse udstedes af kommunen. Den kræves som udgangspunkt for, at man i landzone må opføre nyt byggeri eller foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Landzonetilladelse

I landzonen kræver det som udgangspunkt en landzonetilladelse at:
•opføre nyt byggeri.
•foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.
Kommunalbestyrelsen er myndighed på området, men før kommunalbestyrelsen giver en landzonetilladelse, skal naboerne have lejlighed til at udtale sig. Man kan klage over afgørelsen vedr. tilladelsen til Planklagenævnet. Bemærkning: enkelte matr.nr. kan have et overlap på 0%. Dette kan skyldes, at matrikelnummerets grænser er ændret og/eller justeret. Er du i tvivl om overlappet skal du kontakte kommunen.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja

Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling. Den udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.

Bemærk: Anvendelsesspecifikke oplysninger for kommuneplanrammer kan læses i plandokumentet for kommuneplanrammen.

Kommuneplaner, vedtagne

Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen.
Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling, både i byerne og i det åbne land. Kommunalbestyrelsen skal løbende revidere kommuneplanen.
Kommuneplanen udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.
Kommuneplaner har delvis retsvirkning, idet de fastsætter rammebestemmelserne for delområderne og som hovedregel angiver:
arealets overordnede anvendelse
bebyggelsesprocent
bebyggelsens største højde
og andre særlige hensyn -fx bygningsbevaringshensyn

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Planens navn..... Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommune..... København

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 12-12-2024

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 24-01-2025

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Plan - R24.T0.4.7 - T*

Planens navn..... R24.T0.4.7 - T*

Plannummer..... R24.T0.4.7

Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11347088

Navn på plandistrikt..... 4.4 Vesterbro/Kgs. Enghave

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 12-12-2024

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 24-01-2025

Generel anvendelse..... Tekniske anlæg

Fremtidig planzone..... Byzone

Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja

Mindst tilladte miljøklasse..... 1

Maksimalt tilladte miljøklasse..... 5

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf

Særlige forhold.... Området kan anvendes til veje, pladser og
byrum med drifts- og servicefunktioner i relation hertil. Desuden kan der placeres stationer med dertilhørende anlæg.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Plan - R24.0.4.9 - 01

Planens navn..... R24.0.4.9 - 01

Plannummer..... R24.0.4.9

Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11347088

Navn på plandistrikt..... 4.4 Vesterbro/Kgs. Enghave

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 12-12-2024

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 24-01-2025

Generel anvendelse..... Rekreativt område

Fremtidig planzone..... Byzone

Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja

Mindst tilladte miljøklasse..... 1

Maksimalt tilladte miljøklasse..... 2

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Plan - R24.B.4.25 - B3

Planens navn..... R24.B.4.25 - B3

Plannummer..... R24.B.4.25

Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11347088

Navn på plandistrikt..... 4.4 Vesterbro/Kgs. Enghave

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 12-12-2024

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 24-01-2025

Generel anvendelse..... Boligområde

Fremtidig planzone..... Byzone

Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej

Maksimal bebyggelsesprocent..... 110 %

Maksimal bygningshøjde..... 20 m

Mindst tilladte miljøklasse..... 1

Maksimalt tilladte miljøklasse..... 2

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad

Planens navn..... Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plannummer..... KPS23

Kommune..... København

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Fuld revison

Dato for vedtagelse af plan..... 14-12-2023

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 25-01-2024

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11254895_1706792554743.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for produktionserhverv

Konsekvensområder for produktionserhverv er områder, hvor nærliggende produktionsvirksomheder kan påvirke omgivelserne med støj, lugt, støv og luftforurening. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af disse gener, og at der kan være begrænsninger for anvendelsen af ejendomme beliggende i disse områder. Konsekvensområder har ikke umiddelbare konsekvenser for eksisterende lovlig anvendelse. Læs mere om konsekvensområder i den gældende kommuneplan/ kommuneplantillæg.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er ejendommen beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for tekniske anlæg

Konsekvensområder for tekniske anlæg er områder, hvor nærliggende tekniske anlæg kan påvirke omgivelserne med støj, lugt, støv og luftforurening. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af disse gener, og at der kan være begrænsninger for anvendelsen af ejendomme beliggende i disse områder. Konsekvensområder har ikke umiddelbare konsekvenser

for eksisterende lovlig anvendelse. Læs mere om konsekvensområder i den gældende kommuneplan/ kommuneplantillæg.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er ejendommen beliggende i et konsekvensområde for tekniske anlæg?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Transformationsområder

Transformationsområder er områder som gradvist omdannes, fx fra industri til boligformål. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af støj, støv, lugt eller andre former for gener. Læs mere om transformationsområder i den gældende kommuneplan/kommuneplantillæg.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er ejendommen beliggende i et transformationsområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja

Kommunernes spildevandsplaner udarbejdes for at give en samlet oversigt over den eksisterende og planlagte spildevandshåndtering i de enkelte kommuner.

Bemærk: Kloaktyper omtalt i planer er ikke nødvendigvis den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Kloakopland, vedtaget

Kloakoplande indeholder oplysninger om hvilken kloakeringsstatus ejendommene i et område har iht. kommunens planer og hvilken kloakeringsstatus de evt. planlægges at få i fremtiden.
Vær opmærksom på at kloaktyper omtalt i planer ikke nødvendigvis er den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Kloakopland - 312

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?..... Ja

Navn på område med kloakopland..... 312

Eksisterende kloaktype for området..... Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Er der planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget

Som udgangspunkt er der tilslutningspligt til offentlig spildevandsforsyning. Denne oplysning svarer på, om kommunen evt. er indstillet på at ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor kommunalbestyrelsen er indstillet på at ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor kommunalbestyrelsen har stillet forslag om at kunne ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Renseklasse

Renseklasse viser, hvilken renseklasser, der gælder i det område ejendommen ligger i og derved, hvilke rensekrav ejendommens spildevandsanlæg skal opfylde. Renseklassekravet er kun relevant for ejendomme, som ikke er tilsluttet det kommunale kloaknet.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget renseklasse?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Nej

I kommunens varmeplan fastlægges områder, der forventes at blive fjernvarmeforsynet (kollektiv varmeforsyning), herunder en forventet tidshorisont herfor, samt områder, der fremover forventes individuelt forsynet med vedvarende energi (ingen kollektiv varmeforsyning).

Varmeplaner

I varmeplanerne udpeger kommunerne i samarbejde med relevante lokale parter, de områder, hvor det vurderes hensigtsmæssigt at etablere fjernvarme, herunder en forventet tidshorisont herfor, samt områder, hvor potentialerne for fjernvarme – eller andre alternativer - skal afklares yderligere. Dermed adresserer planerne udviklingsmulighederne for fælles lokale og individuelle varmeløsninger i områder, der ikke står over for en fjernvarmeudbygning. De godkendte varmeplaner skal som minimum omfatte de områder i kommunen, der har status som gasforsynede, herunder også ejendomme i gasforsynede områder, som har et oliefyr. Planen vil skulle realiseres ved konkrete projektforslag, som udmønter den samlede varmeplan.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmeforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja

Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Det kan fx være naturgas eller fjernvarme. Desuden oplyses om eventuel tilslutningspligt/forblivelsespligt til en forsyningsform samt om eventuelle forbud mod visse opvarmningstyper (typisk el).

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt.
Aktuel varmeforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Forsyningsområde, vedtaget

Et forsyningsområde er et område, som af kommunalbestyrelsen er godkendt til kollektiv varmeforsyning, dvs. fjernvarme eller individuel naturgasforsyning (også kaldt: forsyningsform). Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Hvis området ikke er udlagt til kollektiv varmeforsyning, har bygninger i området typisk individuelle opvarmningsformer, såsom oliefyr eller varmepumpe.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matrikelnummeret beliggende i et forsyningsområde?..... ja

Navn på forsyningsområde..... Varmeplan 1984

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningsselskab..... HOFOR FJERNVARME P/S

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med forsyningsforbud, vedtaget

Hvis det skønnes nødvendigt for gennemførelse af varmeplanlægningen, kan kommunen bestemme, at nærmere angivne opvarmningssystemer ikke må etableres i eksisterende eller ny bebyggelse inden for et afgrænset geografisk område. Sådanne forsyningsforbud foretages typisk i områder, der er eller vil blive udlagt til kollektiv varmeforsyning. Kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra forsyningsforbuddet. Evt. dispensationer fremgår ikke af denne registrering.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matriklen beliggende i et område med forsyningsforbud?..... Ja

Navn på område med forsyningsforbud..... Elvarmeforbud 1994

Hvilke opvarmningsformer er der forbud mod?..... El

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med tilslutningspligt, vedtaget

Kommunalbestyrelsen kunne før 1. januar 2019 enten via et tilslutningsprojekt, som er reguleret i varmeforsyningsloven, eller en lokalplan, som er reguleret i planloven, pålægge tilslutnings- eller forblivelsespligt til den kollektive varmeforsyning i området.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matriklen beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering de veje, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, privat fællesveje eller private/almene veje. Status for veje uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysninger om disse.

Vejforsyning

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering de veje, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, privat fællesveje eller private/almene veje.
Desuden vises en farvemarkering for offentlige veje der overvejes nedklassificeret.
Status for veje uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysninger om disse.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 5. sal, 1577 København V

Telefonnummer..... 72443333

Web..... https://www.vejdirektoratet.dk/

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering om ejendommen er beliggende indenfor et vejforsyningsprojekt, som vejmyndigheden enten undersøger, planlægger eller er ved at anlægge. Eksisterer der ingen vejforsyningsprojekter nær ejendommen vil der ikke udarbejdes et bilag.

Vejdirektoratets projekter

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering om ejendommen er beliggende indenfor et af Vejdirektoratets projekter, som vejmyndigheden enten undersøger, planlægger eller er ved at anlægge. På kortet vil det fremgå hvilken anlægsfase som projektet befinder sig i. På kortet fremvises Vejdirektoratets projekter som en 150 meter buffer omkring projektets midterlinje. Det er vigtigt at gøre opmærksom på, at bufferen IKKE angiver projektets geometri eller udbredelse - det er alene en buffer, der kan bruges til at fremsøge info om, om en ejendom ligger i nærheden af et projekt.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 5. sal, 1577 København V

Telefonnummer..... 72443333

Web..... https://www.vejdirektoratet.dk/

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealer, der er reserveret til fremtidige motorveje og baner m.m. De er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven. Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng. Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns kommuner.

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealreservationer, der skal sikre, at fremtidige motorveje og baner m.m. kan placeres i mindst mulig konflikt med bymæssig bebyggelse. Transportkorridorerne betjener hele fingerbystrukturen trafikalt og energimæssigt, da de ligger strategisk nord-syd og øst-vest midt gennem hovedstadsområdet.
Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns kommuner.
Arealreservationerne er først og fremmest tænkt som reservationer til fremtidige strækningsanlæg, som ikke er kendt eller besluttet detaljeret endnu.
Arealreservationerne rummer imidlertid også eksisterende motorvejsstrækninger, hvor de fungerer som en støjdæmpende afstandszone til støjfølsom bebyggelse, samt naturgas- og højspændingsledninger med sikkerhedszone omkring.
Transportkorridorerne er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven.
Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng.
Kommunerne er forpligtet til at lade transportkorridorerne indgå som en landsplanmæssig interesse i kommune- og lokalplanlægning samt landzoneadministration.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matrikelnummeret helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen

Adresse..... Langelinie Alle 17, 2100 København Ø

Telefonnummer..... 35291000

Email..... planloven@erst.dk

Web..... https://planinfo.dk/landsplanlaegning/fingerplanen

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?... Nej

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsyningssikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen.

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsyningssikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen. Landsplandirektiv vil sikre plangrundlaget for landanlæggene for en ny gastransmissionsledning fra Jyllands vestkyst via Fyn til Faxe Bugt på Sjælland. Landsplandirektivet overtager den kommunale planlægning for øvrige anlæg, som er nødvendige for udnyttelsen af gasledningen. Det drejer sig om en kompressorstation ved Everdrup i Næstved Kommune og udvidelsen af den eksisterende modtagestation ved Nybro i Varde Kommune.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matrikelnummeret helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen til Baltic Pipe?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 1577 København V

Telefonnummer..... 33307010

Email..... plst@plst.dk

Web..... https://plst.dk

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej

Inden for et udviklingsområde i kystnærhedszonen har en kommune mulighed for at inddrage nye arealer i byzone og planlægge for anlæg i landzone, uden en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering efter reglen i planlovens § 5 a, stk. 1. nr. 1. I et udviklingsområde er landzonereglerne mere lempelige end i den øvrige kystnærhedszone.

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2019"

Den moderniserede planlov giver kommunalbestyrelsen mulighed for at udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser.
I udviklingsområderne får kommunerne større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg svarende til de generelle regler i landzone.
Udpegningen af udviklingsområder i kystnærhedszonen er en ny mulighed for kommunalbestyrelserne til at fremme vækst og udvikling i de kystnære områder samtidig med at rammen for at sikre udvikling af sammenhængende naturområder styrkes.
Udviklingsområder er områder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Udviklingsområder vil som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet. Dog kan udviklingsområder åbne mulighed for udvikling af områder tæt ved kysten, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser, fx omkring byer og på små og mellemstore øer.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matrikelnummeret helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2021"

Inden for et udviklingsområde i kystnærhedszonen har en kommune mulighed for at inddrage nye arealer i byzone og planlægge for anlæg i landzone, uden en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering efter reglen i planlovens § 5 a, stk. 1. nr. 1. I et udviklingsområde er landzonereglerne mere lempelige end i den øvrige kystnærhedszone.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matrikelnummeret helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej

En råstofplan skal omfatte en periode på mindst 12 år og Regionsrådet vurdere hvert 4. år om der er behov for justeringer eller revision af råstofplanen. Råstofplanen fastlægger, hvor der i regionen kan gives tilladelse til at indvinde naturgivne råstoffer – dvs. sand, grus, sten, kvartssand, ler, moler, plastisk ler, tørv og kalk.

Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Råstofplaner

Råstofplanen identificerer og fastlægger graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder. Graveområder er arealer der er reserveret til råstofindvinding hvorimod interesseområder er arealer hvor der er potentiale for fremtidig råstofudvinding. Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?.....Ja

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuelle afløbsforhold

For alle bebyggede ejendomme skal det oplyses, hvordan spildevand og regnvand bortledes. Der skelnes overordnet mellem om ejendommen er beliggende i eller udenfor et kloakeret område. Bebyggede ejendomme, der er beliggende i et kloakeret område kan inddeles efter om ejendommen ligger i et område, hvor regnvand (overfladevandet fra tage og befæstede arealer) og spildevand (køkken, toilet og bad mv.) ledes til to separate rørsystemer eller om alt bortledes i ét og samme rørsystem. Bebyggede ejendomme, der er beliggende udenfor et kloakeret område eller er udtrådt af kloakfællesskab, kan inddeles efter den måde spildevandet behandles. Du kan læse mere om registrering af afløbsforhold i BBR på https://ki.bbr.dk/bbr-vejledning.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Matr. nr.:

Afløbsforhold..... Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej

-

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Hvis kommunen har givet tilladelser vedr. spildevandsforhold for ejendommen, vil de fremgå her.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej

-

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Hvis kommunen har givet påbud vedr. spildevandsforhold for ejendommen, vil de fremgå her.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

Hvis kommunen har registreret medlemskab af spildevandsforsyning på ejendommen, vil det fremgå her

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja

Her oplyses hvilken form for vandforsyning ejendommen er tilkoblet, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg.

Aktuel vandforsyning

Oplysningen viser hvilken form for vandforsyning en ejendom er tilkoblet, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg, brønd, vandindvindingsanlæg (egen boring), ikke alment vandforsyningsanlæg eller blandet vandforsyning.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Matr. nr.:

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet kogeanbefaling?..... Nej

Kommunalbestyrelsen indberetter oplysninger af betydning for ejendomshandler med henblik på offentliggørelse og videregivelse af visse oplysninger på vandforsyningslovens område til den fælles offentlige database for geologi, grund- og drikkevand, Jupiter.

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer

Kommunalbestyrelsen indberetter oplysninger af betydning for ejendomshandler med henblik på offentliggørelse og videregivelse af visse oplysninger på vandforsyningslovens område til den fælles offentlige database for geologi, grund- og drikkevand, Jupiter:
Påbud meddelt efter lovens § 62, stk. 1 om at det ikke-almene vandforsyningsanlæg skal ophøre midlertidigt eller for bestandigt eller om andre foranstaltninger, herunder at forbrugerne skal træffe sikkerhedsforanstaltninger. Kommunen har desuden mulighed for at indberette kogeanbefalinger.
Påbud meddelt efter lovens § 62, stk. 1 om dispensation til at fravige de i bilag 1 fastsatte kvalitetskrav for vandkvaliteten for ikke-almene anlæg.
Påbud efter lovens § 36 om at sløjfe en vandforsyningsbrønd eller en ikke-almen vandforsyningsboring.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Findes der vandindvindingsanlæg/-boringer på matrikelnummeret, hvortil der er udstedt påbud/dispensationer eller givet kogeanbefaling?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Nej

Oplysningen viser, om ejendommen er beliggende indenfor et drikkevandsområde. Afhængig af drikkevandsområdets kategorisering kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Oplysningen viser drikkevandsområder i kategorierne "Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og "Områder med Drikkevandsinteresser (OD). OSD-områderne er oprindeligt udpeget ud fra følgende 4 kriterier: 1. Det fremtidige drikkevandsbehov skal kunne dækkes af områderne. 2. Kvaliteten af grundvandet skal være den bedst mulige. 3. Den naturlige beskyttelse skal være den bedst mulige. 4. Den eksisterende indvindingsstruktur skal kunne bevares, samt byområder med et stort antal forureningskilder skal kunne udelades. Områder med drikkevandsinteresser (OD) er områder, hvor der findes grundvand af god kvalitet, der kan udnyttes til drikkevandsformål men som overvejende har lokal betydning for mindre vandværker og erhverv. Der har tidligere været en afgrænsning af Områder med Begrænsede Drikkevandsinteresser (OBD), men disse udpeges ikke længere.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matrikelnummeret beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej

Oplysningen er etableret for at beskytte drikkevandet nitrat- og sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et følsomt indvindingsområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Følsomme indvindingsområder udpeges inden for Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og i indvindingsoplandet til almene vandforsyninger uden for OSD. Der udpeges to typer af følsomme indvindingsområder; Nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og Sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder (SFI).

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matriklen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag

Danmarks Miljøportals jordforureningsattest viser oplysninger om jordforurening for matriklen. Attesterne dannes ud fra regionernes og kommunernes oplysninger om jordforurening.

Jordforureningsattest

Danmarks Miljøportals jordforureningsattest viser oplysninger om jordforurening for matriklen. Attesterne dannes ud fra regionernes og kommunernes data om forureningskortlagte ejendomme og arealer omfattet af områdeklassificering.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_122194

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej

Kortlagt jordforurening kan være betegnet som kortlagt på hhv. vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2) i henhold til lov om forurenet jord. Oplysningen fremgår også af jordforureningsattesten.

Kortlagt jordforurening - V1

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er der kortlagt jordforurening af typen V1 for matrikelnummeret?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen (For Bornholm: Bornholms Regionskommune)

Kortlagt jordforurening - V2

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er der kortlagt jordforurening af typen V2 for matrikelnummeret?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen (For Bornholm: Bornholms Regionskommune)

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?.....Ja

Områdeklassificeringen inddeles i tre klasser; "Analysefrit område (Kategori 1)", "Analysefrit område (Kategori 2)" og "Område med krav om analyser". Byzoneområder klassificeres som udgangspunkt som lettere forurenet. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Hvis ejendommen er omfattet af områdeklassificering, kan der være anmeldepligt ved større jordflytning.

Områdeklassificering

Her oplyses det, om ejendommen ligger i et område, hvor jorden antages at være lettere forurenet. Hvis ejendommen er omfattet af lettere forurening, kan der være anmeldepligt ved større jordflytning.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Områdeklassificering: Område med krav om analyser

Er matriklen beliggende i et større område klassificeret som lettere forurenet?..... Ja

Type..... Områdeklassificering (1 stk.)

Klasse..... Område med krav om analyser

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej

Her kan du se, om kommunen har udstedt påbud på ejendommen efter reglerne i lov om forurenet jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, nr. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

Påbud iht. jordforureningsloven

Her kan du se, om kommunen har udstedt påbud på ejendommen efter reglerne i lov om forurenet jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, stk. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er der på matrikelnummeret registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?.... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at anvende det til skovbrugsformål. Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Fredskov

Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at drive arealet efter skovlovens regler om bæredygtig drift. Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matrikelnummeret pålagt fredskovpligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 294

Ejerlav..... Kongens Enghave, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

Adresse..... Tolderlundsvej 5, 5000 Odense C

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

Web..... https://mst.dk/

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej

Majoratsskov er i følge skovloven arealer, der skal holdes under én ejer. Skovmyndigheden (miljøstyrelsens lokale enhed) kan give tilladelse til at ophæve majoratsskov noteringen på hele eller dele af skoven.

Majoratsskov

Majoratsskov er i følge skovloven arealer, der skal holdes under én ejer. Miljø- og fødevareministeren kan give tilladelse til at ophæve noteringen som majoratsskov på hele eller dele af skoven.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

294, Kongens Enghave, København

Er der noteret majoratsskov for matrikelnummeret?..... Nej

Matrikelnummer..... 294

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

Adresse..... Tolderlundsvej 5, 5000 Odense C

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

Web..... https://mst.dk/

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej

Beskyttet natur kan være beskyttede naturtyper eller vandløb jf. naturbeskyttelsesloven § 3. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med beskyttet natur, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

Beskyttede naturtyper

Vejledende registrering af naturtyper, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.
Disse er:
Søer og vandhuller med et areal på mindst 100 m2
Moser, enge, strandenge, strandsumpe, heder og overdrev med et areal på mindst 2500 m2
"Mosaikker" af ovennævnte naturtyper med et areal på mindst 2500 m2
Visse udpegede vandløb & alle moser i f. m. beskyttede vandhuller, søer eller vandløb.
Beskyttelsen gælder uanset om der er en eller flere ejere. Tilstandsændring af beskyttet natur kræver tilladelse (dispensation).
Et beskyttet areal kan i årenes løb ændre sig så meget, at det ikke længere er beskyttet. Omvendt kan et areal som i dag ikke er beskyttet, ændre sig, så det bliver det.
Det er de faktiske forhold på arealet (størrelse, botanik, omlægningshyppighed m. m.) der afgør, om det er beskyttet eller ej. Registreringen er derfor vejledende.
Hvorvidt et areal er beskyttet eller ej, vil i tvivlstilfælde blive afgjort ved en besigtigelse og vurdering af arealet.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er der beskyttede naturtyper på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede vandløb

Oplysningen indeholder registreringer af de vandløb, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.
Et vandløb er kun beskyttet, hvis det er udpeget som beskyttet.
Tilstandsændring af beskyttet natur kræver kommunens dispensation.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er der beskyttede vandløb på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej

Internationale beskyttelsesområder er opdelt i hhv. Ramsarområder, Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med internationale beskyttelsesområder, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Fuglebeskyttelsesområder

Levestederne for mange fuglearter forringes eller er direkte truede. Fuglebeskyttelsesområder er med til at opretholde og sikre levestederne. I Danmark er områderne især vigtige for mange vandfugle. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et fuglebeskyttelsesområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er der fuglebeskyttelsesområde på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet

Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K

Telefonnummer..... 38142142

Email..... mim@mim.dk

Web..... https://mim.dk/

Habitatområder

Danmark har 261 habitatområder. Hvert område er udpeget dels for at beskytte dels for at genoprette en gunstig bevaringsstatus for bestemte naturtyper og arter af dyr og planter.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er der habitatområde på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet

Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K

Telefonnummer..... 38142142

Email..... mim@mim.dk

Web..... https://mim.dk/

Ramsarområder

Danmark har 27 ramsarområder, der er vådområder med særlig betydning for fugle. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et ramsarområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matriklen beliggende i et ramsarområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet

Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K

Telefonnummer..... 38142142

Email..... mim@min.dk

Web..... https://mim.dk/

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m²). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg. Der er ikke noget krav om, at en ejendom med landbrugspligt skal anvendes til landbrug eller lignende.

Landbrugspligt

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m²). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er det noteret, at bestemt fast ejendom er pålagt landbrugspligt?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Landbrugsstyrelsen

Adresse..... Nyropsgade 30, 1780 København V

Telefonnummer..... 33958000

Email..... landbrugsloven@lbst.dk

Web..... https://lbst.dk/

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?.. Nej

Vedr. fredningsstatus: A = Fredet før 1937. B = Fredet 1937 eller senere. C = Ikke fredningsværdig 1937-56. D = Ikke fredet eller aflyst før 2009. U = -

Fredede fortidsminder

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Langt størstedelen af dem er gravhøje, men der eksisterer også fortidsminder, som ikke umiddelbart er synlige for det blotte øje: Køkkenmøddinger, vigtige oldtidsbopladser, jorddækkede ruiner af bygninger og veje m.m.
Ifølge museumsloven må man ikke foretage ændringer af fredede fortidsminder. En ændring kan beskrives som alle fysiske indgreb i selve fortidsmindet. Det vil sige, at ingen tiltag, der indebærer en påvirkning af fortidsmindets indhold og overflade, er tilladt.
Mange fredede fortidsminder er tinglyst på en given ejendom og vil derfor fremgå af ejendommens papirer. Et fortidsminde skal dog ikke være tinglyst for at være fredet. En del fortidsminder er alene pga. deres synlighed i landskabet fredet, uanset om de er registreret af Slots- og Kulturstyrelsen. Andre typer af fortidsminder vil først være fredet, når ejer har fået meddelelse herom fra Slots- og Kulturstyrelsen.
Lovgivningen er i udgangspunktet restriktiv, og for at opnå dispensation skal ændringen kunne betragtes som et særligt tilfælde. I disse tilfælde er det Fortidsmindeenheden i Center for Kulturarv, Slots- og Kulturstyrelsen, der har bemyndigelse til at dispensere fra beskyttelsen og give tilladelse til ændringer.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er der registreret fredede fortidsminder på matrikelnummeret?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

Adresse..... Hammerichsgade 14, 1611 København V

Telefonnummer..... 33954200

Email..... post@slks.dk

Web..... https://slks.dk/

Fortidsmindebeskyttelseslinjer

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Fortidsminder kan være mere end tusinde år gamle og udgøres typisk af gravhøje, men også vigtige oldtidsbopladser, mindesmærker samt sten- og jorddiger kan være fredet. Ifølge Naturbeskyttelsesloven er der fastlagt en beskyttelseslinje på 100 meter omkring flere synlige fredede fortidsminder. Denne beskyttelseslinje indebærer, at der ikke må foretages ændringer fra fortidsmindets ydergrænse og 100 m ud uden tilladelse. Det er derfor ikke er tilladt at lave ændringer i terrænet eller at placere bebyggelse såsom bygninger, campingvogne, skure, eller lignende indenfor beskyttelseszonen. Forbuddet omfatter også midlertidige ændringerne. Undtaget er dog landbrugsmæssig drift, bortset fra tilplantning af eksempelvis juletræer, frugttræer og lign.
Linjens placering fremgår af et vejledende kort, der er offentligt tilgængelige på Miljøportalen www.miljoeportalen.dk
Fortidsmindebeskyttelseslinjen forvaltes af landets 98 kommuner og de kan i særlige tilfælde give dispensation til ændringer indenfor beskyttelseslinjen. Slots- og Kulturstyrelsen, de kulturhistoriske museer, interesseorganisationer m.fl. er klageberettiget og kan indbringe afgørelsen for Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er der registreret fortidsmindebeskyttelseslinjer på matrikelnummeret?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven. Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Beskyttede sten- og jorddiger

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven. Beskyttelsen gælder kun diger i landzonen og diger, der ligger i grænsen mellem landzone og by-/ sommerhuszone. Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej

Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Skovbyggelinje

Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge.
Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matriklen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej

Sø- og åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. at der ikke må placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Søbeskyttelseslinje

Søbeskyttelseslinien har til formål at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Indenfor beskyttelseslinien er der generelt forbud mod ændringer, d.v.s. der må ikke placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matriklen beliggende indenfor en søbeskyttelseslinje?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Åbeskyttelseslinje

Åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Der er indenfor beskyttelseslinien tale om et generelt forbud mod ændringer.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matriklen beliggende indenfor en åbeskyttelseslinje?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Kirkebyggelinjer

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Linjen skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matriklen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej

Klitfredningslinjen er en beskyttelseszone som ligger i åbne landskaber typisk 300 m fra kysten og i bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Beskyttelseszone findes næsten udelukkende langs den jyske vestkyst ved Skagerrak og Vesterhavet. Det er ikke tilladt at ændre tilstanden af klitfredede arealer eller at udøve aktiviteter, der kan føre til øget risiko for sandflugt.

Klitfredningslinje

Klitfredede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand, og hvor det ikke er tilladt at udøve aktiviteter, der kan føre til øget risiko for sandflugt. F.eks. må der som hovedregel ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, herunder etableres hegn, eller placeres campingvogne og lignende, og arealerne må ikke afgræsses. Der må heller ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel. Klitfredningslinjen er en beskyttelseszone som ligger i åbne landskaber typisk 300 m fra kysten og i bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Beskyttelseszone findes næsten udelukkende langs den jyske vestkyst ved Skagerrak og Vesterhavet. Klitfredningslinjen kan nogle steder strække sig op til 500 meter ind i landet. Derudover findes større og mindre arealer, der er klitfredede, og som kan ligge langt fra kysten, f.eks. store sandmiler og indlandsklitter.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

294, Kongens Enghave, København

Er matriklen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej

Ejerlav..... Kongens Enghave, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

Web..... https://kyst.dk/strand-og-klit/klitfredning/

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej

I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 m fra kysten. I bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Inden for en strandbeskyttelseslinje må der blandt andet ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master eller foretages ændringer i terrænet, tilplantning eller hegning.

Strandbeskyttelseslinje

Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand.
F.eks. må der som hovedregel ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.
I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 meter fra kysten, og i bebyggede områder typisk 100 meter eller mindre fra kysten.

Oplysninger er indhentet d. 7. januar 2026

Er matrikelnummeret beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej

Matrikelnummer..... 294

Ejerlav..... Kongens Enghave, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

Web..... https://kyst.dk/strand-og-klit/strandbeskyttelse/

EJENDOMS DATA RAPPORT

Mozartsvej 30, st. tv,
2450 København SV

Rapport købt 07/01 2026
Rapport færdig 07/01 2026

Om ejendomsdatarapporten

Generelt om ejendomsdatarapporten

En ejendomsdatarapport bestilles efter fremsøgning af en given ejendom. Derefter henter systemet bag ejendomsdatarapporten oplysninger i offentlige registre om den pågældende ejendom. Enkelte oplysninger hentes hos kommunen. Med en oplysning menes et svar på et spørgsmål og evt. et bilag. De hentede oplysninger præsenteres i ejendomsdatarapporten og en række bilag. Der kan læses nærmere om oplysningerne i ejendomsdatarapporten i appendiks på boligejer.dk. Endelig præsenteres et overblik over svarene i ejendomsrapporten. Alle ejendomsdatarapportens elementer kan hentes som dokument i en fil (pdf) til elektronisk visning eller udskrift.

Du får besked pr e-mail, når rapporten er komplet. Det kan tage op til ti dage at få svar vedrørende enkelte oplysninger. I perioden fra rapporten er bestilt, til du modtager besked om, at rapporten er færdig, vil det fremgå af et hentet dokument, at ejendomsdatarapporten er "Underudarbejdelse". Når alle svar er modtaget, vil ejendomsdatarapporten få status som "Færdig" og du kan hente en ny komplet rapport.

Enkelte oplysninger i en ejendomsdatarapport må kun udleveres til ejendommens ejer eller en person, der har fået samtykke fra ejeren. Der kan derfor være oplysninger, som ikke fremgår af ejendomsdatarapporten.

Link til Appendix

Om resuméet

Dette dokument indeholder et resumé af svarene i ejendomsdatarapporten. De uddybende, detaljerede svar findes i rapporten. Nedenfor kan du se en liste over de bilag, der kan hentes. Bagerst i resuméet er der en kort beskrivelse af de enkelte oplysninger. Yderligere uddybende oplysninger og kontaktoplysninger til relevante myndigheder findes i Appendiks.

- Energimaerkning_122194_200036622
- Energimaerkning_122194_311269777
- BBR-meddelelse - 122194 - København
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_122194

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Aktuel vandforsyning

Her oplyses hvilken form for vandforsyning ejendommen er tilkoblet, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Oplysningen viser, om ejendommen er beliggende indenfor et drikkevandsområde. Afhængig af drikkevandsområdets kategorisering kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Oplysningen er etableret for at beskytte drikkevandet nitrat- og sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et følsomt indvindingsområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen

Kommunalbestyrelsen indberetter oplysninger af betydning for ejendomshandler med henblik på offentliggørelse og videregivelse af visse oplysninger på vandforsyningslovens område til den fælles offentlige database for geologi, grund- og drikkevand, Jupiter.

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

-

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningssagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader.

Energimærkning

Et energimærke er en vurdering af en bygnings energimæssige tilstand. En bolig, der sælges, skal have et gyldigt energimærke udarbejdet af en energikonsulent.

Fredede bygninger

Der er ca. 7.100 fredede bygninger i Danmark. Det er bygninger, som har væsentlig kulturhistorisk og/eller arkitektonisk værdi. Alle fredede bygninger er fredet både udvendigt og indvendigt, og der skal søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, som går ud over almindelig vedligeholdelse.

Flexboligtilladelse

En flexboligtilladelse udstedes af kommunen. En flexboligtilladelse giver ejeren af en helårsbolig mulighed for at benytte sin helårsbolig som ferie- og fritidsbolig, med ret til senere at vende tilbage til at benytte boligen til helårsbeboelse uden krav om landzonetilladelse.

BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen er et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen, også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvaret for oplysningernes rigtighed på BBR-meddelelsen ligger hos ejeren af ejendommen.

Elinstallationsrapport

En elinstallationsrapport er resultatet af en autoriseret elinstallatørvirksomheds gennemgang af bygningens elinstallationer under huseftersynsordningen. Rapporten giver en professionel og objektiv gennemgang af elinstallationernes tilstand.

Olietanke

Kommunen registrerer oplysninger om olietanke i Bygnings- og boligregisteret (BBR). Oplysningerne stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen.

Byggesag

En byggesag vedrører nybyggeri, til/ombygning, ændret anvendelse eller nedrivning (hel eller delvis). Kommunen registrerer oplysninger om byggesagen i Bygnings- og Boligregistret (BBR), fx om byggeriets omfang, anmeldelse/ansøgning, tilladelser, påbegyndelse og fuldførelse. Visse byggesagstyper registreres ikke i BBR.

Byggeskadeforsikring

Siden 1. april 2008 har professionelle bygherrer været forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring i forbindelse med nybyggeri af private helårsboliger. Forsikringspligten gælder fra 1. juli 2012 i nogle tilfælde også, når der etableres nye boligenheder i eksisterende byggeri. Hvis ejendommen er omfattet af byggeskadeforsikring, vil der være en eftersynsrapport for hhv. 1-års og 5-års eftersyn.

Bevaringsværdi

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Vurderingen gælder alene bygningernes ydre. En del af disse bygninger er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan).

Huslejenævnssager

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til Nævnsdatabasen. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager om fx om huslejens størrelse.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Hvis boligejerens ejendomsværdiskat eller grundskyld stiger, er det muligt at låne til stigningen med et indefrysningslån og/eller et tillægslån. Lånet skal som hovedregel først tilbagebetales når lånet forfalder til betaling eksempelvis når ejendommen sælges.

Ejendomsskat

Læs mere om de nye boligskatter på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/.

Ejendoms- og grundværdi

Ved vurderingen af en ejendom fastsættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori, under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for ejendommen. Vurderingen foretages på grundlag af de priser i fri handel, der er konstateret for sammenlignelige ejendomme (reference ejendomme) og for den pågældende ejendom selv på vurderingstidspunktet. Vurderingen foretages også på baggrund af øvrige markedsindikatorer af væsentlig betydning for vurderingen. Ejendoms- og grundværdien danner grundlaget for de statslige og kommunale ejendomsskatter.

Majoratsskov

Majoratsskov er i følge skovloven arealer, der skal holdes under én ejer. Skovmyndigheden (miljøstyrelsens lokale enhed) kan give tilladelse til at ophæve majoratsskov noteringen på hele eller dele af skoven.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Internationale beskyttelsesområder er opdelt i hhv. Ramsarområder, Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med internationale beskyttelsesområder, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Beskyttet natur

Beskyttet natur kan være beskyttede naturtyper eller vandløb jf. naturbeskyttelsesloven § 3. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med beskyttet natur, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Landbrugspligt

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m²). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg. Der er ikke noget krav om, at en ejendom med landbrugspligt skal anvendes til landbrug eller lignende.

Fredskov

Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at anvende det til skovbrugsformål. Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Skovbyggelinjer

Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Sø- og åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. at der ikke må placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Klitfredningslinje

Klitfredningslinjen er en beskyttelseszone som ligger i åbne landskaber typisk 300 m fra kysten og i bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Beskyttelseszone findes næsten udelukkende langs den jyske vestkyst ved Skagerrak og Vesterhavet. Det er ikke tilladt at ændre tilstanden af klitfredede arealer eller at udøve aktiviteter, der kan føre til øget risiko for sandflugt.

Beskyttede sten- og jorddiger

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven. Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Vedr. fredningsstatus: A = Fredet før 1937. B = Fredet 1937 eller senere. C = Ikke fredningsværdig 1937-56. D = Ikke fredet eller aflyst før 2009. U = -

Strandbeskyttelseslinje

I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 m fra kysten. I bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Inden for en strandbeskyttelseslinje må der blandt andet ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master eller foretages ændringer i terrænet, tilplantning eller hegning.

Kirkebyggelinjer

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Landzonetilladelser

En landzonetilladelse udstedes af kommunen. Den kræves som udgangspunkt for, at man i landzone må opføre nyt byggeri eller foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Varmeforsyning

Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Det kan fx være naturgas eller fjernvarme. Desuden oplyses om eventuel tilslutningspligt/forblivelsespligt til en forsyningsform samt om eventuelle forbud mod visse opvarmningstyper (typisk el).

Vejdirektoratets projekter

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering om ejendommen er beliggende indenfor et vejforsyningsprojekt, som vejmyndigheden enten undersøger, planlægger eller er ved at anlægge. Eksisterer der ingen vejforsyningsprojekter nær ejendommen vil der ikke udarbejdes et bilag.

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealer, der er reserveret til fremtidige motorveje og baner m.m. De er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven. Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng. Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns kommuner.

Råstofplaner

En råstofplan skal omfatte en periode på mindst 12 år og Regionsrådet vurdere hvert 4. år om der er behov for justeringer eller revision af råstofplanen. Råstofplanen fastlægger, hvor der i regionen kan gives tilladelse til at indvinde naturgivne råstoffer – dvs. sand, grus, sten, kvartssand, ler, moler, plastisk ler, tørv og kalk.

Spildevandsplaner

Kommunernes spildevandsplaner udarbejdes for at give en samlet oversigt over den eksisterende og planlagte spildevandshåndtering i de enkelte kommuner.

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Inden for et udviklingsområde i kystnærhedszonen har en kommune mulighed for at inddrage nye arealer i byzone og planlægge for anlæg i landzone, uden en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering efter reglen i planlovens § 5 a, stk. 1. nr. 1. I et udviklingsområde er landzonereglerne mere lempelige end i den øvrige kystnærhedszone.

Varmeplaner

I kommunens varmeplan fastlægges områder, der forventes at blive fjernvarmeforsynet (kollektiv varmeforsyning), herunder en forventet tidshorisont herfor, samt områder, der fremover forventes individuelt forsynet med vedvarende energi (ingen kollektiv varmeforsyning).

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsyningssikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen.

Vejforsyning

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering de veje, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, privat fællesveje eller private/almene veje. Status for veje uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysninger om disse.

Kommuneplaner

Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling. Den udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.

Zonestatus

Zonestatus kan være landzone, byzone eller sommerhusområde. Afhængig af zonestatus kan der være forskellige bestemmelser for anvendelse af ejendommen. I landzone skal der fx søges om landzonetilladelse ved større byggeri, mens der i byzone ofte er lokalplaner, der fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer.

Lokalplaner

Grundejerne må ikke bygge nyt, ændre anvendelse osv. i strid med en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan – efter nabohøring – dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Jordforureningsattest

Danmarks Miljøportals jordforureningsattest viser oplysninger om jordforurening for matriklen. Attesterne dannes ud fra regionernes og kommunernes oplysninger om jordforurening.

Kortlagt jordforurening

Kortlagt jordforurening kan være betegnet som kortlagt på hhv. vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2) i henhold til lov om forurenet jord. Oplysningen fremgår også af jordforureningsattesten.

Påbud iht. jordforureningsloven

Her kan du se, om kommunen har udstedt påbud på ejendommen efter reglerne i lov om forurenet jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, nr. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

Områdeklassificering

Områdeklassificeringen inddeles i tre klasser; "Analysefrit område (Kategori 1)", "Analysefrit område (Kategori 2)" og "Område med krav om analyser". Byzoneområder klassificeres som udgangspunkt som lettere forurenet. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Hvis ejendommen er omfattet af områdeklassificering, kan der være anmeldepligt ved større jordflytning.

Ejerforeningen Seierøehus
Matr.nr. 291 Kongens Enghave
Ejerlejlighederne nr. 1-91 inkl.
Offenbachsvej 33-39, Borgmester Christiansensgade 2-4 og
Sjælør Boulevard 34-42
2450 København SV
Matr.nr. 294 Kongens Enghave
Ejerlejlighederne nr. 1-159 inkl.
Sjælør Boulevard 20-32, Mozartsvej 26-30 og Offenbachsvej 19-31
2450 København SV

Anmelder:
BXPAdvokater ApS
Vesterbrogade 12
1620 København V
Tlf. 33 22 99 41

VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen Seierøehus

Indledning, formål, medlemsskab og hæftelse.

§ 1

Stk. 1.

Nærværende vedtægt regulerer forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse, udgiftsfordeling og sikkerhedsstillelse m.v. i det omfang forholdet ikke er reguleret i Lov om ejerlejligheder.

Ejerforeningens navn er: Ejerforeningen Seierøehus,

og foreningens hjemsted er: Københavns Kommune.

Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Stk. 2.

For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i de i stk. 1 nævnte ejendomme. Medlemsskab er pligtmæssigt og indtræder på overtagelsesdagen, og ophører på samme måde på en ny ejers overtagelsesdag.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter over for ejerforeningen for alle tilgodehavender med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte have vedrørende den pågældende ejerlejlighed, også selvom dette tilgodehavende er opstået i en tidligere ejers tid.

Stk. 3.

Rettigheder og forpligtelser fordeles jfr. stk. 2 mellem medlemmerne efter følgende fordelingstal:

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal/m^2	Fordelingstal
Matr.nr. 291 Kongens Enghave:				
1	Offenbachsvej 33, st. tv.	Beboelse	58	53
2	Offenbachsvej 33, st. th.	Beboelse	56	51
3	Offenbachsvej 33, 1. tv.	Beboelse	58	53
4	Offenbachsvej 33, 1. th.	Beboelse	56	51
5	Offenbachsvej 33, 2. tv.	Beboelse	58	53
6	Offenbachsvej 33, 2. th.	Beboelse	56	51
7	Offenbachsvej 33, 3.	Beboelse	106	97
8	Offenbachsvej 35, st. tv.	Beboelse	55	51
9	Offenbachsvej 35, st. th.	Beboelse	55	51
10	Offenbachsvej 35, 1. tv.	Beboelse	55	51
11	Offenbachsvej 35, 1. th.	Beboelse	55	51
12	Offenbachsvej 35, 2. tv.	Beboelse	55	51
13	Offenbachsvej 35, 2. th.	Beboelse	55	51
14	Offenbachsvej 35, 3.	Beboelse	79	70
15	Offenbachsvej 37, st. tv.	Beboelse	55	51
16	Offenbachsvej 37, st. th.	Beboelse	55	51
17	Offenbachsvej 37, 1. tv.	Beboelse	55	51
18	Offenbachsvej 37, 1. th.	Beboelse	55	51
19	Offenbachsvej 37, 2. tv.	Beboelse	55	51
20	Offenbachsvej 37, 2. th.	Beboelse	55	51
21	Offenbachsvej 37, 3.	Beboelse	84	75
22	Offenbachsvej 39, st. tv.	Beboelse	56	51
23	Offenbachsvej 39, st. th.	Beboelse	65	60
24	Offenbachsvej 39, 1. tv.	Beboelse	56	51
25	Offenbachsvej 39, 1. th.	Beboelse	65	60
26	Offenbachsvej 39, 2. tv.	Beboelse	56	51
27	Offenbachsvej 39, 2. th.	Beboelse	65	60
28	Borgmester Christiansensgade 4, st. tv.	Beboelse	72	68
29	Borgmester Christiansensgade 4, 1. tv.	Beboelse	49	45
30	Borgmester Christiansensgade 4, 1. mf.	Beboelse	45	41
31	Borgmester Christiansensgade 4, 1. th.	Beboelse	45	41
32	Borgmester Christiansensgade 4, 2. tv.	Beboelse	49	45
33	Borgmester Christiansensgade 4, 2. mf.	Beboelse	45	41
34	Borgmester Christiansensgade 4, 2. th.	Beboelse	45	41
35	Borgmester Christiansensgade 4, 3.	Beboelse	103	93
36	Borgmester Christiansensgade 2, st. tv.	Beboelse	72	68
37	Borgmester Christiansensgade 2, st. mf.	Erhverv	187	183
38	Borgmester Christiansensgade 2, st. th.	Erhverv	53	49
39	Borgmester Christiansensgade 2, 1. tv.	Beboelse	45	41
40	Borgmester Christiansensgade 2, 1. mf.	Beboelse	45	41
41	Borgmester Christiansensgade 2, 1. th.	Beboelse	45	41
42	Borgmester Christiansensgade 2, 2. tv.	Beboelse	45	41
43	Borgmester Christiansensgade 2, 2. mf.	Beboelse	45	41

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal/m^2	Fordelingstal
Matr.nr. 291 Kongens Enghave:				
44	Borgmester Christiansensgade 2, 2. th.	Beboelse	45	41
45	Borgmester Christiansensgade 2, 3.	Beboelse	92	83
46	Sjælør Boulevard 42, st. tv.	Erhverv	76	69
47	Sjælør Boulevard 42, st. th.	Erhverv	136	129
48	Sjælør Boulevard 42, 1. tv.	Beboelse	88	81
49	Sjælør Boulevard 42, 1. th.	Beboelse	102	95
50	Sjælør Boulevard 42, 2. tv.	Beboelse	88	81
51	Sjælør Boulevard 42, 2. th.	Beboelse	102	95
52	Sjælør Boulevard 42, 3. tv.	Beboelse	111	99
53	Sjælør Boulevard 42, 3. th.	Beboelse	114	102
54	Sjælør Boulevard 40, st. tv.	Beboelse	56	51
55	Sjælør Boulevard 40, st. th.	Beboelse	56	51
56	Sjælør Boulevard 40, 1. tv.	Beboelse	56	51
57	Sjælør Boulevard 40, 1. th.	Beboelse	56	51
58	Sjælør Boulevard 40, 2. tv.	Beboelse	56	51
59	Sjælør Boulevard 40, 2. th.	Beboelse	56	51
60	Sjælør Boulevard 38, st. tv.	Beboelse	55	51
61	Sjælør Boulevard 38, st. th.	Beboelse	55	51
62	Sjælør Boulevard 38, 1. tv.	Beboelse	55	51
63	Sjælør Boulevard 38, 1. th.	Beboelse	55	51
64	Sjælør Boulevard 38, 2. tv.	Beboelse	55	51
65	Sjælør Boulevard 38, 2. th.	Beboelse	55	51
66	Sjælør Boulevard 38, 3.	Beboelse	78	69
67	Sjælør Boulevard 36, st. tv.	Beboelse	55	51
68	Sjælør Boulevard 36, st. th.	Beboelse	55	51
69	Sjælør Boulevard 36, 1. tv.	Beboelse	55	51
70	Sjælør Boulevard 36, 1. th.	Beboelse	55	51
71	Sjælør Boulevard 36, 2. tv.	Beboelse	55	51
72	Sjælør Boulevard 36, 2. th.	Beboelse	55	51
73	Sjælør Boulevard 36, 3.	Beboelse	78	69
74	Sjælør Boulevard 34, st. tv.	Beboelse	56	51
75	Sjælør Boulevard 34, st. th.	Beboelse	58	53
76	Sjælør Boulevard 34, 1. tv.	Beboelse	56	51
77	Sjælør Boulevard 34, 1. th.	Beboelse	58	53
78	Sjælør Boulevard 34, 2. tv.	Beboelse	56	51
79	Sjælør Boulevard 34, 2. th.	Beboelse	58	53
80	Sjælør Boulevard 34, 3.	Beboelse	108	99
81	Borgmester Christiansensgade 4, st. -81	Erhverv	18	18
82	Borgmester Christiansensgade 4, st. -82	Erhverv	17	17
83	Borgmester Christiansensgade 4, st. -83	Erhverv	17	17
84	Borgmester Christiansensgade 4, st. -84	Erhverv	18	18
85	Borgmester Christiansensgade 4, st. -85	Erhverv	18	18
86	Borgmester Christiansensgade 4, st. -86	Erhverv	18	18
87	Borgmester Christiansensgade 4, st. -87	Erhverv	18	18
88	Borgmester Christiansensgade 4, st. -88	Erhverv	17	17
89	Borgmester Christiansensgade 4, st. -89	Erhverv	17	17
90	Borgmester Christiansensgade 4, st. -90	Erhverv	18	18
91	Sjælør Boulevard 40, kld.	Erhverv	23	23
			5.379	4.960

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal/m^2	Fordelingstal
Matr.nr. 294 Kongens Enghave:				
1	Sjælør Boulevard 32, st. tv.	Beboelse	53	50
2	Sjælør Boulevard 32, st. mf.	Beboelse	46	43
3	Sjælør Boulevard 32, st. th.	Beboelse	47	44
4	Sjælør Boulevard 32, 1. tv.	Beboelse	53	50
5	Sjælør Boulevard 32, 1. mf.	Beboelse	43	43
6	Sjælør Boulevard 32, 1. th.	Beboelse	47	44
7	Sjælør Boulevard 32, 2. tv.	Beboelse	62	50
8	Sjælør Boulevard 32, 2. mf.	Beboelse	46	43
9	Sjælør Boulevard 32, 2. th.	Beboelse	47	44
10	Sjælør Boulevard 32, 3.	Beboelse	109	102
11	Sjælør Boulevard 30, st. tv.	Beboelse	52	48
12	Sjælør Boulevard 30, st. mf.	Beboelse	46	42
13	Sjælør Boulevard 30, st. th.	Beboelse	51	47
14	Sjælør Boulevard 30, 1. tv.	Beboelse	52	48
15	Sjælør Boulevard 30, 1. mf.	Beboelse	46	42
16	Sjælør Boulevard 30, 1. th.	Beboelse	51	47
17	Sjælør Boulevard 30, 2. tv.	Beboelse	52	48
18	Sjælør Boulevard 30, 2. mf.	Beboelse	46	42
19	Sjælør Boulevard 30, 2. th.	Beboelse	51	47
20	Sjælør Boulevard 30, 3.	Beboelse	100	96
21	Sjælør Boulevard 28, st. tv.	Beboelse	51	48
22	Sjælør Boulevard 28, st. mf.	Beboelse	45	42
23	Sjælør Boulevard 28, st. th.	Beboelse	50	47
24	Sjælør Boulevard 28, 1. tv.	Beboelse	51	48
25	Sjælør Boulevard 28, 1. mf.	Beboelse	45	42
26	Sjælør Boulevard 28, 1. th.	Beboelse	51	47
27	Sjælør Boulevard 28, 2. tv.	Beboelse	51	48
28	Sjælør Boulevard 28, 2. mf.	Beboelse	45	42
29	Sjælør Boulevard 28, 2. th.	Beboelse	50	47
30	Sjælør Boulevard 28, 3.	Beboelse	101	94
31	Sjælør Boulevard 26, st. tv.	Beboelse	52	48
32	Sjælør Boulevard 26, st. mf.	Beboelse	46	42
33	Sjælør Boulevard 26, st. th.	Beboelse	51	47
34	Sjælør Boulevard 26, 1. tv.	Beboelse	52	48
35	Sjælør Boulevard 26, 1. mf.	Beboelse	46	42
36	Sjælør Boulevard 26, 1. th.	Beboelse	51	47
37	Sjælør Boulevard 26, 2. tv.	Beboelse	52	48
38	Sjælør Boulevard 26, 2. mf.	Beboelse	46	42
39	Sjælør Boulevard 26, 2. th.	Beboelse	51	47
40	Sjælør Boulevard 26, 3.	Beboelse	102	95
41	Sjælør Boulevard 24, st. tv.	Beboelse	52	48
42	Sjælør Boulevard 24, st. mf.	Beboelse	46	42
43	Sjælør Boulevard 24, st. th.	Beboelse	51	47
44	Sjælør Boulevard 24, 1. tv.	Beboelse	52	48
45	Sjælør Boulevard 24, 1. mf.	Beboelse	46	42
46	Sjælør Boulevard 24, 1. th.	Beboelse	51	47
47	Sjælør Boulevard 24, 2. tv.	Beboelse	52	48
48	Sjælør Boulevard 24, 2. mf.	Beboelse	46	42
49	Sjælør Boulevard 24, 2. th.	Beboelse	51	47
50	Sjælør Boulevard 24, 3.	Beboelse	102	95
51	Sjælør Boulevard 22, st. tv.	Beboelse	52	48

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal/m^2	Fordelingstal
Matr.nr. 294 Kongens Enghave:				
52	Sjælør Boulevard 22, st. mf.	Beboelse	46	42
53	Sjælør Boulevard 22, st. th.	Beboelse	51	47
54	Sjælør Boulevard 22, 1. tv.	Beboelse	52	48
55	Sjælør Boulevard 22, 1. mf.	Beboelse	46	42
56	Sjælør Boulevard 22, 1. th.	Beboelse	51	47
57	Sjælør Boulevard 22, 2. tv.	Beboelse	52	48
58	Sjælør Boulevard 22, 2. mf.	Beboelse	46	42
59	Sjælør Boulevard 22, 2. th.	Beboelse	51	47
60	Sjælør Boulevard 22, 3.	Beboelse	83	76
61	Sjælør Boulevard 20, st. tv.	Beboelse	52	48
62	Sjælør Boulevard 20, st. mf.	Beboelse	59	55
63	Sjælør Boulevard 20, st. th.	Beboelse	46	42
64	Sjælør Boulevard 20, 1. tv.	Beboelse	52	48
65	Sjælør Boulevard 20, 1. mf.	Beboelse	59	55
66	Sjælør Boulevard 20, 1. th.	Beboelse	46	42
67	Sjælør Boulevard 20, 2. tv.	Beboelse	52	48
68	Sjælør Boulevard 20, 2. mf.	Beboelse	59	55
69	Sjælør Boulevard 20, 2. th.	Beboelse	46	42
70	Sjælør Boulevard 20, 3.	Beboelse	98	89
71	Mozartsvej 30, st. tv.	Beboelse	51	46
72	Mozartsvej 30, st. th.	Beboelse	49	44
73	Mozartsvej 30, 1. tv.	Beboelse	51	46
74	Mozartsvej 30, 1. th.	Beboelse	49	44
75	Mozartsvej 30, 2. tv.	Beboelse	51	46
76	Mozartsvej 30, 2. th.	Beboelse	49	44
77	Mozartsvej 30, 3.	Beboelse	88	78
78	Mozartsvej 28, st. tv.	Beboelse	47	43
79	Mozartsvej 28, st. th.	Beboelse	47	43
80	Mozartsvej 28, 1. tv.	Beboelse	47	43
81	Mozartsvej 28, 1. th.	Beboelse	47	43
82	Mozartsvej 28, 2. tv.	Beboelse	47	43
83	Mozartsvej 28, 2. th.	Beboelse	47	43
84	Mozartsvej 26, st. tv.	Beboelse	49	44
85	Mozartsvej 26, st. th.	Beboelse	51	46
86	Mozartsvej 26, 1. tv.	Beboelse	49	44
87	Mozartsvej 26, 1. th.	Beboelse	51	46
88	Mozartsvej 26, 2. tv.	Beboelse	49	44
89	Mozartsvej 26, 2. th.	Beboelse	51	46
90	Mozartsvej 26, 3.	Beboelse	79	69
91	Offenbachsvej 19, st. tv.	Beboelse	46	42
92	Offenbachsvej 19, st. mf.	Beboelse	59	55
93	Offenbachsvej 19, st. th.	Beboelse	64	60
94	Offenbachsvej 19, 1. tv.	Beboelse	46	42
95	Offenbachsvej 19, 1. mf.	Beboelse	59	55
96	Offenbachsvej 19, 1. th.	Beboelse	52	48
97	Offenbachsvej 19, 2. tv.	Beboelse	46	42
98	Offenbachsvej 19, 2. mf.	Beboelse	59	55
99	Offenbachsvej 19, 2. th.	Beboelse	52	48
100	Offenbachsvej 19, 3.	Beboelse	98	89
101	Offenbachsvej 21, st. tv.	Beboelse	48	44
102	Offenbachsvej 21, st. th.	Beboelse	52	48

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal/m^2	Fordelingstal
Matr.nr. 294 Kongens Enghave:				
103	Offenbachsvej 21, 1. tv.	Beboelse	51	47
104	Offenbachsvej 21, 1. mf.	Beboelse	46	42
105	Offenbachsvej 21, 1. th.	Beboelse	52	48
106	Offenbachsvej 21, 2. tv.	Beboelse	51	47
107	Offenbachsvej 21, 2. mf.	Beboelse	46	42
108	Offenbachsvej 21, 2. th.	Beboelse	103	95
109	Offenbachsvej 21, 3.	Beboelse	84	76
110	Offenbachsvej 23, st. tv.	Beboelse	51	47
111	Offenbachsvej 23, st. mf.	Beboelse	46	42
112	Offenbachsvej 23, st. th.	Beboelse	52	48
113	Offenbachsvej 23, 1. tv.	Beboelse	51	47
114	Offenbachsvej 23, 1. mf.	Beboelse	46	42
115	Offenbachsvej 23, 1. th.	Beboelse	52	48
117	Offenbachsvej 23, 2. mf.	Beboelse	46	42
118	Offenbachsvej 23, 2. th.	Beboelse	52	48
119	Offenbachsvej 23, 3.	Beboelse	102	94
120	Offenbachsvej 25, st. tv.	Beboelse	51	47
121	Offenbachsvej 25, st. mf.	Beboelse	46	42
122	Offenbachsvej 25, st. th.	Beboelse	52	48
123	Offenbachsvej 25, 1. tv.	Beboelse	51	47
124	Offenbachsvej 25, 1. mf.	Beboelse	46	42
125	Offenbachsvej 25, 1. th.	Beboelse	52	48
126	Offenbachsvej 25, 2. tv.	Beboelse	51	47
127	Offenbachsvej 25, 2. mf.	Beboelse	46	42
128	Offenbachsvej 25, 2. th.	Beboelse	52	48
129	Offenbachsvej 25, 3.	Beboelse	101	94
130	Offenbachsvej 27, st. tv.	Beboelse	51	47
131	Offenbachsvej 27, st. mf.	Beboelse	46	42
132	Offenbachsvej 27, st. th.	Beboelse	52	48
133	Offenbachsvej 27, 1. tv.	Beboelse	51	47
134	Offenbachsvej 27, 1. mf.	Beboelse	46	42
135	Offenbachsvej 27, 1. th.	Beboelse	52	48
136	Offenbachsvej 27, 2. tv.	Beboelse	51	47
137	Offenbachsvej 27, 2. mf.	Beboelse	46	42
138	Offenbachsvej 27, 2. th.	Beboelse	52	48
139	Offenbachsvej 27, 3.	Beboelse	102	95
140	Offenbachsvej 29, st. tv.	Beboelse	51	47
141	Offenbachsvej 29, st. mf.	Beboelse	46	42
142	Offenbachsvej 29, st. th.	Beboelse	52	48
143	Offenbachsvej 29, 1. tv.	Beboelse	51	47
144	Offenbachsvej 29, 1. mf.	Beboelse	46	42
145	Offenbachsvej 29, 1. th.	Beboelse	52	48
146	Offenbachsvej 29, 2. tv.	Beboelse	51	47
147	Offenbachsvej 29, 2. mf.	Beboelse	46	42
148	Offenbachsvej 29, 2. th.	Beboelse	52	48
149	Offenbachsvej 29, 3.	Beboelse	101	94
150	Offenbachsvej 31, st. tv.	Beboelse	47	44
151	Offenbachsvej 31, st. mf.	Beboelse	46	43
152	Offenbachsvej 31, st. th.	Beboelse	53	50
153	Offenbachsvej 31, 1. tv.	Beboelse	47	44
154	Offenbachsvej 31, 1. mf.	Beboelse	46	43

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal/m^2	Fordelingstal
Matr.nr. 294 Kongens Enghave:				
155	Offenbachsvej 31, 1. th.	Beboelse	53	50
156	Offenbachsvej 31, 2. tv.	Beboelse	47	44
157	Offenbachsvej 31, 2. mf.	Beboelse	46	43
158	Offenbachsvej 31, 2. th.	Beboelse	53	50
159	Offenbachsvej 31, 3.	Beboelse	111	104
			8.692	8.007
I alt			14.071	12.967

Generalforsamling.

