Salgsopstilling

(Købsnøgle)

til brug for
tvangsauktion over fast ejendom

AS nr.	:	AS TV-168/2025 – Københavns Byret
Ejendommens matr.nr.	:	4555 Udenbys Klædebo Kvarter, København, ejerlejl., 11
Beliggende	:	Strandboulevarden 105, st. tv., 2100 København Ø
Tilhørende	:	Janus Roar Ulv
Boende	:	Strandboulevarden 105, st. tv., 2100 København Ø

Auktionstidspunkt	:	Mandag, den 23. marts 2026, kl. 09.30
Auktionssted	:	Københavns Byret, mødelokale 11, Hestemøllestræde 6, 1., 1464 København K
Rekvirent, hæftelse nr.	:	Formula Leasing A/S – hæftelse 6
Ved advokat	:	Kristian Ambjørn Buus-Nielsen, Kalvebod Brygge 39, 1560 København V
Journalnr.	:	686706

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori	:	Beboelse (ejerlejlighed)
Ejendomsværdi pr.	:	01.01.2022 kr. 9.817.000, heraf grundværdi kr. 7.504.000
Vurdering i.h.t. Rpl § 562	:	Ej foretaget
Areal ifølge tingbogen	:	182 m^2 heraf vej 0 m^2
Forsikringsforhold	:	Fællesforsikring via ejerforeningen i Købstædernes Forsikring – Policenr. 53804796
Ejendomsskatter og afgifter for året 2026 andrager og omfatter	:	Grundskyld kr. 25.226,64
Forslag til særlige vilkår ifølge auktions-vilkårenes pkt. 11	:	Nej

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

Se vedhæftede beskrivelse med foto

Fællesudgifter pr. kvartal kr. 8.261,75
A conto varme pr. kvartal kr. 6.200
A conto vand pr. kvartal kr. 1.128,75

Lejemål	:	Ikke rekvirenten bekendt.

Byrder og servitutter (evt. henvisning til vedhæftet tingbog)	:	Se vedhæftede kopi af tingbogsattest

Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere I rubrikken angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul,	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifte-afdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget	4. Hæftelser der kræves indfriet
Hæftelse nr. 1 Anden hæftelse, tinglyst 17.04.2002 Tinglyst for kr. 38.000,00 E/F Trekanten v/Boligexperten Administration A/S (beto@bechbruun.com), Vesterbrogade 12,1620 København V Overtages af køber, jf. ejerforeningens vedtægter	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum kr.	0,00	0,00	0,00	0,00
Hæftelse nr. 2 Realkreditpantebrev, kr. 2.549.000, tinglyst 08.11.2019 Realkredit Danmark A/S v/ Skovgaard Alsig Advokater Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th., 1414 København K, advokat Bente Skovgaard Alsig. Se bilag	1.515.452,28	1.471.656,61	43.795,67	0,00
I alt ved budsum kr.	1.515.452,28	1.471.656,61	43.795,67	0,00
Hæftelse nr. 3 Udlæg, kr. 5.831, tinglyst 09.10.2020 Tryg Forsikring A/S Klausdalsbrovej 601 2750 Ballerup Panthaverforespørgsel henstår ubesvaret. Kravet medtages med det tinglyste beløb	5.831,00			5.831,00
I alt ved budsum kr.	1.521.283,28	1.471.656,61	43.795,67	5.831,00
Hæftelse nr. 4 Udlæg, kr. 83.926, tinglyst 27.04.2021 SEB Kort Bank, Danmark, Filial af SEB Kort Bank AB, Sverige, v/ Intrum A/S, Kirsten Walthers Vej 7, 2500 Valby Se bilag	100.774,95			100.774,95
I alt ved budsum kr.	1.622.058,23	1.471.656,61	43.795,67	106.605,95
Hæftelse nr. 5				

Udlæg, kr. 116.156, tinglyst 26.03.2025 Formula Automobile A/S v/ Ret&Råd Advokater Nordsjælland P/S, Milnersvej 39C, 1., 3400 Hillerød Se bilag	145.703,84			145.703,84
I alt ved budsum kr.	1.767.762,07	1.471.656,61	43.795,67	252.309,79
Hæftelse nr. 6 Udlæg, kr. 323.091, tinglyst 04.07.2025 Formula Leasing A/S v/ Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab, Kalvebod Brygge 39, 1560 København V Se bilag	352.430,55			352.430,55
I alt ved budsum kr.	2.120.192,62	1.471.656,61	43.795,67	604.740,34

Afslutningsside Pant- og udlægshavere I rubrikken angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul,	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifte-afdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget	4. Hæftelser der kræves indfriet
Transport	2.120.192,62	1.471.656,61	43.795,67	604.740,34
Hæftelse nr. 7 Udlæg, kr. 47.951, tinglyst 10.07.2025 Formula Leasing A/S v/Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab, Kalvebod Brygge 39, 1560 København V.				
Se bilag	55.780,37			55.780,37
A. Total	2.175.972,99	1.471.656,61	43.795,67	660.520,71

B. Størstebeløb, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B : 70.753,93

Heraf kontant at betale inden 4 uger : 70.753,93

Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet) : kr. 0,00

Om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyr m.v.)	kr.	60.105,00	
b. rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	7.500,00	

De under a og b nævne beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auktionsbud, jfr. nedenfor

c. restance vedrørende:			
1. ejendomsskatter	kr.		
2. vejbidrag m.v.	kr.		
3. kloakbidrag m.v.	kr.		
4. andre offentlige bidrag	kr.	445,93	
5. vandafgifter	kr.		
6. brandforsikringsbidrag	kr.		
7. krav i.h.t. leje- eller brandsikringslovgivning	kr.		
8. andet, jfr. specifikation	kr.	2.703,00	Indefrosset grundskyld

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

Ved et auktionsbud på kr. 9.817.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejeloven §562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. pkt. 7 kr. 279.706,03

Denne salgsopstilling er udarbejdet den 19. februar 2026 af advokat Kristian Ambjørn Buus-Nielsen

Lund Elmer Sandager
Kalvebod Brygge 39 - 41
DK - 1560 København V
Telefon: +45 33 300 200
www.les.dk
CVR-nr. 32283934

Kristian Ambjørn Buus-Nielsen
Partner, advokat (H)
kbn@les.dk

Sagsnr. 686706

INDHOLDSFORTEGNELSE

Salgsopstilling for ejl.nr. 11, matr.nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Strandboulevarden 105, st. tv., 2100 København Ø, i anledning af tvangsauktion mandag den 23. marts 2026, kl. 09:30

	Side
Opgørelse over rekvirentens omkostninger	7
Beskrivelse af ejendommen	8
Ejendomsskattebillet	9
Ejendomsdatarapport	11
Energimærke – Løgstørgade 36	62
Energimærke – Løgstørgade 38	79
Energimærke – Løgstørgade 42	96
Energimærke – Strandboulevarden 105	113
Oversigt over råstofområder	130
Oversigt over vejforsyning	131
BBR-meddelelse	132
Forureningsattest	137
Administratorbesvarelse	141
Vedtægter for E/F Trekanten	146
Ordensregler for E/F Trekanten	160
Forsikringspolice	163
Referat fra generalforsamling den 30. april 2025	186
Årsrapport for E/F Trekanten 2024	198
Budget for E/F Trekanten 2025	213
Vedligeholdelsesbudget 2022-2032	217
Udskrift af servitut 3	218
Udskrift af servitut 4	220

LUND
ELMER
SANDAGER

Udskrift af servitut 6	223
Udskrift af servitut 8	224
Opgørelse fra Københavns Kommune	228
Anmeldelse fra Realkredit Danmark A/S	230
Anmeldelse fra SEB	239
Anmeldelse fra Formula Automobile A/S	241
Opgørelse – Hæftelse 6	242
Opgørelse – Hæftelse 7	243
Tingbogsattest	244
Købervejledning – Tvangsauktion over fast ejendom	259
Bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår	262

Lund Elmer Sandager
Kalvebod Brygge 39 - 41
DK - 1560 København V
Telefon: +45 33 300 200
www.les.dk
CVR-nr. 32283934

Kristian Ambjørn Buus-Nielsen
Partner, advokat (H)
kbn@les.dk

Sagsnr. 686706

REKVIRENTENS UDLÆGS- OG AUKTIONSOMKOSTNINGER

Retsafgift – Auktionsbegæring	kr.	1.500,00
Salær for udarbejdelse af tvangsauktionsbegæring	kr.	1.500,00
Ejendomsdatarapport	kr.	105,00
Annoncering – 1. auktion (anslået)	kr.	5.000,00
Omkostninger - besigtigelse og fremvisning via fogedretten (anslået)	kr.	4.000,00
Rekvirentsalær	kr.	48.000,00
I alt	kr.	60.105,00

Lund Elmer Sandager
Kalvebod Brygge 39 - 41
DK - 1560 København V
Telefon: +45 33 300 200
www.les.dk
CVR-nr. 32283934

Kristian Ambjørn Buus-Nielsen
Partner, advokat (H)
kbn@les.dk

Sagsnr. 686706

Beskrivelse af Strandboulevarden 105, st. tv., 2100 København Ø

Ved besigtigelsen den 19. februar 2026 kan det konstateres, at lejligheden er en hjørnelejlighed og indeholder en mindre, åben entré samt flere værelser, der er placeret mod henholdsvis Strandboulevarden, Vordingborggade og gården.

Fra entréen er der direkte adgang til lejlighedens køkken. Køkkenet er centralt placeret i lejligheden og har forbindelse til en fordelingsgang. Køkkenet er stort og fremstår med nyere skabselementer med blandt andet ovn og køleskab. Fra køkkenet er der adgang til lejlighedens bagtrappe.

Modsat for køkkenet er der adgang til to værelser beliggende mod Strandboulevarden. Der er ligeledes adgang mellem værelserne. Fra det ene af disse værelser er der ligeledes adgang til yderligere værelser. Det ene er et hjørneværelse beliggende ud til Strandboulevarden og Vordingborggade, og det andet værelse er beliggende mod Vordingborggade og kan tilgås fra køkkenets fordelingsgang.

Fordelingsgangen til venstre for køkkenet giver adgang til endnu et værelse på venstre side beliggende mod Vordingborggade. Lige fremme for fordelingsgangen er der adgang til et værelse med vindue mod gården. Til højre for fordelingsgangen er der adgang til lejlighedens badeværelse i nyere stand med badekar og separat bruseniche.

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Serviceindgang Betaling
Borups alle 177
2400 København NV

Modtager
Janus Roar Ulv

Strandboulevarden 105, st. tv

2100 København Ø

Udskrevet den: 16/02-2026
Moms-nr.: 64942212

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 534766 00 06	101	534766

Ejendommens beliggenhed:
Strandboulevarden 105 st tv

Bfe. nummer:
0000144510

Matrikelbetegnelse:
UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN 4555 EJL. 11

Sml. Bolig-/erhvervsareal: 189
BBR-status pr.: 01/01-2025

Øvrige Bfe. numre:

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2026

Specifikation		Beløb	Heraf moms
BEMÆRK: Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem administreres/opkræves af SKAT			
Du kan ikke betale ud fra dette brev Ejendommens primære kontaktperson vil modtage (eller se i Betalingsservice) opkrævningen ca. 2 uger før fristen. Øvrige ejere får ingen opkrævning Læs mere på næste side.			
Rottebekæmpelse	(06)	192,94	

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:
Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringstidspunktet.

I ALT 192,94 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2026	05/02-2026	192,94	01/02-2026	0,00
02	01/08-2026	05/08-2026	0,00	01/08-2026	0,00

KMD OGCN1011 2. UDG. 10. 2024

Opgørelse over ejendomsbidrag

Opgørelsen viser, hvad der skal betales i ejendomsbidrag for den anførte ejendom i 2026. Vi gør opmærksom på, at renhold af fortov for 2025 og frem bliver opkrævet særskilt. Du vil modtage opkrævningen for 2025 i første halvår af 2026.

Det er dig eller jer, som ejer ejendommen pr. 1. januar, der skal betale ejendomsbidrag for hele året. Det gælder også, hvis du sælger din ejendom i løbet af året. Udgiften til betaling af ejendomsbidrag kan i så fald indgå i refusionsopgørelsen, der er en opgørelse over det økonomiske mellemværende mellem køber og sælger.

Hvis du er ejendommens primære kontaktperson, modtager du en opkrævning ca. to uger før betalingsfristen. Hvis betalingen er tilmeldt Betalingsservice, vil du ikke modtage nogen opkrævninger. De vil i stedet fremgå af oversigten fra Betalingsservice ca. to uger før betalingsfristen.

Hvis du ikke er den primære kontaktperson, står der 'KOPI' på denne opgørelse, og du vil ikke modtage nogen opkrævninger.

Hvis vi ikke modtager betalingen for ejendomsbidrag, sender vi en rykker til alle ejere af ejendommen. Rykkeren skal kun betales én gang. Hvis vi fortsat ikke modtager betalingen, sender vi endnu en rykker. Modtager vi fortsat ikke betalingen, sender vi det samlede udestående til statens inkasso hos Gældsstyrelsen.

Henvisninger til lovgivning

Ejendomsbidrag opkræves i henhold til lovbekendtgørelse nr. 468 af 17. maj 2024 om gebyrer og morarenter vedrørende visse ydelser, der opkræves af regioner og kommuner, og om opkrævning af ejendomsbidrag (gebyrloven), med senere ændringer.

Reglerne om ejendomsbidrag findes i gebyrlovens § 4.

Affaldsgebyrer opkræves i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1093 af 11. oktober 2024 om miljøbeskyttelse (miljøbeskyttelsesloven), med senere ændringer, § 48, samt bekendtgørelse nr. 1743 af 30. december 2024 om affaldsregulativer, -gebyrer og -aktører m.v.

Det er grundejers ansvar evt. at fordele gebyrerne mellem husholdningerne i ejendommen.

I 2026 opkræves følgende gebyrer:

- Restaffaldsgebyr opkræves på den enkelte ejendom til dækning af omkostningerne til kommunens indsamling af restaffald.
- Ordningsgebyr opkræves på den enkelte ejendom til dækning af omkostningerne til kommunens indsamling af genanvendelige affaldstyper, herunder madaffald, samt husholdningernes adgang til brug af genbrugsstationer.
- Administrationsgebyr opkræves på den enkelte ejendom til dækning af kommunens generelle administrationsomkostninger.

Du kan læse mere om affaldsgebyrerne på www.kk.dk/affald.

Rottebekæmpelsesgebyr er pålagt alle faste ejendomme i kommunen i henhold til bekendtgørelse nr. 991 af 21. august 2024 om forebyggelse og bekæmpelse af rotter § 52, med senere ændringer. Gebyret beregnes i 2026 som A) 54,16 kr. for alle faste ejendomme, tillagt B) 0,7341 kr. pr. bebygget m2 op til 250 m2, samt evt. tillagt C) 0,3671 kr. pr. bebygget m2 over 250 m2.

Skorstensfejningsafgift opkræves i henhold til bekendtgørelse nr. 541 af 22. maj 2017 om brandværnsforanstaltninger for aftrækssystemer og fyringsanlæg (skorstensfejerbekendtgørelsen), med senere ændringer.

Du kan læse mere om ejendomsbidrag på www.kk.dk/ejendomsbidrag og kontakte os via kontaktoplysningerne.