§ 2

Stk. 1.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Stk. 2.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal. Såfremt et medlem ejer flere lejligheder, er han stemmeberettiget for samtlige lejligheder; dog med respekt af Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer – efter antal og fordelingstal – er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de afgivne ja- og nej-stemmer – efter antal og fordelingstal – stemmer for det stillede forslag.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne ja- og nej-stemmer – efter antal og fordelingstal – afholdes ny generalforsamling inden 2 måneder, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne ja- og nej-stemmer efter antal og fordelingstal.

Ordinær generalforsamling.

§ 3

Stk. 1.

Hvert år afholdes inden udgangen af maj måned generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag jfr. punkt 4.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Øvrige forslag fra bestyrelse og medlemmer.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af administrator.
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt.

Stk. 2.

Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelse sker med brev eller alternativt via mail til den af det enkelte medlem oplyste postadresse eller mailadresse.

Det er det enkelte medlems eget ansvar og risiko, dersom forsendelser til medlemmet går tabt, med mindre medlemmet kan påvise, at tabet skyldes fejl begået af bestyrelsen eller administrator.

Bilag til indkaldelsen *(bestyrelsens beretning, årsregnskab, budget, eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer samt alle øvrige bilag)* udsendes ikke sammen med denne. Disse er i stedet tilgængelige på foreningens og/eller administrators hjemmeside, således at det enkelte medlem selv kan hente disse.

Stk. 3.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Forslag.

§ 4

Stk. 1.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af den ordinære generalforsamling.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal indsendes til ejerforeningens til enhver tid værende administrator, således at det er denne i hænde senest den 1. februar.

Ekstraordinær generalforsamling.

§ 5

Stk. 1.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Ekstraordinær generalforsamling anmodet af medlemmerne jfr. ovenstående skal – med mindre det rent praktisk ikke kan lade sig gøre – være afholdt senest to måneder efter, at anmodning herom er indgivet til bestyrelsen.

Stk. 2.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelse sker med brev eller alternativt via mail til den af det enkelte medlem oplyste postadresse eller mailadresse.

Det er det enkelte medlems eget ansvar og risiko, dersom forsendelser til medlemmet går tabt, med mindre medlemmet kan påvise, at tabet skyldes fejl begået af bestyrelsen eller administrator.

Bilag til indkaldelsen udsendes ikke sammen med denne. Disse er i stedet tilgængelige på foreningens og/eller administrators hjemmeside, således at det enkelte medlem selv kan hente disse.

Stk. 3.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stemmeret og fuldmagt.

§ 6

Stk. 1.

Ethvert medlem har stemmeret i forhold til sit fordelingstal.

Stk. 2.

Stemmeretten kan udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

En fuldmagtshaver kan kun afgive stemme i henhold til to fuldmagter.

Undtaget fra denne begrænsning er dog bestyrelsen *(ikke de respektive bestyrelsesmedlemmer)*, som således uden begrænsning kan repræsentere eventuelt afgivne fuldmagter udstedt til bestyrelsen i stedet for til en individuel person. Bestyrelsen kan dog ikke modtage blanco-fuldmagter. Fuldmagter udstedt til et specifikt bestyrelsesmedlem er fortsat underlagt ovenstående begrænsning.

Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

Stk. 3.

Dirigenten kan begrænse taleretten til én person pr. lejlighed.

Dirigent og referat.

§ 7

Stk. 1.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2.

Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og tilstræbes at være tilgængeligt for medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Information om at referatet er tilgængeligt for medlemmerne udsendes med brev eller alternativt via mail til den af det enkelte medlem oplyste postadresse eller mailadresse.

Det er det enkelte medlems eget ansvar og risiko, dersom forsendelser til medlemmet går tabt, med mindre medlemmet kan påvise, at tabet skyldes fejl begået af bestyrelsen eller administrator.

Referat fra generalforsamlingen med tilhørende bilag er tilgængeligt på foreningens og/eller administrators hjemmeside, således at det enkelte medlem selv kan hente dette.

Bestyrelsens medlemmer.

§ 8

Stk. 1.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand og en næstformand.

Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer. Derudover er et medlems børn, der bebor dennes lejlighed i foreningen, også valgbare.

Hver lejlighed kan kun være repræsenteret med ét medlem.

Stk. 2.

Bestyrelsens medlemmer og suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stk. 4.

Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Bestyrelsens pligter.

§ 9

Stk. 1.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk 3.

Bestyrelsen har ansvar for såvel ansættelse som afskedigelse af varmemester/viceværtfirma. Arbejdsbeskrivelse og opfølgning herpå varetages ligeledes af bestyrelsen.

Stk. 4.

Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Ved udsendelse af påkrav om manglende betaling af bidrag skal skyldneren betale et rykkergebyr svarende til det i Lejeloven til enhver tid gældende påkravsgebyr til administrator samt renter til ejerforeningen. Såfremt restancen samt eventuelle rykkergebyrer m.v. ikke er indbetalt i henhold til den i påkravet angivne frist, kan ejerforeningen uden yderligere varsel overgive fordringen til retslig inkasso. Betales restancen fortsat ikke, kan ejerforeningen begære ejerlejligheden på tvangsauktion.

Stk. 5.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 6.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

Stk. 7.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens – eller i hans forfald næstformandens – stemme udslaget.

Stk. 8.

Såfremt bestyrelsen behandler et emne, der direkte vedrører et eller flere bestyrelsesmedlemmer, kan disse ikke deltage i behandlingen heraf.

Stk. 9.

Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet forelægges til godkendelse senest på det efterfølgende møde.

Stk. 10.

Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

Stk. 11.

Bestyrelsen eller generalforsamlingen kan beslutte, at opkrævning af bidrag til ejerforeningen, i det omfang der ikke sker opkrævning efter måler, skal specificeres således, at opkrævning til grundfond, vand/vandafledning, varme og el fremgår særskilt af hver opkrævning.

Administration.

§ 10

Stk. 1.

Det er generalforsamlingen, der ansætter og afskediger administrator.

Stk. 2.

Administrators opgave er at yde bestyrelsen den fornødne bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Stk. 3.

Administrator skal være ansvarsforsikret og omfattet af erstatningsfond eller kautionsforsikring og forpligtet af regler om god administratorskik. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

Tegningsret.

§ 11

Stk. 1.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf formanden – eller i dennes forfald næstformanden – skal være den ene.

Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond).

§ 12

Stk. 1.

Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10% af de årlige ordinære fællesbidrag excl. varme, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års årlige ordinære fællesbidrag. Opsparingen tilhører ejerforeningen, og den enkelte ejer kan ikke disponere derover.

Beslutning om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling.

Stk. 2.

Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

Revision.

§ 13

Stk. 1.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Denne skal være statsautoriseret eller registreret. Revisor må ikke være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3.

Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

Årsregnskab.

§ 14

Stk. 1.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2.

Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3.

Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

Vedligeholdelse.

§ 15

Stk. 1.

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse, herunder fornyelse og vedligeholdelse af døre og vinduer mod fællesarealer samt fornyelse og vedligeholdelse af altaner, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varmeanlæg.

Udover ovenstående varetager ejerforeningen også vedligeholdelse og fornyelse af koldt- og varmtvandsledninger for stykket mellem den ovenfor omtalte forgrening ind til de respektive lejligheder og de inde i lejlighederne monterede bailofixer på de pågældende koldt- og varmtvandsledninger.

Stk. 2.

Indvendig vedligeholdelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftspuds, indvendige døre, egne dørlåse og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, vandmålere, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmeforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 3.

Al vedligeholdelse af den enkelte ejerlejligheds vinduer, altandør og entredør inkl. karm – såvel indvendigt som udvendigt, herunder forsegling mellem karm og mur og vinduers hjørnestolper i karnapper – påhviler den til enhver tid værende ejer.

Udvendig maling af ejerlejlighedens vinduer må kun ske med de til enhver tid værende godkendte farver. Det er den siddende bestyrelse, der har ansvaret for, hvilke farver, der kan godkendes.

Ved udskiftning af vinduer og døre skal de nye vinduer og døre have samme profil og generelle udseende, som de eksisterende.

Nye vinduer og døre skal godkendes af bestyrelsen eller varmemester og skal i øvrigt overholde de til enhver tid gældende krav fra offentlige myndigheder.

Stk. 4.

Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i lejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

Stk. 5.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat rimelig frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning på foreningens vegne.

Endvidere kan bestyrelsen i sådanne tilfælde, såfremt den måtte finde det nødvendigt, stille krav om, at ejeren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

I tilfælde af, at lejligheden er udlejet, og lejeren på tilsvarende vis misligholder sine forpligtelser, kan bestyrelsen stille krav om, at lejeren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

Efterkommes et sådant påbud om fraflytning ikke, kan foreningen lade udsættelse ske ved en umiddelbar fogedforretning.

Ejer hæfter til enhver tid for dennes lejere og disses eventuelle misligholdelse på ejendommen. Det er ejers ansvar, at lejer får udleveret den til enhver tid gældende husorden i ejerforeningen.

Stk. 6.

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiderne af vinduerne eller lade opsætte antenner, paraboler, skilte, reklame m.m. uden bestyrelsens samtykke.

Fælles vedligeholdelse m.v.

§ 16

Stk. 1.

Ethvert medlem er pligtig at indlægge fællesantenneanlæg og andre lignende anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for såvidt et fornødent flertal på en generalforsamling har stemt for sådanne anlægs gennemførelse.

Stk. 2.

Ethvert medlem er pligtig at medvirke til at betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., for såvidt et fornødent flertal på en generalforsamling har stemt for sådanne projekter.

Stk. 3.

Udgiftsfordelingen sker som udgangspunkt efter fordelingstal.

Såfremt de konkrete udgifter er af en sådan karakter, at det anses for værende rimeligt at fordele disse ligeligt for alle ejerlejligheder, eller at det alternativt anses som værende rimeligt helt at undtage enkelte lejligheder for at deltage i fordelingen af udgifterne, kan det ved generalforsamlingsbeslutning vedtages, at en anden fordeling end efter fordelingstal kan anvendes. En sådan generalforsamlingsbeslutning kan ske med samme flertal, som en vedtagelse af selve forslaget uden en sådan særlig udgiftsfordeling.

Stk. 4.

Ethvert medlem er pligtig til at give de af bestyrelsen eller administrator anviste håndværkere og/eller rådgivere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering m.v. eller ombygninger.

Såfremt lejligheden ikke er tilgængelig p.g.a. manglende tilstedeværelse eller aflevering af nøgle, er det bestyrelsen eller dennes stedfortræder tilladt at sikre sig adgang til lejligheden på anden vis; om fornødent med Fogedrettens medvirken. Alle eventuelle udgifter hertil påhviler det pågældende medlem.

Erhverv.

§ 17

Stk. 1.

Der må ikke foretages udlejning til erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke.

Stk. 2.

Undtaget fra stk. 1 er de lejligheder, som jfr. nærværende vedtægters § 1, stk. 3 allerede er godkendt til erhverv.

Udlejning.

§ 18

Stk. 1.

Udlejning af en ejerlejlighed kan ske uden forudgående godkendelse.

Dog skal den til enhver tid værende administrator tilstilles kopi af den af begge parter underskrevne lejekontrakt inden lejeperiodens begyndelse.

Stk. 2.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed skal det i lejekontrakten specifikt være anført, at ejerforeningen over for lejeren har samme beføjelser ved lejerens krænkelse af de forpligtelser, der påhviler ham, som en ejer har over for en lejer i henhold til Lejeloven og den gældende husorden, foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejerne, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

Husorden.

§ 19

Stk. 1.

Bestyrelsen skal udarbejde en husorden, der skal tilsigte at skabe ordnede forhold på ejendommen og skabe et sådant miljø, at det enkelte medlem kan anvende sin ejerlejlighed i overensstemmelse med de i lejelovgivningen anførte regler for almindelige lejligheder.

Stk. 2.

Såfremt et medlem overtræder den af generalforsamlingen godkendte husorden, kan bestyrelsen – såfremt den måtte finde det nødvendigt – stille krav om, at ejeren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

I tilfælde af, at lejligheden er udlejet, og lejeren på tilsvarende vis misligholder sine forpligtelser, kan bestyrelsen stille krav om, at lejeren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

Efterkommes et sådant påbud om fraflytning ikke, kan foreningen lade udsættelse ske ved en umiddelbar fogedforretning.

Ejer hæfter til enhver tid for dennes lejere og disses eventuelle misligholdelse på ejendommen. Det er ejers ansvar, at lejer får udleveret den til enhver tid gældende husorden i ejerforeningen.

Pantsikkerhed.

§ 20

Stk. 1.

Nærværende vedtægt tinglyses pantstiftende for kr. 55.000,00 i ejerlejlighederne nr. 1-91 *(matr.nr. 291 Kongens Enghave)* og ejerlejlighederne nr. 1-159 *(matr.nr. 294 Kongens Enghave)*.

Stk. 2.

Pantstiftelsens maksimum er fastsat efter de beløb, der for tiden gælder i henhold til Bekendtgørelse nr. 1148 af 5. december 2005 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling, § 23, stk. 6. Når det i henhold til den nævnte bekendtgørelse eller det i henhold til den enhver tid gældende bekendtgørelse fastsatte beløb reguleres, kan ejerforeningens ordinære eller ekstraordinære generalforsamling med bindende virkning for samtlige lejlighedsejere ved simpel stemmeflerhed beslutte, at pantstiftelsen for de enkelte ejerlejligheder reguleres tilsvarende.

Stk 3.

Bortfalder reglerne i den foregående stk. omtalte bekendtgørelse eller de til enhver tid gældende regler, skal bestyrelsen fremsætte forslag til en ny reguleringsbestemmelse, der kompenserer for fremtidige ændringer i det almindelige prisniveau uden at vanskeliggøre vilkårene for optagelse af realkreditlån i ejerlejlighederne. Bestyrelsens forslag i henhold til nærværende stk. skal vedtages med det for vedtægtsændringer gældende kvalificerede flertal.

Stk. 4.

Pantstiftelsen har oprykkende pant efter de på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af pantstiftelsen hvilende hæftelser. Ved første ejerskifte efter tinglysning af pantstiftelsen har sælger og køber overfor ejerforeningen pligt til at sikre, at den på ejerlejligheden tinglyste pantstiftelse med efterfølgende reguleringer opnår 1.-prioritet panteret i ejerlejligheden.

Når nærværende vedtægter kan opnå 1.-prioritet, skal de til ejerforeningen håndpantsatte ejerpantebreve aflyses.

Stk. 5.

Pantstiftelsen tjener ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere lejlighedsejere måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelsen af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

Stk. 6.

Opnås der ved salg på tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen, har auktionskøber pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelsen på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende som anført.

Stk. 7.

I de tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

Stk. 8.

For ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til Retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

Stk. 9.

En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte, at forhøje det beløb, som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.

Foreningens opløsning.

§ 21

Stk. 1.

Forslag om foreningens opløsning kan kun vedtages énstemmigt med tilslutning fra samtlige medlemmer.

Tinglysning.

§ 22

Stk. 1.

Nærværende dokument begæres tinglyst som servitut på ejendommen matr.nr. 291 Kongens Enghave, beliggende Offenbachsvej 33-39, Borgmester Christiansensgade 2-4 og Sjælør Boulevard 34-42 samt på ejendommen matr.nr. 294 Kongens Enghave, beliggende Sjælør Boulevard 20-32, Mozartsvej 26-30 og Offenbachsvej 19-31 og de herfra udstykkede ejerlejligheder som gensidigt berettigende og bebyrdende deklaration. Deklarationen respekterer uden særlig påtegning de på nuværende tidspunkt lyste kredit-, hypotekforenings- samt reallånefondmidler uden kaution og rykker op, efterhånden som de afdrages eller til et forud fastsat tidspunkt indfries.

Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse eller administrator samt enhver ejerlejlighedsejer.

Med hensyn til de i ejendommen og de enkelte ejerlejligheder påhvilende prioriteter, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens og lejlighedernes blade i tingbogen.

Der er herved for kr. 55.000,00 givet pant i en ejerbolig til sikkerhed for ejerforeningens krav på betaling af fællesudgifter. Der vedlægges kopi af gyldig vedtagelse på generalforsamlingen om vedtægtens bestemmelse om sikkerhedsbeløbet.

Fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 14. april 2015 samt på ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling den 1. juni 2015; respekterer de på ejendommen tinglyste byrder, servitutter og panthæftelser.

København, den / - 2015

Som bestyrelse:

Merete Sandø Wils
(formand)

Jonni Heberg

Berit Fahl Merrild

Filip Knaack Kirkegaard

Carsten Fløe Sørensen

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed.

Navn:
Adresse:

Stilling:

Navn:
Adresse:

Stilling:

HUSORDEN

E/F Seierøehus

EJERFORENINGEN OMFATTER

239 lejligheder og butikker, samt 10 garager, alle beliggende på matrikel nr. 291 og 294 af Kongens Enghave. Disse fordeler sige på:

Borgermester Christians Gade 2 og 4 Sjælør Boulevard 20 til 42 (lige numre) Offenbachsvej 19 til 39 (ulige numre) Mozartsvej 26, 28 og 30

www.seieroehus.dk

Husorden

Indhold:

§1 Orden

§2 Ro

§3 Affald

§4 Udendørs fællesarealer

§5 Gårdlaug

§6 Ejerforeningens fælleslokale (Miljøstuen)

§7 Cykler og barnevogne

§8 Hoveddør, dørtelefon, nøgler og postkasse

§9 Kælderrum/opbevaringsrum

§10 Husdyr

§11 Skadedyr

§12 Facader og altaner

§13 Varme

§14 Ombygning/renovering af lejlighed

§15 Installationer - el/gas/vand/varme/ventilation

§16 Vaskemaskine/opvaskemaskine

§17 Tøjvask og tørring af tøj

§18 Udlejning

§19 Indflytningsgebyr

§20 Klage

§21 Overholdelse af husordenen

§22 Mere information

§1 Orden

Brug af ejerforeningens fællesarealer skal altid ske under gensidig hensyntagen til øvrige beboere.

Henstilling af affald på trapper eller fællesarealer må ikke finde sted.

Der må ikke opbevares ting på trapper eller trappereposer, da disse er flugtveje.

Ophold og rygning er ikke tilladt i opgange, kældre eller på lofter.

Som ejer eller beboer har man pligt til at sørge for, at uvedkommende ikke lukkes ind i opgange eller gården.

Den til enhver tid værende ejer har ansvaret for, at lejlighedens installationer er lovlige.

Ved ind- og udflytning har ejeren ansvaret for udbedring af eventuelle skader af trappeopgange samt øvrige fællesarealer. Bestyrelsen har ret til at opkræve ejer for udbedring af skader hvis ikke ejer selv får skaderne udbedret.

§2 Ro

Man har som beboer pligt til at vise hensyn når der ses tv eller høres musik. Brug af musikinstrumenter er kun tilladt såfremt, at det kan ske uden at være til gene for ejendommens øvrige beboere.

Mellem kl. 23.00 og 07.00 skal der udvises særlig hensyn, så natteroen ikke forstyrres. Brug af alle former for maskiner eller værktøj, der kan medføre støjgener, må kun benyttes på hverdage fra kl. 07.00-19.00, samt lørdage kl. 09.00-17.00 og søndag kl. 11.00-15.00.

Musik på fællesarealerne er kun tilladt, hvis det ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere og må ikke finde sted efter kl. 22.00.

Det anbefales at varsle større arrangementer i god tid via et opslag i opgangen. Større arrangementer skal begrænses til fredag og lørdag, og kan kun afholdes såfremt det ikke er til gene for øvrige beboere. Ved en beboers gentagende stærkt støjende arrangementer kan bestyrelsen give en påtale.

§3 Affald, storskrald og farligt affald

Husholdningsaffald skal emballeres i plastposer eller lignede og henkastes i de dertil beregnede containere i ejendommens to skraldeskure. Der er opsat mærkater på containerne, som viser i hvilken container hvilket affald hører til.

Affaldet bedes sorteres i henholdsvis restaffald, madaffald, papir, pap, glas, plast, metal, batterier og elektronik, og smides i de dertilhørende containere.

Farligt affald skal stilles i skabene til farligt affald. Disse er last med en kodelås, hvor koden er 2-4-5 (samme kode i begge skraldeskure). Farligt affald inkluderer bl.a. maling, kemikalier og LED-pærer. Yderligere information om sortering af farligt affald kan findes på kommunens hjemmeside (https://affald.kk.dk/sorteringsguide).

De almindelige containere må ikke indeholde storskrald.

Storskrald kan i begrænset mængde stilles i de anviste områder i skraldeskurene. Byggeaffald, f.eks. ved ombygning af køkken mv., skal man selv bortskaffe og må ikke henstilles som storskrald.

Det er ikke tilladt at henstille køkkenaffald på trapper, fællesarealer eller altaner, bl.a. da dette kan tiltrække fugle og rotter.

Der henvises i øvrigt til kommunens hjemmeside hvor en detaljeret oversigt, for sortering af affald (herunder storskrald), kan ses: https://affald.kk.dk/.

§4 Udendørs fællesarealer

Brug af ejerforeningens fællesarealer skal ske under gensidig hensyntagen til øvrige beboere.

Legepladsen

Børn der opholder sig på legepladsen, skal være under opsyn af voksne. Sørg for at rydde legetøjet op efter endt leg. Oprydning inkluderer hentning af diverse cykler og traktorer, der måtte være efterladt rundt om i gården, hvor der ellers er risiko for, at andre falder over dem, eller cykler ind i dem.

Legepladsen gennemgår årligt et eftersyn, men observerer der defekter eller lignende, der kan være til fare, skal ejendomsinspektøren orienteres.

Legeredskaber

Legeredskaber kan opbevares i skuret ved legepladsen.

Legeredskaber på fællesarealerne skal fjernes efter brug. Sker dette ikke, kan man risikere at disse bortskaffes.

Motorkøretøjer

Last-, camping- og påhængsvogne samt ikke-indregistrerede motorkøretøjer må ikke parkeres på fællesarealer.

Parkering af motorkøretøjer skal ske i ejerens garage. Det er ikke tilladt at parkere motorkøretøjer på ejerforeningens fællesarealer.

Der kan dog søges om dispensation ifm. parkering af invalidekøretøjer. Dette kan kun ske ved skriftlig henvendelse samt accept fra bestyrelsen og med anvisning af en afmærket bås.

Servicering af motorkøretøjer er ikke tilladt på fællesarealer. Dog kan vask af disse ske ud for Borgmester Christiansens Gade, hvor der i et lille rum med støvsuger samt vandslange.

Retningslinjer for kørsel i gården

Det tillades at køre knallert og motorcykel i gården, såfremt man parkerer i sin garage med en hastighedsbegrænsning på 10 km/t i nedenstående tidsrum:

Hverdage:
Mellem kl. 08:00 og 22:00.

Weekender og helligdage:
Mellem kl. 10:00 og 22:00.

Udenfor ovenstående tidsrum skal køretøjet trækkes i gården med slukket motor!

Havemøbler

Havemøbler må stilles på de grønne fællesarealer fra d. 1. april til d. 1. oktober. Havemøbler kan uden for denne periode fjernes uden varsel.

Havemøbler må ikke opstilles ved tørrestativerne eller på færdselsarealer.

Såfremt havemøbler efter endt brug ikke fjernes, betragtes de som fælleseje og kan således frit benyttes af øvrige beboere.

Grill

Grill må stilles på den store plæne fra d. 1. april til d. 1. oktober på behørig afstand fra øvrige beboere samt lejligheder, så disse generes mindst muligt af indtrængen røg og os.

Grill må ikke opstilles ved legepladsen, ved tørrestativerne eller på færdselsarealer.

Der må ikke anvendes grill på altanerne, da dette kan være til gene for øvrige beboere.

En grill der bliver stående på fællesarealet, skal rengøres efter endt brug. Samme er gældende såfremt de faste grill benyttes. Riste rengøres ved brug af stålbørste. Grillarealet afleveres opryddet.

Såfremt en grill ikke fjernes efter endt brug, betragtes den som fælleseje og kan således frit benyttes af øvrige beboere.

Husk altid rydde op på fællesarealerne efter brug.

Fyrværkeri

Det er ikke tilladt at affyre fyrværkeri på fællesarealerne eller på anden vis inde i gården.

§5 Retningslinjer for Gårdlauget Seierøehus

Stk. 1 Gårdlaugets navn er Gårdlauget Seierøehus og er gårdlaug for E/F Seierøehus.

Stk. 2 Gårdlauget har ikke vedligeholdelsespligt, men supplerer Ejerforeningens bestyrelse, og hjælper bestyrelsen med opgaver og projekter der vedrører gården.

Stk. 3 Alle beboere og ejere i E/F Seierøehus har ret til at være med i gårdlauget.

Stk. 4 Gårdlaugets forperson vælges ved første gårdlaugsmøde hvert år. Forpersonen er kontaktperson mellem gårdlauget og ejerforeningens bestyrelse. Gårdlaugets forperson skal være ejer og bo i Seierøehus.

Stk. 5 Gårdlauget skal holde minimum to møder årligt.

Stk. 6 Gårdlauget kan indstille projekter med budget til bestyrelsen for E/F Seierøehus. Projekter kan inkludere forskønnelse eller praktisk anvendelse af ejerforeningens arealer inklusive gårdanlæg og kantzoner. Projekter kan også være sociale sammenkomster, for eksempel gårdfester.

Stk. 7 Gårdlauget drives med frivilligt arbejde.

Stk. 8 Gårdlaugets fokus er at skabe socialt nærvær og naboskab for beboere i Seierøehus. Det stræber efter at holde fire årlige sociale sammenkomster (fastelavn, sommerfest, halloween og julehygge) samt to årlige arbejdsdage (forår og sensommer/efterår).

§6 Ejerforeningens fælleslokale (Miljøstuen)

Ejerforeningen har et fælleslokale i kælderen ved Sjælør Boulevard 32, som kan lejes af beboeren.

Der hører køkken samt toilet til lejemålet som kun kan benyttes i samme tidsrum som Miljøstuen.

Selve Miljøstuen er høj kælder med højtsiddende vinduer ud mod gården.

Miljøstuen kan lejes for 300 kr. pr. weekend ved henvendelse til ejendomsinspektøren.

§7 Cykler og barnevogne

Alle cykler skal placeres i cykelstativerne i ejendommens gård eller i cykelkældrene. Af hensyn til murenes holdbarhed er det ikke tilladt at parkere op langs husmuren udenfor cykelstativerne.

Enkelte kældre er indrettet som fælles cykel- og barnevognsrum. Disse er jævnt fordelt rundt i gården.

Cykler og barnevogne må under ingen omstændigheder henstilles i opgangene eller under trapperne, og vil blive fjernet uden ansvar.

Garager til barnevogne

To at ejerforeningens garager er dedikeret til barnevogne. Hvis man ønsker adgang til disse, og ikke allerede har det, bedes man kontakte bestyrelsen.

Luft til cyklen

Der findes en trykluft cykelpumpe ved den første garage ud for porten til Borgmester Christiansens Gade. Husk at trykke på knappen for at tænde kompressoren.

§8 Hoveddør, dørtelefon, nøgler og postkasse

Alle entredøre, postkasser og dørtelefoner skal være forsynet med tydeligt navneskilt. Udarbejdelse af navneskilt til postkasse og dørtelefon, udføres gratis ved henvendelse til vores ejendomsinspektøren (der henvises til foreningens hjemmeside).

Nøglebrikker til opgangene

Der er installeret et elektronisk låsesystem på foreningens opgangs- og kælderdøre. Nøglebrikkerne til opgangene er individuelle, og virker kun til den nærmeste sektion af opgange. Derudover virker nøglerne til portene til gården. Ekstra nøglebrikker kan købes af bestyrelsen, prisen fastsættes efter foreningens udgift til indkøb af disse.

Nøgler til egen hoveddør

Egen hoveddør, lås og nøgler er en del af lejligheden, og kopiering af nøgler samt evt. behov for låsesmed håndteres selv af ejeren.

Nøgler til postkassen

Nøgler til postkassen og tilhørende lås hører til lejligheden, og kopiering m.v. håndteres af ejeren selv.

Nøgler til vaskerierne

Adgang til foreningens fællesvaskerier ved Offenbachsvej 29 og 39 samt Mozartsvej 28, kræver en Nortec-brik (den samme som der betales med).

Se mere under §17 Tøjvask og tørring af tøj

Post-, reklame- og pakkebud

Udover foreningens eget elektroniske låsesystem til opgangsdørene, er der i ejendommen installeret Bekey. Det er et elektronisk nøglesystem, der giver avis- og reklameomdelere tidsbegrænset mulighed for selv, at låse sig ind i vores opgange. Dette giver os derfor styr på hvem der, foruden beboerne eller disses gæster selv, har adgang til ejendommen. De der har søgt om adgang og fået dette tildelt via Bekey, kan nu låse sig ind i en begrænset periode, hvorefter den elektroniske kode sletter sig selv. Det er derfor ikke nødvendigt at åbne for tilfældige opringninger på ens dørtelefon.

Systemet har ingen betydning for anvendelsen af vores fysiske nøgler. Se evt. mere på www.bekey.dk.

§9 Kælderrum/opbevaringsrum

Der er som udgangspunkt et opbevaringsrum til alle lejligheder. Tildelingen af disse administreres af ejerforeningens bestyrelse.

Det er under ingen omstændigheder tilladt at tage et opbevaringsrum i brug uden bestyrelses tilladelse. Såfremt et opbevaringsrum står ledigt, bedes dette oplyst til bestyrelsen.

Til orientering har der ikke været en klar fordeling af depotrum i ejerforeningen, og det er dette arbejde, bestyrelsen nu forsøger at få mere styr på. Enkelte beboere vil opleve at få tildelt et depotrum et stykke fra deres opgang. Dette er beklageligt, men nødvendigt indtil depotrummene opnår en bedre fordeling, hvilket er en langsom proces.

Oversvømmelser

Da vi bor i en gammel ejendom fra trediverne, og Københavns kloakker er underdimensionerede i forhold til dagens vejr oplever vi nogle gange oversvømmelser. Bestyrelsen har iværksat en række forebyggende aktioner, men det er nok ikke realistisk at forvente at vi kommer til helt at slippe for oversvømmelse af kældrene.

Skybruddet 2. juli 2011 oversvømmede nogen steder ejendommens kældre op i ca. 30 cm højde. Derfor anbefaler bestyrelsen (og mange forsikringsselskaber), at alt der opbevares i kælderrum klodses op i minimum pallehøjde. Og særlige værdier noget højere end pallehøjde.

Pligt

I forbindelse med brugsretten til kælderrum, følger en pligt til at varetage rummet f.eks. for fugt/vand, der er trængt ind i kælderrum i forbindelse med oversvømmelse. Bebor ejeren ikke selv lejligheden, har ejeren pligt til at sikre at andre varetager kælderrummet i tilfælde af oversvømmelser, herunder at fjerne vand og/eller våde genstande, der holder på fugten.

Varetager ejeren ikke sine pligter i forbindelse med brugsretten kan Bestyrelsen hvis det vurderes i ejerforeningens interesse fratage ejeren brugsretten til kælder- /loftsrum. Efter salg kan den nye ejere, på lige fod med øvrige ejere ansøge om brugsretten til et kælder- eller loftsrum.

§10 Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr i ejerforeningen, men alle husdyrhold skal meldes til administrator. Ansøgningsskemaet forefindes på hjemmesiden www.sejeroehus.dk.

Det påhviler enhver beboer med husdyr at drage omsorg for at dette/disse ikke ved støj eller på anden vis, er til gene for ejendommens øvrige beboere.

Det er ikke tilladt at lufte hunde eller andre husdyr i gården eller på græsarealerne på Offenbachsvej. Det er heller ikke tilladt at have katte gående frit. Husdyr der færdes på ejendommens arealer skal til enhver tid holdes i snor.

Det eneste sted hunde må løbe frit omkring, er i hundegården på Sjælør Boulevard.

Bestyrelsen kan til enhver tid tilbagekalde en godkendelse, såfremt ovenstående ikke skønnes overholdt.

§11 Skadedyr

Alle opdagelser af skadedyr i ejendommen, både inde og ude, skal omgående meldes til ejendomsinspektøren. Det er den enkelte ejers ansvar at indberette dette omgående.

Der bedes udvist særlig agtpågivenhed efter en ferie, eller efter at en lejlighed har stået tom i en periode.

Konstateres der skadedyr i lejligheden, skal disse bekæmpes omgående. Fodring af fugle er ikke tilladt, på grund at risikoen for at det tiltrækker rotter.

Det er ikke tilladt at have duer på altanen. Hvis der forefindes rede materiale skal dette fjernes omgående.

§12 Facader og altaner

Der må ikke foretages ændringer af ejendommens ydre.

Dette betyder blandt andet, at man ikke må montere noget udvendigt på ejendommen uden bestyrelsens tilladelse.

Nøglebokse, skilte og flag, må ikke opsættes uden godkendelse fra bestyrelsen.

Det er ikke tilladt at opsætte udvendige antenner, bredbåndsmodtager, paraboler eller lignende på ejendommen.

Regler for altaner

- Der må ikke anvendes grill på altanerne, da dette kan være til gene for øvrige beboere.
- Det er ikke tilladt at affyre fyrværkeri fra altanerne.
- Det er ejerens ansvar at holde fugle fra at slå sig ned på altanen. Såfremt ejeren forsømmer denne pligt, kan ejerforeningen efter pålæg herom, foranledige arbejdet udført for ejerens regning.
- Altanerne samt væggene må ikke males.
- Det er ikke tilladt at grille med kul på altanerne.
- Tøj må ikke tørres på altanerne over rækværkets højde.
- Der må ikke monteres noget på murene.
- Der må ikke spilles musik på altanerne.
- Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underboerne.
- Altanerne må ikke indhegnes med net eller lignende.

Vedligehold af 3. sals altaner

Beboerne har ansvar for en del af vedligeholdelsen af altanerne.

Beboeren har ansvaret for og pligt til, at holde altanen fri for effekter, der kan tænkes at stoppe afløbet med dertil følgende risiko for vandskade af underliggende lejligheder.

Rengøring af altanbunden: Fejes og skyldes med vand. Hvis meget beskidte kan de vaskes i lidt sæbevand. Der må ikke anvendes syreholdige rengøringsmidler, og der må ikke anvendes vejsalt.

Husk! - der må hverken bores huller i væggene eller bunden.

Bunden/gulvet må under ingen omstændigheder males. Det står ejeren frit for at male eternitpladerne på altanens inderside.

Hvis der er etableret afløb på altanen, skal ejeren sørge for at afløbet altid er funktionsdygtigt og renset. I tilfælde af skade på grund af misligholdelse, skal ejeren for egen regning udbedre skaden. Sker dette ikke, kan foreningen igangsætte udbedring af skaden for ejers regning.

Ved tvivlsspørgsmål, kontakt bestyrelsen eller ejendomsinspektøren.

§13 Varme

I fyringssæsonen skal alle lejligheder være opvarmet til mindst 17 grader. Dette sker for at forebygge fugtskader og sikre den optimale varmefordeling. Dette gælder også hvis en lejlighed er ubeboet i kortere eller længere tid. Det er ikke tilladt at have vinduerne konstant åbne i fyringsperioden.

Vinduerne i trappeopgangene må ikke stå åbne i fyringssæsonen, eller når det regner. Dette er beboerne i opgangens ansvar.

§14 Ombygning/renovering af lejlighed

Ved visse større bygningsmæssige ændringer af lejligheden samt visse ændringer, der kræver autoriseret installatør, skal der søges om byggetilladelse. Der henvises til www.kk.dk. Ejerforeningens bestyrelse har ret til at få udleveret kopi af kommunens byggetilladelse, såfremt dette ønskes.

Renovering eller ombygningsarbejderne skal overholde ejerforeningens egne regler/bestemmelser – spørg hvis du er i tvivl.

Det er den enkelte ejers ansvar, at retningslinjer overholdes/følges. Det er ejerens ansvar at sikre/opbevare tilladelser til alle udførte arbejder, hvor en sådan er påkrævet. Overholder hele eller dele af ansøgningen ikke ejerforeningens regler, vil ejer blive pålagt ombygning/udbedring.

Bestyrelsen kan på ingen måde drages til ansvar for en ejers ændring, renovering eller ombygning af den enkeltes lejlighed og er dermed ikke ansvarlig for en eventuel ulovlig udført installation. Bestyrelsen har ret til at forlange at ikke-godkendte arbejder bliver ført tilbage til den oprindelige stand for ejers regning.

Bestyrelsen har altid ret til at besigtige et udført stykke arbejde med henblik på at undersøge, om dette overholder ejerforeningens retningslinjer. Bestyrelsen kan vælge at lade en byggesagkyndig foretage denne besigtigelse for ejerforeningens regning. Såfremt der findes fejl eller mangler ved en gennemgang af bygningsarbejdet, er det ejers ansvar at udbedre disse.

De af ejerforeningens vedtagne regler ved bl.a. udskiftning af vinduer eller andet skal til enhver tid følges.

Vedligehold af vinduer, døre og altaner

Som ejer i Seierøehus har du nogle forpligtelser med hensyn til vedligehold af din lejlighed. Disse forpligtelser fremgår af ejerforeningens vedtægter og husorden. I Seierøehus inkluderes der af historiske årsager et par atypiske ekstra områder i dine forpligtelser; vinduer, døre og altan.

Udskiftning og vedligehold af vinduer og altandør

Du er i henhold til vedtægterne som ejer forpligtet til at vedligeholde dine vinduer og altandørs ydre fremtræden, så de fremstår præsentabelt, i overensstemmelse med ejendommens øvrige udseende.

De skal udvendigt holdes/males i farven RAL 1015, og derudover er du ansvarlig for at fugninger, karme og dørtrin holdes i en stand, så der ikke opstår skade på ejendommen.

Udskiftning af vinduer og altandør

I Seierøehus er den enkelt ejer selv ansvarlig for eventuel udskiftning af vinduer og altandør. Ved udskiftning af vinduer og/eller altandør skal du kontakte bestyrelsen, der skal godkende dette, så det sikres at de nye vinduer fremstår med samme profil og generelle udseende som i resten af ejendommen.

Bestyrelsen har allerede godkendt vinduer leveret af den lokale glarmester "Glarmester Rasmussen", men der er ikke et krav om at vinduerne købes der.

Godkendelse af bestyrelsen

Efter færdiggjort udskiftning af vinduer, bedes du kontakte ejendomsinspektøren, så inspektøren kan godkende, at arbejdet er udført forsvarligt og efter foreningens fælles standarder. Årsagen er, at vinduerne er en del af bygningens klimaskærm, der skal holde potentielt skadelig fugt ude af murværk. .

Retningslinjer ved udskiftning af egen hoveddør

Dørene fra trappeopgangen ind til de enkelte lejligheder skal males i farven RAL 9003, dørkarmen skal males i farven RAL 7040.

Kontakt bestyrelsen for godkendelse af din dør inden du udskifter den. Ønsker du at udskifte din entrédør, skal den nye dør godkendes af Ejerforeningens bestyrelse.

Der er opsat følgende retningslinjer for godkendelse af nye entrédøre:

- Den nye dør skal være en "glat" dør, hvorpå der påmonteres en liste i en rektangulær form, således at døren tilnærmelsesvis ligner de eksisterende døre.
- Listen skal være halvrund og have ca. målene 22 x 8 mm. De indvendige mål mellem listerne skal ca. være 51 x 160 cm.

- Der må ikke længere monteres brevsprækker i dørene.

Det er ikke længere et krav at døren monteres med dørspion og dørknop.

Bestyrelsen har godkendt flere døre leveret af firmaet ADLO, men det er ikke et krav, at man køber sin dør hos dem.

Egne arbejder

Det er tilladt den enkelte at foretage mindre indvendige bygningsarbejder samt udskiftning af installationer der ikke kræver autoriseret installatør.

Eksempler på byggeri der ikke kræver tilladelse:

- Skillevægsændringer der ikke medfører ændringer i bærende konstruktioner (husk at tjekke om væggen er bærende da der så skal søges om tilladelse)
- Udskiftning af elementer i eksisterende køkken
- Udvidelse / sammenlægning af køkkenet med et andet rum, uden at fjerne bærende skillevægge
- Renovering eller udvidelse af badeværelse
- Nedsænkning af lofter eller blænding af døre

Derudover henvises til sikkerhedsstyrelsens hjemmeside hvoraf det bl.a. fremgår, hvad den enkelte selv må foretage af installationsarbejder: www.sik.dk/hvad-maa-man-selv.

Uanset at ovenstående arbejder ikke kræver byggetilladelse, skal der fremsendes en skriftlig (mail) anmodning til bestyrelsen på bestyrelsen@seieroehus.dk.

For at begrænse risikoen for fejl, og for at lette proceduren for de enkelte ejere, anbefaler ejerforeningen, at man benytter sig af de håndværkere der i forvejen udfører arbejder for foreningen. Oplysninger herom fås ved henvendelse til ejendomsinspektøren. Man er ikke forpligtet til at benytte disse håndværkere. Der henvises i øvrigt til ejerforeningens vedtægter der kan findes på hjemmesiden www.sejeroehus.dk.

Særligt ved VVS-arbejde

Før blandingsbatterier og WC-cisterner sidder der spærringsventiler, Ballofix-ventiler.

Alt efter Ballofix ventilerne må du selv arbejde på. F.eks må du gerne selv skifte et blandingsbatteri.

Er der ingen Ballofix-ventil, eller er du i tvivl om noget, så spørg varmemesteren. Til alt før Ballofix-ventilerne skal du have tilladelse af bestyrelsen/ejendomsinspektøren til arbejdet, og det vil typisk blive krævet at der anvendes ejerforeningens autoriserede VVS-håndværkere. Autoriserede håndværkere har nemlig en forsikring der dækker eventuelle skader, og de fleste seriøse håndværkere er også med i en garantiordning (f.eks VVS-garanti).

Radiatorer

Radiatorer er ejernes egne men forsynings strenge er foreningens.

Gulvvarme

Det er ikke tilladt at installere vandbåret gulvvarmesystem eller installere skjulte rør. Der henvises i stedet for muligheden for at lave gulvvarme ved hjælp af elinstallation. Som alle andre større renoveringer kræver det godkendelse hos bestyrelsen, så vi kan sikre, at det er en forsvarlig installation.

§15 Installationer - el/gas/vand/varme/ventilation

Ansvaret for anmeldelse af fejl eller mangler ved ejendommens installationer vedrørende vand, elektricitet, afløb eller fjernvarme ligger hos beboeren. Fejl skal omgående meddeles ejendomsinspektøren.

Den enkelte ejer har ansvaret for, straks at udskifte decideret defekte installationer i egen lejlighed.

Der må ikke henkastes effekter i WC-skåle og afløb, der kan medvirke til at tilstoppe afløb eller faldstamme. Ligeledes må der ikke skylles malerrester og kemikalier ud i afløb eller WC.

Vand

I ejendommen har vi ikke individuelle vandmålere, så vi betaler/fordeler vandregningen efter antallet af 'haneandele' i henhold til vedtægterne. Betalingen sker over fællesudgifterne.

Konstruktionen af vores ejendom, betyder at vandet føres ind i hver lejlighed via ca. 5-7 forskellige individuelle rør der alle ville skulle have individuelle målere. Det betyder at det ikke er rentabelt at installere vandmålere i de enkelte lejligheder.

Det er den enkelte beboeres ansvar, at der ikke sker unødigt vandspild fra utætte armaturer eller klosettet. Såfremt dette forsømmes, kan man imødese en regning for spildet.

Varme

Ejendommen opvarmes ved fjernvarme. Der opkræves a conto varme i forbindelse med fællesudgifterne.

Én gang årligt, typisk februar/marts, fjernaflæses varmemålerne og varmeregnskabet gøres op. Du vil fra Brunata få tilsendt dit individuelle varmeregnskab, det kommer typisk i maj/juni. Enkelte lejligheder har pga. deres særlige udsættelse for kolde mure omkring portene o.lign. en fordelingsfaktor, der tager højde for dette. Efter at varmeregnskabet er udfærdiget, så udbetales/opkræves differencen i forbindelse med fællesudgifterne, typisk i juli.

Leverandører

Strømmen leveres via Radius, med mulighed for at strømmen købes af en underleverandør.

Gas leveres af Hofor, og betaltes direkte af ejer.

Der henvises i øvrigt til ejerforeningens vedtægter, der kan findes på hjemmesiden www.sejeroehus.dk.

Afkast (aftræk) fra toiletter og køkkener

Ejendommen er opført i 1936/37 og er opbygget efter datidens principper med naturligt aftræk via murede kanaler og med erstatningsluft (friskluft) ind gennem riste i facaden. Der er separat aftræk fra henholdsvis køkken og toilet/bad, som er ført op til fælles skorsten.

Nogle lejligheder har ikke aftræk fra deres bruserum. Man bør undgå ophobning af fugt med risiko for skimmel til følge ved hyppig udluftning. Aftræk fra lejlighederne på 3.sal er dog ført direkte over tag via enkeltstående taghætter i tagfladen og er således ikke en del af de murede aftrækskanaler fra stuen, 1. og 2.sal.

Jævnfør bygningsreglementet skal afkast (aftræk) føres over tag. Dette er for ikke at forurene de øvrige lejligheder med lugt- eller fugtgener. Der må derfor fra stue, 1. og 2.sal ikke etableres afkast i facaden. Dette er tilsvarende årsagen til, at der er forbud mod at optænde grill eller lign. på altanerne som det fremgår i husordenen.

Over årene har mange ønsket at etablere afkast i ejendommens mur, med det formål at etablere afkast fra baderum uden aftrækskanaler. Alle ansøgninger har til dato fået afslag, og så sent som 2016 gav Københavns Kommune igen afslag til en beboer, med henvisning til at det ikke opfyldte kravet om at afkastet skal føres over tag.

Emhætter / ventilatorer på badeværelse

Det er ikke tilladt at etablere mekanisk aftræk ind på de murede kanaler, da der kan være risiko for, at luften bliver presset ind i de øvrige tilsluttede lejligheder som er forbundet hermed. Dette er gældende for både tilslutning af loftventilator fra toilet/bad samt for emhætte i køkkener.

Aftrækskanalen i køkkenet fungerer i øvrigt som ventilering af hele lejligheden. Det er derfor heller ikke tilladt at blænde eller på anden vis ændre denne. Det samme er gældende for riste i facaderne der ikke må blændes eller afskærmes. Hvor det ikke er tilladt, at have mekanisk aftræk fra køkkenet, kan det alternativt foreslås eksempelvis, at anvende en emhætte med aktivt kulfilter, der via recirkulering renser luften for mados.

Da der gennem tiden er foretaget mange ombygninger og det i øvrigt er erfaret, at nogle murede kanaler allerede er ændret eller sågar aflukket, er ovenstående forbud en generel regel i ejerforeningen.

§16 Vaskemaskine/opvaskemaskine

Forefindes vaske-/opvaskemaskine i lejligheden skal denne/disse være forsynet med en bakke som forhindrer nedsivning af vand i etagedækket. Vandtilførslen skal tillige være forsynet med et "vandstop" der ved brud på den tilsluttede vandslange automatisk lukker for

vandet, så der maksimalt bliver 10-20 liters vandudslip på gulvet, ligesom tilførselshanen skal være forsynet med en godkendt kontraventil.

Maskinvask i lejlighederne er underlagt retningslinjerne for støjende maskiner, da ikke mindst vibrationer og lyd fra centrifugering kan spredes langt i ejendommen.

§17 Tøjvask og tørring af tøj

Der findes tre vaskerier i ejendommen. Hvert vaskeri er udstyret med to vaskemaskiner og en tørretumbler. Vaskerierne er placeret i kælderen ved Offenbachsvej 29, Offenbachsvej 39 samt Mozartsvej 28.

Pris (2023):

- Vaskemaskine: 25 kr pr. vask
- Tørretumbler: 1 kr pr. minut

Indgang til vaskerierne samt brug af maskiner kræver en nøglebrik. Denne bestilles ved at sende en mail til foreningens administrator, boesdal@boligexperten.dk, med emnet "E/F Seierøehus - bestilling af vaskebrik". Prisen for en ny vaskebrik er 306,25 kr (2021). Der er også en særlig nøgle til kælderen som udleveres af ejendomsinspektøren (læs §8 Hoveddør, dørtelefon, nøgler og postkasse).

Reservering af tider kan ske på to måder, enten via Nortec's app, E-vaskeri, eller på skærmene som styrer maskinerne i vaskerierne. Maskinerne reserveres i tidsrum af 1,5 timer. Maskinerne kan selvfølgelig også bruges uden reservation hvis de ikke er optaget eller reserveret af andre.

Vasketiderne er i henhold til husordenen, begrænset til tidsrummet 8-22 på hverdage og 10-22 på lør-, søn- og helligdage (alle dage kan der dog ikke igangsættes vaske efter kl 21.00). Tidsrummet håndhæves ved at et relæ slår strømmen til maskinerne fra udenfor det nævnte tidsrum, og det er ikke muligt at tilgå vaskerierne uden for disse tidsrum.

Fejl på maskiner

Konstaterer du problemer og/eller mangler i vaskerierne, bedes du sætte et skilt på maskinen og fejlmelde til Nortec på følgende side, https://nortec.dk/fejlmeld. Er fejlen at vaskerisystemet er offline, så skal ejendomsinspektøren kontaktes, da routeren skal genstartes.

Tørrekældre og tørrepladser

Fordelt rundt i kældrene er der mange tørrerum, der er til fri afbenyttelse. Derudover er der tørrepladser flere steder i gården. Tørring af tøj på fællesarealerne er på eget ansvar. Der må ikke tørres tøj fra vinduer og altaner. Hvis tøj tørres indenfor, skal der sikres tilstrækkelig

udluftning i lejligheden.

§18 Udlejning

Der er i ejerforeningen ikke beboelsespligt for lejlighederne, men bemærk;

- at lejlighederne skal opvarmes i vinterperioden, for at sikre såvel lejligheden som ejendommen mod fugtskader
- at ejer skal oplyse adresse hvortil informationer og opkrævninger kan ske
- at ejer skal sikre at der ved oversvømmelser af kældre, bliver taget hånd om fugt/vand der er trængt ind i kælderrum
- at Københavns Kommune kan have krav om, at lejlighederne skal bebos.

Ved udleje

Det er tilladt at udleje sin lejlighed, men bemærk;

- at ved udleje af en ejerlejlighed skal en kopi af lejekontrakten tilsendes administrator
- at ejer har ansvar for, at beboerne overholder ejerforeningens vedtægter og husorden.

§19 Indflytningsgebyr

Når en lejlighed skifter ejer eller lejer, opkræves der et indflytningsgebyr på 40 kr pr. fordelingstal. Dette er til dækning af slitage på opgangene.

§20 Klage

Som beboer i ejendommen har man pligt til at overholde reglerne i denne husorden. Ejeren af en lejlighed, har som medlem af ejerforeningen, ansvaret for at eventuelle lejere eller gæster ligeledes er bekendt med ejendommens husorden og overholder denne.

Eventuelle klager over brud på ejerforeningens husorden vil blive rettet til lejlighedens ejer, hvorefter denne har ansvaret for at reagere overfor en eventuel lejer.

Gentagende grove overtrædelser af husordenen kan medføre fratagelse af retten til at bebo ejerforeningen.

§21 Overholdelse af husordenen

Alle beboere er forpligtet til at overholde husordenen. Beboerne er således forpligtet til uden ugrundet ophold at efterkomme vejledninger og henstillinger fra bestyrelsen.

Forsætlige skader eller skader, der udspringer af grov uagtsomhed mod ejendommen eller fællesarealerne, skal erstattes af den beboer, der forvolder skaden.

Hvis en beboer væsentligt misligholder sine forpligtigelser i henhold til denne husorden, herunder ved gentagne grove krænkelser eller hensynsløs adfærd overfor de andre beboere, kan dette medføre eksklusion fra ejendommen.

§22 Mere information

Mere information fremgår af hjemmesiden: www.seieroehus.dk hvor ejerforeningens vedtægter også kan findes.

Alternativ kan der rettes henvendelse til ejendomsinspektøren (se hjemmesiden).

Ved spørgsmål vedr. fællesudgifter, ejerskifte o.lign. rettes henvendelse til administrator (se herunder).

Bestyrelsen:

E-mail: bestyrelsen@seieroehus.dk

Administrator:
Boligexperten v/ Steffen Boesdal, e-mail: boesdal@boligexperten.dk

Ved henvendelser: Husk at angive ejerforeningsnavn (E/F Seierøehus) samt navn og adresse.

E/F Seierøehus

År 2025, tirsdag den 18. marts kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Seierøehus i Karens Minde Kulturhus, Wagnersvej 19, 2450 København SV.

Til stede på generalforsamlingen var ejerne af lejlighederne nr.:

Matr.nr. 291 Kongens Enghave: 18, 35, 43, 51, 52, 53, 56, 63, 66, 67, 78 og 79.

Matr.nr. 294 Kongens Enghave: 13, 30, 43, 45, 48, 50, 70, 78, 84, 86, 92, 93, 96, 102, 127, 129, 149, 150, 157 og 159.

Repræsenteret ved fuldmagt var ejerne af lejlighederne nr.:

Matr.nr. 291 Kongens Enghave: 80, 81, 88, 89 og 91.

Matr.nr. 294 Kongens Enghave: 29, 95, 97 og 98.

I alt deltog pr. fordelingstal 2.451/12.967 og efter antal lejligheder 41/248.

Ejerlejlighed nr. 81 *(fordelingstal 18)*, nr. 88 *(fordelingstal 17)*, 89 *(fordelingstal 17)* og 91 *(fordelingstal 23)* – alle matr.nr. 291 Kongens Enghave – udgår af såvel de stemmeberettigede fordelingstal og efter antal, idet disse er ejet af ejerforeningen.

Renset for alle ikke stemmeberettigede ejerlejligheder i ejerforeningen fremkommer følgende maksimale antal stemmer:

12.892 pr. fordelingstal
244 efter antal

Efter denne korrektion deltog pr. fordelingstal 2.376/12.892 svarende til 18,43% og efter antal lejligheder 37/244 svarende til 15,16%.

Som repræsentant for Boligexperten Administration A/S deltog ejendomsadministrator Steffen Boesdal.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år ***(bilag 1)***.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag jfr. punkt 7.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Øvrige forslag fra bestyrelse og medlemmer.
   a) Bestyrelsen stiller forslag om en opgradering af ejendommens el-installationer ***(bilag 2)***.

   Projektet forventes gennemført inden for en samlet budgetramme på kr. 1.500.000,-. Projektet finansieres af foreningens egne opsparede midler.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af administrator.
11. Valg af revisor.

This document has esignatur Agreement-ID: 830658Ktghb2524439018

12. Eventuelt.

Ad 1. Steffen Boesdal valgtes til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Ingen havde indvendinger herimod.

Steffen Boesdal valgtes ligeledes som referent.

Ad 2. Formanden henviste til den udsendte beretning og havde ingen supplerende bemærkninger hertil.

Beretningen blev med nogle få bemærkninger taget til efterretning.

Ad 3. Steffen Boesdal gennemgik i korte træk årsregnskabet, der udviste et overskud på

kr. 641.742,-,

som bestyrelsen foreslår overført til kommende år.

Når der ses bort fra opsparingerne til henholdsvis grundfonden og den midlertidige opsparing udgør det reelle driftsresultat et beskedent underskud på kr. 179.229,-.

Herefter andrager ejerforeningens egenkapital kr. 3.672.910,- inklusive de to opsparinger på i alt kr. 1.581.974,-.

Det kunne endvidere konstateres, at størrelsen af den tinglyste sikkerhed i lejlighederne p.t. androg kr. 80.000,-. Sikkerheden er tinglyst i form af pantstiftende vedtægter i alle lejligheder.

Der er en positiv budgetafvigelse på cirka kr. 44.000,- for så vidt angår vandforbruget. Dette skyldes en tilbagebetaling for 2023 på samme beløb. Forbruget i 2023 lå cirka 10% lavere end de foregående år.

For så vidt angår den løbende vedligeholdelse så overstiger denne post budgettet med godt kr. 230.000,-. Dette skyldes primært nogle få større udgifter til rensning af tagrender/-nedløb, murerreparationer af soklerne i gården, en udskiftning af samtlige radiatormålere samt endnu et år med mange reparationer af Offenbachsvej.

Den store samlede renovering af Offenbachsvej forventes gennemført i 2025, da man nu er kommet i dialog med naboforeningerne, der skal bære deres andel af udgifterne.

Årsregnskabet blev efter besvarelse af nogle få spørgsmål herefter enstemmigt vedtaget.

Ad 4. Foreningen har i 2024 fået udarbejdet et brandtjek. Dette ligger tilgængeligt i beboernes dokumentarkiv i ProBo. Bestyrelsen er p.t. i færd med at undersøge, hvorledes man skal forholde sig til resultatet af gennemgangen.

Det blev fra flere af de fremmødte bemærket, at man har haft problemer med stoppede faldstammer. Bestyrelsen tog dette ad notam.

Ad 5. Der var intet at behandle under dette punkt.

This document has esignatur Agreement-ID: 830658Kigh252439018

E/F Seierøehus

Ad 6. Steffen Boesdal gennemgik budget 2025 med fællesudgifter på i alt

kr. 4.632.000,-,

hvilket svarer til en stigning på 3% i forhold til sidste år.

Hertil kommer indbetaling til henholdsvis grundfonden med 21,- kr./årligt pr. fordelingstal samt den ekstraordinære opsparing til vedligeholdelsesarbejder med 40,- kr./årligt pr. fordelingstal.

Budgettet indeholder ingen væsentlige ændringer i forhold til sidste års budget.

Til posten "løbende reparation og vedligeholdelse" er der igen i år afsat kr. 800.000,-. Under "planlagt reparation og vedligeholdelse" er der i år afsat i alt kr. 3.785.000,-. En specifikation af dette beløb fremgår af budgettets side 2.

Budgettet udviser samlet set et underskud på kr. 3.088.000,-. Underskuddet inddækkes af ejerforeningens allerede opsparede midler.

Dirigenten bemærkede, at bestyrelsens forslag om igangsættelse af etape II af opgraderingen af el-installationer er indregnet i budgettet. Såfremt forslag ikke vedtages, vil denne post udgå af budgettet.

Budget 2025 blev énstemmigt vedtaget.

Herefter redegjorde Steffen Boesdal kort for bestyrelsens forslag om en stigning af fællesudgifterne på 3% med virkning pr. 1. januar 2026.

Budget 2026 blev ligeledes énstemmigt vedtaget.

Ad 7. a) Formanden indledte med kort at redegøre for baggrunden for, at bestyrelsen ønsker at igangsætte næste etape af opgraderingen allerede nu.

Der blev spurgt ind til, hvad tidsplanen vil være, og hvorledes beboerne vil blive varslet. Hertil blev svaret, at det vil man se på, såfremt forslaget vedtages.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, kunne dirigenten sætte forslaget til afstemning. Det kunne her konstateres, at forslaget blev énstemmigt vedtaget.

Ad 8. Fatima Sabir,
Hans Christian Hansen,
Christian Myrndorff og
Søren Stener
genvalgtes alle som bestyrelsesmedlemmer for en 1-årig periode.

Amy Arnt Dickie
nyvalgtes som bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

(Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig med Fatima Sabir som formand)

Ad 9. 1. suppleant: Helene Reck Repsdorph genvalgtes for en 1-årig periode.
2. suppleant: Olivia My Meldgaard Rynkjøb nyvalgtes for en 1-årig periode.

Ad 10. Boligexperten Administration A/S genvalgtes som foreningens administrator.

This document has esignatur Agreement-ID: 830658Ktghp2524439018

E/F Seierøehus

Ad 11. DataRevision genvalgtes som foreningens revisor.

Ad 12. Der var intet at referere under dette punkt.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 19.05.

København, den 19. marts 2025

Som dirigent:

Steffen Boesdal

Som formand:

Fatima Sabir

This document has esignatur Agreement-ID: 830658Ktghp252439018

Bilag:
1. Bestyrelsens beretning *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
2. Bestyrelsens forslag om opgradering af el-installationer *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*

Bestyrelsens beretning 2025

Bestyrelsen vil gerne starte med at sige tak for endnu et godt år, hvor vi har fået forbedret flere forhold i foreningens fysiske rammer, har glade beboere og ejere og har et godt samarbejde i bestyrelsen og med foreningens gårdlaug, administrator og ejendomsinspektør. Af de mange ting vil vi her gerne nævne nogle punkter fra året, der er gået.

Gården

Vi har et dejligt gårdmiljø, som vi gerne vil bevare. Det er dejligt at gården blive brugt af legende børn, til fødselsdage og så videre. Men jfr. husordenen er det ikke tilladt at lufte hunde i gården, og vi har derfor sat skilte op, så det bliver lettere at huske denne regel.

En del af gården er reserveret til skrald, men desværre oplever vi, at skraldesorteringen ikke altid overholdes. Her vil vi gerne minde om, at når skrald sorteres forkert bliver det ikke afhentet af kommunen, og vi skal selv bortskaffe det. Det kommer i sidste ende koste os alle sammen ekstra penge. Derfor opfordrer vi til at man følger reglerne og holder arealerne rent og pænt

Brandeftersyn

Der er fortaget brandeftersyn på ejendommen af DBI Brand og sikkerhed. Rapporten viser, at der forhold, som vi skal se på. Bestyrelsen har indledt et samarbejde med SBS byggerådgivning. De hjælper med at få gennemgået rapporten og få lavet et overblik over de arbejder, vi anbefales at lave. Vi vil sende information ud, når vi har en konkret arbejdsplan.

Godkendelse af ombygning

Vi får forsat mange henvendelser om ændringer i forbindelse med renovering/ombygninger af lejligheder. I den forbindelse er det vigtigt, at man i god tid indsender ansøgninger til bestyrelsen. Nogle forhold kan behandles over mail, mens andre kræver at bestyrelsen mødes. Da bestyrelsen kun mødes 10 gange om året, kan der forekomme ventetid mellem møderne. Husk at bestyrelsesarbejdet er frivilligt, og at vi besvarer mails så hurtigt som muligt under det vilkår, at bestyrelsesarbejdet foregår i vores fritid.

This document has esignatur Agreement-ID: 830658Ktghp252439018

VVS

H.U.S. VVS blevet lagt sammen med Suenson VVS, som allerede har udført flere store opgaver op ejendommen, herunder optimering af vores varmecentral. Vi har en god dialog med Suenson og ser frem i et godt samarbejder fremadrettet også.

El-projekt

Vi har opstartet projektet med at få mere strøm ind i bygningen, arbejdet er sat i gang og kommer til at løbe hen over den næste mange måneder. Det bliver en stor forbedring på ejendommen, da vi i stadig større grad modtager forstørrelser om ekstra el ind til de enkelte lejligheder.

Bestilling af håndværker

Ved arbejder, der skal udføres på ejendommens fællesinstallationer *(f.eks. stigstrenge og faldstammer)*, skal foreningens håndværkere altid anvendes. Dette arbejde skal altid bestilles gennem ejendomsinspektør, Andreas Kofod. Dette gælder også ved akutte situationer. Hvis ejere eller beboere selv, der bestiller arbejdet uden af have det godkendt af Andreas først, kommer vedkommende selv til at betale.

Vi har desværre oplevet, at dette ikke altid bliver fulgt, så derfor vil vi gerne henlede opmærksomheden på dette.

Huller i vejen (Offenbachsvej)

Vejen er forsat meget slidt. Bestyrelsen er i dialog med naboforeningerne om en løsning. Derudover er vi i dialog med kommunen om ejerforhold, og i den forbindelse vil der blive lavet en vejtællingen, så brugen af vejen kan blive kortlagt. Bestyrelsen mener, at vejen bliver brugt til gennemkørsel og ikke kun af boende i de tre foreninger, der ejer vejen.

Gårdlaug

I løbet af det sidste år har Gårdlauget afholdt arbejdsdage, hvor fællesområderne har fået en tur til glæde for os alle i foreningen. Gårdlauget har også afholdt halloween og fastelavn. Fremtidige arrangementer kan ses på opslag i opgangen.

This document has esignatur Agreement-ID: 830658Ktghp252439018

Tak for det gode samarbejde

Vi vil gerne igen i år sige tak for et godt år med mange henvendelser.

I bestyrelsen vægter vi dialogen højt. Men vi henstiller til, at bestyrelsen udelukkende kontaktes på mail på bestyrelsen@seieroehus.dk.

I bestyrelsen er vi privilegerede af generalforsamlingen med mandat til at lave arbejder, der sikrer en god drift og optimering af vores ejendom. Men vores arbejde er frivilligt. Og vi håber, at flere vil huske det i deres mails og huske, at en god tone skaber et godt samarbejde.

Til slut vil vi gerne sige tak til vores ejendomsadministrator Steffen Boesdal og ejendomsinspektør Andreas Kofod. Vi har et godt og værdsat samarbejde med begge.

Tak for året 2024-2025

This document has esignatur Agreement-ID: 930658Ktghp252439018

Bilag 2

Forslag til ejerforeningens ordinære generalforsamling den 18. marts 2025

Motivation:

I forbindelse med det netop igangsatte el-projekt, som blev godkendt på generalforsamlingen i 2024, med at få tilført mere strøm til ejendommen, ser bestyrelsen et behov for at få ført strømmen op i alle opgange i samme ombæring.

Den oprindelige plan var at udføre dette løbende over de kommende år. Men vi oplever en stigende efterspørgsel fra ejere – særligt i forbindelse med renoveringer – hvor der er behov for øget el-kapacitet snarest muligt. Derfor har bestyrelsen undersøgt muligheden for at udvide det oprindelige projekt, der indebærer fremføring af el op i opgangene. Herefter vil den enkelte ejer få mulighed for at tilslutte sig for egen regning.

Derudover har bestyrelsen indhentet et godt tilbud fra El-Partner, som gør, at vi ser en besparelse ved at lave projektet samlet fremfor fordelt over de kommende år.

Forslag:

Bestyrelsen stiller på den baggrund forslag om at udvide el-projektet til også at inkludere gennemførsel af strømmen op i opgangene, så de enkelte lejligheder herefter vil kunne tilslutte sig den ønskede ekstra strøm hurtigere.

Ekstraarbejdet vil kunne gennemføres for kr. 1.000.000,-, hvilket kan finansieres af foreningens opsparede midler.

Bestyrelsen for E/F Seierøehus

This document has esignatur Agreement-ID: 830658Ktghp252439018

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Steffen Boesdal

Navn returneret af MitId: Steffen Boesdal
Dirigent
ID: 2f36f07f-1d10-4aff-aa76-e841b8c23757
IP-adresse: 85.129.0.210:33752
Dato for underskrift: 25-03-2025 20:32:33 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Mit ID

Fatima Sabir

Navn returneret af MitId: Fatima Sabir
Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Seierøehus (346)
ID: 6ff70c38-0b2a-4157-9b98-f4eb6a150d51
IP-adresse: 89.23.224.66:64590
Dato for underskrift: 25-03-2025 20:33:06 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Mit ID

This document has esignatur Agreement-ID: 830658Ktghp252439018

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement(s) document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk

Secured by esignatur

DATARevisionen
Registreret Revisionspartnerselskab

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER
FSR

E/F Selerøehus
Offenbachsvej 19-39, Borgmester Christiansensgade 2-4
Sjælør Boulevard 20-42 og Mozartsvej 26-30
2450 København SV

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2024 - 31.12.2024

55. regnskabsår

CVR. Nr.: 80 82 38 19

This document has esignatur Agreement-ID: 1eee51NjQgJ252374853

DATARevisionen, Registreret Revisionspartnerselskab
Tilknyttet kontor Frederikssund, Tlf. 48 13 00 00, Fax 48 13 00 10
Statsautoriserede revisorer, medlem af FSR – danske revisorer

DataRevision
Registreret revisor

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER
FSR
E/F Scierøehus

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	9
Noter til årsrapporten	10-13

This document has esignatur Agreement-ID: 1eee51NjOqJ1252374853

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: E/F Seierøehus
Offenbachsvej 19-39, Borgmester Christiansensgade 2-4
Sjælør Boulevard 20-42 og Mozartsvej 26-30
2450 København SV

Bestyrelse:	Fatima Sabir	Formand
	Christian Myrndorff	
	Hans Christian Hansen	
	Søren Stoner	
Suppleant:	Helene Reck Repsdorph	
	Amy Arnt Dickie	
Administrator:	Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V	
Revision:	DataRevision Pile Allé 29 2000 Frederiksberg	

Øvrige Vedtægterne er lyst pantstiftende i alle de 250 ejerlejligheder. Tidligere var der af tinglyst ejerpantebreve i 234 for et beløb på mellem kr. 5.000,- og kr. 39.000,- . Ved ejerskifte vil de pantstiftende vedtægter få fortrinsret.
Pr 31.12.2024 - det aktuelle pantstiftende beløb andrager kr. 80.000,- pr. lejlighed

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 18/5 2025

Dirigent:

This document has esignatur Agreement-ID: 1eee5:1:NjQg,1252374853

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapport for året 2024 for Ejerforeningen Seierøehus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter og vi anser den valgte regnskabspraksis som hensigtsmæssig.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26/2/2025

Administrator:

Steffen Boesdal
Boligexperten Administration A/S

København, den 26/2/2025

Bestyrelse:

Fatima Sabir
Formand

Christian Myndorff

Hans Christian Hansen

Søren Stener

This document has esignatur Agreement-ID: 1eee61NjQgJ252374853

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmer i E/F Seierøehus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Seierøehus for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og vedtægterne.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1 januar 2024 – 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

This document has esignatur Agreement-ID: 1[illegible]2374633

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2024. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Frederiksberg, den 26/2/2025

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor
mne-nr. 4047

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. Alle underskrifter er juridisk bindende. Dokumentets autenticitet kan kontrolleres via Penneo's validator på https://penneo.com/validator

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:
Årsrapporten for Ejerforeningen Seierøehus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og almindeligt anerkendte retningslinjer for ejerforeninger, samt foreningens vedtægter. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og udgør i al væsentlighed følgende:

Generelt om indregning og måling.
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de opkræves hos medlemmerne og omkostninger fordeles på regnskabsår, således at de svarer til de beløb, der faktisk vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningens, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

RESULTATOPGØRELSEN

Periodisering
Regnskabsposter er i al væsentlighed periodiserede, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunkt.

Bidrag fra medlemmer
Der er i årsrapporten medtaget det for perioden opgjorte teoretiske fællesbidrag.

Ikke indbetalt fællesbidrag, samt forudbetalt fællesbidrag er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende og forudbetalt fællesbidrag.

Skat af årets resultat
Foreningen har udelukkende indtægter fra medlemmer, hvorfor foreningen ikke er skattepligtig

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendomme.
Der er i år 2020 tinglyst en deklaration på ejerlejlighed nr 91, hvor såfremt den sælges for mere end kr 63.609 i perioden fra 29/2/2020 og 20 år frem vil den modtagne byfornyelsesstøtte på kr 16.605 skulle tilbagebetales

Tilgodehavende hos visse ejere, altanprojekt og byfornyelsesprojekt
Tilgodehavender hos de enkelte ejere, der ikke har indfriet deres respektive lån, afskrives i takt med afviklingen af anlægslånet, for derigennem at vise at gælden til banken på anlægslånene modsvarer tilgodehavende hos de respektive ejere.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Tilgodehavender
Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes årets resultat og afregninger fra medlemmerne.

Grundfond
Grundfonden omfatter indbetalinger efter vedtægternes § 12 og omfatter forventede omkostninger til fremtidig vedligeholdelse og modernisering af foreningens ejendom i overensstemmelse med vedtagne beslutninger herom.

Hensættelser til opgangsrenovering
I overensstemmelser med beslutninger på tidligere års generalforsamlinger, så indbetales der ved ejerskifte af de kommende ejere kr. 40 pr. fordelingstal, som et engangsbeløb til en fremtidig renovering af opgange.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: 1eeeb1NPQgJ2523740953

DATAREVI.DK
Registreret revisionsanpartsselskab

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER
FSR
EAF Sekretariat

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2024 - 31. DECEMBER 2024

	Note	Realiseret 2024 I kr.	Budget 2024 (ej revideret) I kr.	Realiseret 2023 I kr.
Indtægter				
Fællesbidrag		4.497.056	4.497	4.282
Fællesbidrag, grundfond	8	272.307	272	272
Fællesbidrag, tidsbegrænset opsparing - fra 1/7/2020		518.630	519	519
Genudlejningsgebyr		79.800	50	66
Indtægter vaskeri		192.423	175	179
Øvrige indtægter, netto		2.178		4
Indtægter		5.562.414	5.513	5.322
Udgifter				
Dagrenovation		775.781	783	668
Vandforbrug		485.594	530	525
Vicevært og renholdelse	1	876.513	866	825
Forsikringer		489.048	490	446
Elektricitet		107.906	150	130
Gårdudvalg		16.000	20	14
Vedligeholdelse, løbende	2	1.032.522	800	715
Vedligeholdelse, planlagt	3	703.472	1.570	530
Foreningsomkostninger mv.	4	465.650	477	593
Udgifter		4.950.686	5.686	4.445
Primært driftsresultat		611.758	-173	877
Finansieringsposter og skat:				
Bankrenteindtægter		29.984		0
Årets resultat		641.742	-173	877
Resultatdisponering				
Overført til/fra grundfond		272.307	272	272
Overført til/fra tidsbegrænset opsparing		518.630	519	519
Overført til næste år		-149.245	-964	86
Disponeret i alt		641.742	-173	877

Dette dokument er beskyttet af Adobe Acrobat-sikkerhed. Udskrivning af dette dokument er tilladt.

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

AKTIVER

	Note	2024 i kr.	2023 i tkr.
Ejerlejlighed, garage og kældre	5	43.343	43
Tilgodehavende hos visse ejere, altanprojekt	6	2.578.383	3.222
Tilgodehavende hos visse ejere, byfornyelsesprojekt	7	16.044.428	17.128
Tilgodehavende fællesbidrag og varme		15.037	4
Forudbetalte omkostninger		373.633	362
Øvrige tilgodehavender		7.663	12
Nordea Bank, driftkonto		1.579.064	3.452
Nordea Bank, aftalekonto		2.529.932	0
Bestyrelses kasse- og bankbeholdning		21.798	21
AKTIVER		**23.193.281**	**24.245**

PASSIVER

	Note		
Saldo pr. 1.1.2024		2.240.181	2.154
Årets resultat		-149.245	86
EGENKAPITAL		**2.090.936**	**2.240**
Grundfond	8	544.614	272
Tidsbegrænset opsparing - genoptaget	9	1.037.360	519
HENSATTE FORPLIGTELSER		**1.581.974**	**791**
Nordea Bank anlægslån		2.578.383	3.222
Nordea Bank anlægslån		16.044.428	17.128
Skyldige omkostninger	11	352.146	193
Forudbetalte medlemsbidrag		5.837	6
Mellemregning administrator		395	1
Varmeregnskab, igangværende	10	529.182	663
Kortfristede gældsforpligtelser		**19.526.371**	**21.214**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**21.102.345**	**22.005**
PASSIVER		**23.193.281**	**24.245**
Eventualforpligtelser	12		

Dokumentet er sikret med digital signatur. Se Agreement-ID: 1eee51f0-0ad2-4523-a405-0

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	Realiseret 2024 i tkr.	Budget 2024 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2023 i tkr.
Viceværts og renholdelse:	1			
Byggeteknisk rådgivning		0		3
Ejendomsservice, rengøring og grønne anlæg		780.300	781	765
Saltning		71.313	60	51
Storskrald, container		23.900	20	4
Øvrig renholdelse		0	5	2
		875.513	866	825
Vedligeholdelse, løbende:	2			
Blikkenslager		189.764		283
Rensning af tagrender/nedløb		194.574		38
Murer, sokler i gården		100.000		
Maler		0		
Tømrer og snedker		0		
Elektriker		16.797		40
Port mv.		5.038		4
Klonkarbejde		40.760		25
Låseservice, batterier		24.516		20
Centralvarmeanlæg/VVS		37.918		44
Nye fordelingsmålere		101.976		0
Vaskeriudgifter		55.494		95
Sandkasse og hængekøjer		0		5
Gårdanlæg og vej		149.510		45
Diverse materialer og reparationer		0		7
Egenbetaling vandskader og særlig rengøring		87.834		0
Selvrisiko forsikring		12.533		0
Teknisk rådgivning, vedligeholdelsesplan år 2 af 3 år		8.333		8
Teknisk rådgivning, 5 års gennemgang karnapper mv.		6.875		8
Budgetpost			300	
		1.032.322	800	715
Vedligeholdelse, planlagt:	3			
El-projekt vedtaget på GF 19/3/2024 tkr 1.500		0		0
Reparation/udskiftning af porte til gården		81.364	150	0
Reparation af Offenbachsvej		0	500	0
Etablering af cykelparkering		0		223
Optimering af vandinstallationer		426.139	500	242
Renovering af vaskerier		69.750	70	65
Brandsikringstjek		36.219	150	0
Istandsættelse, Miljøstuen - 1 gang		90.000	200	0
		703.472	1.570	530

DataRevision
Registreret Revisionspartnerselskab
MEDLEM AF DANSKE REVISORER FSR
F Selerøbuen

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	Realiseret 2024 i kr.	Budget 2024 (ej revideret) i kr.	Realiseret 2023 i kr.
Foreningsomkostninger:	4			
Revision og regnskabsmæssig assistance		29.000	29	28
Administrationshonorar		315.160	316	300
Administrationshonorar, tillægsydelser		10.625	11	11
Advokathonorar inkl refusion		13.646	10	12
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse		23.700	28	24
Drift af egne lejligheder, ejdmskat/fællesbidrag		35.195	36	45
Drift af egne lejligheder, indfrielse 4 stk fælleslån		0		135
Møde- og bestyrelsesudgifter		17.217	20	17
Telefon, IT-udgifter, hjemmeside		4.340	6	5
Porto og kontorhold		2.534	4	3
NETS og bankgebyrer		12.130	12	11
Diverse		1.503	5	
		465.050	477	593

	Note	2024 i kr.	2023 i kr.
Ejendomme	5		
Kostpris pr. 1.1.2024		43.343	43
Tilgang		0	0
Afgang		0	0
Kostpris pr. 31.12.2024		43.343	43
Offentlige vurderinger pr 1/10/2020:			
Sjælør Boulevard nr 40, kælder ejerlejlighed nr 91, købspris kr 5.343		30.000	30
Borgmester Christiansensgade 4, st. ejerlejlighed nr 81, købspris kr 12.000		74.000	74
Borgmester Christiansensgade 4, st. ejerlejlighed nr 88, købspris kr 1.000		70.000	70
Borgmester Christiansensgade 4, st. ejerlejlighed nr 89, købspris kr 25.000		70.000	70
		244.000	244

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2024 i kr.	2023 i tkr.
Tilgodehavende hos visse ejere, altanprojekt:	6		
Saldo pr. 1.1.2024		3.222.108	3.775
Tilskrevne renter på anlægslån i Nordea Bank		173.996	169
Indbetalte ydelser og delindfrielser		-817.721	-722
Saldo pr. 31.12.2024		**2.578.383**	3.222
Antal deltagere i fælleslånet		111	118
Tilgodehavende hos visse ejere, byfornyelse mv:	7		
Saldo pr. 1.1.2024		17.128.300	18.083
Tilskrevne renter på anlægslån i Nordea Bank		964.228	817
Indbetalte ydelser og delindfrielser		-2.048.100	-1.772
Saldo pr. 31.12.2024		16.044.428	17.128
Antal deltagere i fælleslånet		188	193

Lånene er variabelt forrentet og kan indfries individuelt. pr. januar 2025 andrager rentesatsen nom. 6,25% p.a. for altanprojekt lånet og 5,95% p.a. for byfornyelseslånet

Ejerforeningens medlemmer hæfter proratarisk med 1.5 gange den til enhver tid værende forholdsmæssige andel af den samlede restgæld for altanprojekt lånet og udelukkende proratarisk for byfornyelseslånet. Såfremt man vælger at indfri sin andel af det samlede fælleslån, er man helt fritaget for hæftelsesforholdet.

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. Signeringsbeviserne i dette dokument er sikret og valideret ved brug af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en pålidelig tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af fremtidig bevisførelse. Du kan læse mere om Penneo's juridiske bevisværdi på https://penneo.com/understand-the-evidence-value/

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2024 i kr.	2023 i tkr.
Grundfond:	8		
Saldo pr. 1.1.2024		272.307	0
Resultatdisponering		272.307	272
Saldo pr. 31.12.2024		544.614	272
Tidsbegrænset opsparing - genoptaget 1/7/2020:	9		
Saldo pr. 1.1.2024		518.680	0
Resultatdisponering		518.680	51
Saldo pr. 31.12.2024		1.037.360	51
Varmeregnskab	10		
Indbetalt a conto		1.788.682	1.77
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke		1.249.500	1.11
		539.182	66
Skyldige omkostninger:	11		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance		29.000	28
Deres Låsesmed		38.309	0
Suenson VVS Teknik ApS		116.848	0
Niels Frost Anlæg, kloakmester		24.231	92
Henningsen Ulrik Schenemann VVS		109.111	0
Complet Ejendomsservice ApS, snerydning og saltning		4.313	21
Ørsted A/S, elektricitet		21 931	22
Øvrig gældposter		8.403	30
		352.146	193

Eventualforpligtelser 12

De enkelte ejerlejligheder hæfter pro-rata med fordelingstallet for bankmellemværende, dog hæfter de ejere, der har indfriet, ikke for anlægslånene i Nordea Bank.

Dette dokument er elektronisk arkiveret hos DataRevision

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumet

This document is signed with the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the docume

Steffen Boesdal

Navnet returneret af dansk MitID var:
Steffen Boesdal
Administrator
ID: 2f36f07f-1d10-4aff-aa76-e841b5c23757
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2025 kl.: 13:38:05
Underskrevet med MitID

Fatima Sabir

Navnet returneret af dansk MitID var:
Fatima Sabir
Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Selerøehus (346)
ID: 6ff70c38-0b2a-4157-9[illegible]-[illegible]b5a150d51
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2025 kl.: 14:09:22
Underskrevet med MitID

Søren Stener

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Stener
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Selerøehus (346)
ID: 4b35811d-acc1-4b5c-a082-3d7beda1e05c
Tidspunkt for underskrift: 27-02-2025 kl.: 14:44:26
Underskrevet med MitID

Christian Myrndorff

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Myrndorff
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Selerøehus (346)
ID: 2ba06126-36fd-433f-ba65-b8124797738b
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2025 kl.: 17:03:12
Underskrevet med MitID

Hans Christian Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Hans Christian Hansen de Guzman
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Selerøehus (346)
ID: ec93a5e8-4d0d-4df1-a8a3-e2143210b9eb
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2025 kl.: 15:41:42
Underskrevet med MitID

Per Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Frank Larsen
Registreret revisor
ID: 021667ae-d702-47c5-acad-f2980[illegible]a1091
Tidspunkt for underskrift: 27-02-2025 kl.: 14:51:02
Underskrevet med MitID

This document is signed with e-signatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Proof for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are attached to this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With e-signatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about d p a documents signed with e-signatur, please visit our website at www.e-signatur.s...

Secured by e-signatur

This document has e-signatur Document ID: [illegible]

E/F SEIERØEHUS

BUDGET 2025

	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2024
INDTÆGTER.			
Fællesudgifter	Kr. 4.632.000	Kr. 4.497.000	Kr. 4.497.056
Vaskeri	Kr. 180.000	Kr. 175.000	Kr. 192.423
Genudlejningsgebyr	Kr. 50.000	Kr. 50.000	Kr. 79.800
Diverse indtægter	Kr. 0	Kr. 0	Kr. 2.176
Renteindtægter	Kr. 15.000	Kr. 0	Kr. 29.984
INDTÆGTER I ALT	Kr. 4.877.000	Kr. 4.722.000	Kr. 4.801.441
UDGIFTER.			
Renovation	Kr. 777.000	Kr. 783.000	Kr. 775.781
Elektricitet	Kr 130.000	Kr. 150.000	Kr. 107.906
Vand	Kr. 540.000	Kr. 530.000	Kr. 485.594
Forsikringer	Kr. 506.000	Kr. 490.000	Kr. 489.048
Gårdlaug *i* sociale arrangementer	Kr. 20.000	Kr. 20.000	Kr. 16.000
Ejendomservice *(inkl. rengøring og vinduespotering)*	Kr. 808.000	Kr. 781.000	Kr. 780.300
Anden renholdelse og storskrald	Kr. 100.000	Kr. 85.000	Kr. 95.213
Tomgangsfællesudgifter/ejd.skat. E/F-lejligheder	Kr. 36.000	Kr. 36.000	Kr. 35.195
Administrationshonorar, fast honorar	Kr. 333.000	Kr. 316.000	Kr. 315.180
Administrationshonorar, tillægsydelser	Kr. 11.000	Kr. 11.000	Kr. 10.625
Bestyrelsesgodtgørelse	Kr 32.000	Kr. 28.000	Kr. 23.700
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	Kr. 20.000	Kr. 20.000	Kr 17.217
Porto og kontorhold	Kr. 3.000	Kr. 4.000	Kr. 2.534
PBS- og bankgebyrer	Kr. 13.000	Kr. 12.000	Kr. 12.130
Internet/hjemmeside	Kr. 6.000	Kr. 6.000	Kr. 4.340
Advokatbistand, inkassosager m.v.	Kr. 10.000	Kr. 10.000	Kr. 13.646
Revisionshonorar	Kr. 30.000	Kr. 29.000	Kr. 29.000
Diverse	Kr. 5.000	Kr. 5.000	Kr. 1.503
	Kr. 3.380.000	Kr. 3.316.000	Kr. 3.214.892
Løbende reparation og vedligeholdelse	Kr. 800.000	Kr. 800.000	Kr. 1.032.322
Planlagt reparation og vedligeholdelse *(se specifikation)*	Kr. 3.785.000	Kr. 1.570.000	Kr. 703.472
UDGIFTER I ALT	Kr. 7.965.000	Kr. 5.686.000	Kr. 4.950.686
ÅRETS RESULTAT	Kr. -3.088.000	Kr. -964.000	Kr. -149.245

BOLIGEKSPERTEN BLEV ETABLERET I 1990 OG ER I DAG DANMARKS STØRSTE ADMINISTRATIONSSELSKAB, SOM UDELUKKENDE ADMINISTRERER EJER- OG ANDELSBOLIGFORENINGER. VI ER FØRENDE PÅ ONLINE SYSTEMER TIL BÅDE BESTYRELSE OG BEBOERE OG VI BESKÆFTIGER ADMINISTRATORER, BOGHOLDERE, ØKONOMER, ADVOKATER OG TEKNIKERE.

BOLIGEKSPERTEN ADMINISTRATION A/S

Udgiftsandele pr. fordelingstal udgør pr. år	Kr.	357,21	Kr.	346,80	Kr	346,81
Ejerforeningens totale fordelingstal		12.967		12.967		12.967
Hertil kommer:						
Grundfond *(kr. 21,- årligt pr. fordelingstal)*	Kr.	272.307	Kr.	272.307	Kr.	272.307
Ekstraordinær opsparing *(kr. 40,- årligt pr. fordelingstal)*	Kr.	518.680	Kr.	518.680	Kr.	518.680

	Budget 2025		*Budget 2024*		*Regnskab 2024*	
Planlagt vedligeholdelse:						
Reparation/udskiftning af porte til gården	Kr.	0	Kr.	150.000	Kr.	81.364
Reparation af Offenbachsvej	Kr.	500.000	Kr.	500.000	Kr.	0
Optimering af vandinstallationer / varmecentral	Kr.	500.000	Kr.	500.000	Kr.	426.139
Renovering af vaskerier *(1 stk.)*	Kr.	0	Kr.	70.000	Kr.	69.750
Brandsikringstjek	Kr.	0	Kr.	150.000	Kr.	36.219
Istandsættelse, Miljøstuen	Kr.	110.000	Kr.	200.000	Kr.	90.000
Opgradering af el-installationer *(400 v) (etape I)*	Kr.	1.675.000	Kr.	0	Kr.	0
Opgradering af el-installationer (400 v) *(etape II)*	Kr.	1.000.000	Kr.	0	Kr.	0
PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE I ALT	Kr.	3.785.000	Kr.	1.570.000	Kr.	703.472

Budget for 2026:

Det forventes at forhøje fællesudgifterne med 3% med virkning pr. 1. januar 2026.

København, den 25. februar 2025
SB

BOLIGEXPERTEN BLEV ETABLERET I 1990 OG ER I DAG DANMARKS STØRSTE ADMINISTRATIONSSELSKAB, SOM UDELUKKENDE ADMINISTRERER EJER- OG ANDELSBOLIGFORENINGER. VI ER FØRENDE PÅ ONLINE SYSTEMER TIL BÅDE BESTYRELSE OG BEBOERE OG VI BESKÆFTIGER ADMINISTRATORER, BOGHOLDERE, ØKONOMER, ADVOKATER OG TEKNIKERE.
BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S

Vurderingsfortegnelsen

Søger du information om de nye ejendomsvurderinger for 2020, skal du gå til vurderingsportalen.dk.

Her på siden kan du finde oplysninger om de vurderinger, der ligger til grund for ejendomsbeskatningen, indtil vurderinger fra det nye ejendomsvurderingssystem er klar. Vær opmærksom på, at oplysningerne for 2020 er en kopi af vurderingen fra 2019.

Har du spørgsmål, er du velkommen til at ringe til os på 72 22 16 16

Detaljerede vurderingsoplysninger for 2020

Adresse:	MOZARTSVEJ 30 ST TV , 2450 KØBENHAVN SV		
Vurderingsår:	2019 **Kopi**		
Kommune:	KØBENHAVN	**Ejendomsnr.:**	383598
Vurderingskreds:	KØBENHAVN/VESTERBRO		
Benyttelse:	Etageejerl m 1 lejl	**Lejligheds antal:**	1
Matrikel:	294 71 , KONGENS ENGHAVE	**Grundareal:**	0
Ejendomsværdi:	830.000	**Grundværdi:**	100.100

Vis "Grundværdispecifikationer"

Vis Værdier til brug for ejendomsværdiskatteloft

Vis tidligere vurdering

Grundværdispecifikationer:

Nr.	Prisbetegnelse	Areal/Enhed	Enhedsbeløb	Total
01	Nedslag regulering	0	5.100 kr.	-5.100 kr.
I alt:				-5.100 kr.

Værdier til brug for ejendomsværdiskatteloft:

Ejendomsværdi 2001:	580.000 kr.	Ejendomsværdi 2002:	620.000 kr.
Ejendomsværdiskatteloftet beregnet på grundlag af 2001 + 5%:			609.000 kr.

Vis tidligere vurdering

346 - E/F Seierøehus

19-01-2026

Indfrielse af fælleslån
konto 6250

30-09-2024	Saldo				2.743.408,70
10-10-2024	Ydelse			-158.120,40	2.585.288,30
30-12-2024	Renter lån	5,75%		37.163,52	2.622.451,82
10-01-2025	Ydelse			-158.120,40	2.464.331,42
31-03-2025	Renter lån	5,50%		33.884,56	2.498.215,98
10-04-2025	Ydelse			-158.120,40	2.340.095,58
30-06-2025	Renter lån	5,50%		32.176,31	2.372.271,89
10-07-2025	Ydelse			-158.120,40	2.214.151,49
30-09-2025	Renter lån	5,25%		29.060,74	2.243.212,23
10-10-2025	Ydelse			-158.120,40	2.085.091,83
31-12-2025	Renter lån	5,00%		26.063,65	2.111.155,48
Lejl. 171		1.312,20	158.120,40		17.519,93
	Indfrielsesgebyr				1.500,00
31-12-2025	**Indfrielsesbeløb:**				**19.019,93**

Restløbetid ved nuværende renteniveau: 3,67 år

346 - E/F Seierøehus

19-01-2026

Indfrielse af fælleslån
konto 6251
(byfornyelsesprojekt)

30-06-2025	Saldo				15.235.575,68
10-07-2025	Ydelse			-394.531,92	14.841.043,76
30-09-2025	Renter	4,95%		183.657,92	15.024.701,68
10-10-2025	Ydelse			-394.531,92	14.630.169,76
30-12-2025	Renter	4,95%		181.048,35	14.811.218,11
Lejl. 171		1.934,60	394.531,92		72.627,29
	Indfrielsesgebyr				1.500,00
30-12-2025	**Indfrielsesbeløb:**				**74.127,29**
	Restløbetid ved nuværende renteni			12,70 år	

BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
CVR-NR. 21397245
Tlf. 33 22 99 41
TLF.TID : 10.00 - 14.00

ADM@BOLIGEXPERTEN.DK
WWW.BOLIGEXPERTEN.DK

Boligexperten Juridiske Afd.
Vesterbrogade 12
1620 København V

København, 7. januar 2026
Lejl.nr.: 1-346-171-2

Vedr.: Mozartsvej 30, st. tv., 2450 København SV - sælger: Pritpal Singh.

Hermed fremsendes besvarelse af jeres forespørgsel vedrørende ovenstående adresse.

Når boligen er solgt, bedes sidste side af denne besvarelse returneret, udfyldt med de ønskede oplysninger.

SPECIFIKT FOR EJERBOLIGEN

Boligens beliggenhed:

Mozartsvej 30, st. tv., 2450 København SV

Fordelingstal:

Fordelingstal noteret på boligen: 46,00
Samlede fordelingstal: 12.993,00 omfattende 248 boliger.

Sikkerhedsstillelse:

Vedtægternes § 20:

Ejerforeningens vedtægter er lyst pantstiftende for et beløb på kr. 55.000,- i hver enkelt ejerlejlighed. Det pantstiftende beløb indekseres årligt.

Følgende sikkerhed er registreret hos Boligexperten:

Ejerpantebrev på kr. 21.000,00

Vedtægterne er lyst pantstiftende for kr. 55.000,00

BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
CVR-NR. 21397245
Tlf. 33 22 99 41
TLF.TID : 10.00 - 14.00

ADM@BOLIGEXPERTEN.DK
WWW.BOLIGEXPERTEN.DK

Såfremt de pantstiftende vedtægter i forbindelse med ejerskifte opnår 1. prioritet, skal de(t) eksisterende ejerpantebrev(e), der ligger til sikkerhed for ejerforeningens aflyses.

Såfremt de pantstiftende vedtægter ikke opnår 1. prioritet, skal der ske transport af ejerpantebrevet.

Boligexperten sørger for den fornødne tinglysningsmæssige ekspedition i forbindelse med aflysning og/eller transport af ejerpantebrevet.

Gebyr for denne ekspedition udgør kr. 2.500,00 inkl. moms pr. sikkerhed.

Hvis sikkerheden i henhold til vedtægten skal forhøjes ved ejerskifte eller der skal udstedes et nyt ejerpantebrev, skal købers eventuelle pantegæld respektere sikkerheden til foreningen, jf. foreningens vedtægter.

Til brug for den tinglysningsmæssige ekspedition bedes mægler venligst oplyse cpr. nr., mailadresser og fulde navne på så vel køber(e) som sælger(e) snarest muligt efter indgåelse af købsaftale, med angivelse af ovenstående lejer nr. Oplysningerne skal sendes til pantsikkerhed@boligexperten.dk eller via sikker mail

https://bluewhale.boligexperten.dk/va?key=WkkEcxE43ge3McHHUtdDGTkK58euNwXV

Til orientering opkræves endvidere kr. 1.825,00 i tinglysningsafgift pr. påtegning samt 1,45 % af en eventuel forhøjelse/etablering af ny hovedstol.

Såfremt konvertering til digitalt dokument er påkrævet opkræves endvidere et gebyr på kr. 1.000,00 inkl. moms.

Ovennævnte udgifter vil blive opkrævet køber på førstkommende opkrævning af fællesudgifterne efter dennes overtagelse af boligen.

Fællesudgifter m.v.:

Bidrag opkræves kvartalsvis specificeret som følger:

Administration fælleslån inkl. moms	67,50
Administration fælleslån inkl. moms	67,50
Fællesudgifter	4.231,00
Ydelse fælleslån	1.312,20
Fælleslån, byfornyelsesprojekt	1.934,60
Aconto varme	2.850,00
Henlæggelse/opsparing	460,00
Grundfond	241,50
I alt	**11.164,30**

Restancer:

BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
CVR-NR. 21397245
Tlf. 33 22 99 41
TLF.TID : 10.00 - 14.00

ADM@BOLIGEXPERTEN.DK
WWW.BOLIGEXPERTEN.DK

Forbrugsregnskaber:

Varmeregnskab: 01-03 - 28-02
Vandregnskab: -

Vi gør opmærksom på, at forbrugsregnskab afregnes overfor køber/sælger i forhold til ejerperioden, når forbrugsregnskabet foreligger.

Gebyr for afregning af sælgers forbrugsregnskab opkræves pt. med kr. 395,00 pr. forbrugsregnskab hos sælger ved fraflytningen.

Boligexperten meddeler ejerskifte til aflæsningsfirmaet vedrørende vand og varme.

Sælger skal meddele flytning pr. overtagelsesdatoen vedrørende el og evt. gas i lejligheden til forsyningsselskaberne. Såfremt ejerforeningen udfærdiger el-regnskab skal aflæsningen sendes til administrator eller bestyrelsen.

Køber er forpligtet til at tilmelde sig el og evt. gas i lejligheden hos forsyningsselskaberne pr. overtagelsesdatoen.

Fælleslån:

Der er i 2013 optaget et 20-årigt variabelt forrentet fælleslån med en hovedstol på kr. 12.262.779,87 i forbindelse med en renovering af ejendommens karnapaltaner, renovering af døre til trappeopgange, renovering af vinduer i trappeopgange og kældre samt udskiftning af dørtelefonanlæg.

Medlemmerne hæfter proratorisk med 1½ gange den til enhver tid værende forholdsmæssige andel af den samlede restgæld.

Medlemmer, som måtte have indfriet sin andel af det samlede lån, er helt fritaget for hæftelse.

Der er i 2020 optaget et 20-årigt variabelt forrentet fælleslån med en hovedstol på kr. 21.803.906,41 i forbindelse med den renovering af ejendommens facader m.v. (byfornyelsessag) samt renovering af karnapper.

Medlemmerne hæfter proratorisk med 1 gang den til enhver tid værende forholdsmæssige andel af den samlede restgæld.

Medlemmer, som måtte have indfriet sin andel af det samlede lån, er helt fritaget for hæftelse.

Se endvidere tinglyst tilbagebetalingsdeklaration.

Gebyr kr. 1.500,00 inkl moms opkræves i forbindelse med indfrielse.

BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
CVR-NR. 21397245
Tlf. 33 22 99 41
TLF.TID : 10.00 - 14.00

ADM@BOLIGEXPERTEN.DK
WWW.BOLIGEXPERTEN.DK

SPECIFIKT FOR EJERFORENINGEN

Ejerforeningen:

E/F Seierøehus

Matr.nr.:

291 Kongens Enghave, København
294 Kongens Enghave, København

Ejendommen er opført:

1936

Ejendommens adresse:

Offenbachsvej 19-39
Borgmester Christiansensgade 2-4
Sjælør Boulevard 20-42
Mozartsvej 26-30
2450 København SV

Administrator:

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

Forsikringer:

Ejendommen er forsikret hos Codan Forsikring A/S - under policenr. 900 823 7333.

Om servitutter:

Der henvises til ejendommens og ejerlejlighedens blade i tingbogen.

Om kommende planer og offentlige reguleringer:

Der henvises til offentlige myndigheder.

Bestyrelsesformand:

Fatima Sabir
Offenbachsvej 19, st. th.
2450 København SV

BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
CVR-NR. 21397245
Tlf. 33 22 99 41
TLF.TID : 10.00 - 14.00

ADM@BOLIGEXPERTEN.DK
WWW.BOLIGEXPERTEN.DK

Vicevært:

AK Entreprise og Ejendomsservice v/Andreas Kofod

seieroehus.ejendomsservice@gmail.com

Endvidere kan oplyses følgende:

- Husordenens § 7:
- Det påhviler enhver beboer med husdyr at drage omsorg for, at dette/disse ikke ved støj, lugt eller på anden vis er til gene for ejendommens øvrige beboere. Det er ikke tilladt at lufte husdyr på ejerforeningens fællesarealer. Frit- eller løsgående husdyr på fællesarealerne vil uden varsel blive fjernet for ejerens regning.
- .....
- Alle husdyrhold skal anmeldes til administrationen og godkendes af ejerforeningens bestyrelse. Ejerforeningens bestyrelse kan til enhver tid tilbagekalde en godkendelse, såfremt ovenstående regler ikke skønnes overholdt.

- ERHVERV OG UDLEJNING:
- Vedtægternes §§ 17 og 18:
- § 17
- Stk. 1.
- Der må ikke foretages udlejning til erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke.
- Stk. 2.
- Undtaget fra stk. 1 er de lejligheder, som jfr. nærværende vedtægters § 1, stk. 3 allerede er godkendt til erhverv.
- § 18
- Stk. 1.
- Udlejning af en ejerlejlighed kan ske uden forudgående godkendelse.
- Dog skal den til enhver tid værende administrator tilstilles kopi af den af begge parter underskrevne lejekontrakt inden lejeperiodens begyndelse.
- Stk. 2.
- I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed skal det i lejekontrakten specifikt være anført, at ejerforeningen over for lejeren har samme beføjelser ved lejerens krænkelse af de forpligtelser, der påhviler ham, som en ejer har over for en lejer i henhold til Lejeloven og den gældende husorden, foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejerne, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
CVR-NR. 21397245
Tlf. 33 22 99 41
TLF.TID : 10.00 - 14.00

ADM@BOLIGEXPERTEN.DK
WWW.BOLIGEXPERTEN.DK

Helt specifikt skal følgende formulering fremgå af lejekontraktens § 11 - Særlige vilkår:

"Lejer er gjort særligt opmærksom på, at E/F Seierøehus over for denne har samme beføjelser som udlejer, i tilfælde af lejers eventuelle overtrædelser af lejers forpligtelser i henhold til Lejeloven eller i tilfælde af overtrædelse af ejerforeningens til enhver tid gældende husorden. Lejer har således med sin underskrift på nærværende lejekontrakt accepteret, at ejerforeningen i ovenstående tilfælde kan optræde som selvstændig procespart over for lejer."

I forbindelse med udlejning af en lejlighed (gælder ikke såfremt lejligheden udlejes i forbindelse med købet) opkræves ejer et gebyr på 40,- kr. pr. fordelingstal.

NAVNESKILTE:

Navneskilte til hoveddøren til lejligheden, postkasse og dørtelefon bestilles hos ejendomsinspektøren.

VASKERI:

Ejendommen har tre fællesvaskerier med hver to vaskemaskiner og en tørretumbler.

Brug af vaskeriet sker med en vaskebrik. Forbrug afregnes over de kvartalsvise opkrævninger af fællesudgifter m.v.

Såfremt køber ønsker en vaskebrik, kan denne rekvireres ved henvendelse til administrator.

Vaskerierne er åbne hver dag mellem kl. 08.00 - 21.00 på hverdage og kl. 10.00 - 21.00 i weekender og helligdage. Booking sker online.

Vaskerierne er beliggende i kælderen under henholdsvis Mozartsvej 26, Offenbachsvej 29 og Offenbachsvej 39, og adgang sker med vaskebrikken.

OPVARMNING:

Ejendommen forsynes med fjernvarme fra HOFOR.

KÆLDER-/LOFTRUM:

Til hver ejerlejlighed hører brugsretten til enten et kælder- eller loftrum.

FÆLLESARBEJDE:

Der afholdes p.t. ingen fælles arbejdsdage eller lignende i ejerforeningens regi.

TV:

BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
CVR-NR. 21397245
Tlf. 33 22 99 41
TLF.TID : 10.00 - 14.00

ADM@BOLIGEXPERTEN.DK
WWW.BOLIGEXPERTEN.DK

- Der er installeret TV-stik i hver enkelt lejlighed. Der tilbydes dog ingen fælles TV-pakker gennem foreningen.