Kontaktoplysninger

Opkrævning af kommunale bidrag	Økonomiforvaltningen, Koncernservice	Skriv til os via kontaktformularen på www.kk.dk/ejendomsbidrag.	+45 70 80 70 10 Mandag til fredag klokken 09.00 til 15.00
Rottebekæmpelse	Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen Parker, Kirkegårde og Renhold Skadedyr	Skriv til os via kontaktformularen på www.kk.dk/rotter	+45 33 66 58 17 Mandag til fredag klokken 10.00 til 12.00 og klokken 13.00 til 15.00
Affaldsgebyrer	Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, Område for Affald og ressourcer	Skriv til os via kontaktformularen under Besked til kommunen på www.nemaffaldsservice.kk.dk.	+45 33 66 10 03
Skorstensfejning og brandpræventivt tilsyn	Hovedstadens Beredskab	Skriv til os via kontaktoplysningerne, eller læs mere under fanen Distrikter på www.skorstensfejer.dk.	Skorstensfejermester Henrik B. Jensen +45 21 63 25 02 9@skorstensfejer.dk Skorstensfejermester Henrik L. Jensen +45 23 46 01 32 10@skorstensfejer.dk
Renhold af fortov	Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen Parker, Kirkegårde og Renhold	Skriv til os via kontaktformularen på www.kk.dk/fortove	+45 33 66 33 66 Mandag til torsdag klokken 8.00 til 15.45 Fredag klokken 8.15 til 15.15

KMD OGCN1012 6. udg. 11. 2025

EJENDOMS DATA RAPPORT

Strandboulevarden 105, st. tv, 2100 København Ø

Rapport købt 17/12 2025
Rapport færdig 17/12 2025

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 20/03 2026

For ejendommen Strandboulevarden 105, st. tv, 2100 København Ø

Ejendommens adresse	Strandboulevarden 105, st. tv, 2100 København Ø
Kommune	København
Ejendomstype	Ejerlejlighed, beboelse.
Ejerforhold	Privatpersoner eller interessentskab
Antal bestemte fast ejendomme	1
Antal matrikelnumre	1
Samlet grundareal	1052 m²
Samlet bebygget areal	684 m²
Samlet boligareal	3943 m²
Samlet erhvervsareal	682 m²

Omfattede bestemt fast ejendomme

144510

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 4555, Udenbys Klædebo Kvarter, 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

Strandboulevarden 105, st. tv, 2100 København Ø

Rapport købt 17/12 2025
Rapport færdig 17/12 2025

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 20/03 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 ... 13
Bevaringsværdi ... 13
Flexboligtilladelse ... 14

Økonomi ... 15
Ejendoms- og grundværdi ... 15
Ejendomsskat ... 15
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat ... 17
Huslejenævnssager ... 18

Planer ... 19
Zonestatus ... 19
Lokalplaner ... 19
Landzonetilladelser ... 20
Kommuneplaner ... 20
Spildevandsplaner ... 24
Varmeplaner ... 25
Varmeforsyning ... 26
Vejforsyning ... 27
Vejdirektoratets projekter ... 27
Hovedstadsområdets transportkorridorer ... 28
Landsplandirektiv "Baltic Pipe" ... 29
Landsplandirektiv "Udviklingsområder" ... 29
Råstofplaner ... 30

Spildevand og drikkevand ... 31
Aktuelle afløbsforhold ... 31
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen ... 31
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen ... 31
Medlemskab af spildevandsforsyning ... 32
Aktuel vandforsyning ... 32
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen ... 32
Grundvand - Drikkevandsinteresser ... 33
Grundvand - Følsomme indvindingsområder ... 33

Jordforurening ... 35
Jordforureningsattest ... 35
Kortlagt jordforurening ... 35
Områdeklassificering ... 36

Påbud iht. jordforureningsloven 36

Natur, skov og landbrug 38
Fredskov 38
Majoratsskov 38
Beskyttet natur 39
Internationale naturbeskyttelsesområder 40
Landbrugspligt 41

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer 42
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer 42
Beskyttede sten- og jorddiger 43
Skovbyggelinjer 43
Sø- og åbeskyttelseslinjer 44
Kirkebyggelinjer 44
Klitfredningslinje 45
Strandbeskyttelseslinje 45

Om ejendomsdatarapporten 47

Følgende bilag kan hentes:

- Energimaerkning_144510_311454636
- BBR-meddelelse - 144510 - København
- Eftersynsrapport_144510_2f32b2a4-c2af-4563-a9e3-aa560101e884
- Eftersynsrapport_144510_f31bfac5-0d19-4c09-9cd6-9087e6632903
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_144510

EJENDOMS DATA RAPPORT

Strandboulevarden 105, st. tv, 2100 København Ø

Rapport købt 17/12 2025
Rapport færdig 17/12 2025

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 20/03 2026

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025
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?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025
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. 17. december 2025
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. 17. december 2025

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025
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. 17. december 2025

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 7.269.000 kr.
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025
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?..... Se detaljeret beskrivelse
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025
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?..... 1.214,64 kr
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025
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. 17. december 2025
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. 17. december 2025

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025
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. 17. december 2025

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025
Bemærk: Anvendelsesspecifikke oplysninger for kommuneplanrammer kan læses i plandokumentet for kommuneplanrammen.

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025
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. 17. december 2025

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmeforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025
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. 17. december 2025

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025
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. 17. december 2025

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

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. 17. december 2025

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025
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. 17. december 2025
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025
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. 17. december 2025
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. 17. december 2025
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

EJENDOMS DATA RAPPORT

Strandboulevarden 105, st. tv, 2100 København Ø

Rapport købt 17/12 2025
Rapport færdig 17/12 2025

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 20/03 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. 17. december 2025

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 144510 - København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 144510

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. 17. december 2025

Dato for indberetning af energimærke..... 14-08-2020

Husnummer..... 105

Bygningsnummer..... 4

Energiklasse..... C

Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_144510_311454636

Energimærket er gyldigt indtil..... 14-08-2030

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 144510

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?..... Nej

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?..... Nej

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?.....Ja

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.

Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Bygning 4

Er det registreret i BBR, at bygningen er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 144510

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.

Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Er det registreret i BSFS, at der er byggeskadeforsikring for bygningen?..... Ja

Status..... Ok

Dato for oprettelse af rapport(er)..... 23-09-2024

Eftersynstype..... 1. års eftersyn

Eftersynsrapport..... Se bilag Eftersynsrapport_144510_2f32b2a4-c2af-4563-a9e3-aa560101e884

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 144510

Er det registreret i BSFS, at der er byggeskadeforsikring for bygningen?..... Ja

Status..... Ok

Dato for oprettelse af rapport(er)..... 23-09-2024

Eftersynstype..... 5. års eftersyn

Eftersynsrapport..... Se bilag Eftersynsrapport_144510_f31bfac5-0d19-4c09-9cd6-9087e6632903

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 144510

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. 17. december 2025

Bygning 101-6021060-4

Bevaringsværdi..... 3

Bygningsadresse..... Strandboulevarden 105

Bygningens nummer i BBR..... 101-6021060-4

Link til bygningen i FBB..... https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=3174026

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 144510

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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 144510

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

EJENDOMS DATA RAPPORT

Strandboulevarden 105, st. tv, 2100 København Ø

Rapport købt 17/12 2025
Rapport færdig 17/12 2025

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 20/03 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 7.269.000 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. 17. december 2025

Vurderingsår	2020 år
Dato for seneste vurdering eller ændring	01-01-2020
Ejendomsværdi	7.269.000 kr.
Grundværdi	4.189.000 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?.....Se detaljeret beskrivelse

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.

Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

Vurderingsejendom - København

BFE-nr..... 144510

VurderingsejendomID..... 70790

Vurderingsår..... 2024

Vurderingsoprettelsesdato..... 02-01-2024

Vurderingskategori..... Ejerbolig til vurdering i lige aar

Vurderingsunderkategori..... Ejerlejlighed til helaarsbeboelse i lige aar

Vurderingstype..... Foreløbig

Indkomstår..... 2025

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 144510

Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 144510

Grundskyld for grund, der ikke er land- og skovejendom - København

Beskatningsgrundlag..... 4.946.400 kr.

Kommunepromille..... 5,1 ‰

Beløb..... 25.226,64 kr.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 144510

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?..... 1.214,64 kr

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.

Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

BFE-nr..... 144510

Samlet indefrysningsbeløb..... 1.214,64 kr

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 144510

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

EJENDOMS DATA RAPPORT

Strandboulevarden 105, st. tv, 2100 København Ø

Rapport købt 17/12 2025
Rapport færdig 17/12 2025

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 20/03 2026

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. 17. december 2025

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. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

Plan - R24.T0.2.2 - T*

Planens navn..... R24.T0.2.2 - T*

Plannummer..... R24.T0.2.2

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

Navn på plandistrikt..... 2.1 Østerbro

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. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Plan - R24.B.2.13 - B4

Planens navn..... R24.B.2.13 - B4

Plannummer..... R24.B.2.13

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

Navn på plandistrikt..... 2.1 Østerbro

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..... 150 %

Maksimal bygningshøjde..... 24 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. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

Kloakopland - 227

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

Navn på område med kloakopland..... 227

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. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 17. december 2025

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. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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

EJENDOMS DATA RAPPORT

Strandboulevarden 105, st. tv, 2100 København Ø

Rapport købt 17/12 2025
Rapport færdig 17/12 2025

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 20/03 2026

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. 17. december 2025

Matr. nr.:

Afløbsforhold..... Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 144510

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. 17. december 2025

Matr. nr.:

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 144510

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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

EJENDOMS DATA RAPPORT

Strandboulevarden 105, st. tv, 2100 København Ø

Rapport købt 17/12 2025
Rapport færdig 17/12 2025

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 20/03 2026

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. 17. december 2025

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_144510

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 144510

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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

EJENDOMS DATA RAPPORT

Strandboulevarden 105, st. tv, 2100 København Ø

Rapport købt 17/12 2025
Rapport færdig 17/12 2025

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 20/03 2026

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. 17. december 2025

Er matrikelnummeret pålagt fredskovpligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 4555

Ejerlav..... Udenbys Klædebo Kvarter, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 144510

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. 17. december 2025

4555, Udenbys Klædebo Kvarter, København

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

Matrikelnummer..... 4555

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 144510

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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 144510

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Landbrugsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33958000

Email..... landbrugsloven@lbst.dk

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

EJENDOMS DATA RAPPORT

Strandboulevarden 105, st. tv, 2100 København Ø

Rapport købt 17/12 2025
Rapport færdig 17/12 2025

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 20/03 2026

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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 17. december 2025

4555, Udenbys Klædebo Kvarter, København

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

Ejerlav..... Udenbys Klædebo Kvarter, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 144510

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. 17. december 2025

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

Matrikelnummer..... 4555

Ejerlav..... Udenbys Klædebo Kvarter, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 144510

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

Strandboulevarden 105, st. tv, 2100 København Ø

Rapport købt 17/12 2025

Rapport færdig 17/12 2025

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 20/03 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_144510_311454636
- BBR-meddelelse - 144510 - København
- Eftersynsrapport_144510_2f32b2a4-c2af-4563-a9e3-aa560101e884
- Eftersynsrapport_144510_f31bfac5-0d19-4c09-9cd6-9087e6632903
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_144510

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.

SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
E/F Trekanten
Løgstørgade 36
2100 København Ø



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 14. august 2020
Til den 14. august 2030.

Energimærkningsnummer 311454640

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 CO_2 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

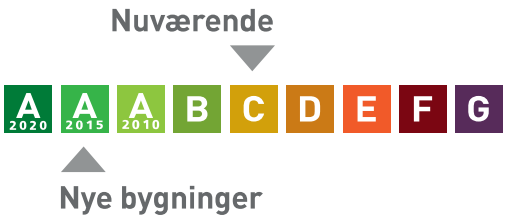
BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

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 B



Årligt varmeforbrug

334,44 MWh fjernvarme	308.717 kr
Samlet energiudgift	308.717 kr
Samlet CO_2 udledning	21,74 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 CO_2-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, 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
FLADT TAG Tag og kviste skønnes at være isoleret med ca. 350 mm.		

Ydervægge	Investering	Årlig besparelse
MASSIVE YDERVÆGGE Tunge ydervægge består, ifølge tegningsmaterialet, overvejende af uisoleret massiv teglvæg. Ydervægsdimensioner er 36 til 60 cm. Af æstetiske hensyn anbefales massive facadevægge ikke efterisoleret udvendigt og indvendig efterisolering vurderes ikke, at kunne udføres på tilfredsstillende vis. Vinduesbrystninger skønnes overvejende, at være uisoleret massiv teglvæg med træinddækning.		
FORBEDRING Uisolerede vinduesbrystninger efterisoleres med 100 mm. Eksisterende isoleringsniveau og mulighederne for at foretage en efterisolering, skal undersøges nærmere forud for dette forslags gennemførelse. Det er væsentligt, at der sikres helt tæt dampspærre på den varme side af isoleringen med henblik på at undgå skimmelvækst og råd i konstruktionen. Hvis brystninger er med panelinddækning, anbefales det at der efterisoleres ved indblæsning af granulat i hulrum.	60.800 kr.	12.500 kr. 1,22 ton CO_2

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Ifølge ejeroplysninger er ca. 20 % af vinduer i lejligheder monteret med 1-lags glas og forsatsrude med almindelig 1-lags glas, mens den øvrige andel er monteret med 2- og 3-lags energiglas. Vinduer på trapper er monteret med 1-lags glas.		
FORBEDRING VED RENOVERING Vinduer på trapper udskiftes til nye med 3-lags energiglas, energiklasse A.		9.800 kr. 0,96 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Vinduer med 1+1-lags glas udskiftes til nye med 3-lags energiglas, energiklasse A.		6.600 kr. 0,65 ton CO_2
OVENLYS Vinduer og ovenlys i nye tagboliger antages, at overholde energikrav i BR15.		
YDERDØRE Dørpartier ved trapper er med uisoleret fyldinger og rudepartier er monteret med 1-lags glas.		
FORBEDRING VED RENOVERING Dørpartier ved trapper udskiftes udskiftes til nye døre med isolerede fyldninger og rudepartier af 3-lags energiglas.		3.400 kr. 0,33 ton CO_2

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
ETAGEADSKILLELSE Gulv mod uopvarmet kælder skønnes at være udført som uisoleret lukket bjælkelag, med lerindskud i en del af hulrummet. Enkelte steder er støbt gulv. Loft i port skønnes, at være uisoleret træbjælkelag med lerindskud i en del af bjælkelaget.		
FORBEDRING	172.200 kr.	11.400 kr. 1,12 ton CO_2

Træbjælkelag mod uopvarmet kælder isoleres ved indblæsning af granulat i bjælkelag. Det forudsættes, at der er plads til ca. 100 mm granulat i hulrum. Hvor der er støbt gulv, efterisoleres nedefra med 100 mm. Eksisterende isoleringsniveau og mulighederne for efterisolering ved indblæsning anbefales nærmere undersøgt af et certificeret indblæsningsfirma. Alternativt efterisoleres hele kælderloftet nedefra med 100 mm afsluttet med godkendt beklædning.		
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.	18.200 kr.	1.000 kr. 0,10 ton CO_2

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION I den oprindelige del af ejendommen er der naturlig ventilation, samt udsugning fra toilet/baderum. I nye tagboliger antages det, at der er mekanisk balanceret ventilation med varmegenvinding.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med isoleret varmeveksler af typen Sondex, årgang 2016.		
VARMEPUMPER Der er ingen varmepumpe. Der vil typisk ikke kunne gives tilladelse til etablering af varmepumpe i fjernvarmeforsynet områder.		
SOLVARME Der er intet solvarmeanlæg. Etablering af solvarmeanlæg i fjernvarmeforsynet områder vil ikke være rentabelt.		