- NØGLER:

- Nøgle til opgangsdøre er systemnøgler. Ekstranøgler bestilles hos ejendomsinspektøren. Pris pr. nøgle andrager cirka kr. 250,-.

- INTERNET:

- Der er etableret EDB-stik i hver lejlighed. Der tilbydes dog ingen fælles internet-pakker gennem foreningen.

- Det enkelte medlem kan vælge at indgå aftale med Fiberby (tlf. 33 23 00 99).

- SERVITUT OM BYFORNYELSE:

- BEMÆRK at Københavns Kommune i september 2020 har tinglyst en servitut på alle ejerlejligheder i ejerforeningen vedrørende kommunens eventuelle tilbagebetalingskrav af tildelte byfornyelsesmidler i forbindelse med førstkommende salg af de respektive lejligheder.

- INDFLYTNINGSGEBYR TIL EJERFORENINGEN:

- På førstkommende opkrævning efter overtagelsesdagen pålægges et gebyr svarende til kr. 40,- pr. fordelingstal. Beløbet anvendes som en opsparing til istandsættelse af trappeopgangene, idet de netop tager megen skade af ind- og udflytninger.

- UDLEJNINGSGEBYR TIL EJERFORENINGEN:

- Ved udlejning af lejligheder pålægges et gebyr svarende til kr. 40,- pr. fordelingstal. Beløbet anvendes som en opsparing til istandsættelse af trappeopgangene, idet de netop tager megen skade af ind- og udflytninger. Der opkræves dog ikke udljningsgebyr ved første udlejning, såfremt denne sker i umiddelbar tilknytning til købet af lejligheden.

- BRANDNOTAT:

- Vi henleder særligt opmærksomheden på brandnotat af 20. august 2024.
- Opmærksomheden henledes på det udarbejede brandnotat af 20. august 2024.

- Bestyrelsen er p.t. i færd med at undersøge, hvilke tiltag der er nødvendige for at leve op til gældende retningslinier.

- Der forventes afholdt en ekstraordinær generalforsamling i løbet af efteråret 2025.

- ENERGIMÆRKNING:

- Energimærke er udarbejdet den 30. august 2017 og er gyldigt i 10 år.

BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
CVR-NR. 21397245
Tlf. 33 22 99 41
TLF.TID : 10.00 - 14.00

ADM@BOLIGEXPERTEN.DK
WWW.BOLIGEXPERTEN.DK

Ejerskiftegebyr:

Gebyr for notering af ejerskifte andrager pt.kr. 2.450,00 inkl. moms og vil blive opkrævet hos køber på førstkommende opkrævning af fællesudgifter m.v. efter notering af ejerskiftet.

Gebyret er bl.a.:
- for registrering af ejerskifte; d.v.s. ind- og udflytning
- indberetning til vand- og varmemålerselskab om ejerskifte
- besvarelse af diverse korrespondance fra advokat, ejendomsmægler og bank m.m.
- brev til bestyrelse og evt. vicevært om ejerskiftet
- besvarelse af telefoniske forespørgsler fra køber/advokat og/eller mægler om fælleslån, fradragsret for renter, hæftelsesforhold m.m.
- registrering og indhentning af godkendelse af evt. udlejning af ejerlejligheden ved bl.a. forældrekøb.

Vi gør opmærksom på, at det er vigtigt, at Boligexperten Administration A/S får oplyst købers mailadresse til brug for den fremtidige kommunikation med foreningen herunder indkaldelse til generalforsamlinger. Benyt venligst oplysningsskemaet på sidste side.

Med venlig hilsen
Boligexperten Administration A/S

Steffen Boesdal

BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
CVR-NR. 21397245
Tlf. 33 22 99 41
TLF.TID : 10.00 - 14.00

ADM@BOLIGEXPERTEN.DK
WWW.BOLIGEXPERTEN.DK

E/F Seierøehus
c/o Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

Meddelelse om ejerskifte bedes sendt til: ejerskifte@boligexperten.dk.

Ejd.nr. 346 - E/F Seierøehus, lejl.nr. 1-346-171.

Vi kan hermed meddele, at ovenstående lejlighed beliggende:

Mozartsvej 30, st. tv., 2450 København SV

med overtagelse den (1. eller 15. måneden) _____ er solgt til:

Købers navn: Købers telefon: _____

Købers nuværende adresse:

Købers mail-adresse:

Flytter køber ind i lejligheden (forældrekøb/udlejning) (sæt kryds): _____ Ja _____Nej

Handelen berigtiges af (firma, navn på kontaktperson samt mailadresse)

Sælgers navn: Pritpal Singh ,

Sælgers ny adresse:

Sælgers mail-adresse:

I forbindelse med handelen skal vi knytte følgende særlige bemærkninger:

Energimærkning



Energimærkning for følgende ejendom:

Adresse: Offenbachsvej 19
Postnr./by: 2450 København SV
BBR-nr.: 101-414523-001
Energimærkning nr.: 200036622
Gyldigt 5 år fra: 07-09-2010
Energikonsulent: Michael Jensen
Programversion: Energy08, Be06 version 4 **Firma:** B.K.Consult Aps

Energimærkningen oplyser om ejendommens energiforbrug, mulighederne for at opnå besparelser, fordeling af ejendommens varmeudgifter samt de enkelte lejligheders gennemsnitlige forbrug. Mærkningen er lovpligtig og skal udføres af et certificeret firma eller en beskikket energikonsulent, som har godkendelse til at energimærke flerfamiliehuse.

Oplyst varmeforbrug

- **Udgift inkl. moms og afgifter:** 932.855 kr./år
- **Forbrug:** 1.143,43 MWh fjernvarme
- **Oplyst for perioden:**

Fjernvarme: 01-03-2009 - 28-02-2010

Ejendommens oplyste forbrug og udgifter er klimakorrigerede af energikonsulenten, så det udtrykker forbrug og udgifter for et gennemsnitligt år rent temperaturmæssigt.

Energimærke

Lavt forbrug



Højt forbrug

Besparelsesforslag

Energikonsulenten foreslår forbedringerne nedenfor. Der kan være flere forslag på side 2.
Se mere om forslagene i afsnittet "Energikonsulentens bygningsgennemgang".

	Forslag til forbedring	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse i kr. inkl. moms	Skønnet investering inkl.moms	Tilbage-betalingstid
1	Udskiftning til lavenergipærer i kældergange, samt etablering af bevægelsesmeldere.	38.143 kWh el	76.300 kr.	79.700 kr.	1,0 år
2	Isolering af gulv mod port med 250 mm.	5 kWh el 4,65 MWh fjernvarme	3.100 kr.	20.400 kr.	6,8 år
3	Montering af ny cirkulationspumpe på varmeanlæg	2.121 kWh el	4.300 kr.	8.000 kr.	1,9 år
4	Udskiftning til lavenergipærer i trappeopgange samt etablering af lys og bevægelsesmeldere	9.949 kWh el	19.900 kr.	51.000 kr.	2,6 år
5	Isolering af etageadskillelse mod uopvarmet kælder	146 kWh el 132,55 MWh fjernvarme	86.100 kr.	955.200 kr.	11,1 år



Energimærkning nr.: 200036622
Gyldigt 5 år fra: 07-09-2010
Energikonsulent: Michael Jensen
Programversion: Energy08, Be06 version 4 **Firma:** B.K.Consult Aps

	Forslag til forbedring	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse i kr. inkl. moms	Skønnet investering inkl.moms	Tilbage-betalingstid
6	Isolering af varmerør i varmecentralen	0,41 MWh fjernvarme	300 kr.	900 kr.	3,4 år
7	Efterisolering af loft i kviste med 200 mm.	37 kWh el 36,40 MWh fjernvarme	23.700 kr.	161.400 kr.	6,8 år
8	Udvendig isolering af fladt tag over karnap ind mod gården med 250 mm.	3 kWh el 2,95 MWh fjernvarme	2.000 kr.	30.000 kr.	15,7 år
9	Efterisolering af massive ydervægge i port med 200 mm.	13 kWh el 12,62 MWh fjernvarme	8.200 kr.	142.000 kr.	17,3 år
10	Efterisolering af ydervægge i karnapper med 100 mm.	118 kWh el 112,83 MWh fjernvarme	73.300 kr.	1.301.300 kr.	17,8 år
11	Montering af termostatventiler på radiatorer uden	19 kWh el 8,42 MWh fjernvarme	5.500 kr.	50.000 kr.	9,1 år
12	Montering af forsatsruder (2 lags energirude) på vinduer og døre med 1 lag glas	44 kWh el 74,26 MWh fjernvarme	48.200 kr.	480.800 kr.	10,0 år
13	Isolering af varme brugsvandsrør i lejlighederne.	-309 kWh el 72,78 MWh fjernvarme	46.500 kr.	260.100 kr.	5,6 år
14	Efterisolering af massive ydervægge med 100 mm.	293 kWh el 221,82 MWh fjernvarme	144.200 kr.	3.742.300 kr.	26,0 år
15	Isolering / efterisolering af varme brugsvandsrør i kælderen.	-3 kWh el 19,50 MWh fjernvarme	12.700 kr.	86.300 kr.	6,8 år
16	Udskiftning af toiletter med enkelt skyl	8,00 m³ koldt brugsvand	400 kr.	4.500 kr.	12,5 år



Energimærkning nr.: 200036622
Gyldigt 5 år fra: 07-09-2010
Energikonsulent: Michael Jensen
Programversion: Energy08, Be06 version 4 **Firma:** B.K.Consult Aps

Bemærk:
Forslagene bygger på det beregnede energiforbrug. Der er taget hensyn til den faktiske anvendelse af bygningen, herunder driftstider m.v. for installationer og for bygningen som helhed.

Det kan forekomme at et forslag sparer penge, men ikke energi – fx hvis dyr el erstattes med billigere fjernvarme eller hvis udgifter til vand reduceres.

Konsulenten har skønnet den nødvendige investering til hvert forslag. Det vil sige udgifter til materialer og håndværkere samt, hvis det er skønnet nødvendigt, arkitekt/ingeniør, byggeplads og andre følgeomkostninger

De angivne tilbagebetalingstider er beregnet som simpel tilbagebetalingstid, uden hensyn til renteudgifter og andre låneomkostninger.

Den samlede besparelse ved at gennemføre flere forslag er ikke nødvendigvis summen af besparelserne ved de enkelte forslag. Det er fx ikke tilfældet hvis man både får en mere effektiv varmekilde og bedre isolering.

Samlet besparelse – her og nu

Så meget udgør den samlede besparelse, hvis man gennemfører alle forslag nævnt ovenfor:

• **Samlet besparelse på varme**	455.443	kr./år
• **Samlet besparelse på el til andet end opvarmning**	101.046	kr./år
• **Samlet besparelse på vand**	360	kr./år
• **Besparelser i alt**	556.849	kr./år
• **Investeringsbehov**	7.373.680	kr. inkl. moms

Alle beløb er inklusive moms.

Hvis alle forslag gennemføres vil det forbedre husets energimærkning til karakteren: **C**

Til sammenligning:
For nyt byggeri er Bygningsreglementets minimumskrav i øjeblikket karakteren B.
Hvis en bygning opnår karakteren A1 eller A2 betegnes den ifølge Bygningsreglementet som et lavenergihus

Energiforbedring ved ombygning og renovering

Ved ombygning og renovering er det som regel særlig attraktivt at gennemføre energiforbedringer – både af økonomiske og praktiske grunde.
Det er desuden lovpligtigt at forbedre klimaskærm og installationer i forbindelse med ombygning og



Energimærkning nr.: 200036622
Gyldigt 5 år fra: 07-09-2010
Energikonsulent: Michael Jensen
Programversion: Energy08, Be06 version 4 **Firma:** B.K.Consult Aps

renovering. Læs mere i Bygningsreglementet (www.ebst.dk/br08.dk). Reglerne findes i kapitel 7.3 og 7.4. Eksempler på energiforbedring som kan eller skal gennemføres i forbindelse med ombygning eller renovering:

	Forslag til forbedring	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse i kr. inkl. moms
17	Efterisolering af skråvægge med 150 mm.	37 kWh el 36,35 MWh fjernvarme	23.600 kr.
18	Udskiftning af uisoleret yderdøre	7 kWh el 6,37 MWh fjernvarme	4.200 kr.
19	Efterisolering af loft mod uopvarmet tagrum med 150 mm.	8 kWh el 7,72 MWh fjernvarme	5.100 kr.
20	Efterisolering af varmerør i kælderen	15,73 MWh fjernvarme	10.200 kr.
21	Evt. udskiftning af 2 lags termoruder til energiruder i vinduer og døre	53 kWh el 94,02 MWh fjernvarme	61.000 kr.

Energikonsulentens konklusion og kommentarer

Ejendommen omfatter adresserne Mozartsvej 26-30, Offenbachsvej 19-31 samt Sjælør Boulevard 20-32. På ejendommen er beliggende 1 opvarmet bygning.

Bygningen er i BBR-registret registreret som etageboligbebyggelse og er opført i 1936.

Bygningen er generelt mindre godt isoleret, og det er derfor muligt at gennemføre energibesparende foranstaltninger.

Som overordnet kommentar - anbefaling til Energimærket - er det altid en god ide at udpege en "energiansvarlig person" på stedet.
Vi har erfaringsmæssigt set mange eksempler på væsentlige besparelser på såvel varme-, el- og vandforbrug, ved selv små tiltag.
Sådanne tiltag kan ikke altid prissættes eller indregnes i energimærket.

Det faktiske varmeforbrug er jf. årsafregning fra Københavns Energi.



Energimærkning nr.: 200036622
Gyldigt 5 år fra: 07-09-2010
Energikonsulent: Michael Jensen
Programversion: Energy08, Be06 version 4 **Firma:** B.K.Consult Aps

Jævnlig registrering og synlig offentliggørelse kan give væsentlige besparelser, til gavn for både forbrugere (økonomisk) og samfundet (CO2).
De nødvendige skemaer kan gratis hentes på vores hjemmeside:
www.bkconsult.dk

Det beregnede forbrug på 1.260 MWh er lidt højere end det oplyste på 1.140 MWh, forskel svarende til ca. 10 %.

Der gøres opmærksom på at det beregnede forbrug er ud fra bl.a. erfarings tal m.m., hvorfor der må påregnes et vist udsving, ligesom vaner, brugere m.m. vil påvirke det konkrete varmeforbrug.

Endvidere skal det ses ud fra, at beregningsprogrammet regner med fuld fyringssæson fra 1/9 til 30/4, hvilket sjældent praktiseres i virkeligheden.

Nærværende energimærke og energiplan er udført jf. vejledning, udarbejdet af energistyrelsen.

I besparelsesforslagene er oplysninger om omkostninger indhentet ved hjælp af V & S prisbøger, skøn og erfaringstal. Bemærk, at besparelser er beregnet i forhold til det beregnede forbrug.

I forbindelse med energirenovering kan en af vore energikonsulenter/rådgivere vejlede og hjælpe med at danne et godt og fornuftigt overblik over energibesparende foranstaltninger, samt udarbejde et defineret projekt for tiltagene.

Når/hvis man ønsker at energirenovere, anbefales det at fremtidssikre sin investering. Ved f.eks. efterisolering, betyder dette, at man bør efterisolere til lavenerginiveau og ikke blot isolerer iht. minimumsanbefalingerne.
Lavenergiløsninger giver den bedste økonomi på længere sigt og fremmer bygningens værdi, hvad enten det omfatter vinduesudskiftning, efterisolering etc.

Til udførelsen af energimærket har følgende dokumenter været til rådighed:
- Plan- og facadetegning dateret år 1935
- BBR

Registreringen er foretaget uden destruktive indgreb, ved hjælp af fotografering og opmåling, i og på bygning, samt på udleveret tegningsmateriale.



Energimærkning nr.: 200036622
Gyldigt 5 år fra: 07-09-2010
Energikonsulent: Michael Jensen
Programversion: Energy08, Be06 version 4 **Firma:** B.K.Consult Aps

Energikonsulentens bygningsgennemgang

Bygningsdele

- **Loft og tag**

Status: Loft mod uopvarmet tagrum er isoleret med ca. 200 mm isolering, jf. besigtigelse.

Skråvægge i tagetagen er isoleret med ca. 100 mm isolering, jf. besigtigelse.

Det flade tag over karnapper er efterisoleret med ca. 300 mm isolering i forbindelse med udførelse af altaner.

Det flade tag over karnapper ind mod gården skønnes uisoleret, jf. byggeskik.

Lodrette skunkvægge ved altaner er isoleret med ca. 300 mm isolering.
Resterende skunke er uisolerede, jf. byggeskik.

Loft i kviste skønnes uisoleret, jf. byggeskik.

Forslag 7: Isolering af loft i kviste med 150 mm isolering afsluttet med godkendt pladebeklædning.

Forslag 8: Udvendig isolering af det eksisterende flade tag over altaner ind mod gården med 250 mm trædefast isolering samt ny 2-lags tagpapdækning.
Overslagsprisen omfatter ikke evt. udskiftning/forbedring af stern og udhæng.

Forslag 17: Efterisolering af skråvægge med 150 mm i forbindelse med renovering af tagetage eller udskiftning af taget. Evt. udskiftning af taget, anden renovering af tagetagen eller evt. udførelse af ny dampspærre og udbedring af utætheder skal tillægges overslagsprisen for isoleringsarbejdet.

Forslag 19: Efterisolering af loft mod uopvarmet tagrum med 150 mm. Inden efterisolering af loft igangsættes skal det undersøges nærmere om de eksisterende konstruktioner er tilstrækkelig tætte.
Evt. udførelse af ny dampspærre eller udbedring af utætheder og evt. gangbro skal tillægges de anførte overslagspriser.



Energimærkning nr.: 200036622
Gyldigt 5 år fra: 07-09-2010
Energikonsulent: Michael Jensen
Programversion: Energy08, Be06 version 4 **Firma:** B.K.Consult Aps

- **Ydervægge**

Status: Ydervægge består af massiv teglvæg, jf. tegning.

Ydervægge i karnapper skønnes uisoleret, jf. byggeskik.

Kvistflunker er udført som let konstruktion, hulrum mellem beklædninger skønnes isoleret med 50 - 75 mm isolering, jf. besigtigelse.

Forslag 9: Montering af udvendig isoleringsvæg på massive ydermure i port med 200 mm isolering. Den udvendige efterisolering afsluttes med en facadepudsløsning eller en pladebeklædning.

Bemærk at porten er brandvej, derfor skal regler vedr. brandveje følges.

Forslag 10: Montering af indvendig isoleringsvæg på ydermure i karnapper med 150 mm isolering, effektiv dampspærre og afsluttet med godkendt beklædning.

Forslag 14: Montering af indvendig isoleringsvæg på massive ydermure med 100 mm isolering, effektiv dampspærre og afsluttet med godkendt beklædning. Der udføres nye lysninger og bundstykke ved vinduer, og tekniske installationer føres med ud i ny væg.

- **Vinduer, døre og ovenlys**

Status: Massive yderdøre skønnes uisoleret.
Det vurderes at størstedelen af vinduer og døre er med 2 lags termoruder. Enkelte er med 1 lag glas, og de resterende vinduer er med 1 lag glas med forsatsrude eller energiruder.

Forslag 12: Montering af forsatsrude på vinduer og døre med 1 lag glas.

Forslag 18: Udskiftning af yderdør til ny dør med isolerede fyldninger.

Forslag 21: Det vurderes pt. ikke rentabelt at udskifte 2 lags termoruder i vinduer eller døre.

Ved udskiftning af fx. ituslået eller punkterede termoruder bør anvendes energiglas med en U-værdi mindre end 1,1 og med varm kant.
Generelt er varme kanter, afstandsprofilerne, der holder glassene i vinduet adskilt, udført i plastmaterialer. Tidligere blev afstandsprofilerne udført i aluminium, som leder varme/kulde bedre end plast, hvilket betyder at man ved anvendelse af varme kanter, sparer på varmen og undgår kondens på ruderne.

Ved udskiftning af hele vinduet, bør anvendes de mest energieffektive vinduer, for derved at fremtidssikre sin investering.
Udgiften til den energiforbedrende foranstaltning skal ses som forskellen mellem et standard vindue og et energieffektivt.



Energimærkning nr.: 200036622
Gyldigt 5 år fra: 07-09-2010
Energikonsulent: Michael Jensen
Programversion: Energy08, Be06 version 4 **Firma:** B.K.Consult Aps

- **Gulve og terrændæk**

Status: Etageadskillelse mod uopvarmet kælder består af bjælkelag uden isolering mellem bjælker, jf. byggeskik.

Gulv mod port samt gulv i altaner ind mod gården skønnes uisoleret, jf. byggeskik.

Forslag 2: Isolering af gulv mod port med 250 mm.

Bemærk at porten er brandvej, derfor skal regler vedr. brandveje følges.

Forslag 5: Isolering mellem bjælker på underside af etageadskillelse mod kælder med 150 mm mineraluld. Der skal udføres effektiv dampspærre, forskalling og afsluttet med godkendt loftsbeklædning. Det kan være nødvendigt at føre synlige rør med ned under nyt loft. Ændring af de tekniske installationer er ikke medregnet i investeringen.
Denne løsning lever ikke op til kravene i Bygningsreglementet, men yderligere isolering vil medføre en noget koldere kælder, og der vil kunne opstå problemer med for lav loftshøjde.

Ventilation

- **Ventilation**

Status: Der er naturlig ventilation i hele bygningen i form af oplukkelige vinduer. Bygningen regnes normal tæt, jf. vejledningen.

Varme

- **Varmeanlæg**

Status: Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med isoleret varmeveksler og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet.



Energimærkning nr.: 200036622
Gyldigt 5 år fra: 07-09-2010
Energikonsulent: Michael Jensen
Programversion: Energy08, Be06 version 4 **Firma:** B.K.Consult Aps

- **Varmt vand**

Status: På varmtvandsrør er monteret en automatisk regulerende pumpe med en effekt på 800 W. Pumpen er af fabrikat Grundfos type Magna 50-120/F.

Varmt brugsvand produceres i ca. 5000 l varmtvandsbeholder, isoleret med ca. 100 mm mineraluld. Varmtvandsbeholderen er af fabr. Reci, type GE 16-32 PAS-9/10 fra år 1993.

Til forvarmning af varmt vand benyttes en isoleret varmeveksler af fabr. Elki.

Varme brugsvandsrør i kælderen er udført med stålrør, og er isoleret med 0-50 mm, nogle ventiler er uisoleret.

Lodrette varmtvandsrør er generelt uisolerede, jf. besigtigelse.

Forslag 13: Isolering af lodrette varmtvandsrør i lejlighederne, med op til 50 mm.

Forslag 15: Isolering / efterisolering af brugsvandsrør og cirkulationsledning i kælder og på loft op til 50 mm.

Isolering af uisolerede ventiler med kappe.

- **Fordelingssystem**

Status: Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer, varmeanlægget er udført som to-strengs anlæg, med fordeling under loft i kælder samt stigstrenge langs facader.

På varmeanlægget er monteret en 3 trins pumpe med en effekt på 890 W. Pumpen er af fabr. Grundfos, type UPS 80-60/F.

Fjernvarmerør er udført med stålrør, og er isoleret med 50 mm isolering. Der er enkelte uisolerede ventiler og rørstykker.

Varmerør i kældergange er isoleret med 10-15 mm, flere ventiler er uden isolering, jf. besigtigelse.

Forslag 3: Montering af ny automatisk regulerende cirkulationspumpe på varmeanlæg.

Forslag 6: Isolering af uisolerede varmerør og ventiler i varmecentralen, med 50 mm og præstøbte kapper.

Forslag 20: Efterisolering af varmerør i kælder op til 50 mm.



Energimærkning nr.: 200036622
Gyldigt 5 år fra: 07-09-2010
Energikonsulent: Michael Jensen
Programversion: Energy08, Be06 version 4 **Firma:** B.K.Consult Aps

- **Automatik**

Status: Der er monteret automatik der styres efter udetemperatur og som overstyrer regulering i de enkelte rum. Anlægget er af fabr. Clorius, type KC 2002.

Det skønnes at der er monteret termostatventiler på ca. 90 % af alle radiatorer, jf. ejendommens repræsentant.

Forslag 11: På radiatorer med manuelle regulerings ventiler, monteres termostatventiler.

Vedvarende energi

- **Solvarme**

Status: Der findes ikke anlæg for udnyttelse af vedvarende energi som solfanger, solceller eller varmepumpe.

Det vurderes pt. ikke rentabelt at etablere et vedvarende energianlæg, så som solceller, idet investeringen med nuværende energipriser ikke kan tjene sig hjem i anlæggets levetid.
Man bør dog overveje investeringen set i forhold til klima, miljø og CO2 udledning.

El

- **Belysning**

Status: Belysningen i kælder består af almindelige glødepærer uden styring, lyset er tændt hele tiden, jf. oplysning fra ejendommens repræsentant.

Belysningen i trappeopgangene består af almindelige glødepærer og styres med columbustryk.

Forslag 1: Etablering af lavenergipærer og bevægelsesmeldere i kældergange.

Forslag 4: Udskiftning til lavenergipærer i trappeopgange samt opsætning af lys og bevægelsesmeldere.

- **Andre elinstallationer**

Status: Gårdbelysningen består af ældre lysstofrør med forkobling og antages at være styret med skumringsrelæ.
Det anbefales at disse armaturer udskiftes til moderne typer med kompaktrør.



Energimærkning nr.: 200036622
Gyldigt 5 år fra: 07-09-2010
Energikonsulent: Michael Jensen
Programversion: Energy08, Be06 version 4 **Firma:** B.K.Consult Aps

Vand

- **Toiletter**

Status: Det skønnes at ca. halvdelen af toiletterne er med enkelt skyl.

Det anbefales at der ved udskiftning anvendes udstyr med lavt forbrug, f. eks., toiletter med dobbelt skyl, samt at kontrollere vandforbruget løbende ved regelmæssig aflæsning af vandmåler.
Evt. dryppende armaturer og løbende cisterner bør repareres hurtigst muligt.

Erfaringer viser, at et utæt toilet, der løber, selv så det er svært at se, årligt spilder en mængde vand, der prismæssigt svarer til udgifterne til et nyt toilet med 2 skyls- og sparefunktion. Udgifterne ved at skifte et utæt toilet er dermed hurtigt tjent hjem igen. For mere information: www.sparvand.dk.

Forslag 16: Udskiftning af toiletter med enkelt skyl til toiletter med 2-skyls og vandbesparende funktion.
Forslaget er beregnet ud fra udskiftning af et enkelt toilet.

- **Armaturer**

Status: Det bør fremhæves, at man som ejer/bruger har meget stor indflydelse på det samlede vandforbrug, brugsmønster / adfærd og der kan opnås væsentlige besparelser selv ved små tiltag.

Ved udskiftning af blandingsbatterier bør der anvendes et-grebs armaturer samt termostatiske blandingsbatteri til bruser.

Energimærkning



Energimærkning nr.: 200036622
Gyldigt 5 år fra: 07-09-2010
Energikonsulent: Michael Jensen
Programversion: Energy08, Be06 version 4 **Firma:** B.K.Consult Aps

Bygningsbeskrivelse

- **Opførelsesår:** 1936
- **År for væsentlig renovering:**
- **Varme:** Fjernvarme
- **Supplerende opvarmning:** Ingen
- **Boligareal ifølge BBR:** 8680 m²
- **Erhvervsareal ifølge BBR:** 0 m²
- **Opvarmet areal:** 8680 m²
- **Anvendelse ifølge BBR:** Etagebolig
- **Kommentar til BBR-oplysninger:**

Der er ved besigtigelsen ikke fundet væsentlige afvigelser i forhold til BBR meddelelsen / www.ois.dk.

Energipriser

- **Anvendt energipris inkl. moms og afgifter:**

Koldt brugsvand:	45,00 kr. pr. m³
Fjernvarme:	647,00 kr. pr. MWh
El:	2,00 kr. pr. kWh
Fast afgift:	193.052,80 kr. pr. år

Sådan opgøres varmeregningen

Bemærk, at der til beregningen anvendes det oplyste varmeforbrug, korrigeret til et normalår. Fordelingen er beregnet ud fra arealerne i BBR-meddelelsen.

De enkelte lejligheders gennemsnitlige udgifter

Energiudgifterne i de enkelte lejligheder er afhængig af bygningens samlede energiudgifter. Det er derfor i den enkelte lejlighedsbeboers interesse, at ejendommen som helhed er i god energimæssig stand, uanset om energitabet sker i områder udenfor den enkelte lejlighed, fx. i varmecentralen.

I ejendommen er der forskellige typer at lejligheder. Nedenfor er en oversigt samt de enkelte lejlighedstypers gennemsnitlige energiudgifter.

Energimærkning



Energimærkning nr.: 200036622
Gyldigt 5 år fra: 07-09-2010
Energikonsulent: Michael Jensen
Programversion: Energy08, Be06 version 4 **Firma:** B.K.Consult Aps

Type	Areal i m²	Gennemsnitligt årlige energiudgifter
2-værelses lejligheder	45	9.300 kr.
4-værelses lejligheder	80	16.600 kr.
4-værelses lejligheder	55	11.400 kr.
4-værelses lejligheder	100	20.700 kr.

Energimærkning



Energimærkning nr.: 200036622
Gyldigt 5 år fra: 07-09-2010
Energikonsulent: Michael Jensen
Programversion: Energy08, Be06 version 4 **Firma:** B.K.Consult Aps

Hvad er energimærkning?

Formålet med energimærkningen er at fremme energibesparelser og synliggøre mulighederne for at spare energi til gavn for privatøkonomien, miljøet og samfundet.

Ved salg eller udlejning af lejligheder skal sælger eller udlejer fremlægge en energimærkning, der ikke må være over 5 år gammel. Reglerne gælder også ved salg af andelsboliger. Ejendomme, som er større end 1000 m2, skal energimærkes hvert 5. år.

Energimærkning foretages af et certificeret firma eller en beskikket konsulent.
Ordningen administreres af Sekretariatet for Energieffektive Bygninger (SEEB, www.mærkdinbygning.dk) på vegne af Energistyrelsen.

ENERGI STYRELSEN

Yderligere oplysninger

Forbehold for priser
Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes konkrete tilbud fra flere leverandører og foretages en faglig konkret vurdering af løsninger og produktvalg. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

Klagemulighed
Såfremt ejer eller køber formoder, at der er fejl/ mangler i energimærkningen, skal man i første omgang rette henvendelse til den konsulent, som har udarbejdet energimærkningen.

Klager over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkninger og andre ydelser udført af et certificeret energimærkningsfirma behandles som udgangspunkt af det certificerede energimærkningsfirma, som har udarbejdet energimærkningen. Klagen skal være modtaget i det certificerede energimærkningsfirma senest 1 år efter indberetningen af energimærkningsrapporten. Klagen kan indbringes af bygningens ejer, ejere af ejerlejligheder og købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen efter Energistyrelsens retningslinier.

Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af en klage kan herefter påklages til Energistyrelsen inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen,

Reglerne fremgår af § 34 stk. 2, og § 50, stk. 1 - 3 i bekendtgørelse nr. 228 af 7. april 2008.

Klagen over energimærkningen sendes til:

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
E-mail: ens@ens.dk

Energimærkning



Energimærkning nr.: 200036622
Gyldigt 5 år fra: 07-09-2010
Energikonsulent: Michael Jensen
Programversion: Energy08, Be06 version 4 **Firma:** B.K.Consult Aps

Læs mere
www.sparenergi.dk

Energikonsulent

Energikonsulent:	Michael Jensen	**Firma:**	B.K.Consult Aps
Adresse:	Herlufsholmvej 2720 Vanløse	**Telefon:**	38710455
E-mail:	ark@bkconsult.dk	**Dato for bygnings-gennemgang:**	24-08-2010

Energikonsulent nr.: 250523

Se evt. www.mærkdinbygning.dk for opdateret kontaktinformation om energikonsulenten.

SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
E/F Seierøehus
Offenbachsvej 19
2450 København SV



Bygningens energimærke:

A 2020 | A 2015 | A 2010 | B | C | D | E | F | G

Gyldig fra 30. august 2017
Til den 30. august 2024.

Energimærkningsnummer 311269777

Energistyrelsen

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO2 man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.

Energistyrelsen

BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke C

Hvis de energibesparelser, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningen få energimærke C



Årligt varmeforbrug

1.247,33 MWh fjernvarme	1.023.078 kr
Samlet energiudgift	1.023.078 kr
Samlet CO_2 udledning	175,87 ton

BYGNINGEN

Her ses beskrivelsen af bygningen og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningen er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO2-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet BR15, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Tag og loft	Investering	Årlig besparelse
LOFT Skråvægge i tagetagen skønnes, at være isoleret med ca. 100 mm. Hanebåndsloft er isoleret med ca. 200 mm.		
FORBEDRING VED RENOVERING Skråvægge i tagetagen efterisoleres til i alt 300 mm, i forbindelse med fremtidig renovering eller udskiftning af taget.		27.700 kr. 5,90 ton CO_2

Ydervægge	Investering	Årlig besparelse
MASSIVE YDERVÆGGE Tunge ydervægge består, ifølge tegningsmaterialet, overvejende af uisoleret massiv teglvæg. Ydervægsdimensioner er 36 til 48 cm. Af æstetiske hensyn anbefales massive facadevægge ikke efterisoleret udvendigt og indvendig efterisolering vurderes ikke, at kunne udføres på tilfredsstillende vis. Vinduesbrystninger skønnes generelt, at være uisoleret. Væg mod port skønnes, at være uisoleret massiv teglvæg.		
FORBEDRING Væg mod port efterisoleres udvendigt med 100 mm facadeisolering, afsluttet med puds eller plade.	92.800 kr.	6.000 kr. 1,28 ton CO_2

FORBEDRING Vinduesbrystninger isoleres indvendigt med 200 mm. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. I forbindelse med arbejdet, skal der udføres nye lysninger og bundstykker ved vinduer, og radiatorer vil skulle flyttes ind i rummet.	680.800 kr.	34.100 kr. 7,26 ton CO_2

MASSIVE VÆGGE MOD UOPVARMEDE RUM
Skillevægge imellem opvarmet og uopvarmet kælder skønnes, at være uisoleret massiv teglvæg.

FORBEDRING Skillevægge imellem opvarmet og uopvarmet kælder efterisoleres med 200 mm, afsluttet med godkendt beklædning. Det anbefales, at isoleringen opsættes på den kolde side af væggen i det omfang, at dette er muligt.	18.300 kr.	1.200 kr. 0,24 ton CO_2

LETTE YDERVÆGGE
Kviste skønnes, at være isoleret med 200-240 mm.

KÆLDER YDERVÆGGE
Kælderydervægge i opvarmet del af kælder skønnes, at være uisoleret massiv væg.

FORBEDRING VED RENOVERING Kælderydervægge i opvarmet del af kælder efterisoleres udvendigt med 100 mm velegnet isoleringsmateriale (terrænbats / drænplade). Efterisoleringen kan evt. udføres i forbindelse med andre renoveringsopgaver, eksempelvis i forbindelse med etablering af omfangsdræn.		400 kr. 0,08 ton CO_2

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse

VINDUER
Det skønnes, at ca. halvdelen af vinduer og altandøre i lejligheder er monteret med 2-lags termoglas eller 1+1-lags glas i koblere eller indvendige forsatsrammer. Den øvrige andel skønnes, at være monteret med energiglas af varierende årgang og kvalitet.

Vinduer på hovedtrapper er monteret med 1-lags glas.
Vinduer i opvarmet kælder er monteret med 2-lags energiglas.

FORBEDRING Vinduer på trapper monteres med indvendige forsatsruder af 1-lags energiglas. Alternativt udskiftes vinduerne med nye, monteret med 3-lags energiglas, varm kant og gasfyldning.	151.200 kr.	12.400 kr. 2,64 ton CO_2

FORBEDRING VED RENOVERING Vinduer og altandøre med 2-lags termoglas eller 1+1-lags glas udskiftes til nye, monteret med 3-lags energiglas, varm kant og gasfyldning.		76.900 kr. 16,37 ton CO_2

YDERDØRE
Yderdøre ved trapper er monteret med 2-lags energiglas.
Dør imellem opvarmet og uopvarmet kælder er uisoleret.

FORBEDRING VED RENOVERING Dør imellem opvarmet og uopvarmet kælder udskiftes til ny isoleret dør		200 kr. 0,02 ton CO_2

Gulve

	Investering	Årlig besparelse

TERRÆNDÆK
Terrændæk i opvarmet kælder skønnes, at være uisoleret betondæk. Efterisolering af terrændæk vil ikke være rentabelt, da det vil forudsætte, at kælderen graves ud.

ETAGEADSKILLELSE
Gulv mod uopvarmet kælder skønnes, at være udført som uisoleret lukket bjælkelag/støbt gulv.

Loft i port skønnes, at være uisoleret træbjælkelag/støbt etagedæk.

FORBEDRING Gulv mod uopvarmet kælder isoleres ved indblæsning af granulat i bjælkelag. Det forudsættes, at der er plads til ca. 100 mm granulat i hulrum. Eksisterende isoleringsniveau og mulighederne for efterisolering ved indblæsning anbefales nærmere undersøgt af et certificeret indblæsningsfirma. Alternativt efterisoleres nedefra med 100 mm afsluttet med godkendt beklædning.	727.800 kr.	98.100 kr. 20,89 ton CO_2
FORBEDRING Loft i port efterisoleres ved indblæsning af granulat. Muligheder for efterisolering anbefales undersøgt nærmere forud for igangsætning af dette forslag, ved indhentning af tilbud fra et certificeret indblæsningsfirma. Alternativt efterisoleres med 100 mm nedefra afsluttet med puds eller plade.	15.600 kr.	1.200 kr. 0,26 ton CO_2

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION Der er naturlig ventilation i hele ejendommen.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med 2 stk. isolerede varmevekslere af typen Reci rørveksler, årgang 2009.		
VARMEPUMPER Der er ingen varmepumpe. Konvertering af forsyningsformen fra fjernvarme til el via varmepumpe vil ikke være rentabelt.		
SOLVARME Der er intet solvarmeanlæg. Etablering af solvarmeanlæg vil ikke være rentabelt.		

Varmefordeling

	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg.		
VARMERØR Varmerør før veksler er isoleret med ca. 50 mm. Varmefordelingsrør i kælder er isoleret med 10-20 mm. Der er registreret uisolerede varmefordelingsrør og komponenter i varmecentral, svarende til ca. 10 meter rør.		
FORBEDRING Uisolerede varmefordelingsrør og komponenter (flanger og ventiler) i varmecentral isoleres, op til 50 mm med rørskåle eller lamelmåtter. Ventiler monteres evt. med aftagelige isoleringskapper.	5.000 kr.	700 kr. 0,14 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Varmefordelingsrør i kælder efterisoleres, op til 50 mm med Alu-rørskåle eller tilsvarende rørisolering.		7.500 kr. 1,60 ton CO_2
VARMEFORDELINGSPUMPER På varmefordelingsanlægget er monteret 1 stk. automatisk modulerende pumpe af typen Grundfos, Magna 65-60.		

AUTOMATIK
Det skønnes, at der generelt er monteret termostatiske reguleringsventiler på alle radiatorer. Til regulering af varmeanlæg efter udetemperatur er monteret automatik af typen Clorius KC2002.

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMTVANDSRØR Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder er isoleret med ca. 40 mm. Varmtvandsrør i kælder er isoleret med 20-40 mm. Varmtvandsrør på loft er isoleret med ca. 10 mm. Varmtvands stigstrenge er fremført uisoleret. Der er registreret uisoleret varmtvandsrør og komponenter (flanger og ventiler), svarende til ca. 8 meter rør i kælder og varmecentral. Der kan muligvis være flere uisolerede varmtvandsrør og komponenter i kælderrum, som der ikke var adgang til ved besigtigelsen. Der er registreret en hel del uisolerede varmtvandsrør på loft. Det skønnes, at der i alt er ca. 40 meter uisolerede rør.		
FORBEDRING Uisolerede varmtvandsrør på loft isoleres, op til 50 mm med Alu-rørskåle eller tilsvarende rørisolering.	14.000 kr.	15.300 kr. 3,25 ton CO_2
FORBEDRING Uisolerede varmtvandsrør og komponenter i kælder og varmecentral isoleres, op til 50 mm med Alu-rørskåle eller tilsvarende rørisolering. Flanger og ventiler monteres evt. med aftagelige isoleringskapper.	2.800 kr.	2.400 kr. 0,49 ton CO_2
FORBEDRING Varmtvands stigstrenge isoleres med 20-30 mm rørskåle i det omfang, at de er tilgængelige. Alternativt isoleres rørene i forbindelse med fremtidig udskiftning.	123.000 kr.	72.900 kr. 15,49 ton CO_2
FORBEDRING Varmtvandsrør på loft efterisoleres, op til 50 mm med Alu-rørskåle eller tilsvarende rørisolering.	44.100 kr.	14.000 kr. 2,97 ton CO_2

VARMTVANDSPUMPER
Til varmtvandscirkulation er monteret 1 stk. cirkulationspumpe af typen Grundfos, Magna 50-60.

VARMTVANDSBEHOLDER
Varmt brugsvand produceres i 1 stk. vandretliggende varmtvandsbeholder uden synlig mærkeplade.

Beholderen skønnes, at være isoleret med ca. 60 mm.

Varmt brugsvand forvarmes via returkøling af centralvarmeveksler.

EL

El	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Belysningen på trapper er monteret med sparerpærer og med LED-lyskilder. Sparerpærer udskiftes løbende med LED-lyskilder. I kælder er monteret kompaktlysrør. Belysningen betjenes via trapperelæ. Udebelysning skønnes, at være monteret med lysstofrør, som antages styret via skumringsrelæ.		
APPARATER I fællesvaskeri er monteret nyere vaskemaskiner tørretumblere af typen Electrolux.		
SOLCELLER Der er ingen solceller.		
FORBEDRING Montering af solceller til el-produktion på tagflade mod syd. Det anbefales, at der monteres krystallinske solceller af god kvalitet med et panelareal på ca. 60 m². Eventuelle tilskudsmuligheder er ikke medtaget i overslagsprisen. Vilkår vedrørende afregningsbetingelser for overskydende el-produktion anbefales nærmere undersøgt, forud for dette forslags gennemførelse. Det skal yderligere sikres, at tagkonstruktionen kan bære et solcelleanlæg samt, at der kan gives tilladelse til opsætning af anlæg. Det anbefales, at lade en solcelleleverandør udarbejde beskrivelse og forprojekt, i forbindelse med indhentning af tilbud på opgaven.	192.000 kr.	14.400 kr. 5,85 ton CO_2

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Baggrunden for energimærket er en besigtigelse af ejendommen, ejeroplysninger, byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse og renovering samt bygningstegninger.

Det opvarmede areal udgøres af det samlede bolig- og erhvervsareal, samt areal af opvarmet "Miljørum" i kælder. Arealerne stammer fra BBR-meddelsen og opmålinger på bygningstegninger.

Indeliggende trapper medtages i beregningen som opvarmet areal, mens den øvrige andel af kælderen anses for, at være uopvarmet.

Kælderens opvarmede areal er medtaget med 50 % i boligarealet jf. Energistyrelsens retningslinjer.

Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser af klimaskærmen.

I energimærkningen foretages et skøn ved utilgængelige konstruktioner baseret på tidstypiske byggeskikke og krav samt det aktuelle bygningsisolationsniveau i øvrigt. Samme skøn gør sig gældende for varmeanlæg mv. Der tages i den forbindelse forbehold for afvigelser fra faktiske forhold, der kan have betydning for energimærkningens besparelsesforslag.

I forbindelse med forslag til isolering af rørinstallationer er det en generel forudsætning for forslagets gennemførelse, at rørene har minimum 10 års resterende levetid og er tilgængelige, alternativt øges isoleringen i forbindelse med fremtidig rørudskiftning.

I det omfang, at der ikke er plads omkring rørene til, at der kan efterisoleres op til det anbefalede niveau, efterisoleres i størst muligt omfang uden, at rørføringerne ændres.

Rørenes restlevetid bør undersøges forud for igangsætning af isoleringsarbejder.

Der er anført forbedringsforslag med forholdsvise korte tilbagebetalingstider, som det vil være rentabelt at gennemføre her og nu.

Der er yderligere anført forslag, som først vil være rentable på længere sigt. Disse forslag vil dog alle have en miljømæssig og samfundsgavnlig effekt ved gennemførelse.

Det er vigtigt, at der inden igangsætning af energibesparende forslag, udarbejdes et projekt eller foretages en dimensionering af de ønskede ændringer, som sikrer en korrekt udførelse. Forkert udførte besparelsesforslag kan give sig til kende i alvorlige byggetekniske svigt på både kort og lang sigt eller udeblivelse af energibesparelser.

Energimærket er udarbejdet i Energy10, version: Be15 8.17.1.17.

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 15 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 15 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Massive ydervægge	Væg mod port efterisoleres	92.800 kr.	9,05 MWh Fjernvarme 4 kWh Elektricitet	6.000 kr.
Massive ydervægge	Vinduesbrystninger isoleres	680.800 kr.	51,38 MWh Fjernvarme 24 kWh Elektricitet	34.100 kr.
Massive vægge mod uopvarmede rum	Skillevægge imellem opvarmet og uopvarmet kælder eftersioleres	18.300 kr.	1,73 MWh Fjernvarme 1 kWh Elektricitet	1.200 kr.
Vinduer	Vinduer på hovedtrapper monteres med indvendige forsatsruder	151.200 kr.	18,66 MWh Fjernvarme 7 kWh Elektricitet	12.400 kr.
Etageadskillelse	Gulv mod uopvarmet kælder isoleres	727.800 kr.	147,84 MWh Fjernvarme 71 kWh Elektricitet	98.100 kr.

Etageadskillelse	Loft i port efterisoleres	15.600 kr.	1,81 MWh Fjernvarme 1 kWh Elektricitet	1.200 kr.

Varmeanlæg

Varmerør	Uisolerede varmefordelingsrør og komponenter i varmecentral isoleres	5.000 kr.	1,01 MWh Fjernvarme	700 kr.

Varmt og koldt vand

Varmtvandsrør	Uisolerede varmtvandsrør på loft isoleres	14.000 kr.	23,06 MWh Fjernvarme	15.300 kr.
Varmtvandsrør	Uisolerede varmtvandsrør og komponenter i kælder og varmecentral isoleres	2.800 kr.	3,48 MWh Fjernvarme	2.400 kr.
Varmtvandsrør	Varmtvands stigstrenge isoleres	123.000 kr.	110,53 MWh Fjernvarme -140 kWh Elektricitet	72.900 kr.
Varmtvandsrør	Varmtvandsrør på loft efterisoleres	44.100 kr.	21,09 MWh Fjernvarme	14.000 kr.

El

Solceller	Montering af solceller til el-produktion	192.000 kr.	6.092 kWh Elektricitet 2.737 kWh Elektricitet overskud fra solceller	14.400 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Loft	Skråvægge i tagetagen efterisoleres	41,78 MWh Fjernvarme 19 kWh Elektricitet	27.700 kr.
Kælder ydervægge	Kælderydervægge i opvarmet del af kælder efterisoleres	0,54 MWh Fjernvarme 1 kWh Elektricitet	400 kr.
Vinduer	Vinduer og altandøre med 2-lags termoglas eller 1+1-lags glas udskiftes	115,88 MWh Fjernvarme 54 kWh Elektricitet	76.900 kr.
Yderdøre	Dør imellem opvarmet og uopvarmet kælder udskiftes	0,16 MWh Fjernvarme	200 kr.
Varmeanlæg			
Varmerør	Varmefordelingsrør i kælder efterisoleres	11,33 MWh Fjernvarme	7.500 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Offenbachsvej 19

Adresse ..... Offenbachsvej 19, 2450 København SV
BBR nr 101-414523-1
Bygningens anvendelse i følge BBR ..... Etageboligbebyggelse (140)
Opførelsesår 1936
År for væsentlig renovering ..... Ikke angivet
Varmeforsyning ..... Fjernvarme
Supplerende varme ..... Ingen
Boligareal i følge BBR ..... 4728 m²
Erhvervsareal i følge BBR ..... 452 m²
Opvarmet bygningsareal ..... 8731 m²
Heraf tagetage opvarmet ..... 1573 m²
Heraf kælderetage opvarmet ..... 30 m²
Uopvarmet kælderetage ..... 2393 m²

Energimærke ..... D
Energimærke efter rentable besparelsesforslag C
Energimærke efter alle besparelsesforslag C

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter ..... 818.392 kr. i afregningsperioden
Fast afgift ..... 197.577 kr. pr. år
Varmeforbrug ..... 1.232,36 MWh Fjernvarme
Aflæst periode ..... 02-03-2016 til 01-03-2017

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter ..... 850.716 kr. pr. år
Fast afgift ..... 197.577 kr. pr. år
Varmeudgift i alt ..... 1.048.293 kr. pr. år
Varmeforbrug ..... 1.281,03 MWh Fjernvarme
CO2 udledning ..... 180,63 ton CO_2 pr. år

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det registrerede areal svarer fint overens med oplysningerne i BBR-ejeroplysningsskemaet/www.ois.dk.

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

Der er god overensstemmelse mellem det beregnede og det oplyste forbrug.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme	661,81 kr. per MWh
	197.582 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning	2,25 kr. per kWh

Fjernvarmeprisen er anvendt ud fra de tariffer, der var gældende ved det tilsluttede fjernvarmeværk, på det tidspunkt energimærket er gyldigt fra.

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På www.byggeriogenergi.dk kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På www.energistyrelsen.dk/forbruger finder du, under forbruger, råd og værktøjer til energibesparelser i bygninger. Dit energiselskab kan i mange tilfælde være behjælpelig med gennemførelse af energibesparelser.

FIRMA

Firmanummer 600161
CVR-nummer 31616948

EnergiFocus ApS
Strandvejen 41, Hørby, 4300 Holbæk
energifocus.dk
shp@energifocus.dk
tlf. 21370313

Ved energikonsulent
Søren Pedersen

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma der har udarbejdet mærkningen, senest 1 år efter energimærkningsrapportens dato. Hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, skal klagen være modtaget i det certificerede firma senest 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering. Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på http://www.ens.dk/forbrug-besparelser/byggeriets-energiforbrug/energimaerkning/klage Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af en klage kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 36 og 37 i bekendtgørelse nr. 1701 af 15. december 2015.

Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistyrelsens adresse er:

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

E/F Seierøehus
Offenbachsvej 19
2450 København SV



Energistyrelsen

Gyldig fra den 30. august 2017 til den 30. august 2024

Energimærkningsnummer 311269777

Tilstandsrapport
Med 10 års vedligeholdelsesplan

EF Seierøehus
Februar 2023



BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING A/S
Vesterbrogade 12, 1620 København V - Telefon: 33 22 99 41
CVR. 21397245 www.boligexperten.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Rapportens hensigt 2
Sammenfatning 4
Ejendommens tilstand 5
Vedligeholdelsesplan 7
01 Tag 8
02 Kælder 14
03 Facader 19
04 Vinduer 24
05 Udvendige døre 27
06 Trapper 28
07 Port og Portgennemgange 29
08 Etageadskillelser 31
09 WC/BAD 32
10 Køkkener 33
11 Varmeanlæg 34
12 Afløb 35
13 Kloak 36
14 Vandinstallationer 37
15 Gas Installationer 38
16 Ventilation 39
17 EL-Installationer 40
18 Øvrige bygningsdele 43
19 Private fællesarealer og skybrudsikring 45
20 Byggeplads 46
Byggeteknisk rådgivning 47
Byggesagsadministration 47
Energirenovering og bæredygtighed 48
Ejendomsudvikling 49
Energibesparelser 49
Vedligeholdelsesbudget 50

Forudsætninger

På foranledning af EF Seierøehus, er der foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Den byggetekniske gennemgang beror på en overordnet visuel besigtigelse af ejendommens bygningsdele, herunder kældre og lofter.
Der er udelukkende foretaget en visuel besigtigelse, af udvalgte dele af el-, vand, varme- og afløbsinstallationer.

Der er ikke foretaget målinger eller udført undersøgelser, der kræver destruktive indgreb i bygningsdele.

Der er ikke taget prøver for bygningsdelenes eventuelle indhold af bly, PCB, asbest eller skimmel.

UDFØRT AF
BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING A/S

Byggeteknisk gennemgang:
Navn: Lennert Weidekamp
Bygningskonstruktør
M.A.K

For EF Seierøehus deltog:
Christian Myrndorff og foreningens ejendomsinspektør

Besigtiget:
Dato: 07. Februar 2023

BBR-udskrift d.: 15.02.2023
Energimærke af d.: 30.08.2017
Energimærke **D**

Seneste tilstandsrapport:
Dato: December 2013
Firma: BOLIGEXPERTEN
TEKNISK AFDELING A/S

Rapportens hensigt

Hensigten med denne rapport er, at udarbejde et beslutningsgrundlag vedrørende den fremtidige vedligeholdelse af EF Seierøehus bygninger. Rapporten indeholder en vurdering af den overordnede bygningsmæssige tilstand og forslag til en hensigtsmæssig vedligeholdelsesplan, med tilhørende budget. Foreningen, kan på denne baggrund prioritere og planlægge nødvendige arbejder, indenfor en 10 års periode.

Alle budget tal er i 2022 priser og er baseret på erfaringspriser. Alle priser er vejledende overslagspriser. Endelig fastsættelse af omkostningerne for de forskellige arbejder må baseres på indhentning af tilbud efter en nærmere beskrivelse af arbejdernes omfang og kvalitet.

Udgifter til drift er ikke indeholdt i vedligeholdelsesplanen.

Det anbefales at rapporten opdateres ca. hvert 3. – 5. år så den hele tiden holdes á jour med hensyn til priser og tidspunkter for planlægning af gennemførelse af arbejder.
Boligexperten, tilbyder at gennemgå ejendommen for en opdatering af vedligeholdelsesplanen og for vurdering af eventuelle nyopståede fejl og mangler. Denne ydelse tilbydes for 50% af nypris.

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen består af en karre med 28 hovedtrappeopgange, med i alt 250 enheder, herunder 240 stk. ejerlejligheder og 10 stk. garager. Der findes ligeledes 3 stk. erhvervslejemål mod Borgmester Christiansens gade.

Bygningen er opført i år 1936-1937 med 3 etager og udnyttet tagetage, samt kælder.
Kælderen benyttes til fælles faciliteter som opbevaringsrum, varmecentral mv.

I henhold til BBR-meddelelsen, er ejendommens samlede bebyggede areal på 3.753 m2, og det samlede bygningsareal er på 17.570 m2.

Bygningen er opført med kældervægge i beton og fuldmuret ydervægge som blankt murværk. Karnapper er pudses i mørtel.

Altaner er monteret på bærende stålprofiler på facaderne (gade og gård) Altaner er udført med malerbehandlet alu-beklædning og alu-bund. Der afvandes udover sider på bunden, ingen afløb.
Sålbænke er udført som støbt beton.
Etageadskillelser er udført som træbjælkelag med indskudsler. Badeværelsesgulv er udført som betondæk med armering af stålprofiler.

Tagkonstruktionen er udført som sadeltag, med tagbelægning af teglsten med fast undertag.
Kviste mod gaden er inddækket i zink, med spejl og gesims i træ.
Kviste mod gården er inddækket i zink, med spejl, gesims og front i træ.