Varmefordeling	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør til den oprindelige del af ejendommen er udført som 1-strengs anlæg, mens varmefordeling til tagboliger er udført som 2-strengs anlæg.		
VARMERØR Varmerør før veksler er isoleret med ca. 50 mm. Varmefordelingsrør til det oprindelige varmefordelingsanlæg, er i kælder isoleret med 10-30 mm. Der er registreret uisolerede flanger og ventiler i varmecentral, svarende til ca. 6 meter rør.		
FORBEDRING Uisolerede flanger og ventiler i varmecentral isoleres i varmecentral isoleres, op til 50 mm med rørskåle eller lamelmåtter. Ventiler monteres evt. med aftagelige isoleringskapper.	3.000 kr.	1.100 kr. 0,11 ton CO_2

FORBEDRING Varmefordelingsrør til det oprindelige varmefordelingsanlæg i kælder efterisoleres, op til 50 mm med alu-rørskåle eller tilsvarende rørisolering.	18.500 kr.	4.900 kr. 0,47 ton CO_2
VARMEFORDELINGSPUMPER På varmefordelingsanlægget til den oprindelige del af ejendommen er monteret 1 stk. automatisk modulerende pumpe af typen Grundfos, MGE 112, mens der til varmefordelingsanlæg til tagboliger er monteret 1 stk. automatisk modulerende pumpe af typen Grundfos, Magna 3, 25-100.		
AUTOMATIK Det skønnes at der generelt er monteret termostatiske reguleringsventiler på alle radiatorer. Det blev ved besigtigelsen oplyst, at der antageligt mangler termostatventiler på ca. ¼ af radiatorerne i den oprindelige del af ejendommen. Til regulering af varmeanlæg efter udetemperatur er monteret automatik af typen Danfoss ECL Comfort 310.		
FORBEDRING Manuelt betjente radiatorhaner udskiftes til nye godkendte termostatiske reguleringsventiler.	20.000 kr.	3.800 kr. 0,36 ton CO_2

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMT VAND I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m² opvarmet etageareal pr. år.		
VARMTVANDSRØR Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder er isoleret med 30-50 mm. Varmtvandsrør i kælder er isoleret med 20-50 mm. Varmtvands stigstrenge er isoleret med ca. 20 mm.		
VARMTVANDSPUMPER Til varmtvandscirkulation i den oprindelige del af ejendommen er der monteret 1 stk. cirkulationspumpe af typen Grundfos, Magna 40-80, mens der varmtvandscirkulation til tagboliger er monteret 1 stk. Grundfos, Magna 3, 32-100.		

EL

El	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Belysning på trapper er generelt monteret med sparepærer. Der er registreret enkelte halogenpærer på bagtrapper. Belysningen betjenes via trapperelæ. I kælder er generelt monteret led-lyskilder, som styres via PIR-sensorer.		
FORBEDRING Halogenpære på bagtrapper erstattes af LED-pærer. Det skal sikres, at lyskilden i de eksisterende armaturer kan belyse gangarealerne med minimum 50 lux. Beregning ved udskiftning af 10 stk.	500 kr.	800 kr. 0,06 ton CO_2
SOLCELLER Der er ingen solceller. Der er ikke tilstrækkeligt meget velegnet tagareal på bygningen til, at etablering af solcelleanlæg vil være rentabelt.		

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Baggrunden for energimærket er en besigtigelse af ejendommen, ejeroplysninger, byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse og renovering samt bygningstegninger.

Tagboliger forudsættes at overholde energikrav i BR15, da de er etableret i 2017/2018.

Der var ved besigtigelsen adgang til kælder, varmecentral og 1 stk. lejlighed, som anses for at være repræsentativ.

Det opvarmede areal udgøres af det samlede boligareal. Arealerne stammer fra BBR-meddelsen og opmålinger på bygningstegninger.

Trapper medtages i beregningen som opvarmet areal, mens kælder anses for at være uopvarmet.

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 ved udeblivelse af energibesparelser.

Energimærket er udarbejdet i Energy10, version: Be18 v10 og efter retningslinjerne i gældende håndbogsbekendtgørelse (HB2019).

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	Uisolerede vinduesbrystninger efterisoleres	60.800 kr.	18,84 MWh Fjernvarme 2 kWh Elektricitet	12.500 kr.
Etageadskillelse	Træbjælkelag mod uopvarmet kælder isoleres	172.200 kr.	17,22 MWh Fjernvarme -1 kWh Elektricitet	11.400 kr.
Etageadskillelse	Loft i port efterisoleres	18.200 kr.	1,48 MWh Fjernvarme -1 kWh Elektricitet	1.000 kr.
Varmeanlæg				
Varmerør	Uisolerede flanger og ventiler i varmecentral isoleres	3.000 kr.	1,62 MWh Fjernvarme	1.100 kr.
Varmerør	Varmefordelingsrør til det oprindelige varmefordelingsanlæg i kælder efterisoleres	18.500 kr.	7,26 MWh Fjernvarme 3 kWh Elektricitet	4.900 kr.

Automatik	Manuelt betjente radiatorhaner udskiftes	20.000 kr.	5,53 MWh Fjernvarme 21 kWh Elektricitet	3.800 kr.

El

Belysning	Halogenpære på bagtrapper udskiftes	500 kr.	315 kWh Elektricitet	800 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			
Vinduer	Vinduer på trapper udskiftes	14,81 MWh Fjernvarme -7 kWh Elektricitet	9.800 kr.
Vinduer	Vinduer med 1+1-lags glas udskiftes	9,97 MWh Fjernvarme 2 kWh Elektricitet	6.600 kr.
Yderdøre	Dørpartier ved trapper udskiftes	5,04 MWh Fjernvarme -6 kWh Elektricitet	3.400 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Løgstørgade 36, 2100 København Ø

Adresse ..... Løgstørgade 36, 2100 København Ø
BBR nr 101-14378-1
Bygningens anvendelse i følge BBR ..... Etagebolig-bygning, flerfamilehus eller to-familiehus
Opførelsesår 1915
År for væsentlig renovering ..... Ikke angivet
Varmeforsyning ..... Fjernvarme
Supplerende varme ..... Ingen
Boligareal i følge BBR ..... 3336 m²
Erhvervsareal i følge BBR ..... 223 m²
Opvarmet bygningsareal ..... 3336 m²
Heraf tagetage opvarmet ..... 461 m²
Heraf kælderetage opvarmet ..... 0 m²
Uopvarmet kælderetage ..... 570 m²

Energimærke C
Energimærke efter rentable besparelsesforslag C
Energimærke efter alle besparelsesforslag ..... B

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter ..... 203.762 kr. i afregningsperioden
Fast afgift ..... 89.313 kr. pr. år
Varmeforbrug ..... 301,80 MWh Fjernvarme
Aflæst periode ..... 01-01-2019 til 31-12-2019

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 ..... 213.735 kr. pr. år
Fast afgift ..... 89.313 kr. pr. år
Varmeudgift i alt ..... 303.048 kr. pr. år
Varmeforbrug ..... 316,57 MWh Fjernvarme
CO_2 udledning ..... 20,58 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 varmeforbrug.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme	661,55 kr. per MWh
	87.468 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning	2,33 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.sparenergi.dk 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
Industrivej 17, 3200 Helsinge
www.energifocus.dk
emo@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.

Klagen skal være modtaget hos det certificerede energimærkningsfirma, senest:
• 1 år efter energimærkningsrapportens dato, eller
• 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering.

Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/klagevejledning

Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse 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 §§ 38 og 39 i bekendtgørelse nr. 793 af 7. juli 2019 med senere ændringer.

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
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

E/F Trekanten
Løgstørgade 36
2100 København Ø



Energistyrelsen

Gyldig fra den 14. august 2020 til den 14. august 2030

Energimærkningsnummer 311454640

SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
E/F Trekanten
Løgstørgade 38
2100 København Ø



Bygningens energimærke:

A 2020 | A 2015 | A 2010 | B | C | D | E | F | G

Gyldig fra 14. august 2020
Til den 14. august 2030.

Energimærkningsnummer 311454639

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 CO_2 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

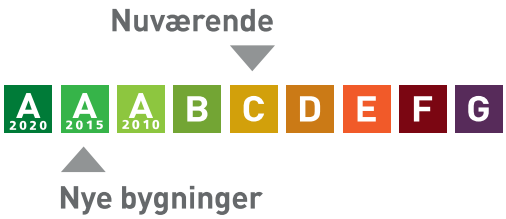
BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

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 B



Årligt varmeforbrug

203,64 MWh fjernvarme	186.041 kr
Samlet energiudgift	186.041 kr
Samlet CO_2 udledning	13,24 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 CO_2-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, 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
FLADT TAG Tag og kviste skønnes at være isoleret med ca. 350 mm.		

Ydervægge	Investering	Årlig besparelse
MASSIVE YDERVÆGGE Tunge ydervægge består, ifølge tegningsmaterialet, overvejende af uisoleret massiv teglvæg. Ydervægsdimensioner er 36 til 60 cm. Af æstetiske hensyn anbefales massive facadevægge ikke efterisoleret udvendigt og indvendig efterisolering vurderes ikke, at kunne udføres på tilfredsstillende vis. Vinduesbrystninger skønnes overvejende, at være uisoleret massiv teglvæg med træinddækning.		
FORBEDRING Uisolerede vinduesbrystninger efterisoleres med 100 mm. Eksisterende isoleringsniveau og mulighederne for at foretage en efterisolering, skal undersøges nærmere forud for dette forslags gennemførelse. Det er væsentligt, at der sikres helt tæt dampspærre på den varme side af isoleringen med henblik på at undgå skimmelvækst og råd i konstruktionen. Hvis brystninger er med panelinddækning, anbefales det at der efterisoleres ved indblæsning af granulat i hulrum.	34.400 kr.	7.200 kr. 0,70 ton CO_2

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Ifølge ejeroplysninger er ca. 20 % af vinduer i lejligheder monteret med 1-lags glas og forsatsrude med almindelig 1-lags glas, mens den øvrige andel er monteret med 2- og 3-lags energiglas. Vinduer på trapper er monteret med 1-lags glas.		
FORBEDRING VED RENOVERING Vinduer på trapper udskiftes til nye med 3-lags energiglas, energiklasse A.		6.300 kr. 0,61 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Vinduer med 1+1-lags glas udskiftes til nye med 3-lags energiglas, energiklasse A.		4.400 kr. 0,42 ton CO_2
OVENLYS Vinduer og ovenlys i nye tagboliger antages, at overholde energikrav i BR15.		
YDERDØRE Dørpartier ved trapper er med uisoleret fyldinger og rudepartier er monteret med 1-lags glas.		
FORBEDRING VED RENOVERING Dørpartier ved trapper udskiftes udskiftes til nye døre med isolerede fyldninger og rudepartier af 3-lags energiglas.		2.300 kr. 0,22 ton CO_2

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
ETAGEADSKILLELSE Gulv mod uopvarmet kælder skønnes at være udført som uisoleret lukket bjælkelag, med lerindskud i en del af hulrummet. Enkelte steder er støbt gulv.		
FORBEDRING Træbjælkelag mod uopvarmet kælder isoleres ved indblæsning af granulat i bjælkelag. Det forudsættes, at der er plads til ca. 100 mm granulat i hulrum. Hvor der er støbt gulv, efterisoleres nedefra med 100 mm. Eksisterende isoleringsniveau og mulighederne for efterisolering ved indblæsning anbefales nærmere undersøgt af et certificeret indblæsningsfirma. Alternativt efterisoleres hele kælderloftet nedefra med 100 mm afsluttet med godkendt beklædning.	99.000 kr.	6.700 kr. 0,65 ton CO_2

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION I den oprindelige del af ejendommen er der naturlig ventilation, samt udsugning fra toilet/baderum. I nye tagboliger antages det, at der er mekanisk balanceret ventilation med varmegenvinding.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med isoleret varmeveksler af typen Sondex, årgang 2016.		
VARMEPUMPER Der er ingen varmepumpe. Der vil typisk ikke kunne gives tilladelse til etablering af varmepumpe i fjernvarmeforsynet områder.		
SOLVARME Der er intet solvarmeanlæg. Etablering af solvarmeanlæg i fjernvarmeforsynet områder vil ikke være rentabelt.		

Varmefordeling	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør til den oprindelige del af ejendommen er udført som 1-strengs anlæg, mens varmefordeling til tagboliger er udført som 2-strengs anlæg.		
VARMERØR Varmerør før veksler er isoleret med ca. 50 mm. Varmefordelingsrør til det oprindelige varmefordelingsanlæg, er i kælder isoleret med 10-30 mm.		
FORBEDRING Varmefordelingsrør til det oprindelige varmefordelingsanlæg i kælder efterisoleres, op til 50 mm med alu-rørskåle eller tilsvarende rørisolering.	18.500 kr.	2.400 kr. 0,23 ton CO_2
VARMEFORDELINGSPUMPER På varmefordelingsanlægget til den oprindelige del af ejendommen er monteret 1 stk. automatisk modulerende pumpe af typen Grundfos, MGE 112, mens der til varmefordelingsanlæg til tagboliger er monteret 1 stk. automatisk modulerende pumpe af typen Grundfos, Magna 3, 25-100.		

AUTOMATIK Det skønnes at der generelt er monteret termostatiske reguleringsventiler på alle radiatorer. Det blev ved besigtigelsen oplyst, at der antageligt mangler termostatventiler på ca. ¼ af radiatorerne i den oprindelige del af ejendommen. Til regulering af varmeanlæg efter udetemperatur er monteret automatik af typen Danfoss ECL Comfort 310.		
FORBEDRING Manuelt betjente radiatorhaner udskiftes til nye godkendte termostatiske reguleringsventiler.	12.800 kr.	2.400 kr. 0,23 ton CO_2

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMT VAND I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m² opvarmet etageareal pr. år.		
VARMTVANDSRØR Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder er isoleret med 30-50 mm. Varmtvandsrør i kælder er isoleret med 20-50 mm. Varmtvands stigstrenge er isoleret med ca. 20 mm.		
VARMTVANDSPUMPER Til varmtvandscirkulation i den oprindelige del af ejendommen er der monteret 1 stk. cirkulationspumpe af typen Grundfos, Magna 40-80, mens der varmtvandscirkulation til tagboliger er monteret 1 stk. Grundfos, Magna 3, 32-100.		

EL

El	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Belysning på trapper er generelt monteret med sparepærer. Der er registreret enkelte halogenpærer på bagtrapper. Belysningen betjenes via trapperelæ. I kælder er generelt monteret led-lyskilder, som styres via PIR-sensorer.		
FORBEDRING Halogenpære på bagtrapper erstattes af LED-pærer. Det skal sikres, at lyskilden i de eksisterende armaturer kan belyse gangarealerne med minimum 50 lux. Beregning ved udskiftning af 10 stk.	500 kr.	800 kr. 0,06 ton CO_2
SOLCELLER Der er ingen solceller. Der er ikke tilstrækkeligt meget velegnet tagareal på bygningen til, at etablering af solcelleanlæg vil være rentabelt.		

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Baggrunden for energimærket er en besigtigelse af ejendommen, ejeroplysninger, byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse og renovering samt bygningstegninger.

Tagboliger forudsættes at overholde energikrav i BR15, da de er etableret i 2017/2018.

Der var ved besigtigelsen adgang til kælder, varmecentral og 1 stk. lejlighed, som anses for at være repræsentativ.

Det opvarmede areal udgøres af det samlede boligareal. Arealerne stammer fra BBR-meddelsen og opmålinger på bygningstegninger.

Trapper medtages i beregningen som opvarmet areal, mens kælder anses for at være uopvarmet.

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 ved udeblivelse af energibesparelser.

Energimærket er udarbejdet i Energy10, version: Be18 v10 og efter retningslinjerne i gældende håndbogsbekendtgørelse (HB2019).

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	Uisolerede vinduesbrystninger efterisoleres	34.400 kr.	10,78 MWh Fjernvarme 12 kWh Elektricitet	7.200 kr.
Etageadskillelse	Træbjælkelag mod uopvarmet kælder isoleres	99.000 kr.	10,04 MWh Fjernvarme 11 kWh Elektricitet	6.700 kr.
Varmeanlæg				
Varmerør	Varmefordelingsrør til det oprindelige varmefordelingsanlæg i kælder efterisoleres	18.500 kr.	3,54 MWh Fjernvarme 2 kWh Elektricitet	2.400 kr.
Automatik	Manuelt betjente radiatorhaner udskiftes	12.800 kr.	3,52 MWh Fjernvarme 29 kWh Elektricitet	2.400 kr.

El

Belysning	Halogenpære på bagtrapper udskiftes	500 kr.	315 kWh Elektricitet	800 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			
Vinduer	Vinduer på trapper udskiftes	9,36 MWh Fjernvarme 9 kWh Elektricitet	6.300 kr.
Vinduer	Vinduer med 1+1-lags glas udskiftes	6,50 MWh Fjernvarme 4 kWh Elektricitet	4.400 kr.
Yderdøre	Dørpartier ved trapper udskiftes	3,44 MWh Fjernvarme 4 kWh Elektricitet	2.300 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Løgstørgade 36, 2100 København Ø

Adresse	Løgstørgade 38, 2100 København Ø
BBR nr	101-14377-2
Bygningens anvendelse i følge BBR	Etagebolig-bygning, flerfamilehus eller to-familiehus
Opførelsesår	1915
År for væsentlig renovering	Ikke angivet
Varmeforsyning	Fjernvarme
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	1958 m²
Erhvervsareal i følge BBR	166 m²
Opvarmet bygningsareal	2212 m²
Heraf tagetage opvarmet	254 m²
Heraf kælderetage opvarmet	0 m²
Uopvarmet kælderetage	330 m²

Energimærke	C
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	C
Energimærke efter alle besparelsesforslag	B

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter	119.594 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	52.421 kr. pr. år
Varmeforbrug	177,20 MWh Fjernvarme
Aflæst periode	01-01-2019 til 31-12-2019

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	125.447 kr. pr. år
Fast afgift	52.421 kr. pr. år
Varmeudgift i alt	177.868 kr. pr. år
Varmeforbrug	185,87 MWh Fjernvarme
CO_2 udledning	12,08 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 rimelig god overensstemmelse mellem det beregnede og det oplyste varmeforbrug.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme	661,55 kr. per MWh
	51.322 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning	2,33 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.sparenergi.dk 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
Industrivej 17, 3200 Helsinge
www.energifocus.dk
emo@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.

Klagen skal være modtaget hos det certificerede energimærkningsfirma, senest:
• 1 år efter energimærkningsrapportens dato, eller
• 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering.

Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/klagevejledning

Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse 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 §§ 38 og 39 i bekendtgørelse nr. 793 af 7. juli 2019 med senere ændringer.

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
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

E/F Trekanten
Løgstørgade 38
2100 København Ø



Energistyrelsen

Gyldig fra den 14. august 2020 til den 14. august 2030

Energimærkningsnummer 311454639

SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
E/F Trekanten
Løgstørgade 42
2100 København Ø



Bygningens energimærke:

A 2020 | A 2015 | A 2010 | B | C | D | E | F | G

Gyldig fra 14. august 2020
Til den 14. august 2030.

Energimærkningsnummer 311454637

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 CO_2 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

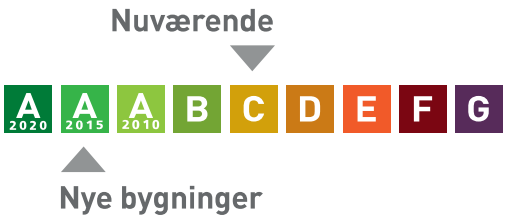
BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

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

405,93 MWh fjernvarme	373.785 kr
Samlet energiudgift	373.785 kr
Samlet CO_2 udledning	26,39 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 CO_2-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, 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
FLADT TAG Tag og kviste skønnes at være isoleret med ca. 350 mm.		

Ydervægge	Investering	Årlig besparelse
MASSIVE YDERVÆGGE Tunge ydervægge består, ifølge tegningsmaterialet, overvejende af uisoleret massiv teglvæg. Ydervægsdimensioner er 36 til 60 cm. Af æstetiske hensyn anbefales massive facadevægge ikke efterisoleret udvendigt og indvendig efterisolering vurderes ikke, at kunne udføres på tilfredsstillende vis. Vinduesbrystninger skønnes overvejende, at være uisoleret massiv teglvæg med træinddækning.		
FORBEDRING Uisolerede vinduesbrystninger efterisoleres med 100 mm. Eksisterende isoleringsniveau og mulighederne for at foretage en efterisolering, skal undersøges nærmere forud for dette forslags gennemførelse. Det er væsentligt, at der sikres helt tæt dampspærre på den varme side af isoleringen med henblik på at undgå skimmelvækst og råd i konstruktionen. Hvis brystninger er med panelinddækning, anbefales det at der efterisoleres ved indblæsning af granulat i hulrum.	74.400 kr.	15.200 kr. 1,49 ton CO_2

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Ifølge ejeroplysninger er ca. 20 % af vinduer i lejligheder monteret med 1-lags glas og forsatsrude med almindelig 1-lags glas, mens den øvrige andel er monteret med 2- og 3-lags energiglas. Vinduer på trapper er monteret med 1-lags glas.		
FORBEDRING VED RENOVERING Vinduer på trapper udskiftes til nye med 3-lags energiglas, energiklasse A.		11.500 kr. 1,13 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Vinduer med 1+1-lags glas udskiftes til nye med 3-lags energiglas, energiklasse A.		6.900 kr. 0,68 ton CO_2
OVENLYS Vinduer og ovenlys i nye tagboliger antages, at overholde energikrav i BR15.		
YDERDØRE Dørpartier ved trapper er med uisoleret fyldinger og rudepartier er monteret med 1-lags glas.		
FORBEDRING VED RENOVERING Dørpartier ved trapper udskiftes udskiftes til nye døre med isolerede fyldninger og rudepartier af 3-lags energiglas.		3.200 kr. 0,31 ton CO_2

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
ETAGEADSKILLELSE Gulv mod uopvarmet kælder skønnes at være udført som uisoleret lukket bjælkelag, med lerindskud i en del af hulrummet. Enkelte steder er støbt gulv.		
FORBEDRING Træbjælkelag mod uopvarmet kælder isoleres ved indblæsning af granulat i bjælkelag. Det forudsættes, at der er plads til ca. 100 mm granulat i hulrum. Hvor der er støbt gulv, efterisoleres nedefra med 100 mm. Eksisterende isoleringsniveau og mulighederne for efterisolering ved indblæsning anbefales nærmere undersøgt af et certificeret indblæsningsfirma. Alternativt efterisoleres hele kælderloftet nedefra med 100 mm afsluttet med godkendt beklædning.	210.000 kr.	13.900 kr. 1,36 ton CO_2

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION I den oprindelige del af ejendommen er der naturlig ventilation, samt udsugning fra toilet/baderum. I nye tagboliger antages det, at der er mekanisk balanceret ventilation med varmegenvinding.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med isoleret varmeveksler af typen Sondex, årgang 2016.		
VARMEPUMPER Der er ingen varmepumpe. Der vil typisk ikke kunne gives tilladelse til etablering af varmepumpe i fjernvarmeforsynet områder.		
SOLVARME Der er intet solvarmeanlæg. Etablering af solvarmeanlæg i fjernvarmeforsynet områder vil ikke være rentabelt.		

Varmefordeling	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør til den oprindelige del af ejendommen er udført som 1-strengs anlæg, mens varmefordeling til tagboliger er udført som 2-strengs anlæg.		
VARMERØR Varmerør før veksler er isoleret med ca. 50 mm. Varmefordelingsrør til det oprindelige varmefordelingsanlæg, er i kælder isoleret med 10-30 mm.		
FORBEDRING Varmefordelingsrør til det oprindelige varmefordelingsanlæg i kælder efterisoleres, op til 50 mm med alu-rørskåle eller tilsvarende rørisolering.	18.500 kr.	6.100 kr. 0,59 ton CO_2
VARMEFORDELINGSPUMPER På varmefordelingsanlægget til den oprindelige del af ejendommen er monteret 1 stk. automatisk modulerende pumpe af typen Grundfos, MGE 112, mens der til varmefordelingsanlæg til tagboliger er monteret 1 stk. automatisk modulerende pumpe af typen Grundfos, Magna 3, 25-100.		

AUTOMATIK Det skønnes at der generelt er monteret termostatiske reguleringsventiler på alle radiatorer. Det blev ved besigtigelsen oplyst, at der antageligt mangler termostatventiler på ca. ¼ af radiatorerne i den oprindelige del af ejendommen. Til regulering af varmeanlæg efter udetemperatur er monteret automatik af typen Danfoss ECL Comfort 310.		
FORBEDRING Manuelt betjente radiatorhaner udskiftes til nye godkendte termostatiske reguleringsventiler.	22.400 kr.	4.500 kr. 0,44 ton CO_2

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMT VAND I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m² opvarmet etageareal pr. år.		
VARMTVANDSRØR Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder er isoleret med 30-50 mm. Varmtvandsrør i kælder er isoleret med 20-50 mm. Varmtvands stigstrenge er isoleret med ca. 20 mm.		
VARMTVANDSPUMPER Til varmtvandscirkulation i den oprindelige del af ejendommen er der monteret 1 stk. cirkulationspumpe af typen Grundfos, Magna 40-80, mens der varmtvandscirkulation til tagboliger er monteret 1 stk. Grundfos, Magna 3, 32-100.		

EL

El	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Belysning på trapper er generelt monteret med sparepærer. Der er registreret enkelte halogenpærer på bagtrapper. Belysningen betjenes via trapperelæ. I kælder er generelt monteret led-lyskilder, som styres via PIR-sensorer.		
FORBEDRING Halogenpære på bagtrapper erstattes af LED-pærer. Det skal sikres, at lyskilden i de eksisterende armaturer kan belyse gangarealerne med minimum 50 lux. Beregning ved udskiftning af 10 stk.	500 kr.	800 kr. 0,06 ton CO_2
SOLCELLER Der er ingen solceller. Der er ikke tilstrækkeligt meget velegnet tagareal på bygningen til, at etablering af solcelleanlæg vil være rentabelt.		

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Baggrunden for energimærket er en besigtigelse af ejendommen, ejeroplysninger, byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse og renovering samt bygningstegninger.

Tagboliger forudsættes at overholde energikrav i BR15, da de er etableret i 2017/2018.

Der var ved besigtigelsen adgang til kælder, varmecentral og 1 stk. lejlighed, som anses for at være repræsentativ.

Det opvarmede areal udgøres af det samlede boligareal. Arealerne stammer fra BBR-meddelsen og opmålinger på bygningstegninger.

Trapper medtages i beregningen som opvarmet areal, mens kælder anses for at være uopvarmet.

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 ved udeblivelse af energibesparelser.

Energimærket er udarbejdet i Energy10, version: Be18 v10 og efter retningslinjerne i gældende håndbogsbekendtgørelse (HB2019).

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	Uisolerede vinduesbrystninger efterisoleres	74.400 kr.	23,07 MWh Fjernvarme -41 kWh Elektricitet	15.200 kr.
Etageadskillelse	Træbjælkelag mod uopvarmet kælder isoleres	210.000 kr.	21,05 MWh Fjernvarme -37 kWh Elektricitet	13.900 kr.
Varmeanlæg				
Varmerør	Varmefordelingsrør til det oprindelige varmefordelingsanlæg i kælder efterisoleres	18.500 kr.	9,10 MWh Fjernvarme 5 kWh Elektricitet	6.100 kr.
Automatik	Manuelt betjente radiatorhaner udskiftes	22.400 kr.	6,74 MWh Fjernvarme 11 kWh Elektricitet	4.500 kr.

El

Belysning	Halogenpære på bagtrapper udskiftes	500 kr.	315 kWh Elektricitet	800 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			
Vinduer	Vinduer på trapper udskiftes	17,38 MWh Fjernvarme -17 kWh Elektricitet	11.500 kr.
Vinduer	Vinduer med 1+1-lags glas udskiftes	10,41 MWh Fjernvarme	6.900 kr.
Yderdøre	Dørpartier ved trapper udskiftes	4,78 MWh Fjernvarme -9 kWh Elektricitet	3.200 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Løgstørgade 42, 2100 København Ø

Adresse	Løgstørgade 42, 2100 København Ø
BBR nr	101-534723-3
Bygningens anvendelse i følge BBR	Etagebolig-bygning, flerfamilehus eller to-familiehus
Opførelsesår	1915
År for væsentlig renovering	Ikke angivet
Varmeforsyning	Fjernvarme
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	4010 m²
Erhvervsareal i følge BBR	69 m²
Opvarmet bygningsareal	4010 m²
Heraf tagetage opvarmet	515 m²
Heraf kælderetage opvarmet	0 m²
Uopvarmet kælderetage	700 m²

Energimærke	C
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	244.929 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	107.358 kr. pr. år
Varmeforbrug	362,80 MWh Fjernvarme
Aflæst periode	01-01-2019 til 31-12-2019

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	256.917 kr. pr. år
Fast afgift	107.358 kr. pr. år
Varmeudgift i alt	364.275 kr. pr. år
Varmeforbrug	380,56 MWh Fjernvarme
CO_2 udledning	24,74 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 varmeforbrug.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme	661,55 kr. per MWh 105.241 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning	2,33 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.sparenergi.dk 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
Industrivej 17, 3200 Helsinge
www.energifocus.dk
emo@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.

Klagen skal være modtaget hos det certificerede energimærkningsfirma, senest:
• 1 år efter energimærkningsrapportens dato, eller
• 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering.

Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/klagevejledning

Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse 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 §§ 38 og 39 i bekendtgørelse nr. 793 af 7. juli 2019 med senere ændringer.