EJENDOMSIDENTIFIKATION	
Adresse	Offenbachsvej 19-39 Borgmester Christiansens Gade 2-4 Sjælør Boulevard 20-42 Mozartsvej 26-30 2450 KBH SV
Matr.nr.	294 -295 Kongens Enghave, KBH
Ejendomsnr.	498611
Opførelsesår	1936 - 1937
Etager ekskl. kælder og tagetage	3
Antal Lejligheder	249 boliger
Bebygget areal	3753 m2
Bygningsareal	17570 m2
Boligareal	13433 m2
Erhvervsareal	475 m2
Bevaringsværdi	5 (FBB)

Oplysninger iht. BBR og FBB

Sammenfatning

Ejendommens klimaskærm vurderes til at være over middel hvad det gælder tag, facader og ejendommens vinduer og døre.
Ejendommens trapper og fællesarealer vurderes til at være over middel.
Installationerne vurderes til at være middel.

Første prioritet er:
Partiel renovering af kældervægge

Anden prioritet er:
Tagkontrol
Indlægning af flere faser i lejlighederne

Nedenstående prioritering samt budget er defineret ud fra et byggeteknisk optimalt behov. Der er ikke taget hensyn til om foreningen finansielt er i stand til at afsætte midler til de relativt store udgifter indenfor en 10 årig periode. Kan midlerne afsættes, vil bygningerne efter perioden fremstå i en stand, der svarer til over middel, og udgifter til vedligeholdelse vil derefter være på et væsentlig lavere niveau.

Ejendommens tilstand

Klimaskærm		
Tag, Facader/sokkel, Vinduer og Udvendige døre		
		X
Under middel	Middel	Over middel

Fællesarealer		
Trapper, og Porte/ gennemgange		
		X
Under middel	Middel	Over middel

Etageadskillelser		
		X
Under middel	Middel	Over middel

WC/Bad og køkken		
	X	
Under middel	Middel	Over middel

Installationerne		
Varme, Afløb, Kloak, Vand, Gas, Ventilation, og El-installationer		
	X	
Under middel	Middel	Over middel

Øvrige bygningsdele		
	X	
Under middel	Middel	Over middel

Private fællesarealer		
	X	
Under middel	Middel	Over middel

Bygningsdele

Alle fællesarealer er gennemgået, så vidt det har været muligt at få adgang.
Enkelte lejligheder er besigtiget for vurdering af vinduer set indefra og for fællesinstallationer i lejligheder. Selve tilstandsvurderingen er opdelt i punkter fra 01 – 19(20).

Eksisterende forhold er beskrevet og registreret med foto for hver enkelt bygningsdel. Hvorefter der er forslag til hvordan eventuelle skader eller manglende vedligehold kan udbedres.

01 - Tag
02 – Kælder
03 – Facader
04 – Vinduer
05 – Udvendige døre
06 - Trapper
07 – port og gennemgang
08 – Etageadskillelser
09 – WC/Bad
10 – Køkken
11 – Varmeanlæg
12 – Afløb
13 – Kloak
14 – Vand
15 – Gas
16 - Ventilation
17 – EL
18 – Øvrige bygningsdele
19 – Private friarealer
20 – Byggeplads

Karakterskala

De enkelte bygningsdeles tilstand er vurderet i forhold til, hvad man kan forvente af ejendomme af den aktuelle type og alder.
I rapporten er der givet karakterer i henhold til skema.

VURDERING AF TILSTAND

GOD: A X B C	Bygningsdelen har løbende været vedligeholdt og er i god stand. Egentlige istandsættelsesarbejd er er ikke nødvendige
MIDDEL: A B X C	Vedligeholdelse eller istandsættelse er nødvendig for at hindre yderligere forfald.
DÅRLIG: A B C X	Bygningsdelen er i så dårlig forfatning, at egentlige udskiftninger eller store istandsættelser er nødvendige.

Vedligeholdelsesplan

På oversigtsskema sidst i rapporten er de foreslåede arbejder indplaceret i en 10 års periode ud fra en vurdering af hvornår de teknisk bedst udføres.
Skemaet udgør således et forslag til en plan for ejendommens fremtidige vedligeholdelse.
Vedligeholdelsesplanen, indeholder håndværkerpriser (dvs. Ekskl. Moms) og budgettal, som er inklusive moms.

Der er afsat rådighedsbeløb til uforudseelige udgifter samt tekniker honorar, som indgår i foreningens udgifter ved større byggesager.

Herudover skal der tillægges udgifter til byggesagsadministration, forsikring og udgifter til finansiering og byggelånsrenter.

PRIORITERING

De aktiviteter der er anbefalet i rapporten er prioriteret i vedligeholdelsesplanen med en prioritet 1, 2, og 3.

1; Står for det arbejde der bør udføres nu og her.

2; Almindeligt vedligehold.

3; Mindre nødvendige arbejder, som er af mere kosmetisk art.

01 Tag	A	X	Tagkontrol
01.00 Tagkonstruktion	B		
	C		

Registrering

Bygningen har sadeltag.
Der er udført komplet tagrenovering i år 2000.

Taget har en hældning på ca. 45 grader på de skrå flader.
Spær afstanden er ca. 1,0 m.

Tagkonstruktionen er opført i 125 x 125 mm tømmer.
Der er lagt fast undertag under tagbelægning.
Der er indrettet pulterrum på noget af loftet, den anden del af loftrummet er indrettet til lejligheder.

Der sat naturlig ventilationsriste i tagrummet.
Depotrummene er placeret på loftet og er opbygget som lette trævægge.
Trævæggene er i normal stand.

Tagkonstruktionen fremstår tør og i velvedligeholdt stand.
Taget vurderes at have en restlevetid på 10 år eller derover forudsat, at der løbende og systematisk overvåges for utætheder, og at disse partielt repareres.

Tagkonstruktionen vurderes til at være i normal stand.







Anbefalet aktivitet

Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes.

01 Tag	A	X	Tagkontrol
01.01 Belægning	B		
	C		

Registrering

Tagbelægningen er en rødvingetegl som er blevet udskiftet i år 2000

Ved en visuel gennem af tagbelægningen, kunne det ikke konstateres at der var løse teglsten.

Tagbelægningen vurderes at være intakt ud fra besigtigelse dagen.

Der ses enkle steder hvor der er begyndt at gro mos på tagbelægning.

Tagbelægningen er i normal stand.







Anbefalet aktivitet

Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes.

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

01 Tag	A	X	Tagkontrol
01.02 Murværk over tag	B		
	C		

Registrering

Brandkamme er istandsat og synes i pæn stand.

Skorstenene på ejendommen er udført i pudset murværk og står med afdækningsplader i beton. Skorstene har zinkinddækninger. Generelt er skorstenenes i normal stand, når man ser på overfladerne. Skorstenene er besigtiget fra det flade tag.

Tilstanden på skorstenene og brandkammen er normal.



Anbefalet aktivitet

Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes.

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

01 Tag	A	X	Tagkontrol
01.03 Tagrender og nedløb	B		
	C		

Registrering

Tagrenderne og nedløbet er skiftet sammen med taget.
Tagrender og nedløb er udført i zink.
Almindelig levetid for zink er ca. 15-30 år.

Bestyrelsen oplyser, at tagrender løbene bliver renset.

Generelt er tagrenderne og nedløbene i en relativ fornuftig stand. Der er ikke registreret utætheder.







Anbefalet aktivitet

Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes.

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

01 Tag	A	X	Tagkontrol
01.04 Taghætter og inddækninger	B		
	C		

Registrering

Taggennemføringer samt inddækninger, som taghætter og faldstammegennemføringer mv. er udført i zink.

Det vurderes at gennemføringerne med tilhørende inddækninger er intakte og i normal stand, og dermed forekommer der ikke risiko for vandindtrængende på nuværende tidspunkt.

Generelt er taggennemføringer samt inddækninger i en relativ fornuftig stand. Der er ikke registreret utætheder.







Anbefalet aktivitet

Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes.

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

01 Tag	A	X	Ingen bemærkninger
01.05 Branddøre	B		
	C		

Registrering

Der er adgang til noget af loftrummet fra hovedtrappen.
Det er vigtigt at disse døre holdes lukket hele tiden.

Tilstanden på dørene og dørpumperne er normal.





Anbefalet aktivitet

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

02 Kælder	A	X	Ingen bemærkninger
02.00 Kælderen	B		
	C		

Registrering

Ejendommen har fuld kælder.
Kælderen anvendes til depotrum, cykelopbevaring, fællesrum og varmecentral.
Der er adgang til kælderen via hovedtrapper og fra gården.

Kælderen har generelt et fornuftigt indeklima.

Tilstanden af kælderen er generel i god stand, taget alderen i betrækning.







Anbefalet aktivitet

Det anbefales at kælderen har en temperatur på min. 18°C. året rundt samt at den udluftes med naturlige ventilation.

Disse tiltag mindsker risiko for forfald af bærende konstruktioner herunder svampeskader, råd i bjælker og korrosion i armeringer.

02 Kælderen	A		Ingen bemærkninger
02.01 Kældergulv	B		
	C		

Registrering

Kældergulvene består af et betonlag, der sandsynligvis er udstøbt på kapilarbrydende lag udlagt på råjorden, betonen er glittet i overfladen.

Kældergulvene fremstår med mindre revnedannelser, disse vurderes dog at være af ren kosmetisk karakter.

Betonkældergulvet er i normal stand, taget alderen i betrækning.







Anbefalet aktivitet

Kældergulvet fremstår i god stand, der anbefales ingen arbejde på denne.

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

02 Kælderen	A		Partiel renovering af kældervægge
02.02 Kælderydervægge og skillevægge	B	X	
	C		

Registrering

Kælderydervægge og skillevægge er udført i massiv tegl. Skillevæggene er ligeledes udført som opmurede skillevægge.
Kælderens kalkede overflader fremstår med store afskallinger og udvasket fuger i murværket.

Det anbefales at murværk eftergås for udvasket fuger mv. indenfor planperioden men vurderes at ligge under driften.

I KREA rummet ses der vandindtrængning gennem ydervæggen.
Bestyrelsen oplyser, at dette problem pågår en renovering

Det vurderes overordnet at væggene er i normal til mindre god stand.







Anbefalet aktivitet

Det anbefales at kældervæggene istandsættes.
Pudsreparationer og malervedligehold er delvist et spørgsmål om foreningens ønske til udseende.

02 Kælderen	A	X	Ingen bemærkninger
02.03 Branddøre	B		
	C		

Registrering

Der er monteret dørpumper på næsten alle dørene i kælderen.

Der er adgang til kælderen fra hovedtrapperne.
Det er vigtigt at disse døre holdes lukket hele tiden.

Tilstanden på dørene og dørpumperne er normal.







Anbefalet aktivitet

Det anbefales at dørene til kælderen holdes lukket og at dørpumperne eftergås

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

02 Kælderen	A	X	Ingen bemærkninger
02.04 Kældernedgange	B		
	C		

Registrering

Der er kælder nedgang fra gården og hovedtrapperne.

Nedgangen fra opgangstrapperne er blevet renoveret i 2022.

De udvendige nedgange er udført i beton.
Der ses afskallinger flere steder på trapperne.

Tilstanden på kældernedgange er normal.







Anbefalet aktivitet

Der anbefales ingen arbejder på dette.

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

03 Facader	A		Ingen bemærkninger
03.00 Gadefacade	B		
	C		

Registrering

Gadefacaden er udført i blankt murværk i en gul facadesten med en skrabet fuge.

Bestyrelsen oplyser, at der er blevet udbedret sætningsskader og skiftet fuger i 2019

Foreningen må forvente, at der kommer løbende renoveringsarbejder på facaden.
Der forekommer områder på facaden, hvor det vurderes at der inden for planperioden vil opstå behov for udskiftning af fuger samt eftergang af sålbænkenes overflader for at opretholde standen på facadens generelle stand.

Gadefacaden fremstår i god stand alderen taget i betragtning.







Anbefalet aktivitet

Det anbefales at der ikke saltes helt op til facaderne, da dette kan skade fugerne og murstene. Ved skader på facaden anbefales det at dette udbederes inden vintermånederne for at sikre sig at det ikke udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen.

03 Facader	A	X	Ingen bemærkninger
03.01 Gårdfacaden	B		
	C		

Registrering

Gårdfacaden er udført i blankt murværk i en gul facadesten med en skrabet fuge.

Bestyrelsen oplyser, at der er blevet udbedret sætningsskader og skiftet fuger i 2019

Foreningen må forvente, at der kommer løbende renoveringsarbejder på facaden.
Der forekommer områder på facaden, hvor det vurderes at der inden for planperioden vil opstå behov for udskiftning af fuger samt eftergang af sålbænkenes overflader for at opretholde standen på facadens generelle stand.

Gårdfacaden fremstår i god stand alderen taget i betragtning.







Anbefalet aktivitet

Det anbefales at der ikke saltes helt op til facaderne, da dette kan skade fugerne og murstene. Ved skader på facaden anbefales det at dette udbederes inden vintermånederne for at sikre sig at det ikke udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen.

03 Facader	A		Ingen bemærkninger
03.02 Sokkel	B		
	C		

Registrering

Sokkelen er udført i mursten som er pudset op i en grå nuance.

Bestyrelsen oplyser, at sokkelen blevet renoveret og pudset op i 2019.







Anbefalet aktivitet

Det anbefales at der ikke saltes helt op til facaderne, da dette kan skade fugerne og murstene. Ved skader på facaden anbefales det at dette udbederes inden vintermånederne for at sikre sig at det ikke udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen.

03 Facader	A		Ingen bemærkninger
03.03 Sålbænke	B		
	C		

Registrering

Sålbænkene på facaderne er udført som præfabrikeret betonsålbænke.

Betonsålbænken er hele og uden store skader og der er ikke registreret sålbænke med afskalninger.

Det anbefales dog at betonsålbænkene eftergås i form en overfaldebehandling via driften og skifersålbænkene visuelt eftergås.

Der forventes ingen vedligeholdelsesarbejder inden for planperioden udover den almindelige drift omkostninger.

Tilstanden på sålbænkene er normal







Anbefalet aktivitet

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

03 Facader	A		Ingen bemærkninger
03.05 Altaner	B		
	C		

Registrering

Karnapper/karnapaltaner mod gaden og gården er totalrenoveret i år 2011, herunder nye altandæk og brystninger samt overfladerenovering.
Karnapper fremstår generelt i over middel pæn stand.

Altaner mod gade og gård:
Altaner er udført med bund og værn i aluminium, monteret på synlige montageprofiler i stål.
Værn i profileret alu er sprøjtemalet.
Altaner fremstår i middel god stand, dog er udvendig overflade på altanværn svagt falmet i overfladen.

Franske altaner mod gade Altanværn er udført af aluminium, sprøjtemalet.
Altanværn fremstår I middel god stand.
Tilstanden på altanerne er god.







Anbefalet aktivitet

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

04 Vinduer	A	X	Ingen bemærkninger
04.00 Vinduer gade facaden	B		
	C		

Registrering

Vinduer til beboelse er ejernes eget ansvar og ejendom.
Vinduer er af forskellig alder og oprindelse, og tilstanden varierer meget.
Nogle vinduer fremstår i fornuftig stand, dog med lettere falmet overflade.
Andre fremstår i særdeles dårlig stand med tegn på begyndende rådskader.
Generelt vurderes langt størstedelen til at trænge til vedligeholdende malerbehandling.



Alle vinduer til beboelserne på gadefacaden er 2 og 3 - fagsvinduer.

Vinduerne i trappeopgange på gadefacaden er udskiftet i 2019-2022, og udført i træ med termoruder og malet i creme hvid farve, og med betonsålbænke.



Alle vinduer til beboelserne på gadefacaden er 2 og 3 - fagsvinduer.

Kalfatringsfugerne er udført med bløde fuger.

Tilstanden på ejendommens vinduerne er i normal stand.



Anbefalet aktivitet

Trævinduer bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af vinduernes indbygning og geografiske orientering.

Det anbefales, at vinduerne eftergås hvert 5. år, hvor alle tætningslister gennemgås, og hængsler smøres.

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

04 Vinduer	A	X	Ingen bemærkninger
04.01 Vinduer gårdfacaden	B		
	C		

Registrering

Vinduer til beboelse er ejernes eget ansvar og ejendom.

Vinduer er af forskellig alder og oprindelse, og tilstanden varierer meget.
Nogle vinduer fremstår i fornuftig stand, dog med lettere falmet overflade.
Andre fremstår i særdeles dårlig stand med tegn på begyndende rådskader.

Generelt vurderes langt størstedelen til at trænge til vedligeholdende malerbehandling.

Alle vinduer til beboelserne på gadefacaden er 2 og 3 - fagsvinduer.

Kalfatringsfugerne er udført med bløde fuger.

Der ses enkle steder, at der mangler fuger efter vindues udskiftning.
Dette skal ejerne sørger for at få bragt i orden.

Tilstanden på ejendommens vinduerne er i normal stand.







Anbefalet aktivitet

Trævinduer bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af vinduernes indbygning og geografiske orientering.

Det anbefales at vinduerne eftergås hvert 5. år, hvor alle tætningslister gennemgås, og hængsler smøres.

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

04 Vinduer	A	X	Ingen bemærkninger
04.02 Kælder vinduer	B		
	C		

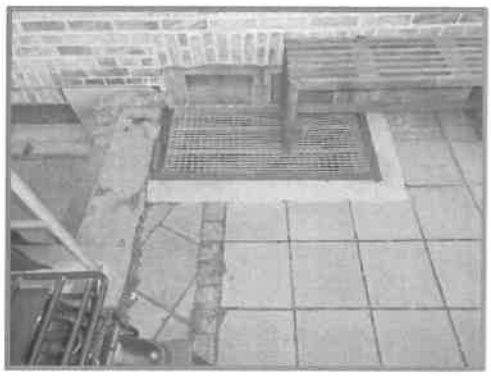
Registrering

Næsten alle ejendommens kældervinduer er blevet skiftet sammen med renovering af facaden.
Der er kun et par enkle stykker som er fra bygningens oprindelse, som er udført med 1-lags glas.

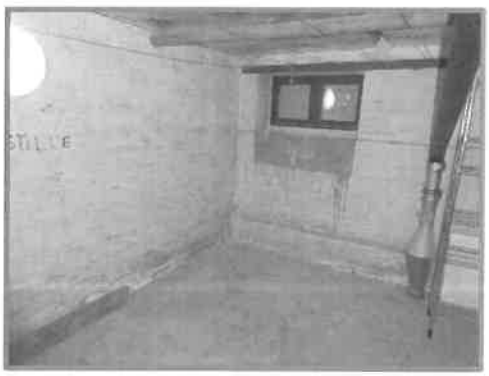
Vinduer fremstår i normal stand, dog er der 3 gamle vinduer, med falmet og afskallende maling, samt udfaldet kit.
Vinduer er uden spalteventil.

Vinduerne er udført i træ med enkellags ruder og malet i en grå farve.

Tilstanden på ejendommens kældervinduer er i normal stand.







Anbefalet aktivitet

Trævinduer bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af vinduernes indbygning og geografiske orientering.

Det anbefales at vinduerne eftergås hvert 5. år, hvor alle tætningslister gennemgås, og hængsler smøres.

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

05 Udvendige døre	A	X	Ingen bemærkninger
05.00 Døre	B		
	C		

Registrering

Opgangsdørene til hovedtrapper er blevet skiftet i 2011. Døre fremstår i over middel pæn stand, dog med enkelte brugsspor.

Dørene er blevet malet i 2022

Tilstanden på gadedørene er normal stand, taget alderen i betragtning.

Kælderdøre er bladning af gamle døre og nye som er blevet skiftet i 2019.

Døre fremstår generelt lettere brugt, men i en vedligeholdt stand.
Overflader fremstår i god stand.
Døre er uden spalteventil.

De døre som ikke er blevet udskiftet, bør udskiftes på et tidspunkt.

Tilstanden på kælderdørene er i god stand.







Anbefalet aktivitet

Trædøre bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af vinduernes indbygning og geografiske orientering.

Det anbefales at vinduerne eftergås hvert 5. år, hvor alle tætningslister gennemgås, og hængsler smøres.

Dørene er fuget med en gummifuge.
Fugninger skal jævnligt efterses og udbedres hvis der er løse, slippende, utætte fugninger.
Fuger af denne type bør udskiftes hvert 10.-15. år, da de over tid mister deres elasticitet og revner.

06 Trapper	A	X	Ingen bemærkninger
06.00 Hovedtrapper	B		
	C		

Registrering

Hovedtrapperne er udført som trætrappe med linoleum på trin, reposer og gangarealer.
Trinene har forkantlister i messing.
Indgangsreposet i stueetagen er udført med terrazzo gulv.
Vanger og stødtrin er malede og fremstår i en flot stand.
Balustre udført i træ med profil og olieret træhåndliste.

Væggene og lofter fremstår som malede flader med profileret træpaneler. Der er observeret at der forekommer enkelte hakker o. lign. på væggene, som alene har en kosmetisk karakter.

Det er oplyst at trapperne er blevet istandsat i 2022

Opgangsdørene er af ældredato, dog er det ikke de originale de vurderes til at været skiftet i 80érne

Trappeopgangene er i god stand.







Anbefalet aktivitet

Det anbefales, at der årligt udføres en partiel malerreparation i opgangene samt en hovedrengøring af trapperne for at opretholde den gode stand, trapperne er i.

07 Port og Portgennemgange	A		Ingen bemærkninger
07.00 Port	B		
	C		

Registrering

Ejendommen har egen port til gården.
Det er ikke oplyst at der er nogle problemer med denne.





Anbefalet aktivitet

Porten bør løbende vedligeholdes hvor alle hængsler smøres.

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

07 Port og Portgennemgange	A	X	Ingen bemærkninger
07.01 Portgennemgange	B		
	C		

Registrering

Ejendommen har egen port til gården.
Det er ikke oplyst at der er nogle problemer med denne.

Loftet og væggene i gennemgang er blevet efterisoleres mod overliggende beboelsesrum.

Tilstanden på portgennemgangen er normal.







Anbefalet aktivitet

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

08 Etageadskillelser	A	X	Ingen bemærkninger
08.00 Etageadskillelser	B		
	C		

Registrering

Etageadskillelse fra kælder mod stueetage er udført som traditionel træbjælkelag med indskuds ler.

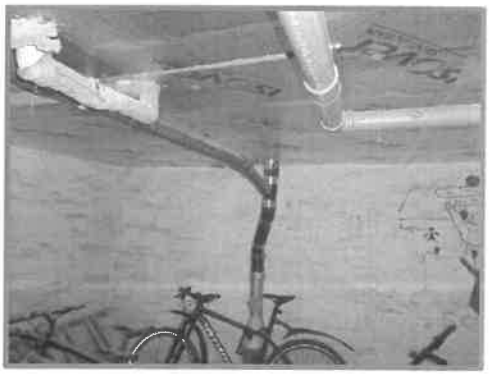
Der er tidligere blevet isoleret op mod overliggende lejligheder.

Badeværelsesgulv er udført som betondæk med armering af stålprofiler.

Etageadskillelsen fremstår i normal stand.







Anbefalet aktivitet

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

09 WC/BAD	A	X	Ingen bemærkninger
09.00 WC/BAD	B		
	C		

Registrering

Alle lejligheder er forsynet med toilet- og baderum i forskellig stand og variation.

Det er den enkelte ejers ansvar at vedligeholde wc/bad samt fuger i badeområderne samt sørge for, at installationer er tætte og funktionsdygtige.

Ved ombygning eller etablering af badeværelser er det den på ombygningstidspunktet gældende SBIanvisning vedr. vådrum, der er gældende (p.t. SBIanvisning nr. 252 Vådrum) Dvs., at krav vedrørende vådrumssikring er gældende.

Bestyrelsen skal oplyses at ejerne at arbejdet skal udføres efter gældende regler.

Vedligeholdelsesstanden af badeværelser er individuel og er derfor ikke medtaget i denne rapport.







Anbefalet aktivitet

WC og bad fremstår velvedligeholdte og i god stand, der anbefales ingen arbejder på disse.

10 Køkkener	A	X	Ingen bemærkninger
10.00 Køkkener	B		
	C		

Registrering

Alle ejendommens lejligheder er forsynet med køkken i forskellig stand og variation.

Det er den enkelte ejeres ansvar at vedligeholde sit køkken samt sørge for, at installationer er tætte og funktionsdygtige.

Vedligeholdelsesstanden af køkkenerne er individuel, disse vedligeholdes og ombygges af de enkelte beboere, derfor er disse ikke vurderet i denne vedligeholdelsesplan.







Anbefalet aktivitet

Køkkener fremstår velvedligeholdt og i god stand, der anbefales ingen arbejder på disse.

11 Varmeanlæg	A	X	Ingen bemærkninger
11.00 Varmecentral og installationer	B		
	C		

Registrering

Ejendommen har to varmecentraler som opvarmes med fjernevarme.
Anlæggene er udført med isoleret varmeveksler og indirekte centralvarme i fordelingsnettet.
Anlægget bliver løbende serviceret vedligeholdt, og enkeltkomponenter bliver løbende udskiftet efter behov.
Varmevekslere er tidligere blevet udskiftet og varmtvandsbeholderne er fra år 1993



Varmecentralen er løbende istandsat.
Der anbefales løbende service på denne ved fasttilknyttet VVS-firma.



Varmeinstallationen fremstår velvedligeholdt og i god stand, og der anbefales ingen arbejder på denne.

Varmeinstallationen er udført som et 2-strenget system, med radiatorerne placeret primært under vinduerne i lejlighederne.
Samtlige radiatorer i foreningen er forsynet med termostatiske reguleringsventiler



Varmeinstallationen fremstår velvedligeholdt og i god stand.

Anbefalet aktivitet

I forbindelse med gennemgang kan vi se potentiale for energioptimering af eksisterende varme- og brugsvansinstallation.
Det anbefales at vi i samarbejde med en teknisk underrådgiver får udarbejdet en energirapport med løsningsforslag til energioptimerende tiltag.

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

12 Afløb	A	X	Ingen bemærkninger
12.00 Faldstammer	B		
	C		

Registrering

Faldstammerne vurderes at være udskiftet løbende i forbindelse med individuelle renoveringer af lejlighederne samt nedbrud.
Ejendommen er forsynet med faldstammer fra henholdsvis køkkener og toiletrum.
Faldstammerne er fra forskellig tid og materialer.
Faldstammerne er generelt placeret skjult i individuelle skakter i boligerne.
Faldstammerne er udluftet over tag.
Gulvafløb i badeværelser er generelt forsynet med vandlås under loft på underliggende etage.
Vandlåse fra køkkenvaske.

De synlige faldstammer er hovedsageligt udført med dimensionen ø110 mm. og udført i en blanding af i støbejern loro-X og stål.

Der er ikke oplyst om udfordringer med opstuvede afløb.

Generelt er der ikke registreret synlige gennemtæringer på faldstammerne, i de besigtigede lejligheder.

Faldstammerne kan ikke vurderes da disse fleste steder er skjult i ejendommen.







Anbefalet aktivitet

Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på afløbsinstallationen.

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

13 Kloak	A	X	Ingen bemærkninger
13.00 Kloakanlægget	B		
	C		

Registrering

Kloakken er ikke undersøgt nærmere, der er ikke oplyst om udfordringer i forhold til opstuvede afløb.

Ejendommens spildevand og regnvand afledes til offentlig kloak.
Den offentlige kloak er udformet som et fællessystem, hvor regnvand og spildevand føres i samme ledning.
Afløb (faldstammer) fra bygningen føres til kælderen, hvor der ligger afløbsledninger ført ud gennem facaderne og ført under/gennem bygningen.

Fra kloak er der ført hovedledninger under/gennem bygning til offentlig brønd i fortov.
Overfladevand afvandes via tagnedløb og rørbrønde mod havefacade og gadefacade.

Kloak er tilsluttet fællessystem, men er på grunden forberedt for separatsystem.

Kloakken kan ikke vurderes da denne installation er under jorden og at der ikke er udført en TV-inspektion af kloakken.







Anbefalet aktivitet

Det vil være hensigtsmæssigt, at der udføres en TV-inspektion af kloaksystemet for derved at få afdækket eventuelle brud og sætninger samt øvrige skader, der kan give fugtskader, problemer med rotter osv., og angive en rest-levetid på kloakken.
Det anbefales, at der udføres en TV-inspektion hvert 10. år.

Det anbefales, at man får tilset sine regnvandsbrønde, Aqua dræn, lyskasser, kælderskakt, sandfangs brønde og tagnedløb årligt og får dem tømt hvert andet eller tredje år.

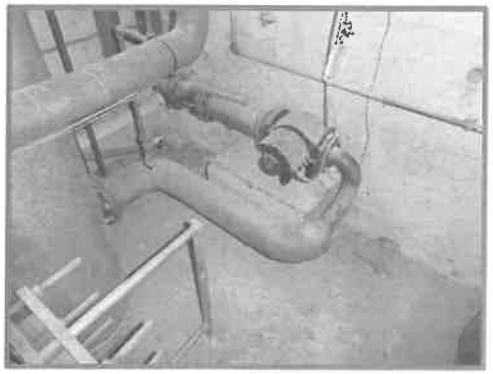
14 Vandinstallationer	A	X	Ingen bemærkninger
14.00 Vandinstallationer	B		
	C		

Registrering

Ejendommen forsynes med vandværksvand fra Københavns Vand.
Ejendommen er forsynet med 2 vandstik i kælderen.
Vandstik føres ind fra gadeplan med hovedvand måler placeret i kælderen.
Rørinstallationerne fra vandstik til varmecentral er udført i galvaniserede stålrør.

Ejendommen har ikke fået skiftet udskiftet alle vandrørene.
Foreningens Politik er at når der ansøges om renovering henviser vi til en gennemgang af faldstammer for at se om det giver mening at skifte dem samtidig med en renovering.

Vandinstallationerne kan ikke vurderes da disse fleste steder er skjult i ejendommen.







Anbefalet aktivitet

Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på brugsvandsinstallationen.

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

15 Gas Installationer	A	X	Ingen bemærkninger
15.00 Gas Installationer	B		
	C		

Registrering

Ejendommen er tilsluttet bygasnettet, Københavns Energi.
Gasforsyningen anvendes alene til madlavning, ikke alle boliger har gaskomfur.
Forbruget afregnes via individuel gasmåler i hver boligenhed, og det samlede gasforbrug kendes derfor ikke.
Der er intet fællesforbrug.

Det er vigtigt at vedligeholde denne installation samt sørge for, at installationerne er tætte, funktionsdygtige og lovlige. Det er vigtigt, at flexslanger ikke er i nærheden af gasblus, og ikke bliver klemt bagved ovnen.

I forbindelse med renovering i lejligheder kan enkelte være gået væk fra at benytte gas. Det er vigtigt, at installationen til stadighed overvåges for rust mv. og ikke bliver glemt i de enkelte lejligheder.

Det er den enkelte beboers ansvar at vedligeholde sit køkken samt sørge for, at installationerne er tætte og funktionsdygtige. Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på gasinstallationen.







Anbefalet aktivitet

Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på gasinstallationen.

16 Ventilation	A	X	Ingen bemærkninger
16.00 Ventilation	B		
	C		

Registrering

Ejendommen ventileres ved naturlig ventilation, via betonkanaler fra bygningens oprindelse/spiorør på spidsloft.

På badeværelser og i køkkener forefindes aftrækskanal.

Det er vigtigt at der ikke tilsluttes mekaniske ventilatorer på de naturlige aftrækskanaler, da dette ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i bygningsreglementet, og der er risiko for at rørsamlingerne ikke er tætte/har sat igennem årene, hvilket kan med fører fugtskader samt lugtgener i ejendommen.

Ventilationsanlægget kan ikke vurderes da disse fleste steder er skjult i ejendommen.







Anbefalet aktivitet

Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på ventilationsinstallationen.

Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

17 EL-Installationer	A	X	Ingen bemærkninger
17.00 El-Installationer	B		
	C		

Registrering

Ejendommens elforsyning kommer fra SEAS-NVE Der er indført stikledninger i kældrene (stikledninger og hovedbly).

Forbruget afregnes via måler i ejendomstavler samt målere ved hver boligenhed, det samlede forbrug kendes ikke.

Forbruget til fællesinstallationer afregnes efter målere i de fælles ejendomstavler.



Stikledningen er gamle stof og tjære isolerede kabler. Stigeledninger er delvis stofisolerede ledninger fremført i rør og delvis plastisolerede kabler. Der er ikke blevet demonteret materiel ved gennemgangen.

Fra hovedbly er der fremført hovedledning til ejendomstavlen. Ejendomstavlen er placeret på væg, i kælderen.



Fra ejendomstavlen er der fremført hovedledninger til varmecentraltavle og øvrige undertavler.

Bestyrelsen oplyser at, beboer oplever at der ikke er nok strøm i lejlighederne, så der ikke kan monteres induktions kogeplader.

El-installationerne er i normal stand.



Anbefalet aktivitet

EL/svagstrøm fremstår velvedligeholdt og i god stand, der anbefales ingen arbejder på dette.

17 EL-Installationer	A	X	Ingen bemærkninger
17.01 Belysning	B		
	C		

Registrering

El-installationerne i fællesarealerne.
Ved gennemgang er der observeret henholdsvis tryk og sensor på belysning i ejendommens fællesarealer herunder trappeopgang portgennemgang og kælder.

Såfremt foreningen ikke har udskiftet til LED belysning vil dette anbefales løbende ved udskiftning.

Det er oplyst at der er skiftet El-installationerne på hovedtrapperne i 2022

Standen vurderes at være normal.







Anbefalet aktivitet

EL/svagstrøm fremstår velvedligeholdt og i god stand, der anbefales ingen arbejder på dette.

17 EL-Installationer	A	X	Ingen bemærkninger
17.02 Øvrige installationer	B		
	C		

Registrering

Dørtelefonanlæggene er et klassisk dørtelefonsystem som via tryk giver forbindelse til de enkelte lejligheder som derefter kan åbne gadedøren. Anlægget er placeret i gadedørenes false.

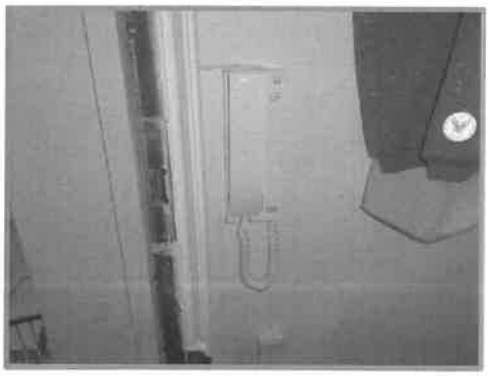
Det anbefales at anlægget løbende serviceres for at sikre, at dette er velfungerende. Udgifter til service afholdes via det alm. driftsbudget.

Der er ikke oplyst om udfordringer om anlægget derfor vurderes dørtelefonanlægget til at være i normal stand.

Dørtelefonanlæggene vurderes til at være i normal forventet stand.







Anbefalet aktivitet

EL/svagstrøm fremstår velvedligeholdt og i god stand, der anbefales ingen arbejder på dette.

18 Øvrige bygningsdele	A	X	Ingen bemærkninger
18.00 Øvrige bygningsdele	B		
	C		

Registrering

Garager står i blankt murværk, med tagbelægning af tagpap.
Tagpap er ca. fra år 2000-2002.
Murværk fremstår generelt i god stand.
Murværket er blevet renoveret i 2021, hvor der blev udbedret udvaskede fuger, revnede mursten, musetrapper/ sætninger mv.
Tagpapbelægning fremstår generelt i middel god stand, dog med mindre mosbegroning ved vindskeder



Affaldsskure er opført i år 2008.
Bærende konstruktion samt beklædnings brædder, er udført med trykimprægneret træ.
Tagbelægning er tagpap.
Bræddebeklædning er af Serbisk lærk som står direkte i jord/asfalt.
Tagpapbelægning fremstår generelt i over middel god stand,





Anbefalet aktivitet

Træværk bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males/olieres med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af geografiske orientering.

18 Øvrige bygningsdele	A	X	Ingen bemærkninger
18.01 Fællesvaskeri	B		
	C		

Registrering

Ejendommen har 3 fællesvaskeri er udstyret med 2 stk. vaskemaskiner og 1 stk. tørretumbler.

Det ene fællesvaskeri er blevet renoveret i 2020-2022, bestyrelsen oplyser at der i 2023 vil pågår en renovering af det andet vaskeri.

Der er fælles betalingsanlæg.

Det ene vaskeri fremstår i god stand og det andet fremstår i under middel god stand.







Anbefalet aktivitet

19 Private fællesarealer og skybrudsikring	A	X	Ingen bemærkninger
19.00 Belægninger	B		
	C		

Registrering

Arealet ud for facaden på er en bladning af gangareal med kvadratiske fliser fra gaden og langs facaden og græsarealer.

På gårdsiden er græsareal med flisebelagte gangarealer.
På gårdsiden er opsat tørrestativ, træskure til cykler og barnevogne m.m., samt flisebelagt terrasse.







Anbefalet aktivitet

Udendørs fællesarealer fremstår i pæn stand og der forslås ingen arbejder på disse.

20 Byggeplads	A	X	Ingen bemærkninger
20.00 Byggeplads	B		
	C		

Registrering

Udgifter til byggeplads, stillads samt bortafskaffelse af ***ikke miljøfarligt affald*** er medregnet, og fremgår af priserne under de enkelte bygningsdele.
I forbindelse med arbejderne på ejendommen er foreningen som bygherre forpligtet til at sikre korrekt håndtering af miljøskadelige stoffer i henhold til arbejdsmiljølovgivningen.







Anbefalet aktivitet

Det anbefales, at der ved et bygningsarbejde udføres en indledende miljøteknisk analyse af udvalgte overflader på ejendommen for at danne sig et overblik over de endelige omkostninger ved renoveringsarbejderne.

Byggesagens udgifter

I forbindelse med gennemførelse af renoverings- eller bygningsforbedrende arbejder, er der udover omkostninger til håndværkere, som regel også brug for at have en post til uforudsigelige arbejder. Det vil sige at der skal tillægges ca. 10% oveni budgettet. Rådgivning beløber sig til 15 % af de samlede håndværkerudgifter i Teknisk honorar hertil skal der så tillægges 25% moms

Udgifter til administrative omkostninger, som finansiering, forsikring, administrator, advokat m.v. tillægges til slut af advokat/administrator.

I tilfælde, hvor der er brug for særlige undersøgelser eller rådgivning i form af måling af f.eks. fugt, eller råd og svamp skal dette tillægges særskilt.

Byggeteknisk rådgivning

Når foreningen skal i gang med gennemførelsen af renoverings- eller bygningsforbedrende arbejder, foreslås det, at den endelige prioritering foretages i samarbejde med Boligexperten teknisk afdeling, som har stor ekspertise i renovering og vedligeholdelse af ejendomme.

Ved en drøftelse og fastlæggelse af foreningens ønsker og behov fastlægges budgettet for de håndværksmæssige omkostninger.
Byggeteknisk rådgivning omfatter:

- Udarbejdelse af forprojekt
- Forhandlinger med myndigheder
- Udarbejdelse af hovedprojekt og udbudsmateriale
- Indhentning og vurdering af tilbud
- Byggestyring og koordinering af håndværkere/entreprenører
- Tilsyn og afholdelse af byggemøder
- Aflevering og mangelgennemgang
- 1-års gennemgang

Byggesagsadministration

Boligexperten Administration A/S, udarbejder gerne et oplæg til finansiering som beslutningsgrundlag vedrørende det videre forløb.

Byggesagsadministration omfatter:

- Udarbejdelse af beslutningsgrundlag for iværksættelse af arbejder
- Rådgivning om valg af mellem finansiering og endelig finansiering
- Udarbejdelse af byggeregnskab
- Juridisk gennemgang af samtlige aftaler

Energirenovering og bæredygtighed

Energimærkning af store ejendomme over 1500 m2, skal foretages hvert ca. 7-10 år. Energimærkningsrapporten indeholder en beskrivelse af bygningens energimæssige tilstand. Den kan i første omgang bruges til at få overblik over mulighederne i din ejendom.

Der kan være muligheder for at spare penge ved, at spare på energien og samtidig beskytte miljøet. Ved f. eks. udskiftning af vinduer, isolering af tagkonstruktion eller etageadskillelse mod uopvarmet loft/kælder eller andre energibesparende foranstaltninger, som dem nævnt i foreningens Energimærkerapport. Forsyningsselskaberne giver normalt et tilskud hertil svarende til 1. års energibesparelse.

Hvis ejendommen ligger i Københavns eller Frederiksberg kommunes indsatsområder for byfornyelse, kan der søges om byfornyelsesmidler til gennemførelse af forskellige renoveringsarbejder. De to kommuner har forskellig strategi for deres byfornyelsesindsats, men begge kommuner prioriterer energiforbedringer foruden forbedringer af klimaskærmen m.v.

Begge kommuner giver byfornyelsestilskud til installationsmangler såsom manglende badeværelser. Tilskuddet udgør enten 25% eller 33% af den samlede udgift inkl. udgift til finansiering, entrepriseforsikring m.v.

Både Københavns og Frederiksbergs kommune giver tilskud til friarealforbedringer såsom sammenlægning af gårdarealer til fælles gårdhaver. Københavns kommune har mulighed for at give tilskud til bevaringsværdige ejendomme f. eks. ved reetablering af tårne og spir på ejendommen.

Ejendomsudvikling
Nedenstående punkter er forslag til mulige forbedringer/udviklinger af ejendommen.
Dels for at forbedre ejendommens energimæssige drift og vedligehold samt for at højne udnyttelsen af ejendommen og ejendommens fællesarealer, herunder komforten og adgangsforholdene.

Energibesparelser
Der er udført energimærkning pr. 30.08.2017, som er gyldigt i 10 år fra udstedelsesdagen, uanset hvad der måtte stå på energimærkningsrapporten.

Tidligere var energimærket kun gyldigt i 5-10 år fra den dag, det var registreret. Pr. 1.9.2017 blev dette – med tilbagevirkende kraft – ændret til 10 år fra udstedelsesdatoen.
Det er lovpligtigt at have et til enhver tid gældende energimærke.

Forslag til rentabel energi optimering i henholdt energimærke rapporten:

- **Vinduesbrystninger isoleres**
- **Skillevægge imellem opvarmet og uopvarmet kælder eftersioleres**
- **Gulv mod uopvarmet kælder isoleres**
- **Uisolerede varmefordelingsrør og komponenter i varmecentral isoleres**
- **Uisolerede varmtvandsrør på loft isoleres**
- **Uisolerede varmtvandsrør og komponenter i kælder og varmecentral isoleres**
- **Varmtvands stigstrenge isoleres**
- **Varmtvandsrør på loft efterisoleres**
- **Montering af solceller til elproduktion**
- **Skråvægge i tagetagen efterisoleres**
- **Kælderydervægge i opvarmet del af kælder efterisoleres**
- **Vinduer og altandøre med 2-lags termoglas eller 1+1-lags glas udskiftes**
- **Dør imellem opvarmet og uopvarmet kælder udskiftes**
- **Varmefordelingsrør i kælder efterisoleres**

Ved en eventuel kommende renovering af ovenstående bygningsdele bør bæredygtighed og energioptimerende tiltag indtænkes i forslag til renovering.

Reglerne er i korte træk, at man skal energioptimere, hvis man udskifter en hel bygningsdel som fx vinduer, uanset om det er rentabelt eller ej. Derudover skal man energioptimere i forbindelse med en ombygning, hvis det er rentabelt, og efterfølgende skal der laves et nyt energimærke.

EF Seierøehus

Vedligeholdelsesbudget

Februar 2022

Pos.nr.:	Bygningsdel	Drift	Prioritet 1 - 3	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
01	**TAG**												
01.00	Tagkonstruktion - Tagkontrol	X	2		25.000		25.000		25.000		25.000		25.000
01.01	Tagbelægning - Se punkt 01.00												
01.02	Murværk over tag - Se punkt 01.00												
01.03	Tagrender og nedløb - Rensning af tagrender		1	40.000		40.000		40.000		40.000		40.000	
01.04	Taghætter og inddækninger - Se punkt 01.00												
01.05	Branddøre - Service af døre	X	1	3.000			3.000			3.000			3.000
02	**KÆLDER**												
02.00	Kælder- Ingen prissatte arbejder												
02.01	Kældergulv - Ingen prissatte arbejder												
02.02	Kældervægge - Partiel renovering af væggen	X	2	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
02.03	Branddøre - Service af døre		1	5.000			5.000			5.000			5.000
02.04	Kældernedgange - Ingen prissatte arbejder												
03	**FACADER**												
03.00	Gadefacade - Partiel renovering af fuger	X	2	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
03.01	Gårdfacaden - Se punkt 03.00												
03.02	Sokkel - Se punkt 03.00												
03.03	Sålbænke - Se punkt 03.00												
03.04	Lyskasser - Se punkt 03.00												
04	**VINDUER**												
04.00	Vinduer gadefacaden - Maling af opgangs vinduer	X	2					350.000					
04.02	Kælder vinduer - Ingen prissatte arbejder												
05	**UDVENDIGE DØRE**												
05.01	Døre - Ingen prissatte arbejder		2							200.000			
06	**TRAPPER**												
06.00	Hovedtrapper - Partiel maler rep.	X	2	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
07	**PORT OG GENNEMGANGE**												
07.00	Port - Service af porte	X	2	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
08	**ETAGEADSKILLELSER**												
08.00	Etageadskillelser - Partiel renovering	X	2	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
09	**WC/BAD**												
09.00	WC/BAD-Ingen prissatte arbejder												
10	**KØKKEN**												
10.00	Køkken -Ingen prissatte arbejder												

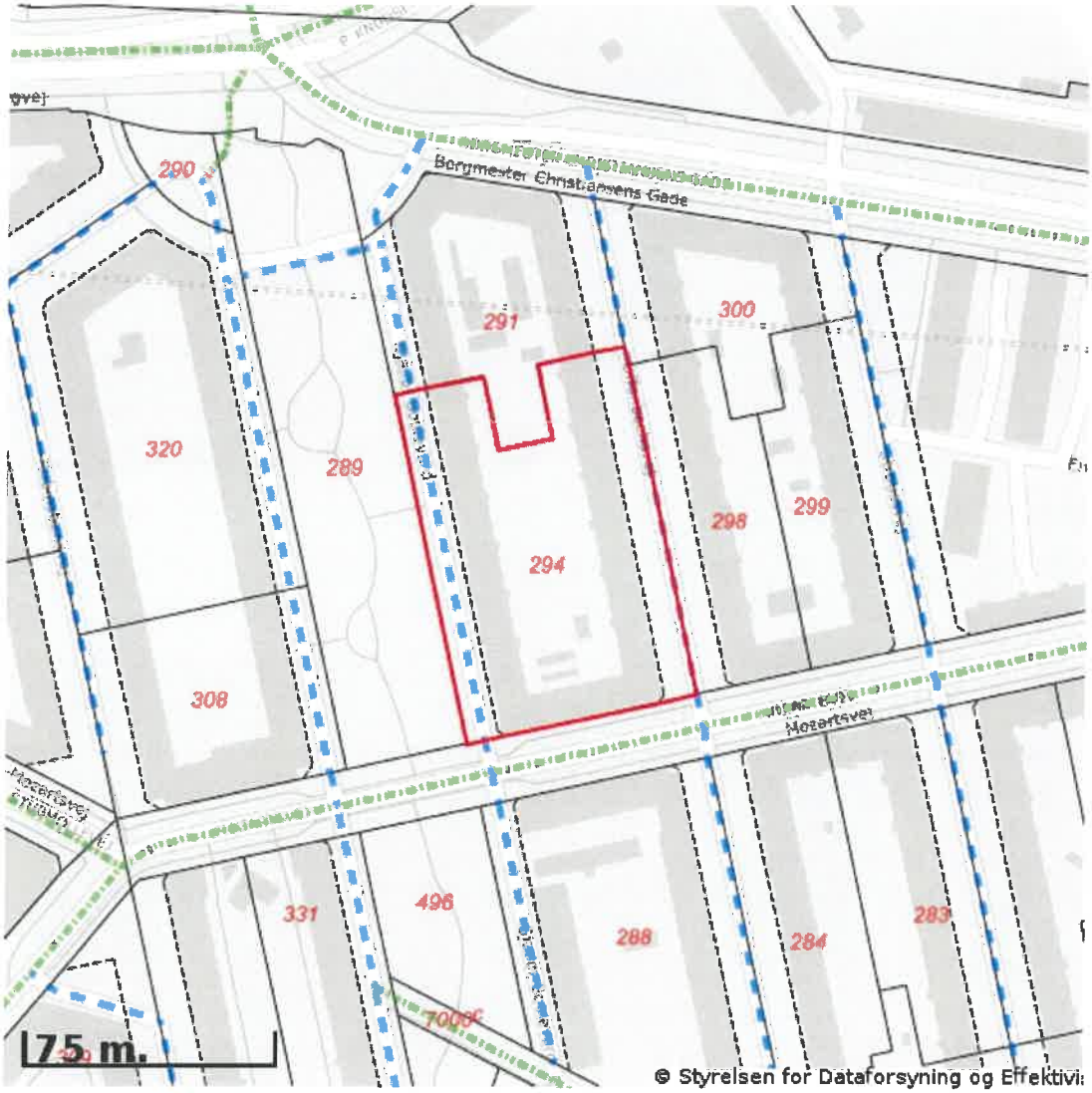
11	**VARMEANLÆG**												
11.00	Fjernvarmeanlæg - Service af anlæg	X	2	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
12	**AFLØB**												
12.00	Faldstammer - Udskiftning af faldstammer	X	2	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
12.00	Faldstammer - rensning af faldstammer						100.000						100.000
13	**KLOAK**												
13.00	kloakanlægget - TV-inspektion	X	2									60.000	
14	**VANDINSTALLATIONER**												
14.00	Vandinstallationer - partiel udskiftning	X	2	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
15	**GASINSTALLATIONER**												
15.00	Gasinstallationer - Ingen prissatte arbejder												
16	**VENTILATION**												
16.01	Aftrækskanaler - Ingen prissatte arbejder												
17	**ELINSTALLATIONER**												
17.00	El-Installationer - partiel udskiftning	X	2	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
17.01	Belysning - partiel udskiftning			3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
17.02	Øvrige installationer - Service af anlæg	X	2	5.000		5.000		5.000		5.000		5.000	
18	**ØVRIGE BYGNINGSARBEJDER**												
18.00	Øvrige bygningsdele - Maling af skure							40.000					
18.01	Fællesvaskeri - Ingen prissatte arbejder												
19	**PRIVATE FRIAREALER OG SKYBRUDSIKRING**												
19.00	Belægninger - Ingen prissatte arbejder												
20	**BYGGEPLADS**												
20.01	Stillads og byggeplads			69.000	62.000	67.000	89.000	164.500	62.000	119.000	62.000	82.000	89.000
	Samlede håndværkerudgifter			**345.000**	**310.000**	**335.000**	**445.000**	**822.500**	**310.000**	**595.000**	**310.000**	**410.000**	**445.000**
	Uforudseelige udgifter, 10%			34.500	31.000	33.500	44.500	82.250	31.000	59.500	31.000	41.000	44.500
	Teknikerhonorar, aftales særskilt												
	Byggesagsadministration, aftales særskilt												
	Samlede udgifter eks. moms			379.500	341.000	368.500	489.500	904.750	341.000	654.500	341.000	451.000	489.500
	Moms			94.875	85.250	92.125	122.375	226.188	85.250	163.625	85.250	112.750	122.375
	Samlede udgifter incl. moms			**474.375**	**426.250**	**460.625**	**611.875**	**1.130.938**	**426.250**	**818.125**	**426.250**	**563.750**	**611.875**

Til budgetpriserne i ovenstående 10 års vedligeholdelsesplan skal der tillægges udgifter til byggeadministration, forsikring og byggelånsrenter.
Boligexperten Administration udregner gerne overslag over disse omkostninger.

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 294 Kongens Enghave, København
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 07-01-2026.



Signaturforklaring:

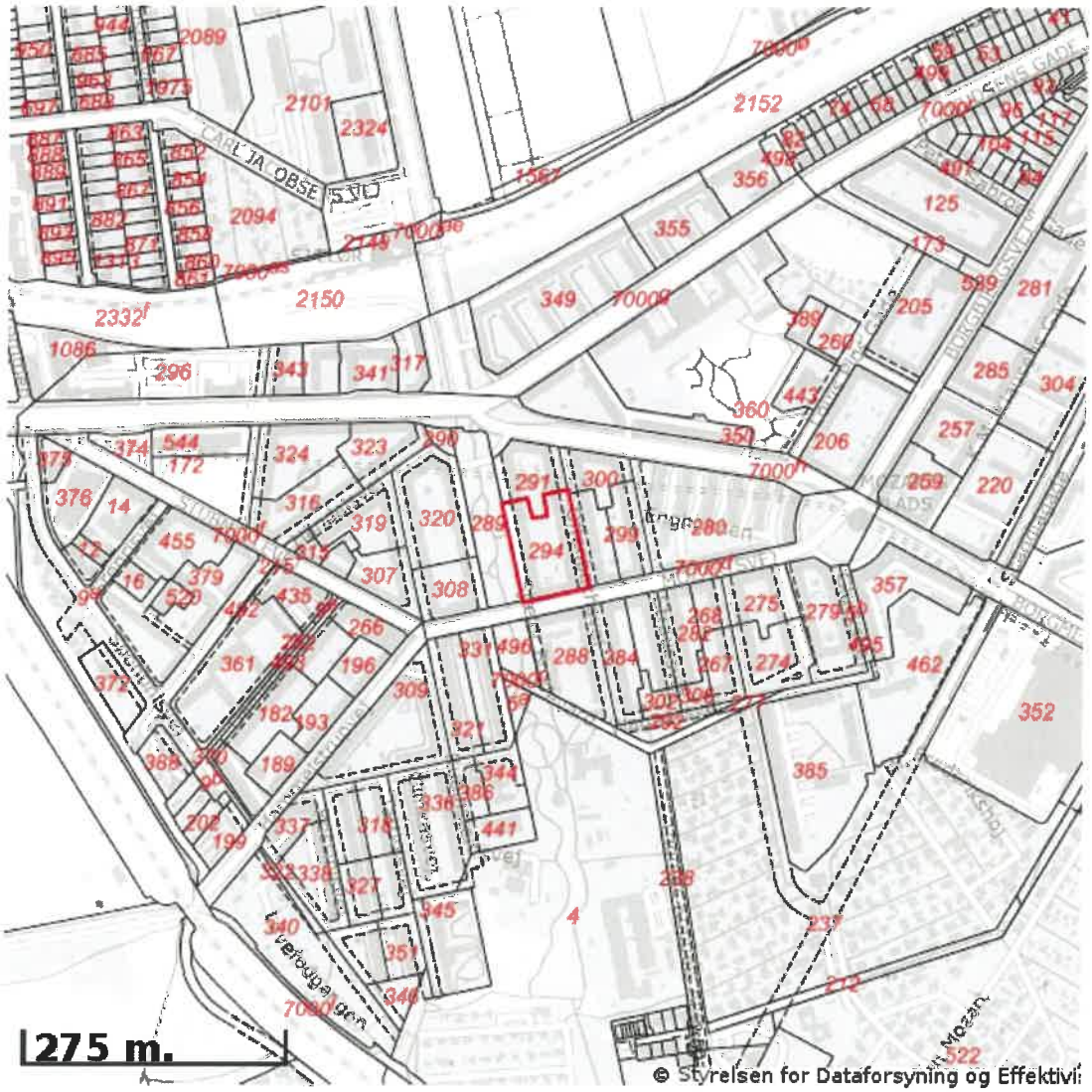
- Offentlig
- Privat fælles
- Øvrige (privat/almen/udlagt privat fælles)
- Planlagt nedklassificering
- Matriklens placering

Kortet viser med farvemarkering de veje og stier, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, private fælles eller private/almene/udlagte private fælles. Status for veje/stier uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysning om disse.