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
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

E/F Trekanten
Løgstørgade 42
2100 København Ø



Energistyrelsen

Gyldig fra den 14. august 2020 til den 14. august 2030

Energimærkningsnummer 311454637

SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
E/F Trekanten
Strandboulevarden 105
2100 København Ø



Bygningens energimærke:

A 2020 | A 2015 | A 2010 | B | C | D | E | F | G

Gyldig fra 14. august 2020
Til den 14. august 2030.

Energimærkningsnummer 311454636

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 CO_2 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

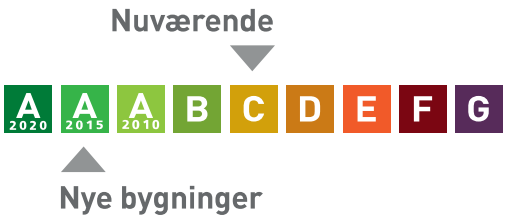
BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

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

388,15 MWh fjernvarme	360.225 kr
Samlet energiudgift	360.225 kr
Samlet CO_2 udledning	25,23 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 CO_2-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, 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
FLADT TAG Tag og kviste skønnes at være isoleret med ca. 350 mm.		

Ydervægge	Investering	Årlig besparelse
MASSIVE YDERVÆGGE Tunge ydervægge består, ifølge tegningsmaterialet, overvejende af uisoleret massiv teglvæg. Ydervægsdimensioner er 36 til 60 cm. Af æstetiske hensyn anbefales massive facadevægge ikke efterisoleret udvendigt og indvendig efterisolering vurderes ikke, at kunne udføres på tilfredsstillende vis. Vinduesbrystninger skønnes overvejende, at være uisoleret massiv teglvæg med træinddækning.		
FORBEDRING Uisolerede vinduesbrystninger efterisoleres med 100 mm. Eksisterende isoleringsniveau og mulighederne for at foretage en efterisolering, skal undersøges nærmere forud for dette forslags gennemførelse. Det er væsentligt, at der sikres helt tæt dampspærre på den varme side af isoleringen med henblik på at undgå skimmelvækst og råd i konstruktionen. Hvis brystninger er med panelinddækning, anbefales det at der efterisoleres ved indblæsning af granulat i hulrum.	71.600 kr.	14.700 kr. 1,44 ton CO_2

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Ifølge ejeroplysninger er ca. 20 % af vinduer i lejligheder monteret med 1-lags glas og forsatsrude med almindelig 1-lags glas, mens den øvrige andel er monteret med 2- og 3-lags energiglas. Vinduer på trapper er monteret med 1-lags glas.		
FORBEDRING VED RENOVERING Vinduer på trapper udskiftes til nye med 3-lags energiglas, energiklasse A.		11.100 kr. 1,08 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Vinduer med 1+1-lags glas udskiftes til nye med 3-lags energiglas, energiklasse A.		6.300 kr. 0,61 ton CO_2
OVENLYS Vinduer og ovenlys i nye tagboliger antages, at overholde energikrav i BR15.		
YDERDØRE Dørpartier ved trapper er med uisoleret fyldinger og rudepartier er monteret med 1-lags glas.		
FORBEDRING VED RENOVERING Dørpartier ved trapper udskiftes udskiftes til nye døre med isolerede fyldninger og rudepartier af 3-lags energiglas.		3.400 kr. 0,33 ton CO_2

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
ETAGEADSKILLELSE Gulv mod uopvarmet kælder skønnes at være udført som uisoleret lukket bjælkelag, med lerindskud i en del af hulrummet. Enkelte steder er støbt gulv.		
FORBEDRING Træbjælkelag mod uopvarmet kælder isoleres ved indblæsning af granulat i bjælkelag. Det forudsættes, at der er plads til ca. 100 mm granulat i hulrum. Hvor der er støbt gulv, efterisoleres nedefra med 100 mm. Eksisterende isoleringsniveau og mulighederne for efterisolering ved indblæsning anbefales nærmere undersøgt af et certificeret indblæsningsfirma. Alternativt efterisoleres hele kælderloftet nedefra med 100 mm afsluttet med godkendt beklædning.	205.200 kr.	13.600 kr. 1,33 ton CO_2

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION I den oprindelige del af ejendommen er der naturlig ventilation, samt udsugning fra toilet/baderum. I nye tagboliger antages det, at der er mekanisk balanceret ventilation med varmegenvinding.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med isoleret varmeveksler af typen Sondex, årgang 2016.		
VARMEPUMPER Der er ingen varmepumpe. Der vil typisk ikke kunne gives tilladelse til etablering af varmepumpe i fjernvarmeforsynet områder.		
SOLVARME Der er intet solvarmeanlæg. Etablering af solvarmeanlæg i fjernvarmeforsynet områder vil ikke være rentabelt.		

Varmefordeling	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør til den oprindelige del af ejendommen er udført som 1-strengs anlæg, mens varmefordeling til tagboliger er udført som 2-strengs anlæg.		
VARMERØR Varmerør før veksler er isoleret med ca. 50 mm. Varmefordelingsrør til det oprindelige varmefordelingsanlæg, er i kælder isoleret med 10-30 mm.		
FORBEDRING Varmefordelingsrør til det oprindelige varmefordelingsanlæg i kælder efterisoleres, op til 50 mm med alu-rørskåle eller tilsvarende rørisolering.	18.500 kr.	6.100 kr. 0,59 ton CO_2
VARMEFORDELINGSPUMPER På varmefordelingsanlægget til den oprindelige del af ejendommen er monteret 1 stk. automatisk modulerende pumpe af typen Grundfos, MGE 112, mens der til varmefordelingsanlæg til tagboliger er monteret 1 stk. automatisk modulerende pumpe af typen Grundfos, Magna 3, 25-100.		

AUTOMATIK Det skønnes at der generelt er monteret termostatiske reguleringsventiler på alle radiatorer. Det blev ved besigtigelsen oplyst, at der antageligt mangler termostatventiler på ca. ¼ af radiatorerne i den oprindelige del af ejendommen. Til regulering af varmeanlæg efter udetemperatur er monteret automatik af typen Danfoss ECL Comfort 310.		
FORBEDRING Manuelt betjente radiatorhaner udskiftes til nye godkendte termostatiske reguleringsventiler.	22.400 kr.	4.400 kr. 0,43 ton CO_2

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMT VAND I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m² opvarmet etageareal pr. år.		
VARMTVANDSRØR Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder er isoleret med 30-50 mm. Varmtvandsrør i kælder er isoleret med 20-50 mm. Varmtvands stigstrenge er isoleret med ca. 20 mm.		
VARMTVANDSPUMPER Til varmtvandscirkulation i den oprindelige del af ejendommen er der monteret 1 stk. cirkulationspumpe af typen Grundfos, Magna 40-80, mens der varmtvandscirkulation til tagboliger er monteret 1 stk. Grundfos, Magna 3, 32-100.		

EL

El	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Belysning på trapper er generelt monteret med sparepærer. Der er registreret enkelte halogenpærer på bagtrapper. Belysningen betjenes via trapperelæ. I kælder er generelt monteret led-lyskilder, som styres via PIR-sensorer.		
FORBEDRING Halogenpære på bagtrapper erstattes af LED-pærer. Det skal sikres, at lyskilden i de eksisterende armaturer kan belyse gangarealerne med minimum 50 lux. Beregning ved udskiftning af 10 stk.	500 kr.	800 kr. 0,06 ton CO_2
SOLCELLER Der er ingen solceller. Der er ikke tilstrækkeligt meget velegnet tagareal på bygningen til, at etablering af solcelleanlæg vil være rentabelt.		

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Baggrunden for energimærket er en besigtigelse af ejendommen, ejeroplysninger, byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse og renovering samt bygningstegninger.

Tagboliger forudsættes at overholde energikrav i BR15, da de er etableret i 2017/2018.

Der var ved besigtigelsen adgang til kælder, varmecentral og 1 stk. lejlighed, som anses for at være repræsentativ.

Det opvarmede areal udgøres af det samlede boligareal. Arealerne stammer fra BBR-meddelsen og opmålinger på bygningstegninger.

Trapper medtages i beregningen som opvarmet areal, mens kælder anses for at være uopvarmet.

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 ved udeblivelse af energibesparelser.

Energimærket er udarbejdet i Energy10, version: Be18 v10 og efter retningslinjerne i gældende håndbogsbekendtgørelse (HB2019).

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	Uisolerede vinduesbrystninger efterisoleres	71.600 kr.	22,17 MWh Fjernvarme -16 kWh Elektricitet	14.700 kr.
Etageadskillelse	Træbjælkelag mod uopvarmet kælder isoleres	205.200 kr.	20,55 MWh Fjernvarme -15 kWh Elektricitet	13.600 kr.
Varmeanlæg				
Varmerør	Varmefordelingsrør til det oprindelige varmefordelingsanlæg i kælder efterisoleres	18.500 kr.	9,13 MWh Fjernvarme 4 kWh Elektricitet	6.100 kr.
Automatik	Manuelt betjente radiatorhaner udskiftes	22.400 kr.	6,49 MWh Fjernvarme 28 kWh Elektricitet	4.400 kr.

El

Belysning	Halogenpære på bagtrapper udskiftes	500 kr.	315 kWh Elektricitet	800 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			
Vinduer	Vinduer på trapper udskiftes	16,70 MWh Fjernvarme -4 kWh Elektricitet	11.100 kr.
Vinduer	Vinduer med 1+1-lags glas udskiftes	9,42 MWh Fjernvarme 3 kWh Elektricitet	6.300 kr.
Yderdøre	Dørpartier ved trapper udskiftes	5,07 MWh Fjernvarme -5 kWh Elektricitet	3.400 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Strandboulevarden 105

Adresse .....Strandboulevarden 105, 2100 København Ø
BBR nr.....101-14379-4
Bygningens anvendelse i følge BBR.....Etagebolig-bygning, flerfamilehus eller to-familiehus
Opførelsesår 1915
År for væsentlig renovering.....Ikke angivet
Varmeforsyning.....Fjernvarme
Supplerende varme.....Ingen
Boligareal i følge BBR .....3943 m²
Erhvervsareal i følge BBR .....682 m²
Opvarmet bygningsareal.....3943 m²
Heraf tagetage opvarmet.....518 m²
Heraf kælderetage opvarmet .....0 m²
Uopvarmet kælderetage.....684 m²

Energimærke C
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 .....240.837 kr. i afregningsperioden
Fast afgift .....105.564 kr. pr. år
Varmeforbrug.....356,80 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....01-01-2019 til 31-12-2019

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 .....252.625 kr. pr. år
Fast afgift .....105.564 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....358.189 kr. pr. år
Varmeforbrug.....374,26 MWh Fjernvarme
CO_2 udledning.....24,33 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 varmeforbrug.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme	661,55 kr. per MWh 103.444 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning	2,33 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.sparenergi.dk 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
Industrivej 17, 3200 Helsinge
www.energifocus.dk
emo@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.

Klagen skal være modtaget hos det certificerede energimærkningsfirma, senest:
• 1 år efter energimærkningsrapportens dato, eller
• 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering.

Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/klagevejledning

Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse 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 §§ 38 og 39 i bekendtgørelse nr. 793 af 7. juli 2019 med senere ændringer.

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
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

E/F Trekanten
Strandboulevarden 105
2100 København Ø



Energistyrelsen

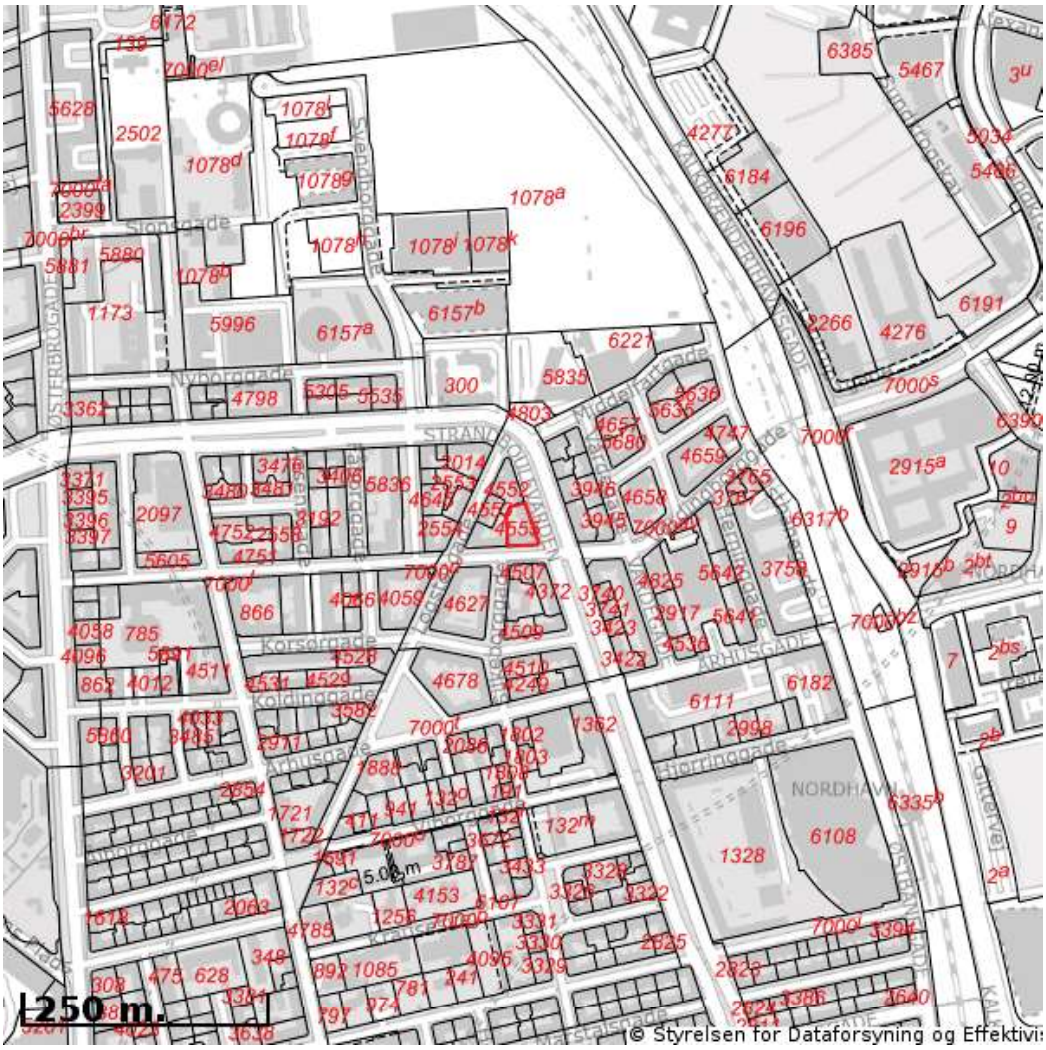
Gyldig fra den 14. august 2020 til den 14. august 2030

Energimærkningsnummer 311454636

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Oversigt over råstofområder

Berørende matr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 17-12-2025.



Signaturforklaring:

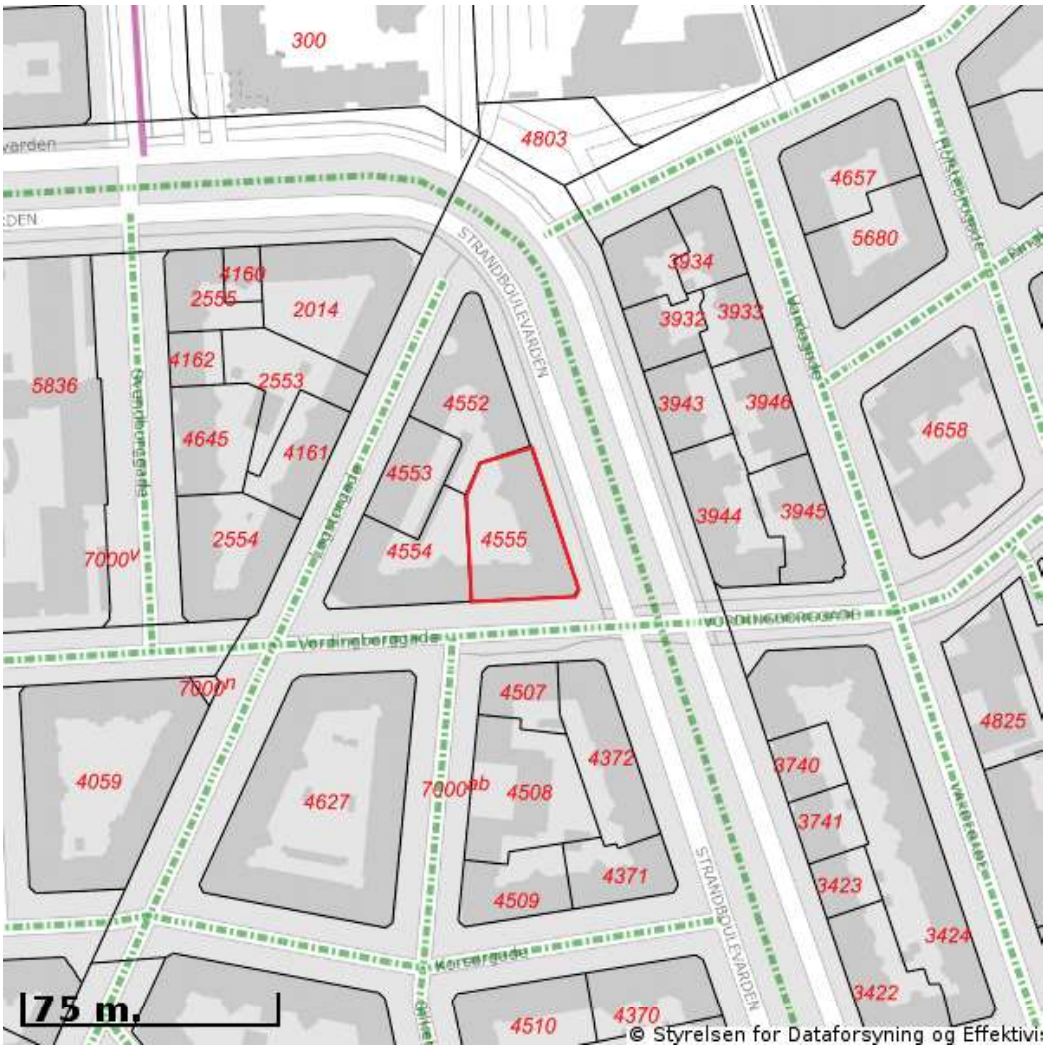
- Matriklens placering
- Råstofgraveområde
- Råstofinteresseområde
- Areal med anmeldte rettigheder

OBS! Oplysninger om råstofområder indhentes fra Danmarks Arealinformation og vedligeholdes af regionerne. Kontakt regionen hvis du mener at der er fejl i råstofområderne.

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 17-12-2025.



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.

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.): 144510
Udskriftsdato: 17.12.2025

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.): 144510, Ejerlejlighedsnummer: 11
Moderejendoms ejendomsnummer (BFE-nr.): 6021060
Ejendommen består af: 1 enhed
Tinglyst areal fra Matriklen: 182 m²
Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 101-534766

Oplysninger om ejerlejlighed

Enhed: Strandboulevarden 105, st. tv

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

Enhedens samlede areal:	189 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	189 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	5
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Oplysninger om bygning tilknyttet ejerlejlighed

Bygning 4

Bygningens anvendelse: Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Opførelsesår: 1915
Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret
Antal etager: 5

Beliggenhed

Adresse: Strandboulevarden 105, 2100 København Ø
Matrikelnummer: 4555, Ejerlavsnavn: Udenbys Klædebo Kvarter, København (ejerlavskode 2000173)
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:	684 m²
Overdækket areal:	0 m²

Bemærkninger om bygning

BRANDSIKRING 1915 FÆRDIGMELDT 110589

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.

Danmarks Miljøportal
Data om miljøet i Danmark

Den 17-12-2025, kl. 17:39

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: 6021060

Ejerlav og matrikelnumre: (2000173,4555)

Danmarks Miljøportal
Data om miljøet i Danmark

Den 17-12-2025, kl. 17:39

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Udenbys Klædebo Kvarter, København
Matrikelnummer	4555
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	101-02481
Lokalitetsnavn	Vordingborggade 35-39, Løgstørgade 36-42
Yderligere matrikler på lokalitet:	
Udenbys Klædebo Kvarter, København, 4552	udgået før kortlægning.
Udenbys Klædebo Kvarter, København, 4553	udgået før kortlægning.
Udenbys Klædebo Kvarter, København, 4554	udgået før kortlægning.

Danmarks Miljøportal
Data om miljøet i Danmark

Den 17-12-2025, kl. 17:39

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.

Danmarks Miljøportal
Data om miljøet i Danmark

Den 17-12-2025, kl. 17:39

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.

Kristian Ambjørn Buus-Nielsen

Fra: Jeppe Svenson <jsv@boligexperten.dk>
Sendt: 3. februar 2026 09:39
Til: Kristian Ambjørn Buus-Nielsen
Emne: 425-311-2 - SV: Sagsnr. 686706 - Tvangsauktion over ejendommen beliggende Strandboulevarden 105, st. tv., 2100 København Ø, tilhørende Janus Roar Ulv, boende samme sted.
Vedhæftede filer: 425-Bygningsforsikring 2021.pdf; Vedligeholdelsesbudget 2022.pdf; 425 Ordensregler.pdf; 425 Vedtægter 2024.pdf; 425-Referat-gf-2025.pdf; 425-Budget-2025.pdf; 425-Regnskab-2024.pdf; 425 - Løgstørgade 36 - gyldig til 2030.pdf; 425 - Løgstørgade 38 - gyldig til 2030.pdf; 425 - Løgstørgade 42 - gyldig til 2030.pdf; 425 - Strandboulevarden 105 - gyldig til 2030.pdf; Signature-20260203083951.txt

Kategorier: Oprettet i Abakion Legal

Hej Kristian

Jeg har besvaret dine spørgsmål nedenfor samt vedhæftet det efterspurgte dokumenter.

God dag.

Med venlig hilsen
Boligexperten Administration A/S

Jeppe Svenson
Administrator
jsv@boligexperten.dk

telefon 3322 9941 (kl. 10-14)
direkte 4422 9767 (kl. 10-14)
www.boligexperten.dk

Henvendelser vedrørende GDPR – persondataforordningen bedes sendt til: gdpr@boligexperten.dk

---

Fra: Kristian Ambjørn Buus-Nielsen <kbn@les.dk>
Sendt: 29. januar 2026 14:13
Til: Boligexperten
Emne: Sagsnr. 686706 - Tvangsauktion over ejendommen beliggende Strandboulevarden 105, st. tv., 2100 København Ø, tilhørende Janus Roar Ulv, boende samme sted.

Som advokat for Formula Leasing A/S, CVR nr. 33065477, retter jeg henvendelse til Dem, idet jeg på vegne af min klient har begæret ovenstående ejendom solgt på tvangsauktion.

Tvangsauktionen er berammet til foretagelse den 23. marts 2026, kl. 09:30, ved Københavns Byret.

I forbindelse med udfærdigelse af salgsopstilling til brug for tvangsauktion bedes De venligst besvare følgende:

- Hvor/hvorledes er hovedejendommen forsikret, herunder om der er forsikring imod svamp- og insektangreb, samt evt. forbehold.
  Se vedhæftede forsikringspolice.

- Er der verserende sager/udstedt påbud vedrørende ejendommen/ejerlejligheden.
  Nej.

- Hvilken varmeform har ejendommen.
  Fjernvarme

- Fællesudgifter pr. måned/kvartal udgør kr.
  8.261,75 kr. pr. kvartal

- A conto varmebidrag pr. måned/kvartal udgør kr.
  6.200,00 kr. pr. kvartal

- Bidrag til grundfond pr. måned/kvartal udgør kr.
  0 kr.

- Bidrag til kabel-tv/antenne pr. måned/kvartal udgør kr.
  0 kr.

- Oplys evt. andre beløb pr. måned/kvartal, der opkræves af ejerforeningen.
  Aconto vand 1.128,75 kr. pr. kvartal

- Er der restancer til ejerforeningen? kr.
  Nej.

- Er der truffet væsentlige beslutninger om udgiftskrævende foranstaltninger efter sidste generalforsamling?
  Nej.

- Er husdyrhold tilladt?
  Der henvises til husorden og vedtægt.

- Må ejerlejligheden udlejes?
  Der henvises til husorden og vedtægt.

- Oplys navn, adresse og telefonnummer på ejerforeningens formand og evt. vicevært?
  Formand Rune Joon – bestyrelsen kan kontaktes på mail: bestyrelsen@ef-3kanten.dk

- Benyttes der internt fordelingstal, der afviger fra det tinglyste fordelingstal?
  Nej.

- Er der brugsret til kælder- eller loftsrum?
  Der henvises til husorden og vedtægt.

- Er der fællesantenne/kabel-tv, og der denne ejerlejlighed tilsluttet, og er udgifterne hertil indeholdt i fællesudgifterne?
  Nej.

- Er der tvungen/individuel tilslutning til antenneforening?
  Nej.

- Skal der i forbindelse med ejerskifte ske forhøjelse af denne sikkerhed? I bekræftende fald oplys herom, herunder størrelsen af forhøjelsen?
  Nej.

- Hvilke fællesfaciliteter har ejerforeningen?
  Jeg er ikke bekendt med nogen særlige fællesfaciliteter.

- Er der planlagt byfornyelse for ejendommen, og hvilke økonomiske konsekvenser får dette for lejligheden?
  Nej.

- Er der udarbejdet varmesynsrapport og tilstandsrapport for hovedejendommen og i givet fald hvornår?
  10-årigt vedligeholdelsesbudget udarbejdet i 2022 er vedhæftet.

- Hvornår vil næste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling finde sted?
  Ordinær generalforsamling er planlagt til den 30/4-2026. Der er endnu ikke udarbejdet materiale til generalforsamlingen.

- Er/skal lejligheden eller ejendommen brandsikres?
  Ikke mig bekendt.

De bedes venligst fremsende kopi af:

Vedtægter og husorden for ejerforeningen.

Referat af seneste generalforsamling.

Seneste regnskab for ejerforeningen.

Seneste budget for ejerforeningen.

Forsikringspolice.

EMO/ELO rapport (energimærkeordning/energiledelsesordning).

Nærværende forespørgsel bedes venligst besvaret senest den 9. februar 2026, idet salgsopstilling skal indleveres til fogedretten senest den 16. februar 2026.

Med venlig hilsen/Best regards

Kristian Ambjørn Buus-Nielsen
Partner, advokat (H)
Partner, Attorney

LUND
ELMER
SANDAGER

Advokatpartnerselskab
Kalvebod Brygge 39-41
DK-1560 København V.
CVR-nr. 32 28 39 34
https://url41.mailanyone.net/scanner?m=1vlRqf-000000006LN-41zw&d=4%7Cmail%2F90%2F1769692200%2F1vlRqf-000000006LN-41zw%7Cin41x%7C57e1b682%7C21266287%7C14197478%7C697B5D25163FF67E87FA24C62C3856EB&o=..wwkesdwl&s=3xA1a_PW25OiLxDDn

Send fortrolige dokumenter

→ Få vores nyhedsbrev

Matr. nr.: 4552, 4553, 4554 og 4555
Ejerlav Udenbys Klædebo Kvarter
Ejerlejlighed nr.: 1-38, 1-23, 1-38 og 1-38
Beliggende:
Vordingborggade 35-39,
Strandboulevarden 105-111,
Løgstørgade 36-42,
2100 København Ø

Anmelder:
BXP Advokater ApS
Vesterbrogade 12
1620 København V

VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen

TREKANTEN

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.

Stk. 2.

Ejerforeningens navn er: Ejerforeningen Trekanten, og foreningens hjemsted er: Københavns Kommune.

Stk. 3.

Ejerforeningen består af samtlige ejerlejlighedsejere i ejendommen matr.nr. 4552, 4553, 4554 og 4555 Udenbys Klædebo Kvarter.

§ 2.

Stk. 1.

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

Stk. 2.

Medlemmerne hæfter principalt pro rata og direkte, subsidiært solidarisk for foreningens forpligtelser i og udenfor kontraktforhold.

Stk. 3.

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

Stk. 4.

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.

Generalforsamling.

§ 3.

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.

Stk. 3.

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 2/3 af de af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor.

Stk. 4.

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

Ordinær generalforsamling.

§ 4.

Stk. 1.

Hvert år afholdes inden udgangen af april måned ordinær 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 budget til godkendelse.
5. Forslag fra bestyrelse og medlemmer.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Stk. 2.

Den ordinære generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stk. 3.

Indkaldelse sker med brev eller alternativt via e-mail til den af det enkelte medlem oplyste postadresse eller e-mailadresse. Det er bestyrelsen, der beslutter, hvorvidt indkaldelse sker via brev eller e-mail.

Stk. 4.

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. Det er endvidere det enkelte medlems eget ansvar og risiko at have oplyst administrator om en e-mailadresse, hvortil indkaldelse kan sendes.

Stk. 5.

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 eller på anden vis, således at det enkelte medlem selv kan hente disse.

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 fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel. Indkaldelse sker efter samme fremgangsmåde som beskrevet i § 4.

Forslag.

§ 6.

Stk. 1.
Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af den ordinære generalforsamling.

Stk. 2.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal indsendes til ejerforeningens til enhver tid værende administrator senest den 15. januar. Sådanne forslag, samt forslag som bestyrelsen agter at stille, skal være tilgængeligt for medlemmerne senest 8 dage før generalforsamlingen.

Stk. 3.

Information om de eventuelt yderligere forslag er tilgængelige for medlemmerne udsendes med brev eller alternativt via e-mail til den af det enkelte medlem oplyste postadresse eller e-mailadresse. Det er bestyrelsen, der beslutter, hvorvidt information sker via brev eller e-mail.

Stemmeret og fuldmagt.

§ 7.

Stk. 1.

Ethvert medlem har stemmeret i forhold til sit fordelingstal.

Stk. 2.

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

§ 8.

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.

Stk. 3.

Information om at referatet er tilgængeligt for medlemmerne udsendes med brev eller alternativt via e-mail til den af det enkelte medlem oplyste postadresse eller e-mailadresse. Det er bestyrelsen, der beslutter, hvorvidt information sker via brev eller e-mail.

Bestyrelsen.

§ 9.

Stk. 1.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4-5 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden kan vælges 1-2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er alene foreningens medlemmer, disses ægtefæller, samlevere og myndige husstandsmedlemmer. Hver lejlighed kan kun være repræsenteret med ét medlem.

Stk. 2.