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Oversigt over råstofområder

Berørende matr. 294 Kongens Enghave, København
Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 07-01-2026.



Signaturforklaring:

- Matriklens placering
- Råstofgraveområde
- Råstofinteresseområde
- Areal med anmeldte rettigheder

OBS! Oplysninger om råstofområder indhentes fra Danmarks Arealinformation og vedligeholdes af regionerne. Kontakt regionen hvis du mener at der er fejl i råstofområderne.

Danmarks Miljøportal
Data om miljøet i Danmark

Den 07-01-2026, kl. 11:19

Forureningsattester

Dette dokument er genereret ud fra et øjebliksbillede af hvilke matrikler og tilhørende data, der hørte under det pågældende BFE-nummer på tidspunktet for udtrækket. Danmarks Miljøportal kan ikke garantere, at der er fuldt ud samme data og matrikler tilhørende BFE-nummeret på et senere tidspunkt.

BFE-nummer: 6009678

Ejerlav og matrikelnumre: (2000161,294)

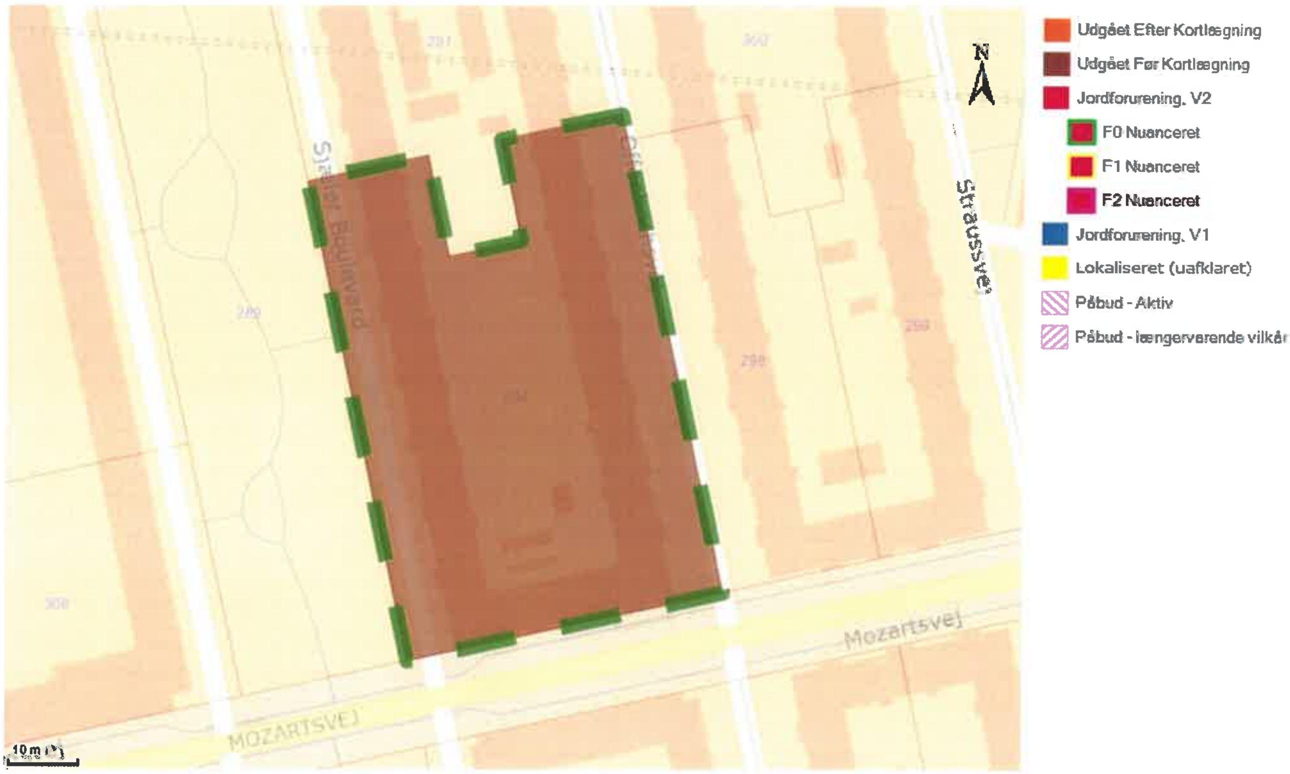
Danmarks Miljøportal
Data om miljøet i Danmark

Den 07-01-2026, kl. 11:19

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Kongens Enghave, København
Matrikelnummer	294
Region	Region Hovedstaden
Kommune	København Kommune
Beregningsdato	11-04-2023

Kort
Placeringen af den søgte matrikel kan ses nedenfor (her kan de også se om der er jordforureninger i nærheden af det søgte).



Forureningsstatus
Matrikel status: udgået før kortlægning.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Oplysninger om lokalitet(er)

Lokalitetsnummer	101-30225
Lokalitetsnavn	To underjordiske olietanke, Offenbachsvej 19-39 m.fl.
Yderligere matrikler på lokalitet:	
Kongens Enghave, København, 291	udgået før kortlægning.

Kontaktoplysninger

Region Hovedstaden	
Adresse	Region Hovedstaden, Center for Regional Udvikling, Kongens Vænge 2, 3400 Hillerød
Mail	miljoe@regionh.dk
Web	www.regionh.dk
Bemærkning	Bemærk, at Regionen ikke indberetter lokaliserede (uafklarede) oplysninger for København og Tårnby kommune. I disse to kommuner kan Regionen derfor ligge inde med lokaliserede (uafklarede) oplysninger, uanset hvilken forureningsstatus, der fremgår af jordforureningsattesten. For øvrige kommuner kan Regionen i enkelte tilfælde ligge inde med lokaliserede (uafklarede) oplysninger, uanset hvilken forureningsstatus, der fremgår af jordforureningsattesten. Se Region Hovedstadens hjemmeside for nærmere information om, hvordan jordforureningsoplysninger kan hentes (https://www.regionh.dk/miljoe)

København Kommune	
Adresse	Rådhuset, Rådhuspladsen 1, 1599 København V
Mail	miljoe@kk.dk
Web	www.kk.dk
Bemærkning	Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificeringen i denne attest, kan det skyldes, at data ikke er opdateret.

Bilag

Jordforurening, V1
Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Jordforurening, V2
Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forurening kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Lokaliseret (uafklaret)
Et areal betegnes som lokaliseret (uafklaret), hvis der er oplysninger, som endnu ikke er i vurderet i forhold til kortlægning. Uafklarede oplysninger kan eksempelvis være historiske oplysninger vedrørende tidligere aktiviteter på en grund eller oplysninger om fund af forurening. Uafklarede oplysninger kan dermed efter yderligere gennemgang af eksempelvis arkiver og sagsbehandling resultere i en kortlægning af en grund eller i en status som "Udgået før kortlægning"

Nuancering
Nuancering af kortlægning på V2, på baggrund af den risiko, den kortlagte forurening udgør eller kan udgøre for den aktuelle anvendelse til boligformål

Udgået Efter Kortlægning
Forureninger, som har været kortlagt på vidensniveau 1 eller 2, men som er udgået af kortlægningen

Udgået Før Kortlægning
Lokaliteter, hvor der er foretaget en oprensning så de ikke bliver kortlagt som forurenet (V2). Desuden findes der lokaliteter i denne kategori, hvor det har været vurderet om de skulle kortlægges som mulig forurenet (V1) men hvor lokaliteten frikendes på baggrund af de historiske oplysninger.

Områdeklassificering
Område, hvor jorden antages at være lettere forurenet, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenet. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af matriklen på kort. I enkelte til fælde kan unøjagtigheder eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at matriklen fejlagtig overlapper en anden matrikel og påvirker informationer om områdeklassificering herpå. Hvis attesten indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over matriklen på http://arealinformation.miljoeportal.dk/distribution/. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

Igangværende påbud - JFL
Areal, hvor kommunen har meddelt et påbud efter jordforureningsloven. Det kan være enten et aktivt påbud eller et påbud, hvor der alene er længerevarende vilkår (f. eks. belægning eller monitering). Når et påbud er helt opfyldt, oplyses det ikke i jordforureningsattesten. Kommunen skal oplyse om påbud efter jordforureningsloven jf. reglerne i Bekendtgørelse om indberetning og registrering af jordforureningsdata, dvs. påbud meddelt efter 1. juli 2014 efter de hjemler, der er fastsat. Kommunen kan oplyse om påbud efter andre hjemler og påbud, som er meddelt tidligere, når de er igangværende.

LØNBERG & LETH CHRISTENSEN

ADVOKATAKTIESELSKAB

JAN LETH CHRISTENSEN (L)
HANS CHRISTIAN HANSEN
KRISTINE ZEEST LETH (L)
KENNETH HOLM LARSEN (L)

BXP Vesterbro Advokater ApS
Vesterbrogade 12, 2. sal
1620 København V
Att.: Anniezette Bjørn

24. november 2025
J.nr. 401683

khl@l-lc.dk

J.nr. 0346.13153.05

Som advokat for Realkredit Danmark, skal jeg herved opgøre min klients fordring således:

Kolonne 1: kr. 106.449,03 DKK.
Kolonne 2: kr. 81.521,74 DKK.
Kolonne 3: kr. 24.927,29 DKK

Herudover skal tillægges inkassoomkostninger med kr. 9.312,50.

Følgende bedes venligst oplyst i salgsopstillingen:

"Der vil blive pålagt ekstra renter (morarenter) fra auktionsdagen, indtil betalingen sker, for de ydelser, som ikke er betalt inden forfaldsdatoen. Det gælder også ydelser, som skal betales mellem den første og eventuelt anden auktion. Morarenter opkræves på fremtidige opkrævninger – rentesatsen fremgår af prisbladet på rd.dk.

Der kan være særlige betingelser for indfrielse af lånet. Derfor opfordres auktionskøber til at kontakte Realkredit Danmark for at få flere oplysninger om lånet."

Der vedlægges auktionsopgørelse.

Hvornår fremvises lejligheden?

Med venlig hilsen

Kenneth Holm Larsen

Auktionsopgørelse

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

rdsupport@rd.dk
Telefon 45 12 93 10
www.rd.dk

Pantnr./lånnr. 2095.6702-001 21. november 2025
Matrikel 294, Kongens Enghave, København
Adresse Mozartsvej 30,stue tv, ejerlejl. 71
Låntager Pritpal Singh
Mozartsvej 30,st tv

Hovedstol	kr.	432.000,00
Restgæld pr. 01.03.2026	kr.	81.521,74
Obligationsrestgæld	kr.	81.679,08
Lånetype: Kontantlån		
Ydelse pr. 01.03.2026	kr.	2.690,28
Rente p.a. 6,20440%		
Restløbetid 2 år 10 måneder.		

Fondskoder til indfrielse: DK0009257990

Ydelsen forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden, dog i juni og december er forfald den 11. i måneden.

Opgørelse pr. 12.02.2026

Restgæld pr. 01.03.2026	kr.	81.521,74
Restance pr. 01.02.2026	kr.	2.690,29
Restance pr. 01.01.2026	kr.	2.690,29
Restance pr. 11.12.2025	kr.	2.788,32
Restance pr. 01.11.2025	kr.	2.758,06
Restance pr. 01.10.2025	kr.	2.737,89
Restance pr. 01.09.2025	kr.	2.718,44
Restance pr. 01.08.2025	kr.	2.696,09
Restance pr. 01.07.2025	kr.	2.696,09
Restance pr. 11.06.2025	kr.	2.698,92
Morarente opgjort pr. 03.11.2025 - 12.02.2026	kr.	452,90

Total for lån nr. 001 anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	106.449,03
Kolonne 2	kr.	81.521,74
Kolonne 3	kr.	24.927,29

KD0156-1

BXP Advokater
Att. Anniezette Bjørn
Mail: ab@bxpadvokater.dk

Dato: 24. november 2025

Deres ref.	:	
Vores ref.	:	**32281/1**
Pantebrev opr.	:	kr. 110.000,00
Matr.nr.	:	294 Kongens Enghave, København, ejl.nr. 71 m.fl.
Beliggende	:	Mozartsvej 30, st. tv, 2450 København SV
Debitor(er)	:	Pritpal Singh

Med henvisning til henvendelse vedrørende den berammede tvangsauktion den 12-02-2026, fremsendes hermed vores opgørelse:

Restancer mv.	kr.	13.937,45
Restgæld	kr.	26.559,28
Samlet fordring	kr.	40.496,73

I øvrigt henvises til vedlagte specifikation.

Kopi af pantebrevet vedlægges. Bemærk evt. særlige indfrielsesvilkår.

Salgsopstilling imødeses, gerne på mail: pantebreve@almbrand.dk

Vi skal bede Dem om at kvittere for modtagelsen af denne anmeldelse.

Venlig hilsen
Alm. Brand Forsikring A/S

Eske Klavs Lindhardt Jensen
Kreditrådgiver
Direkte tlf. 35 47 86 64
E-Mail: pantebreve@almbrand.dk

Udskrevet d. 24-11-2025

Opgørelse af tilgodehavende på pantebrev opr.DKK 110.000,00

Lånenr.:	32281/1 - 138450
Matr.nr.:	294 Kongens Enghave, København, ejl.nr. 71 m.fl.
Adresse:	Mozartsvej 30, st. tv, 2450 København SV
Opgørelsesdato:	12-02-2026

Restgæld pr.	11-12-2025 kr. 26.559,28 kurs 100,00			26.559,28
Kolonne 2				26.559,28
Ydelse pr.	11-06-2025		2.600,10	
Mora (tidligere terminer)			0,00	
Påkrav			0,00	
Gebyr			0,00	
Morarente	11-06-2025 til 12-02-2026	241 dage	171,08	2.771,18
Ydelse pr.	11-09-2025		2.600,10	
Mora (tidligere terminer)			0,00	
Påkrav			100,00	
Gebyr			799,00	
Morarente	11-09-2025 til 12-02-2026	151 dage	106,33	3.605,43
Ydelse pr.	11-12-2025		2.600,10	
Mora (tidligere terminer)			0,00	
Påkrav			100,00	
Gebyr			49,00	
Morarente	11-12-2025 til 12-02-2026	61 dage	42,96	2.792,06
Skyldig påkrav				0,00
Skyldig morarente				0,00
				9.168,67
8,75% rente til	12-02-2026	61 dage		393,78
Opgørelse til tvangsauktion				500,00
Inkassoomkostninger				3.375,00
Ejerskiftegebyr				500,00
Kolonne 3				13.937,45
Kolonne 1 (fordring i alt)				40.496,73

172838 1

Stempelafgift kr. 1.650,00
Tinglysningsafgift: kr. 1.200,00

Ejerlav: Kongens Enghave, København

Matr.nr.: 294
Ejl.nr.: 71

Beliggende: Mozartsvej 30, st.tv.
2450 København SV

Anmelder:
Advokatanpartsselskabet
Bornholmsgade 1
1266 København K
Tlf. 33911331

Sælger-Pantebrev

Debitor: Pritpal Singh

Bopæl: Mozartsvej 30, st.tv.
2450 København SV

erkender herved at være skyldig til

Kreditor: Omegnens Entreprenørfirma A/S

Bopæl: Lindehjørnet 24
2650 Hvidovre

Lånets størrelse: kr. 110.000,00
skriver kroner ethundredetitusinde 00/100

Rente- og betalingsvilkår:
Pantebrevet forrentes og afdrages fra den 15. november 1998. Der betales en fast årlig ydelse på 9,4549% p.a. af hovedstolen, eller kr. 10.400,39, hvoraf 8,75% p.a. af det til enhver tid skyldige beløb er rente, mens resten er afdrag. Ydelsen erlægges hver den 11/3, 11/6, 11/9 og 11/12 med kr. 2.600,10. Første gang den 11/12 1998 for det da forløbne tidspunkt alene med kr. 751,14.

Opsigelse:
Pantebrevet indestår uopsigeligt fra kreditors side fra ejer til ejer, indtil det er fuldt indfriet om ca. 30 år.

Fra debitors side kan pantebrevet indfries helt eller delvist når som helst uden varsel.

Den pantsatte ejendom:
Til sikkerhed for lånet gives oprykkende panteret i ejendommen:

Matr.nr. 294 Kongens Enghave, København, ejerl. nr. 71

NB. Bopælsforandring skal meddeles til kreditor. Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet, se Justitsministeriets pantebrevsformular A, pkt. 9 a.

Justitsministeriets genpartspapir

JYPA 500/ APR 1997

Form. 267 G

Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

Foranstående lån:

1.	Ejerpantebrev	kr.	21.000,00
2.	Realkredit Danmark, kontantlån á foreløbig rente 6,0620% p.a.	kr.	432.000,00

Særlige bestemmelser:
Ved hvert ejerskifte erlægges senest 3 uger efter, at endeligt skøde er lyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, et ejerskiftegebyr på 1% af restgælden, dog minimum kr. 500,00. Manglende eller ikke rettidig betaling af gebyret sidestilles med manglende eller for sen betaling af ejerskifteafdrag med heraf følgende konsekvenser.

Overdragelse eller overgang til medejer, ægtefælle, registreret partner, livsarvinger eller samlever af samme eller modsat køn, hvormed der i de sidste 2 år har været etableret et ægteskabslignende forhold med fælles folkeregisteradresse, betragtes ikke som ejerskifte.

Ved ejerskifte til et aktie-, anparts-, kommandit- eller lignende selskab, kan kreditor i følge pantebrevet kræve, at selskabets hovedaktionær/hovedanpartshaver tiltræder gældsovertagelsen som selvskyldnerkautionist.

Meddelelse om ejerskifte noteres af kreditor gebyrfrit inden for samme frister som ved erlæggelse af ejerskiftegebyr.

Pantebrevet respekterer optagelse af realkreditlån, også til forhøjet rente og forlænget løbetid (max. 30 år), dog ikke indeksregulerede og stående lån, mod at nettoprovenuet i det omfang, det ikke anvendes til hel eller delvis indfrielse af foranstående forfaldne eller uforfaldne lån, afdrages ekstraordinært på dette pantebrev.

Ved opgørelse af nettoprovenuet kan udover udgifter til indfrielse af foranstående lån (excl. renter) medtages omkostninger til stempel, tinglysning, evt. andre udgifter til det offentlige, gebyr til pengeinstitut samt gebyr til rykningspåtegning på såvel foranstående, efterstående som nærværende pantebrev, omkostninger til realkreditinstitut, dog ikke differencerente. Endvidere respekteres omprioriteringssalær til medvirkende ejendomsmægler eller advokat.

Pantebrevet respekterer uden særskilt påtegning ændringer i renten for bank-, sparekasse-, stats-, rentetilpasnings- eller realkreditlån, såfremt pantebrevet ved dets udstedelse respekterer disse.

Efter betaling af ethvert ekstraordinært afdrag nedsættes den fremtidige årlige ydelse, således at den udgør samme procent af den nye restgæld, som den hidtidige ydelse udgjorde af den gamle restgæld, hvorved pantebrevets løbetid bibeholdes. Ved betaling af ekstraordinære afdrag betales renter af afdraget til betalingsdagen.

Såfremt ejerlejligheden udlejes, uden at der senest 14 dage efter påkrav stilles bankgaranti for pantebrevets terminsydelser i lejeperioden, kan kreditor forlange kapitalen indfriet.

Nærværende pantebrev respekterer optagelse af lån i realkreditinstitut, dog ikke indekslån eller stående lån, til dækning af udgifter til momsregistrerede virksomheder til dokumenterede, varige, værdiforøgende om- og/eller tilbygninger.

Udgifterne til om- og/eller tilbygning skal medføre en tilsvarende værdiforøgelse af ejerlejligheden, og pantebrevet skal sikkerhedsmæssigt have samme placering i forhold til ejerlejlighedens handelsværdi, som det havde før påbegyndelse af om- og/eller tilbygningen.

Pantebrevets sikkerhedsmæssige placering kan af kreditor forlanges dokumenteret ved vurdering af ejendommens handelsværdi, foretaget af lokalkendt ejendomsmægler, som er godkendt af kreditor.

JYPA 5008 NOV 1991

Alle omkostninger i forbindelse med ekspedition af rykningsklausulen - herunder vurderingshonorar til ejendomsmægleren samt sædvanligt ekspeditionsgebyr til kreditor - skal betales af debitor.

Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejligheden nu påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedens blade i tingbogen.

I øvrigt underkaster vi os de på side 4 (sidste side) trykte bestemmelser (Justitsministeriets pantebrevsformular A).

København, den 12/11 1998

Som pantedebitor:

Pritpal Singh

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed samt underskrivernes myndighed:

K.S. Kulwant

Navn K.S. Kulwant
Stilling: KIOSK EJER
Bopæl: HOSE GLADSAX 63 th 9860 SØBORG (Kbh)

Abdar Singh

Navn: Avtar Singh
Stilling: Rengøring Assistin.
Bopæl Tårnvej 151, E. 3 2610 RØDOVRE

Der er herved for kr. 110.000,- givet pant i en ejerbolig eller i fritidshus til sikkerhed for lån til erhvervelse den 15.11.1998. Ejendommen overdrages ikke mellem ægtefæller.

København, den 12/11 1998

Pripal Singh

Justitsministeriets genpartspant

© JYPA 5008 NOV 1991

Form. 267 G

Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

Justitsministeriets gennemtrykspapir

*** * ***
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i København
 * *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
I 206 V

Påtegning på Pantebrev. Dkk 110.000
Vedrørende matr.nr. 294 Ejerlej. 71, Kongens Enghave, København
Ejendomsejer: Pritpal Singh
Lyst første gang den: 27.11.1998 under nr. 172838
Senest ændret den : 27.11.1998 under nr. 172838

Anm:
Pantebrev Danske Kredit Realkredit, Dkk 340.000
Pantebrev Den Danske Bank A/S, Dkk 62.000

Retten i København den 09.12.1998

Torben Schmidt

Hanne Voss

Form. 267 G Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

Justitsministeriets genpartspapir

Allonge til pantebrev opr. kr. 110.000,00 med pant i matr.nr. 294 Kongens Enghave, København lejl.nr. 71.
Fra: Pritpal Singh
Til: Omegnens Entreprenørfirma A/S
Lyst 1. gang d. 27.11.98

(172 838)
(8288

Anmelder:
Bankaktieselskabet
Alm. Brand Bank
Jarmers Plads 7
1551 København V
Tlf. 33 30 70 30

Meddelelser og forpligtelser i henhold til retsplejelovens kap. 51 og andre meddelelser der efter loven skal sendes til pantekreditor, bedes sendt til:

Bankaktieselskabet
Alm. Brand Bank
Jarmers Plads 7
1551 København V

der ligeledes bemyndiges til på mine/vore vegne at give pantebrevet påtegninger af enhver art, herunder kvitterings-, transport-, moderations-, og relaksationspåtegninger. I øvrigt ratihaberes pantebrevet i alle dets ord og punkter.

Påtegningen begæres alene lyst, for så vidt angår meddelelser i henhold til retsplejelovens kap. 51.

København, den 05.05.99

Pantebrevet indeholder herefter 7 sider.

Iflg. fuldmagt:

Bankaktieselskabet
Alm. Brand Bank

Svend Jørgensen

Anni Hansen

Justitsministeriets genpartspapir

*** * ***
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i København
 * *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
I 206 V

Påtegning på Pantebrev. Dkk 110.000
Vedrørende matr.nr. 294 Ejerlej. 71, Kongens Enghave, København
Ejendomsejer: Pritpal Singh
Lyst første gang den: 27.11.1998 under nr. 172838
Senest ændret den : 06.05.1999 under nr. 54915

Fuldmagt forevist

Retten i København den 26.05.1999

Torben Schmidt

Form. 267 G Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

Påtegning

Dokument som påtegnes:

Dato/løbenummer:	27.11.1998-172838-01
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	110.000 DKK
Kreditor:	ALM. BRAND FORSIKRING A/S

Transport

Udtrædende kreditor(er) overdrager rettighederne efter dokumentet til kreditor(er) som indtræder.

Udtrædende kreditor:

Navn:	ALM. BRAND FORSIKRING A/S Midtermolen 7 2100 København Ø
Cvr-nr.:	10526949
Underskrevet i henhold til anmelderordning af:	Alm. Brand PIA A/S Midtermolen 7 2100 København Ø

Anmelderordning - debitor- og kreditorrettigheder Anmelder erklærer i henhold til tinglysningslovens §49c, stk. 2, at det digitale dokument hidrører fra den, der ifølge Tingbogen er berettiget til at råde over den pågældende ret, eller er udstedt med den berettigedes samtykke, og at den berettigede har forpligtet sig som anført i dokumentet.

Kreditor:

Navn:	Alm. Brand PIA A/S Midtermolen 7 2100 København Ø
Cvr-nr.:	41800631

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

	Alm. Brand PIA A/S Midtermolen 7 2100 København Ø
Cvr-nr.:	41800631
Kontaktoplysninger:	
	ptb.tinglysning@almbrand.dk
Anmelders sagsnummer:	Ptb 32281/1 nja

Tinglysningsafgift:

Afgift:	0 DKK
Afgiftspligtigt beløb:	0 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:	Mozartsvej 30, ST. TV. 2450 København SV
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	71
Landsejerlav:	Kongens Enghave, København
Matrikelnummer:	0294

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

18.11.2022 14:20:24

Dokumenttype:

Transport

Collectia

BXP Vesterbro Advokater ApS
Rikke Thyrén Pedersen
Vesterbrogade 12, 2 sal
1620 København V

27.11.2025

Sagsnummer:
4085753

Klient reference:
80676540

Team nr. 11

Dit sagsnummer 0346.13153.05

Pritpal Singh

Mozartsvej 30 ST TV
-2450 København SV
CPR nr.

Anmeldelse af krav pr. auktionsdagen d. 12.02.2026

På vegne af vores klient:

HOFOR Bygas P/S
Ørestads Boulevard 35

DK-2300 København S
CVR nr. 26085799

anmeldes følgende krav:

Tinglyst udlæg	kr.	9.444,00
Renter fra den 12.02.2025 til den 12.02.2026	kr.	956,50
Indbetalt	kr.	0,00
I alt	kr.	10.239,74

Ovenstående beløb bedes noteres i salgsopstillings rubrik 1 og 4.

Såfremt du har mulighed for det, bedes du venligst sende fremtidige cirkulæreskrivelser pr. mail på info@collectia.dk med henvisning til sagsnummer 4085753.

Ved udbetaling af dividende bedes det overføres til reg. nr. 8072, kontonr. 1028803. Husk at påføre sagsnummer 4085753.

Vi skal venligst bede dig bekræfte modtagelsen af vores anmeldelse.

Med venlig hilsen

Collectia A/S

Collectia A/S indsamler ved sagsbehandlingen løbende oplysninger om dig på grund af en legitim interesse i at opnå betaling af gælden. Du opfordres til at læse mere om vores indsamling, behandling samt dine rettigheder på vores hjemmeside: https://collectia.dk/infocenter/persondatapolitik/

GÆLDS STYRELSEN

Afsender: Skatteforvaltningen, Nykøbingvej 76, Bygning 45, 4990 Sakskøbing

BXP Vesterbro Advokater ApS
Vesterbrogade 12
1620 København V
Att.: Anniezette Bjørn

Postboks 18
4930 Maribo

+45 70 15 73 04
gaeldst.dk

DokumentID 60370725400000000
SkyldnerID 6037072378

7. januar 2026

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion

Vi sender jer sammen med dette brev en opgørelse over fordringer med fortrinsret, som er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen og vedrører denne ejendom:

Matrikelnummer: 294 71

Adresse: MOZARTSVEJ 30 ST TV, 2450 KØBENHAVN SV

BFE-nummer: 122194

Flere fordringer kan have fortrinsret

I bedes kontakte København kommune/forsyningsselskab, hvis I mangler oplysninger om andre fordringer med fortrinsret, der ikke er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Opkrævning via forskud

Opkrævning via forskud sker når boligejer er en fysisk person, der ejer ejerbolig.

Opkrævning via skattekontoen

Opkrævning via skattekontoen sker, når der ikke er tale om en fysisk person, der ejer ejerbolig.

Det kan f.eks. være alle fysiske personer der ejer erhvervsejendom eller juridiske personer (selskaber, foreninger mv.) der ejer erhvervsejendomme. Det kan også være juridiske personer der ejer ejerbolig.

For oplysning om grundskyld/dækningsafgift, som opkræves via skattekontoen som endnu ikke er sendt til inddrivelse ved Gældsstyrelsen, bedes I rette henvendelse til Skattestyrelsen på telefon 72 22 28 00, da det er Skattestyrelsen, der er opkrævningsmyndighed.

Indefrysningslån

For oplysninger om evt. indefrysningslån i stigning i grundskyld på ejerboliger for 2023 eller tidligere henvises der til kommunen og fra 2024 og frem vil det fremgå af forskudsopgørelsen, hvis ejendommen ikke er erhvervet før den 1. september 2023.

Vi tager forbehold for, at der frem til datoen for tvangsauktion kan blive overdraget flere fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse.

Gæld til inddrivelse med fortrinsret

Gælden i opgørelsen er på i alt: 680,33 kr.

Vi har beregnet rente på gælden frem til 12. februar 2026. Inddrivelsesrenten og hvordan gæld forælder, kan I læse om på gaeldst.dk/renter-og-fradrag.

Sådan betaler I gælden

Vi beder jer indbetale det opgjorte beløb til os via netbank:

Kortart: +73

Kreditornummer: 86938758

Oplys venligst ved indbetaling:

- 6037072378
- MOZARTSVEJ 30 ST TV, 2450 KØBENHAVN SV

Har I spørgsmål?

I kan kontakte os direkte på mail tvangssalgfortrin@gaeldst.dk. I kan også ringe til os på Gældsstyrelsens hovednummer 70 15 73 04.

Venlig hilsen

Lene Sønderby

GÆLDS

Pritpal Singh

Postboks 18
4930 Maribo

+45 70 15 73 04
gaeldst.dk

DokumentID 60370725400000000
SkyldnerID 6037072378

7. januar 2026

Gældsopgørelsen er kun sendt til BXP Vesterbro Advokater ApS

Dette brev er ikke sendt til Pritpal Singh

Venlig hilsen

Lene Sønderby

Oversigt over gæld for Pritpal Singh i system PSRM pr. den 7. januar 2026

Københavns kommune	Restgæld
Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom for 01.01.2024 - 31.12.2024	39,78
101-0383598 Rottebekæmpelsesgebyr 2024	
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 02.02.2024 - 01.03.2024	0,16
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 02.03.2024 - 01.04.2024	0,16
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 02.04.2024 - 01.05.2024	0,16
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 02.05.2024 - 01.06.2024	0,16
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 02.06.2024 - 01.07.2024	0,16
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 02.07.2024 - 01.08.2024	0,16
Rente, Inddrivelse for 19.08.2024 - 07.01.2026	3,64
Kommunale gebyrer - erindringsskrivelser for 19.04.2024 - 19.04.2024	250,00
Mozartsvej 30 st tv E71 Nr: 294 KONGENS ENGHAVE Gebyr	
Rente, Inddrivelse for 01.08.2024 - 07.01.2026	23,81
	318,19
Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom for 01.01.2025 - 31.12.2025	91,71
101-0383598 Rottebekæmpelsesgebyr 2025	
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 02.02.2025 - 01.03.2025	0,37
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 02.03.2025 - 01.04.2025	0,37
Rente, Inddrivelse for 01.04.2025 - 07.01.2026	4,32
Kommunale gebyrer - erindringsskrivelser for 03.03.2025 - 03.03.2025	250,00
Mozartsvej 30 st tv E71 Nr: 294 KONGENS ENGHAVE Gebyr	
Rente, Inddrivelse for 01.04.2025 - 07.01.2026	11,78
	358,55
Samlet beløb pr. opgørelsesdato	676,74
Beregnet rente frem til den 12. februar 2026	3,59
Samlet gæld inklusive rente beregnet frem til den 12. februar 2026	680,33

Alle beløb i ovenstående opgørelse er i danske kroner, medmindre andet er anført.

Har du stiftet gæld i udlandet, kan vi i nogle tilfælde inddrive den. Vi inddriver gælden fra den dato, du har stiftet den. Kender vi ikke stiftelsesdatoen, bruger vi i stedet modtagelsesdatoen. Det er den dato, hvor vi har fået til opgave at inddrive gælden.

Du kan på vores hjemmeside få svar på:

- hvordan du kan se, om din opgørelse indeholder udenlandsk gæld
- hvornår vi bruger modtagelsesdato i stedet for stiftelsesdatoen

- hvilke typer udenlandsk gæld vi kan inddrive i Danmark.

Læs mere på gaeldst.dk/gaeld-i-udlandet.

Gælden forrentes med inddrivelsesrenten, jf. § 5, stk. 1, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, med en årlig rente svarende til renten i henhold til § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling. Renten tilskrives fra den 1. i måneden efter modtagelse af gælden til inddrivelse hos Gældsstyrelsen. Inddrivelsesrenten finder ikke anvendelse for visse typer af gæld, fx bøder fra politiet. Visse typer af gæld forrentes efter andre regler, mens de er under inddrivelse. Du kan på gaeldst.dk/renter-og-fradrag læse mere om, hvordan gæld til inddrivelse forrentes.

Love og regler

Reglerne om inddrivelse af gæld kan findes i gældsinddrivelsesloven (lovbekendtgørelse nr. 1063 af 26. september 2024) og reglerne om renter kan findes i renteloven (lovbekendtgørelse nr. 459 af den 13. maj 2014) på retsinformation.dk.

Gældsinddrivelsesloven kan findes på gaeldst.dk/se-lovhenvisninger-i-breve.

Der anvendes i en overgangsperiode flere forskellige IT systemer. Den gæld, der er nævnt i opgørelsen, er derfor ikke nødvendigvis en opgørelse af hele gælden, som inddrives af Gældsstyrelsen. Hvis der er behov for en samlet opgørelse af gælden, der er til inddrivelse, kan der rettes henvendelse til Gældsstyrelsen.

CODAN

E/F Seierøehus
Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

KUNDENR: 12367363	POLICENR: 900 823 7333	ERHVERVSFORSIKRING	22.01.2024

Vi sender hermed jeres nye Erhvervsforsikring.

Policen er ændret som aftalt, men vi beder jer gennemlæse policen og kontrollere, at den svarer til jeres forventninger, så vi kan være sikre på, at I har fået netop den forsikring, I ønsker.

Den årlige præmie er 477.266,31 kr.

Prisen under denne police er fastsat på baggrund af den salgskanal, der benyttes. Hvis der i den periode, policen er i kraft, ændres salgskanal, bliver prisen ændret i overensstemmelse hermed.

Til din information er Codan dataansvarlig. Læs om vores privatlivspolitik på codan.dk.

I er velkommen til at kontakte Claus Møller på telefon 33 55 33 44, hvis I har spørgsmål.

Venlig hilsen

Codan Forsikring

CODAN

POLICE

POLICENR: 900 823 7333	ERHVERVSFORSIKRING

Forsikringstager	E/F Seierøehus Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V
Erhvervsforsikring omfattende	Bygningsforsikring
Policen gælder fra	22.01.2024
Forfald	Forsikringen er tegnet med helårlig præmiebetaling. Hovedforfald for policen er 01.10.
Tegningsperiode	Forsikringen er tegnet for en 5-årig periode, der udløber d. 30.09.2024.
Indeksregulering	Forsikringen indeksreguleres med Lønindekset for den private sektor. Summer og beløb på policen er basisår 2024.

Oversigt over policens dækningsomfang

Policen omfatter	Dækningsadresse	Gælder fra	Side
Bygningsforsikring for	Offenbachsvej 19-31, 2450 København Sv	22.01.2024	3
	Sjælør Boulevard 34-42, 2450 København Sv	22.01.2024	5
Klausuler			9
Forsikringsbetingelser			11

CODAN

POLICENR: 900 823 7333 ERHVERVSFORSIKRING

Bygningsforsikring for Offenbachsvej 19-31, 2450 København Sv

Matrikelnummer og Ejerlav: 294

Branche Ejerforeninger

	FORSIKRINGSSUM	SELVRISIKO	KLAUSULNR.
Klausuler for forsikringsstedet			00001
			00002
			00003
			00004
			00005
Gældende for forsikringsstedet			
Bygningsudsmykning	150.389 kr.	Ingen	
Haveanlæg	150.389 kr.	Ingen	
Huslejetab	1.503.883 kr.	Ingen	
Dækningsperiode: 12 måneder			
Oprydningsomkostninger	1.503.883 kr.	Ingen	
Stikledninger	Nyværdi	12.533 kr.	
Bestyrelsesansvar		12.533 kr.	
Maksimal omkostninger	150.389 kr.		
Maksimalt pr. skade	626.618 kr.		
Maksimalt pr. forsikringsår	2.506.472 kr.		
Husejeransvar		12.533 kr.	
Maksimalt ved personskade	10.000.000 kr.		
Maksimalt ved tingskade	5.000.000 kr.		
Udvidet ejendomsdækning	Nyværdi	12.533 kr.	
Retshjælp		12.533 kr.	
Maksimalt pr. skade	175.000 kr.		

	FORSIKRINGSSUM	SELVRISIKO	KLAUSULNR.
Bygninger og dækninger			
Bygn. 1 Beboelse - Offenbachsvej 19-31, Mozartsvej 26-30 & Sjælør Boulevard 20-32, København SV			
11199 m^2 etageareal med tagtype: Tegl			
Ejerforeninger Momsregistreret 0 pct.			
Forsikringsform: Nyværdi med restværdi			
Brand		12.533 kr.	
Elskade		12.533 kr.	

	FORSIKRINGSSUM	SELVRISIKO	KLAUSULNR.
Bygninger og dækninger			
Storm		12.533 kr.	
Anden bygningsbeskadigelse		12.533 kr.	
Skjulte rør		12.533 kr.	
Svamp		12.533 kr.	
Insekt		12.533 kr.	

CODAN

POLICENR: 900 823 7333	ERHVERVSFORSIKRING

Bygningsforsikring for Sjælør Boulevard 34-42, 2450 København Sv

Matrikelnummer og Ejerlav: 291

Branche Ejerforeninger

	FORSIKRINGSSUM	SELVRISIKO	KLAUSULNR.
Klausuler for forsikringsstedet			00001
			00002
			00003
			00004
			00005
Gældende for forsikringsstedet			
Bygningsudsmykning	150.389 kr.	Ingen	
Haveanlæg	150.389 kr.	Ingen	
Huslejetab	1.503.883 kr.	Ingen	
Dækningsperiode: 12 måneder			
Oprydningsomkostninger	1.503.883 kr.	Ingen	
Stikledninger	Nyværdi	12.533 kr.	
Bestyrelsesansvar		12.533 kr.	
Maksimal omkostninger	150.389 kr.		
Maksimalt pr. skade	626.618 kr.		
Maksimalt pr. forsikringsår	2.506.472 kr.		
Husejeransvar		12.533 kr.	
Maksimalt ved personskade	10.000.000 kr.		
Maksimalt ved tingskade	5.000.000 kr.		
Udvidet ejendomsdækning	Nyværdi	12.533 kr.	
Retshjælp		12.533 kr.	
Maksimalt pr. skade	175.000 kr.		

	FORSIKRINGSSUM	SELVRISIKO	KLAUSULNR.
Bygninger og dækninger			
Bygn. 1 Beboelse/erhverv - Sjælør Boulevard 34-42, Offenbachsvej 33-39 & Borgm. Christiansens Gade 2, Kbh SV			
6413 m^2 etageareal med tagtype: Tegl			
Ejerforeninger Momsregistreret 0 pct.			
Forsikringsform: Nyværdi med restværdi			
Brand		12.533 kr.	

	FORSIKRINGSSUM	SELVRISIKO	KLAUSULNR.
Bygninger og dækninger			
Elskade		12.533 kr.	
Storm		12.533 kr.	
Anden bygningsbeskadigelse		12.533 kr.	
Skjulte rør		12.533 kr.	
Svamp		12.533 kr.	
Insekt		12.533 kr.	
Bygn. 2 Garage - Borgmester Christiansens Gade 4, Kbh SV			
88 m^2 etageareal med tagtype: Andet materiale			
Ejerforeninger Momsregistreret 0 pct.			
Forsikringsform: Nyværdi med restværdi			
Brand		12.533 kr.	
Elskade		12.533 kr.	
Storm		12.533 kr.	
Anden bygningsbeskadigelse		12.533 kr.	
Skjulte rør		12.533 kr.	
Svamp		12.533 kr.	
Insekt		12.533 kr.	
Bygn. 3 Garage - Borgmester Christiansens Gade 4, Kbh SV			
88 m^2 etageareal med tagtype: Andet materiale			
Ejerforeninger Momsregistreret 0 pct.			
Forsikringsform: Nyværdi med restværdi			
Brand		12.533 kr.	
Elskade		12.533 kr.	
Storm		12.533 kr.	
Anden bygningsbeskadigelse		12.533 kr.	
Skjulte rør		12.533 kr.	
Svamp		12.533 kr.	
Insekt		12.533 kr.	
Bygn. 4 Udhus - Borgmester Christiansens Gade 2, Kbh SV			
16 m^2 etageareal med tagtype: Tagpap			
Ejerforeninger Momsregistreret 0 pct.			
Forsikringsform: Nyværdi med restværdi			
Brand		12.533 kr.	
Elskade		12.533 kr.	
Storm		12.533 kr.	

CODAN

POLICENR: 900 823 7333 ERHVERVSFORSIKRING

	FORSIKRINGSSUM	SELVRISIKO	KLAUSULNR.
Bygninger og dækninger			
Anden bygningsbeskadigelse		12.533 kr.	
Skjulte rør		12.533 kr.	
Svamp		12.533 kr.	
Insekt		12.533 kr.	

POLICENR: 900 823 7333	KLAUSULER

Klausuler

00001 Underslæbsdækning

Forsikringen dækker det tab, sikrede måtte lige ved de(n) betroedes uretmæssige brug af midler, som de i deres virke som bestyrelsesmedlem i foreningen er eller har været betroet, eller som de har haft adgang til.

Det præciseres, at underslæb med foreningens midler begået hos egen ejendomsadministrator vil være dækket under underslæbsforsikringen. Dækningen er subsidiær i forhold til ejendomsadministrators selvstændigt tegnede kriminalitetsforsikring.

Afledte omkostninger dækkes ikke.

For udvidelsen gælder en samlet årlig forsikringssum på 1.000.000 kr. pr. skade og i alt pr. år. Selvrisikoen udgør 0 kr. af enhver skade.

Forholdsregler ved skade

Når den sikrede erfarer eller får mistanke om, at en betroet har gjort sig skyldig i forbrug af betroede midler, skal der uden ophold gives Codan skriftlig meddelelse herom.

Ovennævnte gælder, selvom den sikrede ikke vil rejse krav overfor Codan, enten fordi den betroede har skaffet dækning for beløbet eller af anden grund. Codan er berettiget til, når anmeldelsen foreligger, at foretage enhver undersøgelse, som det anser for nødvendig for at konstatere skadens oprindelse og omfang. Den sikrede er pligtig til at meddele de oplysninger, som Codan ønsker.

Fra det øjeblik den sikrede har erfaret, at en betroet har gjort sig skyldig i forbrug af betroede midler, bortfalder Codans garanti for den betroede.

Codan dækker ikke skader, som anmeldes senere end 1 år efter, at den er indtruffet.

Hvis den sikrede uden om forsikringen helt eller delvist bliver dækket for sit tab, dækker Codan kun for det manglende. Har den betroede noget til gode hos den sikrede, bliver dette at fradrage i erstatningen.

Den sikrede må ikke uden Codans samtykke frafalde sin ret til at forlange tiltale og er forpligtet til på Codans forlangende at begære sådan samt til at foretage det fornødne for at sikre Codans regresordning overfor kautionister eller andre.

Har den sikrede forsømt at anmelde en skade uden ophold, eller viser det sig, at begæringen eller andre opgivelser til Codan indeholder urigtige oplysninger, vil bestemmelserne i gældende Lov om Forsikringsaftaler være at anvende.

00002 Præcisering af selvrisiko i relation til vandskader fra skjulte rør og stikledninger

For skader under dækningerne for skjulte rør og/eller stikledning, præciseres det, at den i policen anførte selvrisiko for skjulte rør/stikledning fratrækkes i den samlede skadeopgørelse for primærskaden inkl. evt. efterfølgende vandskade, der opstår i forbindelse hermed.

00003 Hjertestarter - selvrisiko

Uanset den anførte selvrisiko i forsikringsbetingelserne for Udvidet ejendomsdækning pkt. 2.23, er det aftalt at der ikke gælder nogen selvrisiko ved skade på eller tyveri af hjertestartere.

00004 Det er en betingelse for branddækningen, at lokalerne udelukkende anvendes/udlejes til beboelse, kontor, detailhandel og/eller liberalt erhverv.

Derudover er det accepteret, at der udlejes til pizzeria, bagelshop og bodega/spillehal.

00005 Køkkenkrav gældende hvor anvendelse er pizzeria

Det er en betingelse for branddækning:

- At der forefindes et egnet og funktionsdygtigt punktslukningsanlæg i alle emfang og udsugningskanaler over områder med grill, komfurer, ovne, friturestegere og lign.

forbrugsapparater. Punktslukningsanlægget skal være serviceret mindst en gang årligt af et kvalificeret firma

- At der i områder med grill, komfurer, ovne, friturestegere og lign. forbrugsapparater forefindes mindst en egnet og funktionsdygtig fedtbrandslukker på minimum 6 liter, samt et egnet

og funktionsdygtigt brandtæppe. Alt håndslukningsudstyr skal være serviceret mindst en gang årligt af et kvalificeret firma

- At alle køkkenventilationsanlæggets udsugningskanaler, ventilatorer, filtre og lign., helt ud til det fri, skal være rengjort mindst en gang årligt af et kvalificeret firma

CODAN

POLICENR: 900 823 7333 ERHVERVSFORSIKRING

BETINGELSER

Oversigt over forsikringsbetingelser

	Side
Erhvervsforsikring, generelle betingelser	13
Fællesbetingelser for bygningsforsikring	17
Udvidet ejendomsdækning	24
Bestyrelsesansvar	29
Hus- og grundejeransvar	31
Retshjælp	33
Stikledning	36
Brand (bygningsbrand)	37
Anden bygningsbeskadigelse	38
Elskade (bygning)	40
Storm	41
Svamp	42
Insekt	43
Skjulte rør	44
Ordforklaring	45

Erhvervsforsikring, generelle betingelser

Generelle betingelser for følgende forsikringsprodukter under Erhvervsforsikringen:

Bygningsforsikring, Løsøreforsikring, Driftstabsforsikring og Ansvarsforsikring
Det fremgår af policen, hvilke forsikringsprodukter den omfatter.

For forsikringen gælder policen, forsikringsbetingelserne og Lov om forsikringsaftaler (i det omfang loven ikke er fraveget), Lov om forsikringsvirksomhed samt Lov om finansiel virksomhed.

Codan Forsikring A/S og eller deres datterselskaber/ filialer dækker ikke og er ikke forpligtet til at betale nogen som helst form for erstatning eller andre ydelser under forsikringen i det omfang en sådan forsikringsdækning, betaling af et sådant krav eller tilvejebringelse af en sådan forsikringsydelse vil udsætte Codan Forsikring A/S og eller deres datterselskaber/ filialer for nogen sanktion, forbud eller restriktion vedtaget af Forende Nationer (FN), Den Europæiske Union (EU), Storbritannien eller USA.

De i betingelserne med * markerede ord er defineret i "Ordforklaring" sidst i forsikringsbetingelserne.

1 Forholdsregler i tilfælde af skade

1.1 Afværgelse af skade
Sikrede skal altid forsøge at afværge en skade.

Når der er sket en skade er det sikredes pligt at forsøge at begrænse skadens omfang.

Codan betaler rimelige omkostninger til redning og bevaring, hvis der er tale om en dækningsberettiget skade.

Codan har ret til at foretage skadebegrænsende tiltag.

1.2 Anmeldelse af skade
Enhver skade, eller ethvert uheld der kan medføre erstatningskrav, skal anmeldes så hurtigt det er muligt, således at Codan kan bistå med råd og vejledning.

Endvidere skal tyveri, ran, røveri samt hærværk og graffitiskader også anmeldes til politiet så hurtigt det er muligt.

Skaden kan anmeldes til Codan på følgende måder

- telefonisk på nr. 33 55 55 55. I normal åbningstid sidder kvalificerede skadebehandlere klar til at give råd og vejledning og hurtigt sætte skadebehandlingen i gang. Alvorlige skader, der kræver akut handling, kan anmeldes 24 timer i døgnet
- via internettet på codan.dk
- ved udfyldelse af skadeanmeldelse, som fås ved henvendelse til Codan.

1.3 Udbedring
Efter en skade må udbedring, nedrivning samt bortskaffelse af forsikrede genstande ikke finde sted før Codan har givet accept.

1.4 Erstatningspligt og -krav ved ansvarsskader
Anerkendelse af erstatningspligt og godkendelse af erstatningskrav må kun ske med Codans samtykke. Codan træffer i øvrigt bestemmelse om sagens behandling.

1.5 Anden tilsvarende forsikring i Codan
Er der tegnet specialforsikring for en interesse, der i øvrigt måtte være omfattet af denne forsikring, bortfalder dækningen for denne interesse.

1.6 Tilsvarende forsikring i andet selskab
Er der tegnet forsikring mod samme risiko i et andet selskab, og har dette selskab taget forbehold om, at dækningen bortfalder eller indskrænkes, hvis forsikringen tillige er tegnet i andet selskab, gælder samme forbehold for den i Codan tegnede forsikring, således at erstatningen betales forholdsmæssigt af selskaberne.

2 Tvister

2.1 Voldgift (gælder ikke ansvars- og retshjælps-forsikring)
Kan forsikringstageren og Codan ikke blive enige om erstatningens størrelse, fastsættes erstatningen endeligt ved voldgift.

Til denne voldgift vælger hver af parterne en vurderingsmand.

Vurderingsmændene vælger en opmand, inden sagen begynder. Kan vurderingsmændene ikke blive enige om en opmand, udnævnes denne af præsidenten for Sø- og handelsretten.

Vurderingsmændene foretager opgørelsen i nøje overensstemmelse med policens bestemmelser og afgiver en skriftlig redegørelse for beregning af tabet.

Opmanden deltager kun i afgørelsen, hvis vurderingsmændene ikke kan blive enige. Opmanden fastsætter herefter en erstatning, der ligger indenfor de to vurderingsmænds forslag.

Hver af partene betaler den af ham valgte vurderingsmand, mens udgifterne til opmand deles ligeligt.

3 Betaling af præmie

3.1 Opkrævning

Codan opkræver præmien ved at sende en opkrævning til den betalingsadresse, som forsikringstageren har opgivet. Præmien kan også betales ved elektronisk betalingsoverførsel.

Eventuelle afgifter til staten opkræves sammen med præmien.

3.2 Præmiens betaling

Den første præmie forfalder til betaling, når forsikringen træder i kraft. Senere præmier forfalder til betaling på forsikringens forfaldsdage.

Præmien skal betales senest den dato, der fremgår af opkrævningen som sidste rettidige betalingsdato, eller datoen på Betalingsoversigten.

3.3 Manglende betaling

Betales præmien ikke rettidigt, sender Codan en rykker for betaling med oplysning om retsvirkningerne af for sen betaling.

Ved manglende betaling af restbeløb, tillægsopkrævning mm. forbeholder Codan sig ret til at opsige hele forsikringsaftalen undtagen dækning for bygningsbrand.

For bygningsbrandforsikring gælder følgende:

Codan kan ikke ophæve bygningsbranddækningen på grund af manglende præmiebetaling, men har panteret og kan foretage udlæg for præmien med renter og andre omkostninger, herunder advokatomkostninger.

Forsikringen bliver ændret til kun at omfatte dækning for bygningsbrand. Samtidig vil forsikringen blive ændret til helårlig præmiebetaling, hvis den ikke er helårlig i forvejen.

3.4 Gebyrer, afgifter og renter

Codan er berettiget til at opkræve gebyr for opkrævning af præmien samt rykkergebyr og morarenter ved for sen betaling.

Ved evt. udpantning i fogedretten for skyldig brandpræmie samt betalingspåkrav til fogedretten, er Codan berettiget til at opkræve et gebyr. Størrelsen af gebyret svarer til omkostningerne til inkasso.

Codan kan, herudover, beregne sig gebyr for udskrivning af dokumenter og for andre serviceydelser.

Nærmere oplysninger om gebyrer kan findes på codan.dk eller ved henvendelse til Codan.

3.5 Tilbagebetaling

Nemkonto:

Tilbagebetaling af præmie kan ske via NemKonto-systemet til den konto, som er valgt som NemKonto.

Betalingsservice:

Tilbagebetaling af præmie sker til den bankkonto præmien betales fra.

3.6 Modregning

Codan vil benytte sig af sin ret til modregning inden for kundeforholdet.

4 Indeksregulering

Med mindre andet fremgår af policen indeksreguleres præmien, forsikringssummer samt selvrisikobeløb.

I tilfælde af skade vil indeks således blive tillagt de beløb der optræder på policen, hvis der senere er sket en indeksregulering.

4.1 Tidspunkt for indeksregulering

Regulering af forsikringssummer og selvrisikobeløb foretages hvert år pr. 1. januar.

Regulering af præmien foretages på den dato policen har hovedforfald.

4.2 Indekstal
Reguleringen sker på grundlag af det af Danmarks Statistik offentliggjorte lønindeks for den private sektor.

Ved indeksreguleringen forhøjes præmie, summer og selvrisici med den procent løntallet afviger fra forrige års offentliggjorte indeks. Er afvigelsen negativ reguleres beløbene ikke, men forbliver uændret til næste indeksregulering.

Hvis udgivelsen af lønindeks for den private sektor ophører, har Codan ret til at fortsætte indeksreguleringen efter et andet indeks der offentliggøres af Danmarks Statistik.

5 Fornyelse og opsigelse

5.1 Opsigelse til udløb af en forsikringsperiode
Er forsikringen tegnet som en etårig forsikring, kan begge parter opsige den skriftligt med en måneds varsel til hovedforfaldsdatoen, dog tidligst efter et år.

Er forsikringen tegnet for en flerårig periode, kan den opsiges skriftligt med en måneds varsel til den udløbsdato, der fremgår af policen.

Codan kan til enhver tid opsige forsikringen til hovedforfald, også selvom der er tale om en flerårig tegningsperiode.

Opsiges forsikringen ikke, fornyes den automatisk for en ny tilsvarende periode.

5.2 Særligt om opsigelse af dækningen bygningsbrand
Bygningsbrandforsikringen kan ikke opsiges eller ophøre, medmindre der ikke er pant i bygningen, de tinglyste panthavere giver samtykke, eller det skriftligt godtgøres, at bygningen - uden forringelse af panthaveres rettigheder - fra ophørsdagen er forsikret i andet forsikringsselskab, der har tilladelse til at oprette bygningsbrandforsikringer.

Codan kan til enhver tid opsige bygningsbrandforsikringen, hvis bygningerne ikke er forsvarligt indrettet mod brandfare eller bygningerne henligger forladt. I forhold til de ovennævnte panthavere ophører Codans ansvar dog først med 14 dages varsel.

5.3 Opsigelse efter anmeldelse af skade
Efter en skade er anmeldt, kan begge parter - indtil 14 dage efter at erstatningen er betalt, eller efter at skaden er afvist - skriftligt opsige forsikringen (dog ikke bygningsbrandforsikringen) med 14 dages varsel.

Hvis forsikringen er tegnet for en flerårig periode, kan forsikringstageren ophæve forsikringen, dog skal den ydede præmienedsættelse for perioden tilbagebetales af forsikringstageren.

I stedet for at ophæve forsikringen, kan Codan gøre en fortsættelse betinget af begrænsninger i dækningen, ændrede selvrisikoforhold eller forhøjelse af præmien.

6 Ændring af præmietarif eller forsikringsbetingelser

6.1 Varsling
Codan varsler forsikringstageren skriftligt med mindst en måneds varsel til hovedforfaldsdatoen, hvis præmien forhøjes eller der sker indskrænkninger i betingelser eller dækningsomfang.

For forsikringer med flerårig tegningsperiode, kan Codan uanset den flerårige tegning, gennemføre samme ændringer i præmieniveau, betingelser og dækningsomfang som for en etårig forsikring.

6.2 Opsigelse efter varsling
Ønsker forsikringstageren ikke at fortsætte forsikringen herefter, kan forsikringstageren give Codan besked og lade den udgå ved ændrings-/forfaldsdatoen. Opsigelse skal være modtaget af Codan senest dagen før ændrings-/forfaldsdatoen.

Ved bygningsbrand gælder dette også bekræftelse fra andet selskab.

7 Forhold der altid skal iagttages

Forsikringstageren er forpligtet til, at

- holde de forsikrede bygninger/genstande i god og driftssikker stand,
- sikre lovgivningen er overholdt,
- forskrifter fra producenter og leverandører overholdes.

Lovgivning er eksempelvis, men ikke begrænset til:

- Bygningsreglementet herunder brandsikring og branddøre,
- Tekniske og Driftsmæssige forskrifter,
- Cirkulærer,
- Bekendtgørelser herunder regler for brug af åben ild,
- Stærkstrømsreglement herunder renholdelse af el-tavler, -styretavler og- installationer.

Hvis det i forbindelse med en skade konstateres, at disse krav ikke er overholdt, kan det medføre at erstatningen nedsættes eller helt bortfalder.

8 Risikoforandring

Codan skal straks underrettes

- hvis oplysningerne i policen er i uoverensstemmelse med de faktiske forhold
- når der med forsikringstagerens vidende sker ændringer i risikoforholdene, så faren forøges
- hvis tagtype ændres
- hvis anvendelse af bygningerne ændres, herunder til ubenyttet
- når der tegnes sideløbende forsikring i andet selskab
- når det forsikrede, herunder virksomheden, skifter ejer
- når den forsikrede virksomhed eller de forsikrede genstande flytter til et andet sted end det i policen angivne
- hvis branchekoden ændres eller virksomheden registreres med flere branchekoder
- hvis der sker ændringer i virksomhedens momsregistrering.

Codan træffer herefter bestemmelse om, hvorvidt og på hvilke betingelser, forsikringen kan fortsætte.

Hvis Codan ikke modtager meddelelse om ovennævnte ændringer, kan det medføre at erstatningen nedsættes eller helt bortfalder.

9 Ejerskifte, konkurs og rekonstruktion, jf. konkursloven

Ejerskifte skal straks anmeldes til Codan. Konkurs og rekonstruktion betragtes som ejerskifte.

9.1 For løsøre- og ansvarsforsikring gælder

Ved ejerskifte, konkurs og rekonstruktion bortfalder dækningen.

9.2 For bygningsforsikring gælder

Ved ejerskifte, konkurs og rekonstruktion bortfalder dækningen. Den nye ejer/kurator er dækket indtil anden bygningsforsikring er tegnet, dog højst i 14 dage fra overtagelsesdatoen.

Bygningsbrandforsikringen fortsætter dog indtil Codan modtager bekræftelse på ikke længere at hæfte jf. reglerne for opsigelse punkt 5.2.

10 Besigtigelse af det forsikrede

Codan er til enhver tid berettiget til at vurdere risikoforholdene ved at besigtige den forsikrede virksomhed.

Hvis det ved besigtigelsen konstateres, at risikoen er forøget, kan Codan enten fastsætte en frist til at bringe risikoforholdene i orden, forhøje præmie og selvrisiko eller opsige den eller de forsikringsprodukter risikoen vedrører, uden varsel.

Fællesbetingelser for bygningsforsikring

1 Hvem er dækket

1.1 Forsikringstageren
Sikrede er den på policen anførte forsikringstager i sin egenskab af ejer eller bruger af den forsikrede ejendom.

1.2 Entreprenører
Entreprenører er medforsikret ved skade som følge af brand og storm, jævnfør AB 18 §11 stk. 1 og ABT18.

1.3 Ansatte beskæftiget med ejendommens pasning
Hvis der er tegnet hus- og grundejeransvarsforsikring, er ansatte der passer ejendommen også medsikret, hvad angår hus- og grundejeransvarsforsikringen.

2 Hvor dækker forsikringen

Forsikringen dækker det eller de forsikringssteder, der er angivet i policen.

3 Hvad dækker forsikringen

Forsikringen dækker, med mindre andet er anført, skader sket i *forsikringstiden på de bygninger, eller de genstande, der ifølge policen er omfattet af en valgt dækning.

4 Skader, der aldrig er dækket

4.1 Forsikringen dækker ikke skader, eller udbredelse af skader, der direkte eller indirekte er forårsaget af eller står i forbindelse med:

- jordskælv eller andre naturforstyrrelser
- krig, krigslignende handlinger, neutralitetskrænkelser, borgerkrig, oprør eller borgerlige uroligheder
- atomkernereaktioner for eksempel kernespaltning (fission), kernesammensmeltning (fusion) og radioaktivt henfald, hvad enten sådan skade indtræder i krigstid eller fredstid.
- dog dækkes skader, som direkte eller indirekte er forårsaget af eller sker i forbindelse med kernereaktioner, anvendt til sædvanligt industrielt, medicinsk eller videnskabeligt formål, og anvendelsen heraf har været forskriftsmæssig og ikke har stået i forbindelse med reaktor- eller acceleratordrift.
- Forsikringen dækker ikke skade som følge af en terrorhandling, hvor der benyttes såkaldte NBCR-våben, dvs. Nukleare, Biologiske, Kemiske og Radioaktive våben.
- Der kan ydes erstatning for skaden fra den statslige erstatningsordning for NBCR-terrorskader, når Terrorforsikringsrådet har truffet afgørelse om, at der er indtrådt sådan en terrorhandling.

4.2 Forsikringen dækker ikke skader, der er omfattet af en garanti fra fx leverandør, reparatør eller installatør.

4.3 Forsikringen dækker ikke indirekte tab, bortset fra dem der er dækket under huslejetabsdækning og ansvarsdækning.

4.4 Forsikring dækker ikke skader af kosmetisk art samt farveforskelle mellem erstattede genstande og de ubeskadigede.

4.5 Forsikringen dækker ikke skade, tab og/eller krav som følge af en Cyber hændelse*, dog vil skader på de forsikrede genstande som følge af brand*, eksplosion*, udstrømning af vand fra tanke, røranlæg og installationer, påkørsel eller indbrudstyveri* være omfattet hvis dækning er tegnet

4.6 Undtagelse vedrørende sygdom og pandemi

A. Medmindre det ellers fremgår at forsikringen dækker:

1) Det driftstab, der eventuelt opstår som følge af smitsom sygdom på forsikringsstedet som er konstateret af de pågældende offentlige myndigheder, eller

2) Erstatning for ethvert ansvar overfor tredjemand og/eller omkostninger ved at forsvare ethvert krav, der er anlagt mod den forsikrede af en tredjepart,

dækker denne forsikring ikke nogen form for tab eller skade, omkostninger eller udgifter, direkte eller indirekte som følge af, forårsaget af eller på nogen måde, der kan henføres til:

(a) enhver form for patogen eller mikroorganisme inklusiv, men ikke begrænset til virus, bakterier, svampe og parasitter, eller

(b) enhver sygdom, der stammer fra en sådan patogen eller mikroorganisme, eller

(c) truslen eller frygt (aktuel eller opfattet) for (a) eller (b)

B. Dog dækker forsikringen:

(1) fysisk tab eller skade som følge af brand*, eksplosion*, udstrømning af vand fra tanke, røranlæg og installationer, påkørsel eller indbrudstyveri* hvis dækning er tegnet, uagtet det kunne være følge af eller have forbindelse til punkterne (a) til (c)

(2) driftstab som er en direkte følge af dækningsberettiget fysisk tab eller skade i henhold til ovennævnte punkt (1). Dækning ydes kun såfremt der på policen er tegnet driftstabsdækning.

5 Hvilke bygninger og genstande er omfattet

5.1 Bygninger

Forsikringen omfatter de færdigopførte bygninger og de bygninger under opførelse/ombygning, som er nævnt i policen, inklusive fundament indtil en dybde af 1 meter under jordlinje eller kældergulv.

Under de respektive dækninger kan visse af de efterfølgende nævnte genstande være undtaget. Det vil i så fald fremgå af betingelserne for de pågældende dækninger.

5.2 Særligt bygningstilbehør

Særligt bygningstilbehør af erhvervsmæssig karakter, som f.eks. ventilationsanlæg, overvågningsanlæg og læsseramper er omfattet i det omfang og med den forsikringssum, det fremgår af policen.

Følgende genstande er omfattet af forsikringen uden at være særskilt nævnt for så vidt, det tilhører forsikringstageren.

5.3 Faste el-installationer

- stikledninger og hovedtavler
- kraftinstallationer frem til styretavle respektive motorværn
- lysinstallationer herunder fastmonterede armaturer og udvendig belysning til belysning af bygninger, parkering og adgangsveje, men ikke rør, pærer, lysreklamer og lysskilte.

5.4 Fast bygningstilbehør

Fast bygningstilbehør, faste bygningsdele og faste installationer af sædvanlig, men ikke-erhvervsmæssig karakter, herunder:

- gas- og vandinstallationer
- rumtemperatur- og rumventilationsanlæg
- elevatorer, sanitets- og kloakanlæg
- hårde hvidevarer.

5.5 Gulvbelægninger

- gulvbelægninger, herunder tæpper, der er limet fast til et underlag
- gulvbelægninger lagt på et underlag, der ikke kan betragtes som færdigt gulv.

5.6 Alarmerings- og sikringsanlæg

- brand- og tyverialarmeringsanlæg der omfatter hele bygningen eller afsnit heraf samt civilforsvarsmateriel
- mekanisk tyverisikring og gitrer.

5.7 Genstande, typisk placeret udendørs

- antenner og anlæg til hybridnet af ikke-erhvervsmæssig karakter
- flagstænger
- mure og hegn (ikke levende)
- gårdbelægninger
- legehuse og fastgjorte legerekvisitter
- grundvandspumper
- nedgravede svømmebassiner
- nedgravede affalds beholdere fx molokker
- tårn- og facadeure.

5.8 Tilbehør til ejendommens drift

Genstande der udelukkende bruges i forbindelse med ejendommens drift, så som:

- haveredskaber og snerydningsudstyr
- kontorinventar for ejendomsfunktionærer

- rengøringsartikler
- værktøj og reservedele til vedligeholdelse af ejendommen.

5.9 Bygningsudsmykning
Vægmalerier, relieffer og udvendig udsmykning på bygningen, kun for deres håndværksmæssige værdi (altså ikke den kunstneriske værdi), dog højest med den sum for bygningsudsmykning, med tillæg af senere indeksregulering, der fremgår af policen.

5.10 Haveanlæg
Haveanlæg og -skulpturer i det omfang forsikringstageren ikke kan kræve udgifterne dækket af det offentlige.

Erstatning for træer, buske og andre planter ydes alene med udgifterne til nyplantning af ikke over 4 år gamle vækster.

Erstatningen kan højest udgøre den sum for haveanlæg, der fremgår af policen.

Hvis haven ikke retableres, erstattes skaden ikke.

6 Særlige regler for bygninger under opførelse, under om- og tilbygning

Forsikringen omfatter de bygninger, som er nævnt i policen eller som er anmeldt til og accepteret af Codan.

6.1 Dækningsomfang
Indtil en bygning er færdig til at blive taget i brug, dækker forsikringen kun det direkte tab sikrede lider som følge af skade forårsaget af:

- brand
- elskade
- storm eller skypumpe samt nedbør der følger umiddelbart efter en stormskade på selve bygningen
- oversvømmelse som følge af, at vand under voldsomt sky- eller tøbrud ikke kan få normalt afløb eller presses op gennem afløbsledninger og oversvømmer forsikringsstedet.

Forudsat at de respektive dækninger (brand, elskade, storm samt anden bygningsbeskadigelse) er tegnet for bygningen. Reglerne og undtagelserne i de respektive dækninger, som gælder for færdigopførte bygninger gælder også her.

Det eksisterende dækningsomfang er dog opretholdt i det omfang den skete skades opståen og udbredelse ikke har nogen relation til byggeriet.

6.2 Byggelovgivning
Det er en betingelse, at byggeprojektet opfylder byggelovgivningens regler og er godkendt af de kompetente myndigheder, og at arbejdet udføres i overensstemmelse med det godkendte projekt og sædvanlig god fagmæssig praksis.

6.3 Særlig selvrisiko for skader i forbindelse med varmt arbejde
Ved varmt arbejde forstås arbejde med åben ild som f.eks. tagdækning, vinkelslibning og metalforarbejdning. Hvis der opstår en brandskade i forbindelse med varmt arbejde gælder der særlige selvrisikoregler. Dette er nærmere beskrevet i betingelserne for bygningsbrand.

7 Erstatningsfastsættelse

7.1 Skadeopgørelse
7.1.1 Hver bygning opgøres for sig på grundlag af den bygningsopdeling, der fremgår af policen.

For sammenbyggede bygninger gælder, at den adskillende mur hører til den først opførte bygning. Er bygningerne opført samtidig, hører den adskillende mur til den bygning, der er højest. Er bygningerne lige høje, hører den adskillende mur til den bygning, der er nævnt først i policen.

Kloak og lignende nedgravede anlæg medtages ud til 1 meter fra ydersiden af bygnings mure i lodret plan.

7.1.2 For bygning, som før skaden var bestemt til nedrivning, opgøres erstatningen, uanset forsikringsform, til materialeværdien med fradrag af nedrivningsomkostninger. Var nedrivningen ikke umiddelbart forestående, betales en passende erstatning for afsavn. Den samlede erstatning kan dog ikke overstige, hvad erstatningen ville have været, hvis bygning ikke var bestemt til nedrivning.

7.1.3 For bygninger der henligger *forladt fastsættes erstatningen, uanset forsikringsform, med fradrag for værdiforringelse på grund af slid og alder samt for nedsat anvendelighed.

7.2 Partiel- eller totalskade

Skaden opgøres enten som partiel eller totalskade alt efter, hvilken forsikringsform der gælder samt skadens omfang.

Det fremgår af policen, hvilken forsikringsform der gælder for hver enkelt bygning.

7.2.1 Partiel skade

En partiel skade opgøres til, hvad det uden unødig forsinkelse vil koste at udbedre skaden umiddelbart efter skaden er sket.

Der foretages fradrag i erstatningen for værdiforringelse på grund af slid og alder, hvis værdiforringelsen af det skaderamte på skadetidspunktet er mere end 30 % af *nyværdien.

Der skal ved reparation anvendes byggematerialer, der er i almindelig brug samt konstruktioner og byggemetoder der er almindelig anvendt, med mindre bygningen herved forringes.

Der kan ikke anvendes byggematerialer, konstruktioner og byggemetoder, der er dyrere end de, der er brugt i den skaderamte bygning.

Viser opgørelsen, at udgifterne til at udbedre skaden bliver større end hvad det vil koste at genopføre en tilsvarende bygning ifølge reglerne for opgørelse af totalskade, gøres skaden op som totalskade.

7.2.2 Totalskade

En totalskade opgøres til, hvad det efter priserne på skadetidspunktet vil koste at opføre en tilsvarende bygning til samme faktiske anvendelse på nøjagtig samme sted.

Ved prisfastsættelse kan ikke benyttes priser for dyrere byggematerialer, bygningskonstruktioner eller byggemetoder end de, der er brugt i den skaderamte bygning.

Der kan højst anvendes priser for byggematerialer, der er i almindelig brug samt konstruktioner og byggemetoder der er almindelig anvendt på skadetidspunktet.

Der foretages fradrag i erstatningen for værdiforringelse på grund af slid og alder, hvis bygningen som helhed er værdiforringet som følge af slid og alder med mere end 30 % af nyværdien.

7.3 Forsikringsformer

7.3.1 *Nyværdi

Det er en forudsætning for beregning af erstatning til nyværdi, at bygningen på skadetidspunktet ikke var værdiforringet på grund af slid og alder med mere end 30% af nyværdien.

Skaden opgøres som partiel eller totalskade.

Er forsikringsformen nyværdi uden restværdi, opgøres skaden altid som partielskade.

Er forsikringsformen nyværdi med restværdi, opgøres skaden som totalskade, hvis betingelserne for restværdierstatning er opfyldt. Er betingelserne ikke opfyldt, opgøres skaden som partielskade.

7.3.2 *Restværdi

Det fremgår af policen, om der er tegnet restværdiforsikring for den enkelte bygning.

Hvis bygningen er beskadiget med mindst 50 % af nyværdien af en identisk bygning (samme materialer og byggemetoder) kan sikrede - i stedet for reparation - vælge at få nedrevet de ubeskadigede rester og få erstatningen opgjort efter reglerne for totalskade. Følgeudgifter og eventuelle meromkostninger ved reparation indgår ikke i restværdiberegningen.

Eventuel værdi af anvendelige rester, der frigøres ved nedrivningen, tilfalder Codan. Hvis sikrede ønsker at overtage anvendelige rester, kan de genkøbes til det beløb Codan kan opnå ved salg til andre.

Det er en forudsætning for udbetaling af restværdierstatningen, at anvendelige rester nedrives og bygningen genopføres.

Ved genopførelse skal erstatningen for selve skaden anvendes før restværdierstatningen. Restværdierstatning der ikke anvendes til genopførelse af tilsvarende bygning bortfalder.

7.3.3 *Dagsværdi

Skaden opgøres som partiel skade jf. reglerne i punkt 7.2.1. Der gøres dog altid fradrag for værdiforringelse som følge af slid og alder gældende.

7.3.4 *Førsterisiko

Skaden opgøres som partiel skade jf. reglerne i punkt 7.2.1. Den samlede erstatning kan dog aldrig overstige den i policen aftalte forsikringssum, med tillæg af

senere indeksregulering. Underforsikring kan ikke gøres gældende.

7.3.5 * Sumforsikring

Skaden opgøres som partiel skade jf. reglerne i punkt 7.2.1. Der gøres dog altid fradrag for værdiforringelse gældende. Den samlede erstatning kan aldrig overstige den i policen aftalte forsikringssum, med tillæg af senere indeksregulering. Underforsikring kan ikke gøres gældende.

7.3.6 Fredet bygning - *Førsterisiko

Skaden opgøres som partiel skade jf. reglerne i punkt 7.2.1. Dog gælder følgende:

Hvis der efter en dækningsberettiget skade stilles krav fra Kulturarvsstyrelsen, om at der ved reparation eller genopførelse skal anvendes byggematerialer, konstruktioner og byggemetoder svarende til det skaderamte, udgår

- Bestemmelsen i punkt 7.2.1 "Der skal ved reparation anvendes byggematerialer, der er i almindelig brug, konstruktioner og byggemetoder der er almindelig anvendt,"
- Bestemmelsen i punkt 5.9 "Vægmalerier, relieffer og udvendig udsmykning på bygningen, kun for deres håndværksmæssige værdi (altså ikke den kunstneriske værdi), dog højest med den sum for bygningsudsmykning der fremgår af policen."

Den aftalte forsikringssum, der fremgår af policen, udgør dog den højeste samlede erstatning.

7.3.7 Nedrivningsforsikring

Skaden opgøres som partiel skade jf. reglerne i punkt 7.2.1. Er den opgjorte erstatning mindre end den i policen aftalte forsikringssum, med tillæg af senere indeksregulering, skal erstatningen anvendes til istandsættelse.

Er det opgjorte erstatningsbeløb lig med eller større end forsikringssummen, skal bygningen nedrives. Erstatningen kan ikke overstige udgifterne til at fjerne resterne og maksimalt den i policen aftalte forsikringssum.

8 Følgeudgifter

Følgeudgifter betales efter en af forsikringen dækket skade, efter følgende regler:

8.1 Lovliggørelse (forøgede byggeudgifter)

Efter en dækningsberettiget skade betales merudgifter til lovliggørelse af bygningen ved reparation eller genopførelse, når denne merudgift er en følge af at krav i byggelovgivningen er ændret, siden bygningen oprindeligt blev opført.

Det er en betingelse for erstatningen, at:

- kravet stilles af bygningsmyndighederne i kraft af byggelovgivningen ved genopførelse/reparation af en bygning på nøjagtig samme sted til nøjagtig samme anvendelse
- udgiften ikke vedrøre foranstaltninger som af myndighederne var forlangt eller kunne have været forlangt inden skaden
- der ikke kunne opnås dispensation fra kravet
- kravet vedrører de dele af bygningen, der udbetales erstatning for
- bygningen ikke var værdiforringet på grund af slid og alder med mere end 30 % af nyværdien
- istandsættelse eller genopførelse finder sted.

Erstatningen er for hver bygning begrænset til 15% af bygningens *nyværdi eller ved *førsterisikoforsikring 15% af bygningens forsikringssum.

8.2 Skadeopgørelse og byggeadministration

Efter aftale med Codan dækkes nødvendige udgifter til byggesagkyndig bistand ved skadeopgørelse samt byggeadministration i forbindelse med genopførelse. Erstatningen udbetales alene på grundlag af faktura og kan højst andrage 6 % af den opgjorte erstatning.

8.3 Prisstigninger

Der tages ved erstatningens fastsættelse hensyn til ændringer i byggepriser, der måtte finde sted inden for normal byggeperiode regnet fra skadetidspunktet. Erstatningen udbetales, når det skaderamte er retableret eller repareret.

8.4 Redning og bevaring

Rimelige udgifter til redning og bevaring af de forsikrede genstande i forbindelse med en skadebegivenhed.

8.5 Oprydning

Rimelige og nødvendige udgifter til oprydning efter en skade, herunder:

- fjernelse, deponering og destruktion af forsikrede genstande, der er beskadiget

- fjernelse, deponering og destruktion af slukningsvand og effekter anvendt ved skadebekæmpelse.

Udgifter til rensning, fjernelse, opbevaring eller anden særlig behandling af jord, vand eller luft i det omgivne miljø dækkes ikke, uanset om sådanne foranstaltninger måtte være nødvendiggjort af en af forsikringen omfattet begivenhed.

Udgifterne dækkes med højest den forsikringssum, der er aftalt i policen. Summen gælder pr. skadesbegivenhed.

8.6 Nedrivning

Hvis skaden har udløst en restværdierstatning, betales rimelige og nødvendige udgifter til nedrivning og bortskaffelse af ikke beskadigede bygningsgenstande. Udgifterne skal indeholdes i den i punkt 8.5 nævnte forsikringssum.

8.7 Hvis myndigheder hindrer genopførelse (erstatning for anvendelige rester)

Hvis offentlige myndigheder har stillet krav om, at en bygning ikke må genopføres på samme sted, og kravet er stillet før skadetidspunktet, dækkes tillige værdien af anvendelige rester under forudsætning af, at bygningen er beskadiget med mindst 50 % af værdien før skaden. Det forudsættes, at der ikke kan opnås dispensation fra kravet.

8.8 Huslejetab og meromkostninger

Hvis forsikringsstedet helt eller delvist ikke kan benyttes som følge af en skadebegivenhed, dækkes:

- dokumenteret tab af lejeindtægt

- dokumenterede udgifter til leje af lokaler, svarende til de lokaler som forsikringstageren selv benytter til beboelse og/eller kontor

- forsikringstagerens dokumenterede og nødvendige meromkostninger til ud- og indflytning samt udgifter til opmagasinering af løsøre, forudsat det ikke er eller kunne være dækket af en løsøreforsikring. Dette aftales i hvert enkelt tilfælde med Codan.

Erstatningen ydes fra skadedatoen og indtil en måned efter bygningen kan tages i brug igen, dog maksimalt den periode der fremgår af policen.

Erstatningen ydes med højest den forsikringssum, der er aftalt i policen. Der kan ikke gøres *underforsikring gældende.

Genopføres en beskadiget bygning ikke, eller genopføres den i anden skikkelse, betales kun erstatning for det tidsrum der ville være medgået til at sætte bygningen i samme stand som før skaden.

Er sikrede skyld i, at udbedringen forsinkes, dækker forsikringen ikke de udgifter der måtte være forbundet med forsinkelsen.

9 Erstatningens udbetaling og anvendelse

Erstatningen skal bruges til at retablere det beskadigede og udbetales når retablering har fundet sted. Ved større skader kan udbetalingen ske i takt med arbejdets udførelse.

Genopførelse af bygninger må godt ske et andet sted på matriklen eller på anden adresse i Danmark, men forsikringen dækker ingen merudgifter i den anledning.

Anvendes erstatningen ikke til reparation eller genopførelse udbetales erstatningen kontant, efter følgende regler:

- eventuel restværdierstatning bortfalder

- eneste følgeudgift der betales er oprydningsomkostninger

- der foretages fradrag i erstatningen for værdiforringelse som følge af slid og alder

- det beløb der herefter fremkommer fratrækkes 20%.

Hvis erstatningen skal udbetales som kontanterstatning, kræver dette samtykke af de berettigede ifølge samtlige adkomster og hæftelser, der er tinglyst på ejendommen. Dette gælder også, hvis bygningen genopføres et andet sted end på den oprindelige matrikel.

10 Selvrisiko

Det fremgår af policen, om der gælder en selvrisiko for den pågældende dækning.

Selvrisikoen vil blive gjort gældende pr. skadesbegivenhed pr. forsikringssted. Bliver flere objekter på samme forsikringssted ramt af samme skadesbegivenhed (fx en storm eller brand) vil der kun blive trukket en (den højeste) selvrisiko. Dette gælder også, hvor policen både omfatter bygning og løsøre.

11 Moms

Såfremt forsikringstageren er momsregistreret, erstattes ikke den del af momsen i erstatningsopgørelsen, som kan fradrages i forsikringstagerens momsregnskab.

Alle forsikringssummer på policen er det højeste beløb, der kan udbetales i erstatning. Er forsikringstageren ikke momsregistreret skal alle summer således være fastsat inklusiv moms.

Udvidet ejendomsdækning

1 Hvilke bygninger/genstande er omfattet

Alle de til boligforeningen hørende bygninger og anlæg, som for eksempel skure, udhuse, lysthuse, halvtage og hegn, der er opført på muret eller støbt fundament, betonblokke eller DS/NTR godkendt trykimprægneret træ. Endvidere udvendigt udstyr og udsmykninger, som for eksempel skilte, lysreklamer, persienner, jalousier, baldakiner, markiser samt lygtestandere, bomme og legepladser herunder boldspilsbaner, dog ikke udstyr der vedrører erhvervslejemål der benyttes af 3. mand.

Uanset ordlyden i Fællesbetingelser for bygningsforsikring afsnit 5, omfattes også

- enhver form for fundament inklusive eventuelle funderingsarbejder uanset dybden heraf, dog undtaget pilotering

- kedelanlæg der leverer varme til detailbutikker, institutioner og lignende som er beliggende i boligforeningens bygninger

- antenneanlæg uanset at disse også distribuerer signaler til daginstitutioner og andre erhvervslejere, og uanset at disse ejes af eksterne leverandører, forudsat forsikringstageren bærer forsikringspligten

  udstyr til videoovervågning betragtes som alarm- og tyverisikringsudstyr, også når udstyret er lånt/leaset/lejet, hvis boligforeningen bærer risikoen for udstyret. PC-udstyr der benyttes til optagelse er ikke omfattet

- systemer til at overvåge og aflæse forbruget af vand og varme i de enkelte boliger, bortset fra PC-udstyr til styring af systemerne

- datanet, kabler og krydsfelter uanset ejerskab, men ikke serveranlæg og IT-udstyr. Det er en betingelse, at anlægget er sikret med transientbeskyttelse på såvel signal- som stærkstrømssiden. Krydsfelter skal opsættes i dertil indrettede aflåste skabe og så vidt muligt bero i aflåst lokale, hvor kun få udvalgte personer har adgang. Såfremt skabe for krydsfelter står i beboergange skal disse være aflåst. I kælder skal skabet være hævet minimum 30 cm over gulv

- ATS-anlæg og CTS-anlæg, styringsanlæg samt elektronisk udstyr i vaskerier, for eksempel betalingssystemer, sæbedoseringsanlæg og automater, såfremt de der er fastmonteret. PC-udstyr til styring af førnævnte samt rede penge i automater er ikke omfattet

  vægmalerier, relieffer, udvendig udsmykning på bygningen, springvand og skulpturer kun for deres håndværksmæssige værdi (altså ikke den kunstneriske værdi), dog højest med 510.045 kr. (2020) efter *førsterisikoprincippet. Hærværk er dækket med en selvrisiko på 26.958 kr. (2020)

- bygningsforbedringer, udestuer, carporte, redskabsskure og lignende, samt lejers bygningsindretninger i boligerne som for eksempel skillevægge, lofter og lignende forudsat de er opført i overensstemmelse med gældende bygningsreglement og boligforeningens tilladelse. Disse er dækket mod brand, storm og anden bygningsbeskadigelse for maksimalt 161.748 kr. (2020) pr. bolig efter *førsterisikoprincippet

- nedgravede affaldssystemer

- varmegenvindings-, solvarme-, solcelle- og jordvarmeanlæg samt vindturbiner og små vindmøller med tilhørende rør og kabler af ikke erhvervsmæssig karakter. Anlægget, med undtagelse af jordvarmeanlægget, skal være monteret på den/de forsikrede bygninger

Uanset ordlyden i Anden bygningsbeskadigelse- og Stormbetingelsernes afsnit 1.1 omfattes også:

- alle former for glas samt erstatningsmateriale for glas.

2 Hvilke skader dækkes

De i punkt 1 nævnte bygninger og genstande er dækket mod skader der jf. policen er tegnet dækninger for.

Herudover gælder de efterfølgende nævnte specielle dækninger:

2.1 Svamp og insekt
Hvis der er tegnet svamp og/eller insekt dækning, betales rimelige udgifter til uvildig konsulentbistand, der kan benyttes ved eventuel uenighed om skadens art og omfang.

2.2 Glas
Hvis der er tegnet glasdækning og der jf. lejekontrakt med erhvervsdrivende står angivet, at forsikringspligten påhviler foreningen, dækker glasdækningen tillige i erhvervslejemålet.

2.3 Sanitet
Hvis der er tegnet sanitetsdækning, dækkes endvidere fittings, tilslutningsrør og lignende i det omfang en udskiftning er nødvendig i forbindelse med en dækningsberettiget sanitetsskade.

Såfremt sanitet svarende til det skaderamte ikke kan genanskaffes og derfor må udskiftes til en anden modeltype, dækkes også udgifter til udskiftning af blandingsbatteri eller toiletsæde, dog forudsat det oprindelige blandingsbatteri/toiletsæde ikke kan tilpasses den nye sanitet.

Synlig forskel på ny sanitet og et brugbart gammelt blandingsbatteri/toiletsæde giver ikke ret til udskiftning.

Såfremt der jf. lejekontrakt med erhvervsdrivende står angivet, at forsikringspligten påhviler foreningen, dækker sanitetsdækningen tillige i erhvervslejemålet.

2.4 Skjulte rør og stikledninger
Hvis der er tegnet dækning for skjulte rør og stikledninger, dækkes endvidere brønde, forsyningsledninger mellem de enkelte afdelinger eller bygninger samt tilsvarende installationer til varmegenvindings-, solvarme-, solcelle- og jordvarmeanlæg (inkl. væsker), vindturbiner og små vindmøller, selv om disse rør/ledninger ligger udenfor matrikel nummer/skel og eventuelt krydser offentlige færdselsårer/ligger under andre bygninger, forudsat at forsikringstager har vedligeholdelsespligten/ reetableringspligten for disse.

2.5 Merforbrug af forbrugsvand
I forbindelse med en dækningsberettiget skade, dækkes dokumenterede udgifter inklusive afgifter, til merforbrug af forbrugsvand, dog maksimalt 107.832 kr. pr. skade (2020) efter *førsterisikoprincippet.

2.6 Nøgledækning
Omkostninger til omstilling/udskiftning af låse/ændring af nøglesystemer samt nye nøgler/nøglesystemer som følge af indbrudstyveri af hovednøgler/systemnøgler/ nøglesystem beroende i separat aflåst gemme i boligforeningens kontorer samt ved ran og røveri fra lokaler og under transport. Endvidere omfattes nøgler/ nøglesystemer i aflåsede, indmurede nøglebokse der på monteringstidspunktet var godkendt af Forsikring og Pension. Forsikringssummen er maksimalt 107.832 kr. (2020) pr. skade efter *førsterisikoprincippet.

Såfremt nøgler/nøglesystemer er beroende andet sted, skal det synliggøres af forsikringstageren at der er risiko for, at nøgler/systemer kan identificeres til ejendommen og derved bør omskiftes.

2.7 Huslejetab
Huslejetab efter en dækningsberettiget skade dækkes med indtil 2.754.245 kr. (2020) pr. boligforening pr. skade i en periode på 24 måneder, med mindre den sum og den periode der fremgår af policen er højere/længere.

2.8 Opmagasinering
Efter en dækningsberettiget skade betales rimelige og dokumenterede udgifter til opmagasinering samt ind- og udflytning af beboers indbo, herunder tømning, bortskaffelse og destruktion af kasseret indbo, med indtil 53.916 kr. (2020) pr. bolig og maksimalt 215.663 kr. (2020) pr. skadebegivenhed for hele boligforeningen. Dækningen er efter *førsterisikoprincippet og ydes indtil den beskadigede bolig er klar til indflytning og indtil max. 14 dage herefter. Dækningen er subsidiær i forhold til en eventuel tegnet indboforsikring.

2.9 Genhusning
Meromkostninger, udover sædvanlig husleje, til genhusning af beboere, afdelingskontorer, bestyrelseslokaler, aktivitetscentre, fælleslokaler og lignende ved fraflytning i forbindelse med en dækningsberettiget skade, betales med indtil 215.663 kr. (2020) pr. bolig og maksimalt 1.617.476 kr. (2020) pr. skadebegivenhed. Dækningen er efter *førsterisikoprincippet. Dækningen er subsidiær i forhold til en eventuel tegnet indboforsikring. Dækning ydes indtil den beskadigede bolig er klar til indflytning.

2.10 Bygningsbeskadigelse som følge af beboers sygdom eller død
Skade som følge af at politi, læge eller redningsmandskab skaffer sig adgang til en bolig ved opbrydning af lukker dækkes. Medfører en beboers død, og efterfølgende ophold i en bolig beskadigelse af bygningsdele, er udbedring af dette, herunder særlig rengøring, dækket med indtil 215.663 kr. (2020) pr. skadebegivenhed efter *førsterisikoprincippet.

2.11 Vandskade - damp
Dækning for udstrømning fra røranlæg og installationer i øvrigt, jf. de almindelige forsikringsbetingelser, er udvidet til tillige at omfatte udstrømning af damp.

2.12 Vandskade - Køle-/fryseskabe
Ved tilfældig, i forhold til lejligheden, udefra kommende strømsvigt dækkes tillige vandskade på bygningen som følge af vand fra køle-/fryseskabe og frysekummer.

2.13 Vandskade - Udstrømning fra vandsenge og lignende
Forsikringen dækker tilfældig udstrømning af vand fra vandsenge og lignende. Skade på gulv under vandsenge som følge af kondens eller anden fugt dækkes ikke.

2.14 Vandskade - Tagfladeafvanding
Skade forårsaget af vand fra indvendige afløb/afløbsrør, der benyttes til tagfladeafvanding, er omfattet af forsikringen.

2.15 Midlertidig afdækning
Efter en dækningsberettiget skade betales omkostninger til midlertidig afdækning med indtil 53.916 kr. (2020) pr. skadebegivenhed. Dækningen er efter *førsterisikoprincippet og er subsidiær i forhold til en eventuel tegnet indbo-/løsøreforsikring.

2.16 Haglskade og nedstyrtende genstande
Uanset definitionen på krav til fundamenter i punkt 1, gælder at skade som følge af haglskade og nedstyrtende genstande, er omfattet af forsikringsdækningen uanset fundamenternes karakter.

2.17 Ubenyttede bygninger
Det accepteres at nogle bygninger, eller dele heraf, kan stå ubenyttede/tomme over en periode. Dækningen herfor ydes som for bygninger og anlæg i øvrigt.

Det er en betingelse for dækning, at der holdes opsyn med bygningerne mindst hver 14. dag, og der føres tilsynsrapport som på forlangende kan fremvises til Codan. Bygninger skal holdes i god vedligeholdelsesstand og holdes forsvarligt aflåst så uvedkommende ikke har adgang til den.

2.18 Oprydningsomkostninger
Forsikringssummen for oprydningsomkostninger andrager 20% af bygningens nyværdi, dog maksimalt den i policen angivne forsikringssum for oprydning.

2.19 Jordskade
Hvis der er etableret dækning for jordskade andrager forsikringssummen 20% af bygningens nyværdi, dog maksimalt den i policen angivne forsikringssum for jordskade.

2.20 Løsøre
Redskaber, værktøj, materialer, arbejdsmaskiner, inventar samt øvrigt løsøre der tilhører boligforeningen (eksempelvis i selskabslokaler, afdelingskontorer, depotrum, vaskerier m.m.) beroende overalt på og ved boligforeningen er forsikret mod brand, indbrudstyveri og vandskade med indtil 306.027 kr. (2020) pr. boligforening efter *førsterisikoprincippet, dog er dækningen for PC, radio TV og lignende maksimalt 201.264 kr. (2020)

Tyveri af udstyr fra ejendommens aflåste materielgård er ligeledes omfattet under forudsætning af

- at gården er forsvarligt indhegnet med et minimum 1,8 meter højt hegn
- at aflåsningen er sket efter Forsikring og Pensions regler
- at der er øvet vold mod lukke eller hegn

Selvrisikoen for tyveridækningen er 5.392 kr. (2020)

2.21 Løsøre - Rede penge
Rede penge, *pengerepræsentativer, værdipapirer og dokumenter beroende overalt på og ved boligforeningen, herunder på bestyrelsesmedlemmernes privatadresser, er forsikret mod brand og indbrudstyveri med indtil 10.783 kr. (2020) i almindeligt gemme og indtil 26.958 kr. (2020) i aflåst egentligt pengeskab.

2.22 Containere
Containere, komprimator med videre tilhørende 3. mand, for hvilke boligforeningen ifølge kontrakt har forsikringspligten for, er forsikret mod brand med indtil 107.832 kr. (2020) pr. skadebegivenhed efter *førsterisikoprincippet.

2.23 Hjertestartere
Forsikringen er udvidet til at omfatte simpelt tyveri og hærværk af hjertestartere når disse er monteret udvendigt på den/de forsikrede bygninger med optil 32.350 kr. pr. stk. (2020) maksimalt 53.916 kr. (2020) pr. afdeling.

Selvrisiko 5.392 kr. (2020) pr. begivenhed uanset den på policen nævnte selvrisiko.

2.24 Underforsikring

Underforsikring kan ikke gøres gældende i en skadessituation på grund af fejl i oplyste antal kvadratmeter, adresser, antal lejemål med videre. Der accepteres op til 20 % afvigelse, dog maksimalt 7.500 m2. Codan kan foretage præmieregulering som følge af disse fejl fra forsikringens ikrafttrædelsesdato, i op til 2 år.

2.25 Mindre byggeprojekter

Til imødegåelse af de almindelige forsikringsbetingelsers krav til anmeldelse af risikoforandringer omfatter forsikringen uden forudgående anmeldelse mindre om- og tilbygningsarbejder - herunder renovering af eksisterende bygninger, renovering af varme- og øvrige rørinstallationer og tagarbejder - for indtil 2.040.181 kr. (2020) pr. projekt. Policens betingelser for varmt arbejde er gældende.

Byggeriets entreprenører er under opførelse eller ombygning tillige medforsikret ved skade som følge af brand og storm, jævnfør AB 18 §11 stk. 1 og ABT18.

2.26 Varmt arbejde

Sædvanlige regler om udfyldelse af aftaleblanket gælder ikke for varmt arbejde der udføres af eget ansat personale.

Endvidere vil kravene/den forhøjede selvrisiko heller ikke kunne gøres gældende, når en beboer for egen regning eller på egen foranledning uden orientering af boligforeningen udfører eller får udført varmt arbejde.

2.27 Ansvar

Nedennævnte udvidelser er kun gældende såfremt forsikringen er tegnet inkl. Hus- og grundejeransvar.

For ansvarsdækningerne beboerarbejde, bestyrelse, husejer gælder en dækningssum på 10.000.000 kr. i alt ved person- og/eller tingskade pr. forsikringsår.

Efteranmeldelse

Fristen for anmeldelse af skader efter forsikringen ophør er 2 år. For allerede anmeldte skader ophører dækningen først 10 år efter forsikringens ophør.

2.27.1 Ansvar - beboerarbejde

Dækningen omfatter ansvar ifaldet for beboere, når de deltager i fællesarbejde for almenvellet. Det udførte arbejde skal blot være arbejde, som "man normalt" vil have lønnet personale til. Dækningen omfatter ikke skader under selskabelige sammenkomster for eksempel fælles grillaften.

2.27.2 Ansvar - bestyrelse

Dækningen omfatter bestyrelsesmedlemmers ansvar ved arbejde (udover det almindelige bestyrelsesmedlemshverv for boligforeningen og dennes afdelinger), forudsat at arbejdet udføres som erstatning for arbejde, som normalt påhviler fastansatte personer i boligforeningen og dennes administration.

Ansvarspådragende fejl ved regnskabsarbejde i bestyrelsessammenhæng er ikke dækket.

2.27.3 Ansvar - vasketøj

Dækningen omfatter skader på beboeres vasketøj forårsaget af dokumenteret teknisk svigt i vaske-, tørre- og/eller strygemaskiner eller lignende udstyr beroende i boligforeningens fællesvaskerier. Dækningen ydes med maksimalt 10.000 kr. efter *førsterisikoprincippet pr. skadesbegivenhed.

Selvrisiko 500 kr. pr. skadebegivenhed.

2.27.4 Ansvar - husejer

Forsikringen er udvidet til at omfatte boligforeningens erhvervsansvar i forbindelse med udlån/udlejning af selskabs- og/eller mødelokaler og lignende, hvad enten det er til ejendommens beboere eller kommende lejere/lånere.

Endvidere ydes ansvarsdækning for eventuelle fritstående antennemaster, ansvar for skade sket på fællesarealer eller legepladser, når skaden skyldes fejl eller forsømmelse ved opsat udstyr, ansvar for eventuelle ubebyggede grunde samt ansvar for skade forvoldt ved brug af egne/lejede/lånte arbejdsmaskiner og lifte, når disse er i brug som arbejdsmaskiner.

2.27.5 Ansvar - gravearbejde

Husejeransvarsbetingelsernes sædvanlige undtagelse af ansvar for skade på ting forårsaget ved udførelse af jordarbejder bortfalder, for så vidt angår sådanne mindre gravearbejder som kan forekomme ved for eksempel, men ikke begrænset til, nedgravning af stolper til et hegn eller postkasser, gravning af en rende til el-installationer eller lignende.

Selvrisiko 1.000 kr. pr. skadebegivenhed.

2.27.6 Ansvar - motor

Husejeransvarsforsikringen er udvidet til at omfatte selvkørende arbejdsmaskiner/-redskaber og traktorer (inklusiv anhængertræk), der er uindregistrerede. Dækningen ydes med færdselslovens summer.

3 Hvilke skader dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke de i Fællesbetingelserne for bygningsforsikring punkt 4 nævnte skader, der aldrig er dækket.

4 Hvorledes opgøres erstatningen

Erstatningen for bygninger/bygningsgenstande opgøres i henhold til reglerne i Fællesbetingelser for bygningsforsikring afsnit 7 og 8.

Erstatning for arbejdsmaskiner fastsættes på grundlag af nyværdien, hvorved forstås den til enhver tid gældende genanskaffelses pris for tilsvarende udstyr uden fradrag for slid og alder, men med rimelig fradrag for værdiforringelse ved nedsat anvendelighed, utidssvarende konstruktion, teknologisk forældelse og andre omstændigheder.

Erstatning for værktøj, inventar og øvrigt løsøre erstattes til *dagsværdi.

Skaden opgøres som værdien af løsøret umiddelbart før skaden og værdien efter skaden. For genstande værdisat til nyværdi dog som forskellen mellem nyværdien før skaden og værdien efter skaden.

Erstatning til nyværdi forudsætter, at genstanden istandsættes eller genanskaffes inden 1 år fra skadedagen. I modsat fald erstattes til dagsværdi.

Hvis der for den respektive dækning (såvel bygnings- som løsøre) er anført en forsikringssum/maksimal erstatningssum, danner denne øverste grænse for erstatningen.

Samtlige summer og selvrisici er gældende pr. afdeling/ejendom.

De anførte dækningssummer og selvrisici reguleres i henhold til det anførte i Erhvervsforsikring, generelle betingelser punkt 4 og er opgjort i indeks 192,48 (2020).

Summer og selvrisici under ansvarsdækningen indekseres ikke.

Erstatning for ansvarsskader:

Forsikringen dækker de krav sikrede er erstatningspligtig for med indtil de summer, for henholdsvis personskade og tingskade, der fremgår af policen og/eller betingelserne.

Endvidere dækkes omkostninger ved et erstatningsmålsafgørelse, som er afholdt med Codans billigelse, selvom dækningssummerne derved overskrides. Det samme gælder sagsomkostninger og renter vedrørende erstatningsbeløb som er omfattet af forsikringen.

Bestyrelsesansvar

1 Hvilke bestyrelsesmedlemmer er omfattet

Forsikringen dækker forhenværende, nuværende eller fremtidige bestyrelsesmedlemmer, herunder suppleanter for bestyrelsesmedlemmer i foreningen.

2 Hvad omfatter bestyrelsesansvarsdækningen

2.1 Hvad dækkes

Forsikringen dækker de sikrede for det erstatningsansvar, de som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter for bestyrelsesmedlemmer måtte ifalde for formuetab påført foreningen, dens medlemmer, kreditorer eller andre.

Dækningen er betinget af, at

- de forsikrede har handlet i deres egenskab af bestyrelsesmedlem eller suppleant for andelsboligforeningen, ejerforeningen eller grundejerforeningen i forbindelse med den daglige ledelse eller udførelse af generalforsamlingens beslutninger i henhold til vedtægterne
- det ved skader i forbindelse med belåning overfor Codan kan dokumenteres, at foreningen har anvendt professionel bistand ved den pågældende belåning.

2.2 Hvornår dækkes

Forsikringen omfatter krav rejst i forsikringstiden. Erstatningsansvar fra tiden før forsikringens ikrafttræden dækkes dog, hvis det er opstået højst 12 måneder før forsikringens ikrafttræden.

Dækningen omfatter krav, der rejses i forsikringstiden, med følgende forbehold

- hvis den ansvarspådragende handling er foretaget, før forsikringen blev oprettet, skal den sikrede kunne bevise, at han ikke på noget tidspunkt før oprettelsen har haft kendskab til eller formodning om, at erstatningskrav ville kunne rejses
- erstatningskrav, som er rejst i forsikringstiden, men som først anmeldes til Codan mere end 6 måneder efter forsikringens ophør, dækkes ikke.

Et krav anses for rejst på det tidligste af følgende tidspunkter:

1 Det tidspunkt, hvor den sikrede modtager den første henvendelse i anledning af et tab med krav om erstatning

2 Det tidspunkt, hvor den sikrede får sin første viden om:

- at der er lidt tab eller
- at der er umiddelbar fare for, at der vil indtræde et tab.

3 Hvad omfatter bestyrelsesansvarsdækningen ikke

Forsikringen dækker ikke

- forsætlige, groft uagtsomme eller svigagtige forhold
- strafbare handlinger og undladelser
- bøder af enhver art, herunder konventionalbod, afgifter, skatter og gebyrer der pålægges sikrede
- ansvar for opfyldelse af aftaler, hvor sikrede har påtaget sig et videregående ansvar, end hvad der følger af de almindelige retsregler
- krav mod sikrede for ting- og personskade
- tab, der er opstået i forbindelse med anbringelse af foreningens midler, samt tab i forbindelse med omprioritering, herunder kurstab
- mistet fortjeneste, rentetab og revisoromkostninger
- tab forvoldt ved regnefejl, ved ind- og udbetaling af kontanter, checks eller lignende beregninger af teknisk karakter så som konstruktionsberegninger og andre fagmæssige beregninger
- tab som følge af manglende tegning eller fornyelse af forsikring, herunder forsikring med utilstrækkeligt omfang.

4 Forhold i tilfælde af en skade

Så snart sikrede får viden om eller har grund til at tro, at der vil blive rejst erstatningskrav mod ham, skal han straks oplyse Codan om dette ved en

22-2

skriftlig anmeldelse. Codan tager sig derefter af sagen, medmindre erstatningskravet er mindre end selvrisikoen.

Sikrede skal yde Codan enhver mulig bistand til sagens oplysning og afslutning.

Sikredes anerkendelse eller betaling af et erstatningskrav forpligter ikke Codan.

Det påhviler sikrede at foretage, hvad der er nødvendigt for at forebygge skade og begrænse tabet.

5 Omkostninger, renter og lignende

Forsikringen dækker

5.1 rimelige omkostninger til varetagelse af sikredes interesser i anledning af et krav, som rejses mod sikrede, såfremt omkostningerne er afholdt med Codans godkendelse og,

5.2 renter og pålagte sagsomkostninger af erstatningsbeløb samt omkostninger til varetagelse af sikredes interesser,

hvis forsikringssummen ikke derved overskrides.

6 Forsikringssum pr. forsikringsår

Policens samlede dækningssum er anført i policen og er den højeste grænse pr. år for Codans forpligtelse.

7 Selvrisiko

Den på policen anførte selvrisiko gælder for enhver skadebegivenhed for den samlede bestyrelse omfattet af bestyrelsesansvarsdækningen.

Hus- og grundejeransvar

1 Hvilke lokaliteter er omfattet

De adresser der jf. policen er tegnet hus- og grundejeransvar for.

2 Hvilke skader dækkes

Forsikringen dækker

- sikredes erstatningsansvar for skade tilføjet personer eller ting, når erstatningsansvaret pålægges sikrede som ejer af ejendommen
- ansvar i forbindelse med benyttelse af motordrevne redskaber under 10 HK efter Færdselslovens regler og med Færdselslovens summer
- sikredes erstatningsansvar for skade tilføjet personer eller ting, når erstatningsansvaret pålægges sikrede som arrangør af gård- eller vejfester eller lignende aktiviteter.

Når skaden er konstateret i *forsikringstiden, uanset på hvilket tidspunkt det ansvarspådragende forhold måtte være begået.

3 Hvilke skader dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke

3.1 Erhvervsudøvelse

Skade forvoldt i forbindelse med udøvelse af en i eller på ejendommen drevet virksomhed.

3.2 Kontraktsforhold

Skade, når ansvaret følger af et tilsagn fra sikrede om en anden erstatningsydelse eller om et videregående ansvar, end hvad der følger af almindelige erstatningsregler uden for kontraktsforhold.

3.3 Formuetab

Formuetab, der ikke er en følge af en dækningsberettiget skade på person eller ting.

3.4 Egne ting, varetægt med videre

Skade på ting, som sikrede eller de sammen med sikrede boende familiemedlemmer:

- ejer
- har til lån, leje, opbevaring, afbenyttelse, befordring, bearbejdning eller behandling
- har sat sig i besiddelse af
- har i varetægt af anden grund.

3.5 Forsæt, beruselse og narkotika

Skade forvoldt af sikrede med forsæt, under selvforskyldt beruselse eller under påvirkning af narkotika.

3.6 Gravearbejde og lignende

Skade på ting forårsaget ved udgravnings- opgravnings-, nedbrydnings-, eller nedramningsarbejder samt jord- og grundvandssænkning i forbindelse hermed eller ved den sikredes brug af sprængstoffer.

3.7 Ombygning med videre

Skade på ting forårsaget ved nybygning, ombygning eller tilbygning til den forsikrede ejendom.

3.8 Forurening

Forurening af eller igennem luft, jord eller vand samt derved forvoldt skade på person eller ting. Dog dækkes sådant ansvar, såfremt skaden er opstået uventet, utilsigtet og ved et pludseligt uheld og ikke er en følge af, at sikrede har tilsidesat de til enhver tid gældende offentlige forskrifter.

3.9 Hunde, motorkøretøjer

Skade forvoldt af hunde og skade forvoldt ved kørsel med motorkøretøjer, herunder traktorer, bortset fra de der er nævnt i punkt 2.

3.10 Anmeldelse efter forsikringens ophør

Skade, som anmeldes mere end to år efter forsikringens ophør dækkes ikke.

4 Hvorledes opgøres erstatningen

Forsikringen dækker de krav, sikrede er erstatningspligtig for med indtil de summer, for henholdsvis personskade og tingskade, der fremgår af policen.

Endvidere dækkes omkostninger ved et erstatningsmåls afgørelse, som er afholdt med Codans billigelse,

selvom dækningssummerne derved overskrides. Det samme gælder sagsomkostninger og renter vedrørende erstatningsbeløb som er omfattet af forsikringen.

Retshjælp

1 Hvad er omfattet

Sagsomkostninger ved retstvister som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål og som afgøres af en domstol, voldgiftsret eller ved forlig. Ved retstvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål.

Almindelig advokatrådgivning samt klage- og ankenævnsbehandling er ikke omfattet.

1.1 Geografi
Forsikringen dækker kun tvister der afgøres i Danmark, eksklusive Grønland og Færøerne.

1.2 Forsikringsperiode
Forsikringen dækker kun ved tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået samtidig med, eller efter, forsikringen er trådt i kraft og indtil forsikringen er ophørt. Anmeldelse til Codan skal være sket senest 6 måneder efter forsikringens ophør.

1.3 Advokat
Dækningen er betinget af, at sikrede har søgt bistand hos en advokat, der har påtaget sig sagen.Ved småsager se afsnit 5.1 og 6.1 Sikrede vælger selv sin advokat blandt medlemmerne af Det Danske Advokatsamfund. En advokat som er medlem af sikredes forening, kan ikke føre foreningens sag.

Advokaten skal indgive anmeldelse til Codan, så snart denne har påtaget sig sagen. I sager, der falder ind under småsagprocessen, kan anmeldelse indgives af sikrede selv, se afsnit 5.1.