Hvert år afgår hele bestyrelsen på den ordinære generalforsamling. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer inkl. formanden ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4.

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

§ 10.

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 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. Fællesbidrag opkræves kvartalsvis — 1/1, 1/4, 1/7 og 1/10. 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. 4.

Bestyrelsesmøde afholdes så ofte anledning findes at foreligge og foranlediges indkaldt af formanden. 2 medlemmer af bestyrelsen kan begære et møde afholdt.

Stk. 5.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere 1 medlem er til stede.

Stk. 6.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

Stk. 7.

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

Stk. 8.

Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet udsendes per e-mail af referenten og forelægges til godkendelse senest på det efterfølgende møde.

Stk. 9.

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

Administration.

§ 11.

Stk. 1.

Bestyrelsen ansætter og afskediger administrator.

Stk. 2.

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

Tegningsret.

§ 12

Stk. 1.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf formanden skal være den ene.

Grundfond - opsparing til vedligeholdelse og forbedring.

§ 13.

Stk. 1.

Såfremt bestyrelsen finder det er påtrængende nødvendigt at udskifte anlæg og installationer, der er undergives fælles ejendomsret, og denne udgift ikke kan afholdes gennem de årlige indbetalinger fra

ejerlejlighedsejerne, er ejerne forpligtede til at medvirke til optagelse af et fælles lån i samtlige ejerlejligheder. Lånet optages gennem bestyrelsen efter at beslutningen herom er vedtaget på en generalforsamling med kvalificeret majoritet efter reglerne i § 3, stk. 3.

Revision og årsregnskab.

§ 14.

Stk. 1.

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3.

Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen.

Stk. 4.

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

§ 15.

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.

§ 16.

Stk. 1.

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre til lejlighederne og mod fællesarealer, udvendige vinduer samt fornyelse og vedligeholdelse af altaner, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder faldstammer, vandmålere, radiatorer og alle rør angående radiatorer samt fælles varmeanlæg.

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, lejlighedens radiator-ventiler, varmeforsyningsrør, afløbsrør og gasrør. Derimod sørger ejerforeningen for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder, dog således at fornyelse og vedligeholdelse af afløbsrør som befinder sig i lejlighedernes gulvniveau eller etageadskillelse påhviler ejerforeningen.

Stk. 3.

Såfremt ejerforeningen skal foretage arbejder på fællesinstallationer indvendigt i lejligheden, fx faldstammer og stigestrenge, er ejer forpligtet til at sikre ejerforeningen med håndværkere uhindret adgang til fællesinstallationerne, herunder sørge for fri adgang, hvor der individuelt i lejlighederne er foretaget afskærmning til fællesinstallationerne fx ved nedsænkede lofter, rørkasser mv.

Stk. 4.

Ejerforeningen sørger for udbedring af skader i lejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt. Retablering af individuelt opsat afskærmning af fællesinstallationer jf. stk. 3, sker for ejers egen regning.

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.

Stk. 6.

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.

Stk. 7.

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. 8.

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.

§ 17.

Stk. 1.
Det enkelte medlem har ret til at foretage ændringer, moderniseringer og forbedringer i sin ejerlejlighed i det omfang, dette ikke er til gene for andre medlemmer og i øvrigt ikke har indflydelse på ejendommens fælles bygningsdele og/eller rørføringer.

Stk. 2.

Udførelse og eller ændringer af nødvendige rørføringer eller lignende til underliggende lejligheder kan kun gennemføres med forudgående skriftligt samtykke fra de berørte medlemmer, og for fællesrums vedkommende med bestyrelsens samtykke. Dog er medlemmer som udgangspunkt pligtig at tåle den type gener indenfor rimelighedens grænser. Afgørelser af eventuelle tvister i anledning af sådanne ændringer er ejerforeningen uvedkommende.

Stk. 3.

Ved ændringer i bærende konstruktioner er det en forudsætning for godkendelse fra bestyrelsen, at disse udføres med assistance fra et rådgivende ingeniørfirma eller tilsvarende bygningssagkyndig, som foruden de nødvendige beregninger m.v. i forbindelse med myndighedsbehandling ligeledes skal foretage projektledelse og tilsyn med det pågældende arbejde. Herudover skal der tegnes særskilt entreprise- og montageforsikring under byggeperioden.

Stk. 4.

Medlemmer, der lader udføre sådanne arbejder som omtalt i stk. 1, har pligt til at indhente alle fornødne byggetilladelser, ibrugtagningstilladelser eller lignende hos bygningsmyndighederne og på opfordring at forelægge disse for bestyrelsen.

Stk. 5.

Medlemmer, der lader udføre sådanne arbejder som omtalt i stk. 1, bærer det fulde ansvar for alle typer skader, som udførelsen af arbejdet måtte forvolde på enten fælles bygningsdele eller i andre medlemmers lejligheder.

Stk. 6.

Det enkelte medlem kan med bestyrelsens og generalforsamlingens forudgående godkendelse etablere altan på facaden tilhørende ejerforeningen. For altaner etableret fra og med 1. januar 2022 gælder vedtægternes § 17, stk.3 -5 samt, at samtlige omkostninger, det fulde ansvar og den fulde risiko forbundet med etablering, fornyelse og vedligeholdelse mv. af altanen påhviler det enkelte medlem. Vedtægternes § 16, stk. 1 om vedligeholdelse gælder således ikke for altaner etableret fra og med 1. januar 2022.

Erhverv.

§ 18.

Stk. 1.

Der må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke drives erhverv fra de respektive ejerlejligheder.

Stk. 2.

Bestyrelsens afgørelse vedr. dette spørgsmål er endelig. Evt. brancheskift ved salg af ejerlejligheden kræver ligeledes bestyrelsens skriftlige samtykke.

Stk. 3.

Nærværende bestemmelse gælder ikke for panthavere, der ved tvangsauktion overtager ejerlejligheden som ufyldestgjort panthaver.

Udlejning.

§ 19.

Stk. 1.
Udlejning af en ejerlejlighed kan kun ske efter bestyrelsens forudgående godkendelse. Godkendelse kan dog ikke nægtes uden rimelig grund.

Stk. 2.

Den til enhver tid værende administrator skal efter en afgivet godkendelse tilstilles kopi af den af såvel lejer som udlejer underskrevne lejekontrakt. Dette skal ske inden lejeperiodens begyndelse.

Stk. 3.

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, og ejerforeningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejerne, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren, dog således at denne ikke skal kunne modsætte sig en bestyrelsesbeslutning om opsigelse af den pågældende lejer.

Stk. 4.

Nærværende bestemmelse gælder ikke for panthavere, der ved tvangsauktion overtager ejerlejligheden som ufyldestgjort panthaver.

Husorden.

§ 20.

Stk. 1.

Generalforsamlingen kan med bindende virkning for alle ejere og beboere fastsætte regler for husorden.

Stk. 2.

Husdyr må kun holdes med skriftlig tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse. Bestyrelsens afgørelse herom er endelig.

Stk. 3.

Det er ikke tilladt at parkere biler, motorcykler, scootere eller knallerter i ejendommens gård.

Adgang.

§ 21.

Stk.1.

Ethvert medlem har pligt 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.

Stk. 2.

Såfremt lejligheden ikke er tilgængelig pga. manglende tilstedeværelse eller aflevering af nøgle, kan bestyrelsen eller dennes stedfortræder sikre sig adgang til lejligheden med Fogedrettens medvirken. Samtlige omkostninger hertil påhviler det pågældende medlem.

Sikkerhedsstillelse.

§ 22.

Stk. 1.

Til sikkerhed for betaling af ethvert krav af nogen art, som ejerforeningen måtte have eller få mod det enkelte medlem, herunder også i forbindelse med misligholdelse med f.eks. betaling af fællesudgifter, varmebidrag, grundfondsbidrag, ydelser på fælles lån m.v., tillige med evt. udgifter ved inddrivelse af foreningens tilgodehavender, gebyrer og morarenter, som nedenfor anført samt ved evt. misligholdelse af forpligtigelser overfor foreningen i øvrigt, herunder vedligeholdelsesforpligtigelser, er ethvert medlem forpligtet til at stille pantsikkerhed overfor ejerforeningen, jf. stk. 2-5:

Stk.2.

Nærværende ejerforeningsvedtægt tinglyses tillige pantstiftende for kr. 38.000,- med 1. prioritets pant i hver enkelt ejerlejlighed med respekt af de på tinglysningstidspunktet tinglyste byrder og servitutter. Beløbet reguleres i overensstemmelse med det nedenfor anførte. Evt. eksisterende pantsikkerhed overfor ejerforeningen i den enkelte ejerlejlighed aflyses, på begæring, når pantsikkerheden i henhold til nærværende vedtægt har opnået 1. prioritets panteret.

Stk.3.

Det pantsikrede beløb, kr. 38.000,- svarer til det beløb, som realkreditinstitutterne år 2001 kan bortse fra ved låneudmåling, jf. Realkreditloven og Bekendtgørelse nr. 647 af 8. maj 1999 § 23, stk. 5 med senere reguleringer. Hovedstolen kr. 38.000,00 reguleres hvert år i takt med stigninger i det af Danmarks Statistik pr. 1. januar beregnede reguleringsindeks for boligbyggeri, idet der afrundes til nærmeste hele tusinde kr., jf. bekendtgørelsen.

Stk. 4.

Såfremt ovennævnte reguleringsindeks afskaffes eller ikke erstattes af et tilsvarende indeks, reguleres den til enhver tid værende regulerede hovedstol, jf. ovenfor, ud fra udviklingen i nettoprisindekset — eller ud fra et tilsvarende nyt erstatningsindeks — på grundlag af udviklingen i det anvendte indeks i det seneste kalenderår.

Stk. 5.

Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr, som fastsættes af bestyrelsen. Herudover betales rente fra forfaldsdagen med den i Renteloven fastsatte morarente.

Opløsning.

§ 23.

Stk. 1.

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

Tinglysning.

§ 24.

Stk. 1.

Nærværende vedtægter tinglyses som servitut på ejendommene matr.nr. 4552, 4553, 4554 og 4555 af Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Vordingborggade 35-39, Strandboulevarden 105-111, Løgstørgade 36-42, 2100 København Ø og de herfra udstykkede ejerlejligheder som gensidigt berettigende og bebyrdende deklaration.

Stk. 2.

Vedtægterne 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.

Stk. 3.

Tidligere vedtægter oprindeligt lyst den 13. september 1971 med senere tillæg aflyses af tingbogen med undtagelse af den pantstiftende bestemmelse i § 12, lyst den 17. april 2002, som ønskes opretholdt med nye vedtægter § 22.

Stk. 4.

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the document's content and all dates in the document.

Rune Joon

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rune Joon
Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Trekanten (425)
ID: c6450f0a-3723-472d-b508-864adadB6273
Tidspunkt for underskrift: 25-09-2024 kl.: 13:59:10
Underskrevet med MitID

Mit ID

Kim Noer

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Noer
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Trekanten (425)
ID: 3fc32f1f-afa8-4c36-9275-3effc058f4c8
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2024 kl.: 08:26:47
Underskrevet med MitID

Mit ID

Morten Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Jørgensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Trekanten (425)
ID: e414b08a-1db4-4b3a-a70c-0e120df720d5
Tidspunkt for underskrift: 26-09-2024 kl.: 07:27:34
Underskrevet med MitID

Mit ID

This document has esignatur Agreement-ID: da5i62rnRuR252079217

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a cryptographic hash value calculated on the original agreement document, which means that the signature is related to precisely this document only. Proof for the originality and validity of signatures can always be verified online.

The document is sealed and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all current requirements and laws for digital signatures. With available software, it is ensured that all European laws are respected in relation to electronic signatures 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

Nærværende tillæg til vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 4552, 4553, 4554 og 4555 Udenbys Klædebo Kvarter, København, ejerlejlighed 1-38, 1-23, 1-38 og 1-38 Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende hæftelser, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

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

Nærværende er digitalt underskrevet af den tegningsberettigede bestyrelse for Ejerforeningen Trekanten.

This document has esignatur Agreement-ID: da5f62mRuR252079217

Ordensregler

E/F Trekanten består af ejendommen: Strandboulevarden 105-111, Løgstørgade 36-42, Vordingborggade 35-39, 2100 København Ø.

Ordensreglerne gælder for alle, der færdes på E/F Trekantens fællesarealer.

1. Gården

- Affald bedes ikke efterladt i gården. Affald bedes sorteret og anbragt i containerne eller storskraldrum.
- Ladcykler bedes parkeret under pergolaen i den nordlige ende af gården. Barnevogne og cykler bedes parkeret i cykelkældrene.
- Motorkøretøjer, påhængsvogne, vogne til transport af både eller lignende må ikke henstilles på ejendommens fællesarealer.
- Buske, planter og træer i gården må ikke beskæres eller beskadiges. Du må ikke lave indhegninger, afskærmninger eller lignende i gården uden, at ejerforeningen på forhånd har godkendt det.
- Du må ikke tegne eller male med kridt eller lignende på ejendommens træværk og murværk.
- Fælles legetøj skal efter brug sættes på plads ved kassen til legesager.
- Det er ikke tilladt at fodre fugle eller andre dyr på ejendommens fællesarealer.

2. Facader, fællesrum og trapper mm.

- Du må ikke efterlade/opbevare genstande på fortrappen eller bagtrappen samt i indgangspartiet ved hoveddøren på grund af brandfare.
- Du må ikke forurene/skade fællesrum – hvis det sker, skal du omgående gøre dem rene.
- Det er ikke tilladt at sætte skilte og reklamer op på ejendommens tage, facader, trapper, døre eller i vinduer uden, at ejerforeningen på forhånd har givet skriftlig tilladelse.
- Det er ikke tilladt at give en lejlighed et særpræget eller afvigende udseende set udefra. Det betyder, at du ikke må male vinduer udvendigt, døre, gelændere, murværk mm. eller opsætte blyindfattede ruder og lignende. Ejerforeningen kan dog give dispensation til at male vinduer udvendigt, såfremt de bliver malet i den originale farve.

- Det er ikke tilladt at ændre på altanernes udseende, og du ikke må sætte altanplader op. Det er tilladt at sætte altansejl op i grå, sort eller beige.

- Det er ikke tilladt at sætte private antenner op på ejendommen.

- Det er ikke tilladt at sætte markiser og andet udvendigt udstyr op på ejendommen uden, at ejerforeningen på forhånd har givet skriftlig tilladelse.

3. Musik, brug af grill og støjende maskiner

- Høj musik, sang og anden støjende underholdning er ikke tilladt mellem kl. 23 og 07. Det gælder for lejlighederne, fortrappen og bagtrappen, på altaner og i gården. Vis hensyn til dine naboer.

- Brug af grill kan ske i gården og på altaner, dog kun med gas eller el på altanerne. Tænk på sikkerheden og vis hensyn til de andre beboere.

- På altaner skal alle løse genstande være forsvarligt sikret. Det er den enkelte ejers ansvar at sørge for det.

- Vaskemaskiner, tørretumblere, symaskiner og lignende støjende maskiner bør ikke benyttes mellem kl. 21 og 07. Vis i øvrigt hensyn til dine naboer.

4. Ændringer af el- og varmeinstallationer

- At udvide el-og varmeinstallationerne i lejligheden kræver ejerforeningens godkendelse, inden arbejdet går i gang. Ejeren af lejligheden skal selv indhente tilladelse til at gennembryde konstruktioner fra myndighederne, og skal vise den til ejerforeningen, hvis foreningen kræver det.