2 Hvilke tvister er dækket

Forsikringen dækker tvister, som er opstået i forbindelse med drift af den forsikrede ejendom og som efter deres art vil kunne behandles af en domstol efter Retsplejelovens regler om civile sager, eller tvister, som efter parternes aftale i stedet behandles ved voldgift.

Codan vil - på det foreliggende grundlag - afgive udtalelse om, hvorvidt tvisten efter sin art er dækket af forsikringen og har både en ret og en pligt til at give udtryk for eventuelle tvivl om sagens rimelighed.

Dækningstilsagn er begrænset til omkostninger, der står i et rimeligt forhold til sagens genstand og sagens karakter.

3 Hvilke tvister er ikke dækket

- tvister med myndigheder i skatte- og afgiftsspørgsmål
- straffe-, injurie- og bødesager
- tvister med offentlige myndigheder, såfremt den øverste administrative myndigheds afgørelse ikke kan påkendes af de almindelige domstole
- tvister i forbindelse med eje, leje eller brug af motorkøretøjer, samt sø- og luftfartøjer
- inkassosager mod sikrede, for så vidt fordringens rigtighed og størrelse er utvivlsom
- miljøsager
- tvister der er opstået efter at sikrede er gået i betalingsstandsning eller der er indgivet begæring om akkord, gældssanering eller konkurs
- tvister i forbindelse med sikredes stiftelse eller opløsning
- tvister mellem de enkelte medlemmer af den sikrede forening og andre parter, eller mellem medlemmerne indbyrdes
- tvister om erstatningskrav mod sikrede, når erstatningskravet efter sin art er eller kunne være omfattet af en ansvarsforsikring - uanset om forsikringen er tegnet eller ej
- tvister mellem sikrede og Codan og dertil hørende selskaber.

4 Hvorledes opgøres erstatningen

4.1 Hvilke omkostninger er dækket

- egne sagsomkostninger
- omkostninger til modpart, såfremt disse er pålagt sikrede under en rets- eller voldgiftssag eller er godkendt af Codan inden forligsmæssig afgørelse

24-1

- udgifter til syn og skøn, som under en retssag er udmeldt af retten

- udgifter til syn og skøn efter Retsplejelovens kapitel 32, når udmeldelsen på forhånd er godkendt af Codan, eller når resultatet af syn- og skønsrapporten giver sikrede rimelig grund til at fortsætte sagen

- udgifter til ensidigt indhentede sagkyndige udtalelser og andre sagsomkostninger, såfremt Codan på forhånd har godkendt dem.

4.2 Hvilke omkostninger er ikke dækket

- omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, for eksempel fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand

- sikredes rejseomkostninger og tabte arbejdsfortjeneste

- omkostninger i forbindelse med tvangsfuldbyrdelse, arrest, fogedforbud, herunder sikkerhedsstillelse, medmindre disse er afholdt efter aftale med Codan

- omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et godkendt klagenævn, med mindre det er åbenlyst at sagen ville være blevet henvist til domstolene, på grund af sin karakter, eller andet er aftalt med Codan.

Forsømmer sikrede eller den af sikrede valgte advokat at foretage, hvad der er påkrævet til tvistens rette afgørelse såsom at give møde i retten eller at fremskaffe begæret bevismateriale, eller foretage handlinger, der er urimelige, vanskeliggør eller forsinker sagens gennemførelse, hæfter Codan kun idet omfang, det kan godtgøres, at forsømmelsen har været uden indflydelse på sagens omkostninger.

4.3 Forsikringssummer og selvrisiko

Codans erstatningspligt for en forsikringsbegivenhed er begrænset til den forsikringssum, der fremgår af policen inklusive moms, eksklusive den selvrisiko, der også fremgår af policen.

Hvis sagen appelleres gælder ovennævnte sum som maksimum for den samlede behandling uanset antallet af instanser, med særskilt selvrisiko beregning for hver enkelt instans.

Der ydes maksimalt erstatning med 4 gange den forsikringssum, der fremgår af policen inden for samme forsikringsår uanset antallet af forsikringsbegivenheder.

Acontoerstatning udlægges for positive udgifter, når de er afholdt.

Advokatsalæret betales, når dom er afsagt, selvom dommen bliver appelleret. Advokaten skal dog forinden søge tillagte omkostninger indkrævet hos modparten. Hvis omkostningsafgørelsen kæres, afregnes salæret først, når udfaldet af kæremålet kendes.

Sikrede eller dennes advokat skal give retten adgang til alle nødvendige oplysninger for at retten kan tage stilling til spørgsmålet om tilkendelse af omkostninger hos modparten.

Ved forlig - uanset om disse indgås inden- eller uden retligt - skal spørgsmålet om fordeling af sagens omkostninger begæres påkendt af retten eller godkendes af selskabet, inden bindende aftale indgås.

Eventuelt tillagte omkostninger hos modparten skal komme selskabet til gode. Sikrede, dennes advokat eller professionelle rettergangsfuldmægtig, skal søge tillagte omkostninger indkrævet hos modparten. Er sådanne omkostninger uerholdelige, dækker selskabet omkostninger med fradrag af eventuel selvrisiko, og selskabet indtræder i sikredes ret.

Indgås forlig om betaling af hovedstol, renter og tilkendte omkostninger mod en saldokvittering, skal der ske forholdsmæssig fordeling af forligsbeløbet mellem ,på den ene side hovedstol og renter og på den anden side tilkendte omkostninger.

5 Valg af advokat

Dækningen er betinget af, at sikrede har søgt bistand hos advokat, der har påtaget sig sagen. I gruppesøgsmål, hvor tilmeldingsmodellen anvendes, vælger grupperepræsentanten den sagsførende advokat. Sikrede vælger selv sin advokat blandt medlemmerne af Advokatsamfundet. For småsager gælder punkt 5.1.

Når selskabet har givet tilsagn om retshjælp, skal advokaten afstå fra at gøre salærkrav m.v. gældende hos sikrede. Dette gælder dog ikke:

- selvrisiko og eventuelle beløb ud over forsikringens dækning, eller

- udgifter, aftalt med sikrede inden eller senest samtidig med beslutningen om udgiftens afholdelse, når udgiften falder uden for forsikringsdækningen

- nægter advokaten at afgive erklæring herom, kan der ikke gives dækning
- advokaten har direkte krav mod selskabet på forsikringsydelsen og kan ikke med bindendevirkning for selskabet indgå aftale om sit salær med sikrede
- salæret beregnes i overensstemmelse med de retningslinjer for sagsomkostninger i borgerlige sager, som følges af domstolene
- en advokat kan ikke føre sin egen sag.

5.1 Særlige regler for småsager jf. Retsplejelovens kapitel 39

Denne regel gælder i alle sager, som kan behandles efter reglerne i retsplejelovens kapitel 39 (småsagsproces).

> Dækningen af salæromkostninger er betinget af, at sikrede har søgt bistand hos en advokat eller en af selskabet godkendt professionel rettergangsfuldmægtig.

2 Bortset fra retsafgift og eventuelle udgifter til sagkyndig erklæring, der pålægges af retten, er eventuelle udgifter forud for hovedforhandlingen ikke omfattet af retshjælpsdækningen. Udgifter forbundet med hovedforhandlingen dækkes efter reglerne i stk. 5. Selskabet kan betinge dækningen af, at sikrede søger bistand hos advokat eller anden professionel rettergangsfuldmægtig, jf. stk. 1.

3 Selskabet kan til enhver tid betinge dækningen af, at der indgives anmodning til retten om, at sagens behandling sker efter almindelige procesregler, jf. retsplejelovens § 402.

4 En eventuel aftale mellem parterne om, hvorvidt en sag skal behandles efter reglerne om småsagsproces eller ej, skal på forhånd godkendes af selskabet.

5 Eventuelt salær til advokat eller den iht. retsplejeloven § 260, stk. 5 anførte rettergangsfuldmægtige beregnes i overensstemmelse med landsretternes vejledende salærtakster for hovedforhandlingen i straffesager, jf. retsplejelovens § 408.

6 Anmeldelse til selskabet

1 Anmeldelse til selskabet skal ske snarest.

2 Anmeldelse til selskabet skal så vidt muligt indeholde:

a angivelse af modparten.

b påstand (eventuelt tillige modpartens påstand).

c kort sagsfremstilling med angivelse af de anbringender, hvorpå påstanden støttes. Selskabet kan endvidere, når det er nødvendigt af hensyn til sagens belysning, forlange dokumenter og bevisligheder forelagt. Endelig vil selskabet kunne forlange en juridisk begrundelse for påstanden.

d oplysning om, hvilke processkridt af udgiftskrævende art der planlægges eller undtagelsesvis måtte være indledt.

e advokatens eller den i henhold til retsplejeloven § 260, stk. 5 anførte rettergangsfuldmægtiges erklæring om, at denne med hensyn til salærkrav m.v. vil holde sig til selskabet.

f eventuel dokumentation for, at de økonomiske betingelser for at opnåfri proces er opfyldt.

3 Anmeldelse indgives af advokaten. I sager omfattet af småsagsprocessen kan anmeldelse ske af sikrede eller dennes rettergangsfuldmægtige.

4 Under sagens gang giver advokaten selskabet underretning om processkridt af væsentlig omkostningsmæssig betydning.

7 Generelle bestemmelser

1 Retshjælpsforsikringen følger bygningsforsikringen og de generelle betingelser der gælder for den i det omfang, de kan finde anvendelse og ikke særligt er fraveget i nærværende betingelser for retshjælp.

2 Er omkostninger i forbindelse med en tvist om erstatningskrav mod sikrede dækket af en ansvarsforsikring, dækkes disse omkostninger ikke af retshjælpsforsikringen, men er omfattet af ansvarsforsikringen i det omfang, det følger af denne polices bestemmelser.

Stikledning

1 Hvilke genstande er omfattet

Hvis der er tegnet dækning for stikledning på forsikringsstedet og forsikringstageren har vedligeholdelsespligten dækkes:

Udvendige skjulte stikledninger til vand-, varme-, gas-, tele-, el-, olie- og afløbsinstallationer, beliggende mellem *hovedledning og indførsel i bygning samt mellem bygningerne.

1.1 Bortset fra

- drænrør og faskiner
- rør og ledninger i anlæg der udnytter vedvarende energikilder
- rør og ledninger i forbindelse med svømmebassiner og springvand, dog dækkes rør mellem bygning og medforsikret svømmebassin
- stikledninger og afløbsinstallationer der hører til driften af erhvervsvirksomhed, og som ikke er til brugsvand og rumopvarmning eller i øvrigt tjener bygningens drift.

2 Hvilke skader dækkes

Forsikringen dækker

- reparation af utætheder og brud i de omfattede skjulte rørinstallationer og skjulte kabler
- fejlfinding og fritlægning af utætheder/brud efter forudgående aftale med Codan
- retablering efter en dækningsberettiget skade
- direkte skader på bygning og haveanlæg som følge af en dækningsberettiget skade.

3 Hvilke skader dækkes ikke

(Udover de i Fællesbetingelserne for bygningsforsikring punkt 4 nævnte *"Skader, der aldrig er dækket"*)

Forsikringen dækker ikke

- reparation af utætheder i afløbsinstallationer i jord hvis utætheden ikke medfører funktionssvigt eller skade på bygning
- reparation af utætheder i afløbsinstallationer i jord hvis der ved kloak-tv inspektion ikke bliver konstateret en *fejlklasse 3 eller derover
- vand, olie m.m.der går tabt ved en skade
- skade som følge af frostsprængning
- følgeskade forvoldt af dyr samt bekæmpelse af disse.

4 Hvorledes opgøres erstatningen

Erstatningen opgøres i henhold til reglerne i Fællesbetingelser for bygningsforsikring afsnit 7.2.1.

Dog gælder følgende afskrivningsregler i stedet for vurderingen af værdiforringelsesprocenten.

Den samlede erstatning for fejlfinding, skade og følgeudgifter betales med følgende procentsatser

- 100 % hvis stikledningen op til 20 år
- 70 % hvis stikledningener mellem 20 og 30 år
- 50 % hvis stikledningen er mellem 30 og 50 år
- 30 % hvis stikledningen er ældre end 50 år.

Den opgjorte erstatning reduceres med eventuel selvrisiko.

26-2

Brand (bygningsbrand)

1 Hvilke bygninger/genstande er omfattet

De bygninger og genstande der er tegnet branddækning for, jf. policen og fællesbetingelser for bygningsforsikring afsnit 5.

2 Hvilke skader dækkes

Forsikringen dækker direkte skader som følge af

- *brand
- lynnedslag, herunder overspænding og induktion eller andre elektriske fænomener, når lynet påviseligt er slået direkte ned i det forsikrede
- *eksplosion
- *sprængning af dampkedler og autoklaver
- tørkogning af forskriftsmæssigt indrettede kedler der
  a. udelukkende bruges til rumopvarmning af beboelses- eller kontorbygning eller
  b. har en maksimal indfyringseffekt på 200.000 kcal/h (240 kW) og overvejende bruges til rumopvarmning
- pludselig opstået tilsodning fra forskriftsmæssigt ildsted til rumopvarmning
- nedstyrtning af eller fra luftfartøjer.

3 Hvilke skader dækkes ikke

(Udover de i Fællesbetingelserne for bygningsforsikring punkt 4 nævnte "*Skader, der aldrig er dækket*").

Forsikringen dækker ikke

- svidning, forkulning, misfarvning, overophedning eller smeltning uden at det er sket ved *brand, *eksplosion eller lynnedslag
- sønderrivning af dampkedler og autoklaver af andre årsager end *sprængning, så som materialesvigt eller indvirken af centrifugalkraft, væsketryk eller istryk
- nedstyrtning af eller fra luftfartøj, når skaden er forårsaget af medførte sprængstoffer
- skade ved overspænding/induktion eller elektriske fænomener i øvrigt.

4 Hvorledes opgøres erstatningen

Erstatningen opgøres i henhold til reglerne i Fællesbetingelser for bygningsforsikring afsnit 7 og 8.

5 Særlig selvrisiko for skader forårsaget af varmt arbejde

Hvis der på skadestidspunktet foregår varmt arbejde, gælder der en særlig selvrisiko på 10% af skaden, dog mindst 10.000 kr. og højst 100.000 kr., med mindre sikrede kan bevise, at skaden ikke er sket som følge af dette arbejde.

Denne særlige selvrisiko er ud over hvad der i øvrigt er aftalt af selvrisiko for brandforsikringen. Ligeledes indgår den ikke i en eventuel aftalt maksimering af den samlede årlige selvrisiko.

Varmt arbejde defineres som tagdækning, svejsning, skærebrænding, vinkelslibning, lodning, tørring, opvarmning, ukrudtsbrænding og andet varmt arbejde med varmeudviklende værktøjer i forbindelse med maskinmontage, om- og tilbygninger, moderniseringer, vedligeholdelsesarbejder, reparationsarbejder mv.

5.1 Bortfald af selvrisiko

Der skal ikke betales selvrisiko, hvis

1. sikrede kan fremvise godkendt aftaleblanket underskrevet af den ansvarlige leder i virksomheden, brandvagten og den håndværker der udfører arbejdet. Blanketten skal være underskrevet, inden varmt arbejde påbegyndes. (Aftaleblanket skal ikke udfyldes når varmt arbejde udføres af egne medarbejdere som led i virksomhedens daglige aktiviteter og produktion).
2. sikrede kan dokumentere, at de håndværkere, der udførte det varme arbejde er certificerede til det ved at have gennemført kursus i varmt arbejde på Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut eller et svarende til.

Anden bygningsbeskadigelse

1 Hvilke bygninger/genstande er omfattet

De bygninger og genstande der er tegnet Anden bygningsbeskadigelsesdækning for, jf. policen og fællesbetingelser for bygningsforsikring afsnit 5.

1.1 Bortset fra

- alle former for glas samt erstatningsmateriale for glas med undtagelse af fast tagbeklædning, ydervægspaneler, rækværk, glasværn, gulve samt uoplukkelige ovenlysruder

  bygninger herunder skure, lysthuse, halvtage, overdækninger samt mure, stakitter og hegn, der ikke er opført på murede eller støbte sokler eller betonblokke

- drivhuse, baldakiner og markiser
- vindmøller, anlæg til biogas, sol- og jordvarme samt andre vedvarende energikilder
- projektører og skilte
- stikledninger
- haveanlæg og -skulpturer medmindre omkostningerne er en direkte følge af en dækningsberettiget skade på de forsikrede bygninger, eller en følge af håndværkeres uundgåelige ødelæggelse af haveanlægget under reparation af en dækningsberettiget skade. Endvidere dækkes omkostninger der er en følge af en skade på naboejendommen, forudsat det er en type skade der ville være dækning for under Codans Anden bygningsbeskadigelse.

2 Hvilke skader dækkes

Forsikringen dækker direkte skader som følge af

- tilfældig udstrømning af vand, olie og kølevæske fra røranlæg og dertil knyttede installationer, herunder køle- og fryseanlæg og akvarier
- udsivning af vand, olie og kølevæske fra skjulte vand-, varme- og sanitetsinstallationer
- voldsomt *sky- eller *tøbrud hvor vandet ikke kan få normalt afløb og derfor oversvømmer de forsikrede bygninger eller stiger op gennem afløbsledninger
- snetryk, forudsat det ikke har været muligt at fjerne sneen
- nedbør, når skaden er en direkte følge af en dækket snetryksskade på bygningen
- frostsprængning af røranlæg, installationer, kedler, beholdere, målere og radiatorer til vand, varme og sanitet, når skaden skyldes tilfældig svigtende varmeforsyning
- *indbrud eller forsøg herpå.

Hvis det af policen fremgår at ejendommen anvendes til beboelse dækkes endvidere omkostninger til omstilling/udskiftning af låse samt nye nøgler i beboelsen som følge af indbrudstyveri af hovednøgler/systemnøgler beroende i separat aflåst gemme i boligforeningens kontor.

- *hærværk i forbindelse med *indbrud
- påkørsel
- væltende eller nedstyrtende genstande der udefra beskadiger bygningerne
- politi og redningsmandskabs sprængning af døre til lejligheder for akut at få adgang.

3 Hvilke skader dækkes ikke

(Udover de i Fællesbetingelserne for bygningsforsikring punkt 4 nævnte "*Skader, der aldrig er dækket*").

Forsikringen dækker ikke

- skader, der er sket efter frostsprængning i utilstrækkeligt opvarmede lokaler, med mindre skaden skyldes tilfældigt svigtende varmeforsygning
- skader på grund af dryp eller udsivning
- skade som følge af nedbør og smeltevand, som trænger igennem utætheder og åbninger, som ikke er en umiddelbar følge af en dækket skade på bygningen.

- skade som følge af nedbør og smeltevand, der ikke kan få frit afløb fra altaner eller altan-/svaleganger
- skade som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb
- skade som følge af opstigning af grundvand, eller nedbør der trænger gennem ydervægge
- skade som følge af opstigning af kloakvand, medmindre årsagen er voldsomt *sky- eller* tøbrud
- skade opstået under påfyldning eller aftapning af væsker
- skade der skyldes *manglende vedligeholdelse
- skade som følge af fejlkonstruktion, herunder også underdimensionerede konstruktioner samt materialefejl, med mindre fejlen er begået før sikrede overtog ejendommen, og sikrede ikke vidste eller burde vide at der var konstruktionsfejl
- udgifter til vand, olie m.m. der går tabt ved en skade.

4 Ekstra selvrisiko i forbindelse med skybrudsskade i kælder

Ved skade på vandsugende bygningsdele og -materialer i kælder som følge af *skybrud, gælder en særlig selvrisiko på 10% af skaden - dog maksimum 15.000 kr. pr. bygning. Beløbet indeksreguleres ikke.

Den anførte selvrisiko vedrørende skybrudsskade i kælder beregnes ud over den for policen gældende selvrisiko.

Ved vandsugende bygningsdele og - materialer forstås - men ikke begrænset til

- træbeklædning
- træ- eller laminatgulve
- gulvtæpper
- filtbelægninger og lignende
- gipsbeklædning
- isoleringsvægge.

Hvis der ved retablering efter en skybrudsskade i kælder vælges materialer der ikke er vandsugende, vil den ekstra selvrisiko ikke blive gjort gældende.

Erstatning for retablering med ikke vandsugende materialer kan aldrig overstige udgiften for erstatning med tilsvarende skaderamte vandsugende materialer.

5 Hvorledes opgøres erstatningen

Erstatningen opgøres i henhold til reglerne i Fællesbetingelser for bygningsforsikring afsnit 7 og 8.

Elskade (bygning)

1 Hvilke bygninger/genstande er omfattet

De bygninger og genstande der er tegnet elskadedækning for, jf. policen og Fællesbetingelser for bygningsforsikring afsnit 5.

1.1 bortset fra

- genstande nævnt i Fællesbetingelser for bygningsforsikring afsnit 5.8 Tilbehør til ejendommens drift.

2 Hvilke skader dækkes

Forsikringen dækker direkte skade som følge af:

- *kortslutning
- overspænding og induktion.

3 Hvilke skader dækkes ikke

(Udover de i Fællesbetingelserne for bygningsforsikring punkt 4 nævnte "*Skader, der aldrig er dækket*")

Forsikringen dækker ikke:

- skade der skyldes fejlkonstruktion eller fejlmontering
- skade på el-installationer, der ikke er i overensstemmelse med Stærkstømsbekendtgørelsen eller anvendes i strid hermed
- skade der skyldes *manglende vedligeholdelse
- skade der skyldes *mekanisk ødelæggelse.

4 Hvorledes opgøres erstatningen

Erstatningen opgøres i henhold til reglerne i Fællesbetingelser for bygningsforsikring afsnit 7 og 8.

13-1

Storm

1 Hvilke bygninger/genstande er omfattet

De bygninger og genstande der er tegnet stormdækning for, jf. policen og fællesbetingelser for bygningsforsikring afsnit 5.

1.1 Bortset fra

- alle former for glas samt erstatningsmateriale for glas med undtagelse af fast tagbeklædning, ydervægspaneler, rækværk, glasværn, gulve samt uoplukkelige ovenlysruder
- bygninger, herunder skure, lysthuse, halvtage, overdækninger samt mure, stakitter og hegn, der ikke er opført på murede eller støbte sokler eller betonblokke
- drivhuse, baldakiner og markiser
- vindmøller, anlæg til biogas, sol- og jordvarme samt andre vedvarende energikilder
- projektører og skilte
- genstande nævnt i Fællesbetingelser for bygningsforsikring afsnit 5.8 Tilbehør til ejendommens drift
- haveanlæg og -skulpturer medmindre omkostningerne er en direkte følge af en dækningsberettiget skade på de forsikrede bygninger, eller en følge af håndværkeres uundgåelige ødelæggelse af haveanlægget under reparation af en dækningsberettiget skade. Endvidere dækkes omkostninger der er en følge af en skade på naboejendommen, forudsat det er en type skade, der ville være dækning for under Codans Stormskadeforsikring.

2 Hvilke skader dækkes

Forsikringen dækker direkte skader som følge af

- *storm
- *skypumpe
- nedbør, når skaden er en direkte og umiddelbart følge af en dækningsberettiget storm- eller skypumpeskade på bygningen.

3 Hvilke skader dækkes ikke

(Udover de i Fællesbetingelserne for bygningsforsikring punkt 4 nævnte "*Skader, der aldrig er dækket*").

Forsikringen dækker ikke

- skade som følge af nedbør, som trænger igennem utætheder og åbninger, som ikke er en umiddelbar følge af en dækket skade på bygningen
- skade der skyldes *manglende vedligeholdelse
- skade som følge af fejlkonstruktion, herunder også underdimensionerede konstruktioner samt materialefejl, med mindre fejlen er begået før sikrede overtog ejendommen, og sikrede ikke vidste eller burde vide at der var konstruktionsfejl.

4 Hvorledes opgøres erstatningen

Erstatningen opgøres i henhold til reglerne i Fællesbetingelser for bygningsforsikring afsnit 7 og 8.

Svamp

1 Hvilke bygninger/genstande er omfattet

De bygninger og genstande der er tegnet svampedækning for, jf. policen og fællesbetingelser for bygningsforsikring afsnit 5.

1.1 Bortset fra

- bygninger der ikke er opført på muret eller støbt sokkel
- sternbeklædning, vindskeder og de tilhørende dæklister
- uafdækkede spær-, bjælke- og remender
- såvel synligt som skjult bindingsværk i ydermure
- træpæle eller anden form for fundering af træ
- drivhuse, skure, lysthuse, halvtage, baldakiner, overdækninger, altaner, altan-/svalegange, terrasser, verandaer, stakitter eller lignende af træ
- gulve og vægge i kældre.

2 Hvilke skader dækkes

Forsikringen dækker:

- bygningsbeskadigelse forårsaget af angreb af træ- og murødelæggende svampe, når et aktivt angreb er konstateret og anmeldt i *forsikringstiden og indtil 3 måneder efter forsikringens ophør.

3 Hvilke skader dækkes ikke

(Udover de i Fællesbetingelserne for bygningsforsikring punkt 4 nævnte *"Skader, der aldrig er dækket"*)

Forsikringen dækker ikke:

- *råd
- skade af kosmetisk art, så som misfarvning, blåsplint, skimmel og mugbelægninger
- skader som følge af fejlkonstruktion, materialefejl eller forkert opførelse
- skade der skyldes *manglende vedligeholdelse eller mangelfuld udluftning.

4 Hvorledes opgøres erstatningen

Erstatningen opgøres i henhold til reglerne i Fællesbetingelser for bygningsforsikring afsnit 7 og 8.

Insekt

1 Hvilke bygninger/genstande er omfattet

De bygninger og genstande der er tegnet insektdækning for, jf. policen og fællesbetingelser for bygningsforsikring afsnit 5.

1.1 Bortset fra

- bindingsværk
- træpæle eller anden form for fundering af træ
- drivhuse, skure, lysthuse, halvtage, baldakiner, overdækninger, altaner, altan-/svaleganger, terrasser, verandaer, stakitter eller lignende af træ
- genstande nævnt i Fællesbetingelser for bygningsforsikring afsnit 5.8 Tilbehør til ejendommens drift.

2 Hvilke skader dækkes

Forsikringen dækker:

- bygningsbeskadigelse forårsaget af angreb fra træ- og murødelæggende insekter, når et angreb er konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil 3 måneder efter forsikringens ophør
- udgifter til bekæmpelse af husbukke.

3 Hvilke skader dækkes ikke

(Udover de i Fællesbetingelserne for bygningsforsikring punkt 4 nævnte "*Skader, der aldrig er dækket*")

Forsikringen dækker ikke:

- udskiftning eller afstivning af træ- og murværk hvis dette ikke er påkrævet af hensyn til træ- eller murværkets bæreevne
- skade forårsaget af rådborebiller.

4 Hvorledes opgøres erstatningen

Erstatningen opgøres i henhold til reglerne i Fællesbetingelser for bygningsforsikring afsnit 7 og 8.

16-2

Skjulte rør

1 Hvilke bygninger/genstande er omfattet

Nedenstående genstande i de bygninger, hvor der er tegnet dækning for skjulte rør, jf. policen.

Skjulte rør som findes i og under den forsikrede grundmurede bygning. Ved skjulte rør forstås rør der befinder sig i vægge, mure eller gulve,el-kabler i gulve og vægge samt rør der er gemt i kanaler, krybekældre, skunkrum og andre permanent lukkede dele af en bygning.

1.1 Bortset fra

- kedler, varmevekslere, varmepumper, beholdere, opvaskemaskiner, vaskemaskiner, anlæg til vedvarende energi, olie- og gasfyrsunits samt slanger og rør i disse.

2 Hvilke skader dækkes

Forsikringen dækker

- reparation af utætheder i eller brud på de forsikrede genstande
- retablering efter en dækningsberettiget skade
- fejlfinding og fritlægning af utætheden/bruddet efter forudgående aftale med Codan.

3 Hvilke skader dækkes ikke

(Udover de i Fællesbetingelserne for bygningsforsikring punkt 4 nævnte "*Skader, der aldrig er dækket*").

Forsikringen dækker ikke

- skade som er, eller ville være, omfattet af en elskadedækning
- skade som forsikringstageren har haft kendskab til inden forsikringens tegning
- skade som følge af frost i uopvarmede bygninger
- skade som følge af frost i utilstrækkeligt opvarmet lokale, med mindre skaden skyldes tilfældig svigtende varmeforsyning.

4 Hvorledes opgøres erstatningen

Erstatningen opgøres i henhold til reglerne i Fællesbetingelser for bygningsforsikring afsnit 7.2.1, dog gælder følgende afskrivningsregler i stedet for vurderingen af værdiforringelsesprocenten.

Den samlede erstatning for fejlfinding, skade og følgeudgifter betales med følgende procentsatser

- 100% hvis rørinstallationen er op til 20 år
- 80% hvis rørinstallationen er mellem 20 og 30 år
- 70 % hvis rørinstallationen er mellem 30 og 50 år
- 50 % hvis rørinstallationen er ældre end 50 år.

Den opgjorte erstatning reduceres med eventuel selvrisiko.

17-1

Ordforklaring

De i betingelserne med * markerede ord er nærmere defineret i denne ordforklaring.

Ansvarlige medarbejdere

En ansvarlig medarbejder, er en person der i kraft af sin arbejdsbeskrivelse har et overordnet ansvar for et arbejdsområde.

Brand

Er i denne sammenhæng ildsvåde, som er defineret således: Løssluppen, flammedannende ild, der har evne til at sprede sig ved egen kraft.

Cyberhændelse

Forstås som direkte eller indirekte datamisbrug af enhver art, herunder Website hijacking*, Hackerangreb*, virus*, udeladelse, ændring eller tilføjelse af data udført på eller i tilknytning til IT-udstyr.

Dagsværdi - bygning

Svarer til nyværdien før skaden, med rimeligt fradrag for alder, brug, forsømt vedligeholdelse og nedsat anvendelighed.

Dagsværdi - løsøre

Genanskaffelsesprisen for en tilsvarende genstand umiddelbart før skaden, med rimeligt fradrag for:

- værdiforringelse som følge af alder og brug.
- nedsat anvendelighed, som for eksempel en før skaden bestående defekt.
- utidssvarende konstruktion, teknologisk forældelse.
- andre omstændigheder.

Danmark

Er i denne forbindelse Danmark eksklusiv Grønland og Færøerne.

Er forsikringen tegnet for et forsikringssted beliggende i Grønland, vil forsikringen kun dække i Grønland, og ikke i Danmark eller på Færøerne.

Eksplosion

En momentant (pludselig og hurtig) forløbende kemisk proces, ved hvilken der udvikles stærk varme og indtræffer en voldsom rumfangsforøgelse af reagerende stoffer.

Europa

Ved Europa forstås Danmark, Island, Sverige, Norge, Finland, Tyskland, Holland, Belgien, Luxemburg, Frankrig, Schweiz, Østrig, England, Irland inklusive Nordirland, Spanien, Andorra, Monaco, Portugal, Italien, Polen, Tjekkiet, Slovakiet, Ungarn, Rumænien, Slovenien, Kroatien, Bosnien-Herzegovina, Republikken Nordmakedonien, Serbien, Montenegro, Bulgarien, Albanien, Grækenland og Tyrkiet eksklusive den asiatiske del af Tyrkiet øst for Bosporus Strædet.

Fejlklasse 3

I standarddefinitionen for kloak TV-inspektion inddeles observationerne (f.eks. en revne) i 4 klasser, hvor klasse 4 er de forhold, der har størst indvirkning på en afløbslednings funktion.

En observation, der bliver klassificeret som 1 eller 2, har ingen eller ringe indvirkning på ledningens funktion og er derfor ikke dækket af forsikringen.

Forladt

Vil sige, at benyttelse, vedligeholdelse samt regelmæssigt tilsyn med bygningen er ophørt.

Forsikringstiden

Er det tidsrum, hvori selskabet dækker en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed (skade).

Forsikringstiden starter klokken 00.00 på den dato forsikringen træder ikraft, og ophører klokken 24.00 den sidste dag forsikringen er i kraft. Tegner man for eksempel en 1-årig forsikring, der følger kalenderåret,

træder denne i kraft klokken 00.00 den 1. januar og udløber klokken 24.00 den 31.december.

Førsterisiko

Forsikringsform/princip, hvor reglerne om *underforsikring ikke anvendes, således at der indenfor den valgte forsikringssum ydes fuld erstatning for skaden, selvom værdien af de forsikrede genstande (eller ved driftstab, forsikringsinteressen) overstiger forsikringssummen.

Førsterisikoprincippet

Se førsterisiko.

Hackerangreb

En ulovlig indtrængen i IT-systemet begået af en person, der ikke er ansat (se også under "Virus").

Hovedledning

Er en fælles forsynings-/afløbsledning, der betjener flere matrikler og som regel er placeret i vejen.

Hærværk

Hærværk er skader, forvoldt med vilje og med ondsindet hensigt.

Indbrud

Se indbrudstyveri.

Indbrudstyveri

Indbrudstyveri foreligger, når tyven:

- ved synlig vold mod lukke (dør, vindue, port eller lignende) eller ved dirke, falske eller tillistede nøgler har skaffet sig adgang til aflåste bygninger eller lokaler, herunder lofts- og kælderrum.

- er kommet ind gennem åbninger, der ikke er beregnet til indgang. Vinduer anses i den forbindelse ikke som åbninger.

eller når tyven:

- stjæler løsøre gennem åbninger i bygningsdele, som umiddelbart forinden er frembragt for eksempel ved at knuse en vinduesrude.

Indefrakommende

Er skader der opstår på grund af en hændelse inde i selve genstanden, uden nogen ydre påvirkning.

Kortslutning

Er en utilsigtet forbindelse mellem spændingsførende dele indbyrdes eller mellem spændingsførende del og stel/jord, der udløser en strøm, som er væsentlig større end den tilladelige driftsstrøm.

Lynnedslag

Der skelnes forsikringsmæssigt mellem direkte lynnedslag og ikke direkte lynnedslag.

Direkte lynnedslag på forsikringsstedet vil altid efterlade et spor som følge af elektrisk varme eller kraftpåvirkning. Skade, som følge af direkte lynnedslag, er dækket over branddækning, uanset om lynet medfører en brandskade eller ej.

Ikke direkte lynnedslag vil ofte medføre en overspænding/induktion, og skader som følge af dette er dækket over elskadedækning.

Manglende vedligeholdelse - bygning

En bygning samt dens installationer og tilbehør skal med visse mellemrum behandles med træbeskyttende midler, maling og smøring. Rådne, rustne, tærede, slidte og defekte dele skal udskiftes. Tage skal efterses, så revnede, løse eller manglende tagsten og -plader bliver erstattet eller fastgjort. Tegltage skal eventuelt understryges, ventiler, tagrender, nedløbs- og afløbsrør skal renses, osv.

Hvis en skade hovedsagelig skyldes forsømmelse af sådanne handlinger, kan Codan afslå at betale erstatning med henvisning til manglende vedligeholdelse.

Manglende vedligeholdelse - løsøre

Maskiner og inventar skal med visse mellemrum serviceres, renses, smøres, males. Rustne, tærede, slidte og defekte dele skal udskiftes m.m.

Hvis en skade hovedsagelig skyldes forsømmelse af sådanne handlinger, kan Codan afslå at betale erstatning med henvisning til manglende vedligeholdelse.

Mekanisk ødelæggelse

Er en fysisk påvirkning der har en ødelæggende effekt, som for eksempel et slag eller to genstande der slides mod hinanden.

Nyværdi

Er genanskaffelsesprisen umiddelbart før skadens indtræden, uden fradrag for alder og brug men med rimeligt fradrag for nedsat anvendelighed og andre omstændigheder.

Pengerepræsentativer

Er for eksempel taletidskort, betalingskort, klippekort og andre brugbare billetter og kort, ubenyttede frimærker og stempelmærker, underskrevne (ucrossede) checks, samt umøntet ædelt metal og andet der kan benyttes som rede penge.

Ran

Er tyveri, der begås åbenlyst, uden anvendelse af vold, og som bemærkes i gerningsøjeblikket. Det er en forudsætning for forsikringens dækning, at der øjeblikkeligt gøres anskrig af den, der bemærker ranet.

Røveri

Er tyveri sket ved anvendelse af vold eller trussel om øjeblikkelig anvendelse af vold.

Restværdi

Er værdien af de ubeskadigede bygningsdele, der står tilbage efter en skadesbegivenhed.

Rød klasse

Se forklaring under *blå klasse.

Råd

Er skader på træ forårsaget af svampe og/eller bakterier, hvor angrebet er karakteriseret ved en langsomt forløbende ødelæggelse.

Råd kan skyldes, at træ ved mangelfuld vedligeholdelse og/eller uhensigtsmæssig konstruktion har været udsat for langvarig fugttilgang. Ubeskyttet træværk kan nedbrydes af råd på relativt kort tid.

Sammenligningsnøgle

På hjemmesiden www.sikringsguiden.dk er der et dokument der kaldes sammenligningsnøgle.

Det er et værktøj til at sammenligne danske og nordiske standarder mod de europæiske standarder, inden for tyverisikringsprodukter.

Yderligere information om ovenstående kan også indhentes hos en låsesmed der er registreret hos Forsikring og Pension, hvilket også fremgår af hjemmesiden.

Skybrud

Der er tale om skybrud, hvis nedbørsmængden som følge af en kortvarig kraftig byge er så stor, at vandet ikke kan få afløb gennem korrekt dimensionerede og vedligeholdte afløbsinstallationer.

Skypumpe

Er en hvirvelvind der opfører sig som en pumpe i skyen.

Sprængning

Herved forstås, at en genstand sønderrives under momentan (pludselig og hurtig) udligning af tryk i luftformige stoffer i og uden for genstanden.

Storm

I forsikringsmæssig sammenhæng er der tale om storm ved vindhastigheder på mindst 17,2 meter pr. sekund, svarende til vindstyrke 8 på Beauforts skala.

Sumforsikring

Er en forsikringsform for bygninger, hvor der på forhånd er aftalt en sum, og hvor der altid gøres fradrag gældende for værdiforringelse.

Teknisk bærbart udstyr

Teknisk bærbart udstyr er at betragte som bærbar PC, mobil printer, mobiltelefoner og tablets.

Tyverisikring – Sikringsniveauer

Forsikring og Pension er forsikringsselskabernes brancheorganisation i Danmark.På deres hjemmeside

*www.sikringsguiden.dk kan du finde forklaring på de seks sikringsniveauer, benævnelser, standarder, klassifikationer og regler for tyverisikring.

Tyverisikring kan bestå af mekanisk sikring og elektronisk tyverialarmovervågning.

På hjemmesiden kan du finde information om fx sikringsniveauer, tyverialarmanlæg, låseenheder, værdiopbevaringsenheder, gitre og container låse med videre.

Herunder standarder for tyverisikringsprodukter testet efter Europæiske normer eller udgået normer [rød, gul, grøn og blå klasse]

Tøbrud

Der er tale om tøbrud, hvis mængden af smeltevand er så stor, at vandet ikke kan få afløb gennem korrekt dimensionerede og vedligeholdte afløbsinstallationer.

Udefrakommende

Ved udefrakommende menes at den påvirkning, der forvolder skade ikke må stamme fra genstanden selv.

Udstrømning

Er i denne sammenhæng udstrømning der har et omfang, der er mere end dryp eller udsivning.

Underforsikring

Hvis værdien af de forsikrede genstande (eller ved driftstab, forsikringsinteressen) overstiger den i policen fastsatte forsikringssum, er der tale om underforsikring og en skade erstattes kun forholdsmæssigt, ved følgende udregning:

$$\frac{\text{Forsikringssum} \times \text{Skade}}{\text{Værdi af det forsikrede}} = \text{erstatning}$$

Eksempel ved partiel skade:

Forsikringssum:	3.000.000 kr.
Værdi af det forsikrede:	4.000.000 kr.
Skade:	100.000 kr.

Erstatning: $\frac{3.000.000 \times 100.000}{4.000.000} =$ 75.000 kr.

Er der tale om en total skade udbetales altid forsikringssummen:

Forsikringssum	3.000.000 kr.
Værdi af det forsikrede	4.000.000 kr.
Skade	4.000.000 kr.
Erstatning = forsikringssum	3.000.000 kr.

Virus

Ved virus forstås et program, der er udviklet til at sprede sig selv med den hensigt at påvirke eller skade indholdet i andre programmer, som ofte derved ødelægges. Et virusangreb er således forårsaget af en automatisk proces, der er blevet initieret fx ved, at en i virksomheden har klikket på fx et link i en mail, klikket på et link på en hjemmeside mv.

Website hijacking

Ondsindede/uautoriserede overtagelse af virksomhedens hjemmeside eller programmer, der installeres på din computer via virus*, med det formål at overtage kontrollen hjemmesiden. tyverisikringsprodukter.

Yderligere information om ovenstående kan også indhentes hos en låsesmed der er registreret hos Forsikring og Pension, hvilket også fremgår af hjemmesiden.

OPGØRELSE OVER REKVIRENTENS UDLÆGS- OG AUKTIONSOMKOSTNINGER

Inkassoomkostninger incl. Moms	kr.	1.250,00
Salær fogedrekvisition incl. moms	kr.	1.000,00
Fogedgebyr	kr.	750,00
Ejendomsdatarapport	kr.	105,00
Mødesalær ved udlæg incl. moms	kr.	500,00
Auktionsbegæring	kr.	1.000,00
Auktionsgebyr	kr.	1.500,00
Ejerlejlighedsoplysningsskema incl. Moms	kr.	5.900,00
Mødesalær besigtigelse incl. Moms	kr.	1.875,00
Transport besigtigelse	kr.	329,00
Fogedkørsel – besigtigelse	kr.	400,00
Låsesmed – besigtigelse	kr.	555,00
Mødesalær fremvisning incl. moms	kr.	1.875,00
Transport fremvisning anslået	kr.	300,00
Fogedkørsel fremvisning, anslået	kr.	400,00
Låsesmed fremvisning, anslået	kr.	600,00
Annonce Statstidende,	kr.	187,50
Annonce – tvangsauktioner.dk incl. moms	kr.	5.000,00
Rekvirentsalær incl.moms	kr.	17.800,00
I alt	kr.	41.326,50
Afrundet til	kr.	41.350,00

KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

1. Salgsopstilling.

Salgsopstillingen er auktionens vigtigste dokument. Den skal indeholde oplysning om salgsvilkårene og andre væsentlige forhold.

Salgsvilkårene er justitsministeriets auktionsvilkår, der findes i salgsopstillingen. Eventuelle fravigelser meddeles på auktionsmødet.

Salgsopstillingen udfærdiges af den, der har anmodet om auktionen (rekvirenten) eller dennes advokat.

Salgsopstillingen kan afhentes i fogedretten og hos rekvirentens advokat, og den kan ses på eller downloades fra internettet, hvor der annonceres og informeres om tvangsauktioner.

2. Købesummen

Den samlede købesum består af budsummen med tillæg af størstebeløbet. Størstebeløbet er det beløb, der skal betales ud over budsummen, og består af fortrinsberettigede krav og sagsomkostninger. Størstebeløbet oplyses under auktionen. Beløbet er anslået i salgsopstillingen.

Derudover skal en køber betale en auktionsafgift på 0,5 % af budsummen og størstebeløbet. Hertil kommer udgifter til tinglysning.

3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

Når man byder, skal man oplyse, hvem man byder for.

Byder man for andre, skal man medbringe skriftlig original fuldmagt.

Byder man for et selskab eller lignende, skal man medbringe en aktuel tegningsudskrift.

Det er ikke muligt at byde skriftligt eller via elektroniske medier.

Fogedretten kan kræve, at man straks sandsynliggør, at man kan opfylde sit bud.

Bud på auktion er bindende. Bud på 1. auktion er bindende i 6 uger.

4. Sikkerhed

Højestbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

- dækkede restancer (salgsopstillingen kolonne 3)
- ¼ af de dækkede hæftelser, der kan kræves udbetalt (salgsopstillingens kolonne 4) og
- størstebeløbet

I salgsopstillingen findes en foreløbig beregning. Det nøjagtige beløb afhænger af buddets størrelse og kan derfor først beregnes efter budgivningen.

Sikkerheden kan kræves stillet straks, når budgivningen er sluttet. Man kan ikke indrette sig på, at man kan få mulighed for at gå i banken, kontakte sin advokat eller lignende.

På auktionsmødet vil fogedretten normalt tillade, at højestbydende får en frist på op til 7 dage til at stille sikkerheden, hvis man straks stiller sikkerhed for omkostningerne til et nyt auktionsmøde ("den lille sikkerhed"). Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr. og fastsættes af fogedretten under auktionsmødet.

Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- check udstedt af en bank til retten
- advokatindestående (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)

Sikkerhed kan ikke stilles ved egen check, dankort/hævekort, lånebevis, dokumentation for nødvendige midler på bankkonto, udenlandsk valuta o.lign.

Vær opmærksom på, at sikkerheden ikke kan bruges til at betale med. Stilles sikkerheden kontant, skal man bruge "dobbelt" likviditet.

Sikkerheden frigives først, når det er dokumenteret, at auktionsvilkårene er opfyldt.

5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

Den, der anmoder om ny auktion, skal stille sikkerhed for omkostningerne herved. Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr.

Udækkede rettighedshavere og ejeren kan indgå en hammerslagsaftale. En hammerslagsaftale er en aftale om, at den ny auktion kan tilbagekaldes af den, som har anmodet om ny auktion. Konsekvensen er, at ejendommen sælges til højestbydende på 1. auktion, og at ny auktion ikke afholdes.

6. Råderet over ejendommen

En køber får først rådighed over ejendommen, når fogedretten har modtaget hele sikkerhedsstillelsen for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Skal der holdes ny auktion, får køberen først rådighed over ejendommen, når den ny auktion har været afholdt.

En køber skal forrente den dækkede gæld fra tidspunktet for første auktion.

7. Auktionsskøde

Fogedretten udsteder efter anmodning auktionsskøde, når køberen fremsender originale samtykkeerklæringer fra samtlige dækkede rettighedshavere i kolonneopstillingen og alle de rettighedshavere, der har beløb til gode ud over auktionsbuddet - det, der kaldes størstebeløbet. Auktionsafgiften skal også være betalt.

Hvis ejendommen skal videresælges, sparer man tinglysningsafgift ved at bede om, at fogedretten udsteder auktionsskødet direkte til den nye køber. Dette kræver et transportskøde, hvorved retten til at få udstedt auktionsskøde overdrages. Transportskødet skal indleveres sammen med anmodningen om auktionsskøde.

Fogedretten udarbejder auktionsskødet i papirform.

Køber skal selv sørge for at få tinglyst auktionsskødet og at anmode Tinglysningsretten om at slette helt eller delvist udækkede hæftelser. Se mere på følgende link:
http://www.tinglysningsretten.dk/tinglysning/nyvejledninger/Documents/Tingbogen/Auktionssk%C3%B8de.pdf

Køber skal endvidere betale en tinglysningsafgift. Se tinglysningsafgiftsloven og SKAT.dk - tinglysningsafgiftsvejledningen.

version pr. 1.1.2015

Vejledning i brug af salgsopstilling

Prioritetsopgørelsen

1. Kolonne
Fordring opgjort pr. auktionsdato.

Indeholder en opgørelse af den pågældende fordringshavers tilgodehavende pr. auktionsdagen med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg m.v., jfr. vilkårenes pkt. 6A. Hvis beløbet er ansat skønsmæssigt, skal det fremgå af bemærkningerne til hæftelsen.
Kolonne 1 er enten lig summen af kolonnerne 2 og 3 eller lig summen af kolonne 4.

2. Kolonne
Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter.

Indeholder restgæld, der kan overtages af auktionskøberen, såfremt denne ikke er panthaver eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retsstilling, f.eks. i henhold til tvangsauktionsklausul. Realkreditlån kan principielt kræves indfriet, men køber vil normalt få tilladelse til at overtage disse lån. Disse lån skal derfor medtages i denne kolonne.

3. Kolonne
Restancer og evt. ejerskifte-afdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.

Indeholder beløb, der skal betales inden 4 uger efter auktionens slutning, jfr. vilkårenes pkt. 6A. Betaling af ejerskifteafdrag i anledning af auktionssalg skal ske inden 4 uger efter auktionen. Er betalingsfristen i pantebrevet længere, anvendes denne frist. Tilsvarende regler anvendes ved betaling af restancer eller andre ydelser i henhold til tvangsauktionsklausuler, der kan påberåbes.

4. Kolonne
Hæftelser, der kræves indfriet.

Indeholder beløb, der skal betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Bemærk:

På auktionen foretages en endelig opgørelse af kravene. Såfremt der på auktionen fremkommer andre oplysninger end de i salgsopstillingen anførte, skal opstillingen ændres i overensstemmelse med de nye oplysninger.

Auktionskøberen skal efter erhvervelse af ejendommen på endelig auktion uden hensyn til de i auktionsvilkårene anførte frister betale fremtidige terminsydelser på hæftelser, der overtages i overensstemmelse med de for disse hæftelser gældende vilkår.

Afgifter m.v. til det offentlige, jfr. vilkårenes pkt. 6C:

Auktionsafgiften udgør 0,5%. Afgiften beregnes af auktionsbuddet med tillæg af, hvad der skal udredes udover auktionsbuddet samt værdien af privatretlige byrder og servitutter. Afgiften forfalder ved auktionens slutning.

Udstedelsen af auktionsskødet er afgiftsfri.

Ved indlevering til tinglysning betales en registreringsafgift, som udgør 0,6% + kr. 1.750. Afgiften forhøjes til nærmeste 100 kr.

Disse afgifter m.v. er ikke medtaget i størstebeløbet, der skal erlægges udover auktionsbuddet i henhold til salgsopstillingen.

Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår

Jfr. justitsministeriets bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978, som ændret ved bekendtgørelse nr. 121 af 31. marts 1982, bekendtgørelse nr. 866 af 18. december 1989, bekendtgørelse nr. 896 af 21. december 1990 og bekendtgørelse nr. 519 af 17. juni 2003.

1. Auktionen omfatter

a. Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og – hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet – driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder m.v.

Ejendommen m.v. sælges som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.

b. Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter ejendommens overtagelse kræve den leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet.

Køberen kan ikke gøre krav på forudbetalt leje, der er omfattet af tinglysningslovens § 3, stk. 2

2. Salgsopstilling

Ejendommen og det tilbehør, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter m.v.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbuddet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

4. Auktionsbuddet m.v.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud.

Minimum for overbuddene fastsættes af fogedretten.

Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det besluttes, at en ny auktion skal afholdes.

Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet. Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er samtlige bydende på første auktion bundet indtil slutningen af den nye auktion, dog højest i 6 uger efter første auktion. På denne nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

5. Ejendommens overtagelse

Køberen overtager straks ejendommen. Har køberen fået udsættelse til at stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene, overtages ejendommen dog først, når sikkerheden er stillet.

Køberen sørger selv for – om nødvendigt ad retslig vej – at blive indsat i besiddelsen af det solgte.

Fra det tidspunkt, køberen skal overtage ejendommen, henligger den for hans regning og risiko i enhver henseende.

6. Køberens forpligtelser

A.

Opfyldelse af auktionsbuddet

Auktionsbuddet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen. Hæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses under auktionen.

Auktionsbuddet opfyldes således:

a. Køberen *overtager* de hæftelser, der ikke kan kræves udbetalt. Overtagelsen er dog betinget af, at restancer og eventuelle særlige afdrag betales inden 4 uger efter auktionens afslutning.
b. Køberen *betaler* de hæftelser, der kan kræves udbetalt.

Beløb, der skal betales efter pkt. b, betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuelt kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende.

Andele i reserve - og administrationsfonde tilfalder køberen, når der bliver fuld dækning til de pågældende lån.

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver. Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Overstiger auktionsbuddet, hvad der kræves til dækning for panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

B.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbuddet

Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbuddet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage udover auktionsbuddet.

På auktionen oplyses et størstebeløb for hvad, der skal *betales*, og hvilke krav og pligter der kan *overtages*.

Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbuddet, kan særligt nævnes:

a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.
b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanterne for de andre i ejendommen berettigede.
   Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbuddet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt.
   Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirentsalær.
c. Ejendoms skatterestancer.
d. Brandforsikringsbidrag.
e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.
f. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v. af ejendommen.
   Overskud afskrives i brugspanthave-rens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.
g. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.
h. Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygnings - lovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbuddet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.

C.

Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen

a. Fogedrettens udgifter.
b. Auktionsafgift.
   De under a og b nævnte udgifter m.v. betales ved auktionens slutning.
c. Køberen betaler eventuel merværdiafgift ("moms") og eventuelt arbejdsmarkedsbidrag af det med ejendommen følgende løsøre m.v. efter nærmere aftale med toldvæsenet.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

Efter hammerslaget skal køberen straks over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

a. Restancer m.v., jfr. pkt. 6A litra a,
b. 1/4 af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jfr. pkt. 6A litra b, og
c. størstebeløbet, der skal betales ud over auktionsbuddet, jfr. pkt. 6B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af 1/2 års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendommen dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne prioriteter.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra buddet, og hammerslaget an-nulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion *(misligholdelsesauktion)* for køberens risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på en auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive fyldestgjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.

Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

9. Auktionsskøde

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen.

Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dettes tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri -, landbrugs - eller udlejningsejendom.

11. Særlige vilkår

(Evt. forslag til særlige vilkår fremgår af salgsopstillingen.)

Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

§ 1

I bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978 om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom), som ændret ved bekendtgørelse nr. 121 af 31. marts 1982, bekendtgørelse nr. 866 af 18. december 1989, bekendtgørelse nr. 896 af 21. december 1990, bekendtgørelse nr. 519 af 17. juni 2003 og bekendtgørelse nr. 185 af 26. februar 2016, foretages følgende ændringer:

1. Indledningen affattes således:

»I medfør af § 570, stk. 1, i lov om rettens pleje, jf. lovbekendtgørelse nr. 938 af 10. september 2019, fastsættes:«

2. I bilaget, pkt. 2, indsættes efter »køber«: », herunder ejendommens og eventuelt medfølgende løsøres momsmæssige behandling«.

3. I bilaget, pkt. 4, indsættes efter 1. afsnit som nyt afsnit:

»Er der tale om et momspligtigt salg, skal det endelige bud, som antages, tillægges moms.«

4. Bilaget, pkt. 6 A, 7. afsnit, affattes således:

»Overstiger auktionsbuddet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, tilfalder den del af auktionsbuddet, der overstiger, hvad der kræves til dækning af panthaverne med tillæg af friplejeboligleverandørens eget kapitalindskud, Landsbyggefonden. Køberen betaler et eventuelt overskydende beløb til Landsbyggefonden. Overskydende beløb forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.«

5. Bilaget, pkt. 6 C, affattes således:

»C. Afgifter mv. til det offentlige i anledning af auktionen

a. Fogedrettens udgifter.

b. Auktionsafgift.

c. Moms af budsummen og størstebeløbet, hvis der er tale om et helt eller delvist momspligtigt salg.

De under a, b og c nævnte udgifter mv. betales ved auktionens slutning.«

6. Bilaget, pkt. 10, affattes således:

»10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, kan vilkårene endvidere ikke fraviges til ugunst for Landsbyggefonden.«

§ 2

Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. april 2020 og finder anvendelse for tvangsauktioner, der afholdes den 1. april 2020 eller senere.

Justitsministeriet, den 26. marts 2020

Nick Hækkerup

/ Ketilbjørn Hertz