5. Fælles kælderrum

- Du må ikke efterlade/opbevare cykler, barnevogne eller andre genstande i de fælles kælderrum, der ikke er anvist til det.

- Vinduerne i kældrene skal være lukkede i varmesæsonen og altid om natten.

- De beboere, der benytter de fælles tørrekældre, skal sørge for at holde orden og låse døren efter brug.

6. Renovation

- Du bedes sortere dit affald og anbringe det i de rette affaldscontainere i gården. Nærmere information om dette finder du i nærheden af containerne. Det affald, som

dagrenovationen ikke fjerner, må enhver beboer selv sørge for at få fjernet.

7. Rygning

- Du må *ikke* ryge på ejendommens fællesarealer, gården er dog undtaget. Vis hensyn til andre brugere af gården og efterlad *ikke* cigaretskodder.

———

Ejerforeningen henviser i øvrigt til, hvad der hører til god husorden, og at hver beboer viser hensyn til sine naboer. De anvisninger, som enten ejerforeningen eller en, som foreningen har bemyndiget, giver, skal altid efterleves.

KØBSTÆDERNES FORSIKRING

E/F Trekanten (2624)
C/O Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

9. marts 2022

Kurt Heun
Strandgade 27A
1401 København K
Telefon 33457471
khe@kfforsikring.dk

Policenr. 53804796

Her har I jeres police - Ejendomsforsikring

Det er vigtigt, at I har de rigtige dækninger, så ejendommen er bedst mulig dækket. Derfor anbefaler vi altid, at I læser policen grundigt igennem og tjekker, at alle oplysninger er korrekte, og at forsikringen opfylder jeres ønsker og behov.

I forsikringsvilkårene på kfforsikring.dk kan I læse mere om, hvordan forsikringen dækker.

I er velkommen til at kontakte os
Har I spørgsmål til policen eller jeres forsikringer, er I altid velkommen til at kontakte os.

Venlig hilsen
Købstædernes Forsikring

Ejendomsforsikring
9. marts 2022

KØBSTÆDERNES FORSIKRING

Police

Policenummer	53804796
Gælder fra	01. oktober 2021
Kundenummer	1592931
Forsikringstager/e	E/F Trekanten (2624) C/O Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V
Forsikringsvilkår	Forsikringsvilkår fremgår af de enkelte forsikringer. Vilkårene finder du på kfforsikring.dk
Hovedforfald	1. oktober
Tegningsperiode	5 år fra den 1. oktober 2019
Betaling sker	Helårligt
Du betjenes af	Kurt Heun, tlf. 33457471, mail: khe@kfforsikring.dk

Policen omfatter følgende forsikringer

Branche	Identifikation	Areal m²	Præmie kr.
Ejendom	Løgstørgade 42, 2100 København Ø	4677	86.179,00
Ejendom	Løgstørgade 36, 2100 København Ø	3904	61.112,00
Ejendom	Løgstørgade 38,40, 2100 København Ø	2246	38.052,00
Ejendom	Strandboulevarden 105,107, 2100 København Ø	4610	70.151,00
		15437	**255.494,00**

Særlige vilkår for policen

Adresse

Forsikringssted
Forsikringen omfatter følgende adresser:

Løgstørgade 36-42. 2100 København Ø,
Strandboulevarden 105-111, 2100 København Ø samt
Vordingborggade 35-39, 2100 København Ø.

Ejendomsforsikring

Policenummer	53804796	
Gælder fra den	1. oktober 2021	
Forsikringssted	Løgstørgade 42, 2100 København Ø	
Matrikelnummer	4552	Ejerlav: UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN
Ejendommen er	Boligselskab, almennyttigt med butik/erhverv	
Total etageareal	4677 m^2	
Selvrisiko	Se under de enkelte forsikringsdækninger	
Forsikringsvilkår	201.10	

Forsikringen omfatter:

Bygningsforsikring	De enkelte ejendomme er specificeret på de følgende sider	
Huslejetabsforsikring	Forsikringssum Dækningsperiode Selvrisiko	3.665.000 kr. (2021) 12 måneder 0 kr.
Husejeransvarsforsikring	Personskade Tingskade Dog max. erstatning Selvrisiko	10.000.000 kr. 5.000.000 kr. 10.000.000 kr. 0 kr.
Løsøreforsikring	Forsikringssum Selvrisiko	508.000 kr. Dækningsomfang: Brand, tyveri og vandskade, se nærmere i forsikringsvilkårene. 0 kr. (2021), ved enhver skade under tyveridækningen.
Bestyrelsesansvars-forsikring	Bestyrelsesmedlemmer Forsikringssum Selvrisiko	6 medlemmer. 2.253.622 kr. (2021) 10% af skadens udgifter inkl. omkostninger
Retshjælpsforsikring	Forsikringssum	200.000 kr.

Forsikringen omfatter ikke:

Udvidet Jordskadedækning
Nøgletabsforsikring
Vasketøjsforsikring
Speciel dækning

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Forsikringssted Løgstørgade 42, 2100 København Ø

X125A

Genhusning
Meromkostninger, ud over sædvanlig husleje, til genhusning af beboere ved fraflytning i forbindelse med en dækningsberettiget skade. Dækningen ydes indtil 12 mdr. efter skadens indtræden, med max. 120.000 kr. pr. lejemål og max. 1.000.000 kr. pr. ejendom pr. år. Dækningen er på 1. risikobasis.

Erstatning med samme formål som anført oven for, som skadelidte beboer kan opnå fra andre forsikringer – for eksempel fra en indboforsikring – fragår erstatningen på nærværende dækning.

Adresse

Dækningsadresse
Forsikringen omfatter følgende adresser:

Strandboulevarden 105-111. 2100 København Ø,
Løgstørgade 36-42, 2100 København Ø samt
Vordingborggade 35-39, 2100 København Ø.

vilkår

Gruppeaftale
Forsikringen er tegnet som del af en gruppeaftale med Boligexperten.

Såfremt De udtræder af ovennævnte aftale, vil forsikringen blive overført til normale vilkår og præmier ved efterfølgende hovedforfald.

Fundament (pkt. 3.1.4)
Forsikringen omfatter fundamenter uanset dybden heraf.

ATS/CTS-anlæg og styringsanlæg til vaskerier (pkt. 3.2.5)
ATS/CTS-anlæg og styringsanlæg til vaskerier er medforsikret under bygningsforsikringen. Anlæg med en værdi over kr. 250.000 skal særskilt nævnes i policen.
Er der tegnet kortslutningsforsikring (pkt. 4.3) omfatter dækningen disse anlæg, og erstatning herfor ydes uden fradrag for alder.

Nedgravet affaldssystemer
Forsikringen dækker brandskader på nedgravet affaldssystemer, såsom Molokker el. lign.

Merforbrug af vand
Dokumenteret merforbrug af vand, inkl. afgifter, som følge af en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed er medforsikret med en 1.risikosum på kr. 50.000 pr. skade i en periode på max. 3 måneder, inden skade konstateres.

Husejeransvar (pkt. 5.2)
Udover alm. betingelser dækkes tillige erstatningsansvaret i forbindelse med benyttelse af uindregistrerede motordrevne redskaber og traktorer, uden begrænsning i HK.

Underforsikring
Underforsikring kan ikke gøres gældende på grund af fejl i eller fejlberegnet etageareal og/eller antal lejligheder, såfremt det oplyste etageareal og/eller

antal lejligheder afviger mindre end 10% fra det korrekte.

Såfremt der konstateres fejl i det oplyste etageareal og/eller antal lejligheder, kan Købstædernes Forsikring foretage præmieregulering tilbage fra forsikringens start, dog i max. 2 år.

Midlertidig afdækning
Forsikringen dækker omkostninger til midlertidig afdækning efter en dækningsberettiget bygningsskade.
Dækningen er subsidiær i forhold til eventuelt tegnede private indboforsikringer eller erhvervsløsøreforsikring.

Pludselig skade
Forsikringen dækker pludselige skader, der ikke er påregnelige.
Ved pludselige skade forstås skade, som skyldes en udefra pludselig kommende og virkende årsag.

Skader, som sker over et tidsrum og ikke på et tidspunkt, f.eks.

- revnedannelser på grund af frost,
- bygningens sætning,
- trykprøvning
- tæring af rør, radiatorer, kedler, beholdere, m.v.
- rystelser fra trafik
- gener fra dyr, der graver, gnaver eller bygger rede,

regnes ikke for pludselige skader.

Skader, der opstår ved almindelig brug og slid, f.eks.

- tæring, ridser, skrammer, tilsmudsning
- spild af væsker, stænk og lignende

henhører under almindelig vedligeholdelse, som ikke er omfattet af forsikringen.
Hærværk, graffiti samt simpelt tyveri fra bygning er ikke omfattet af forsikringen medmindre dette fremgår af policen.

Selvrisiko 5.000 kr. af enhver skade.

Hærværksdækning
Forsikringen dækker skade som følge af hærværk på den/de forsikrede bygning/-er.

Ved hærværk forstås skade forvoldt med vilje i ondsindet hensigt.

Forsikringssummen er max. 150.000 kr. (1. risiko) pr. skade.

Der er en selvrisiko på 5.000 kr. af enhver skade.

Graffitidækning
Forsikringen dækker skader som følge af graffiti på den/de forsikrede bygning/-er.

Ved graffiti forstås ulovlig bemaling af den/de forsikrede bygning/-er uden ejers accept.

Forsikringssummen er max. 150.000 kr. (1. risiko) pr. skade.

Der er en selvrisiko på 5.000 kr. af enhver skade.

Genhusning
Meromkostninger, ud over sædvanlig husleje, til genhusning af beboere ved fraflytning i forbindelse med en dækningsberettiget skade.
Forsikringssummen skal minimum udgøre kr. 200.000 pr. boligenhed og kr. 1.500.000 pr. skadebegivenhed, såfremt de almindelige forsikringsbetingelser ikke angiver en højere
sum. Dækningen er på 1. risikobasis, og eventuel erstatning fra anden side, herunder beboers private indboforsikring, er at betragte som selvrisiko til denne forsikring.

Dækning ydes indtil den beskadigede lejlighed er klar til indflytning og indtil max. 14 dage herefter, dog max. indtil 24 måneder efter skadens indtræden.

Opmagasinering
Forsikringen dækker rimelige udgifter til ind- og udflytning samt opmagasinering af beboers indbo i forbindelse med en dækningsberettiget bygningsskade.

Beboers egen forsikring er at betragte som en selvrisiko til nærværende dækning.

Forsikringssummen er max. 50.000 kr. (1. risiko) pr. bolig, max. 200.000 kr. pr. år.

Hjertestarter
Forsikringen er udvidet til at omfatter simpelt tyveri og hærværk af hjertestartere, når disser er monteret udvendigt på den/de forsikrede bygninger.

Forsikringen dækker op til 60.000 kr. pr. skade (indekseres ikke).

Selvkørende robotplæneklippere
Forsikringen er udvidet til, at dække brand-, tyveri- og vandskade på selvkørende robotplæneklipper til en værdi på 50.000 kr. pr. enhed.

Herudover dækkes tyveri i forbindelse med kørsel på plæner.

Selvrisikoen 5.000 kr. af enhver skade.

Beboers sygdom eller dødsfald
Såfremt politi, Falck, læge etc. skaffer sig adgang til bolig ved opbrydning af lukker, dækkes skader opstået herved jf. vilkår 201.10 pkt. 4.4.17.

Løsøreforsikring
Forsikringen er udvidet med løsøre med en forsikringssum på 50.000 kr.

Dækningen er jf. vilkår 201.10 pkt. 5.7.

Selvrisiko 5.000 kr. af enhver skade.

Underslæb
Forsikringen dækker det tab, sikrede måtte lide 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. Afledte omkostninger dækkes ikke.

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 Købstædernes Forsikring skriftlig meddelelse derom.

Ovennævnte gælder, selvom den sikrede ikke vil rejse krav overfor Købstædernes Forsikring, enten fordi den betroede har skaffet dækning for beløbet eller af en anden grund. Købstædernes Forsikring er, når anmeldelsen foreligger, berettiget til 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 Købstædernes Forsikring ønsker.

Forsikringssummen er max. 1.000.000 kr. (1. risiko) pr. skade.

Forsikringen er en overdækning til den allerede etablerede dækning i Codan under policenr. 900 155 4864.
Forsikringen træder således kun i kraft, når dækningssummen på policenr. 900 155 4864 er opbrugt.

Underslæb med foreningens midler begået hos egen ejendomsadministrator vil være dækket under underslæbsdækningen.
Dækningen er subsidiær i forhold til ejendomsadministrators selvstændigt tegnede kriminalitetsforsikring.

Uanset ovenfor anført er ovenstående dækningssum faste og indekseres derfor ikke.

Udvidelser (nedenstående dækninger skal være omfattet af policen)

Glasforsikring (pkt. 4.6)
Alt glas tilhørende ejendommen er medforsikret uanset mål og kvalitet.
Glaskeramiske kogeplader samt induktion kogeplader er dækket ved pludselig skade, det er dog en betingelse for dækning at kogepladen er ubrugelig.
Alt erhvervsglas over 5 m^2 er ikke omfattet af forsikringen.

Sanitetsforsikring (pkt. 4.8)
Forsikringen er udvidet til at omfattet fittings, tilslutningsrør og lignende i det omfang en udskiftning er nødvendig i skadetilfælde.

Ejendomsforsikring

Litra	3 - Etagebolig
Opførelsesår	1915
Bebygget areal	700 m²
Antal plan	5
Heraf arealer til:	
Bygningsareal	3462 m²
Kælder	700 m²
Udnyttet tagetage	515 m²
Erhvervstype	Kontor
Tagtype	Hårdt tag
Fredningsforhold	Ingen
Momsregistrering	Ingen
Forsikringsform	Nyværdi

Dækker	**Selvrisiko**
Bygningsbrandforsikring	0 kr.
Restværdiforsikring	0 kr.
Elskadeforsikring	0 kr.
Anden bygningsbeskadigelse	0 kr.
Svampe- og insektskader	0 kr.
Glasforsikring	0 kr.
Rørskade for skjulte rør	0 kr.
Rørskade på stikledninger	0 kr.

Dækker ikke	Udvidet glasforsikring
	Sanitetsforsikring
	Udvidet sanitetsforsikring

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Litra	3 - Etagebolig
EO01A	**Selvrisiko** Uanset policens pålydende beregnes selvrisiko på vand-, rør- og stikledningsskader efter vilkårenes pkt. 6.1.

Ejendomsforsikring

Policenummer	53804796	
Gælder fra den	1. oktober 2021	
Forsikringssted	Løgstørgade 36, 2100 København Ø	
Matrikelnummer	4554	Ejerlav: UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN
Ejendommen er	Ejerlejlighedsforening beboelse med butik/erhverv	
Total etageareal	3904 m^2	
Selvrisiko	Se under de enkelte forsikringsdækninger	
Forsikringsvilkår	201.9	

Forsikringen omfatter:

Bygningsforsikring	De enkelte ejendomme er specificeret på de følgende sider	
Huslejetabsforsikring	Forsikringssum Dækningsperiode Selvrisiko	3.665.000 kr. (2021) 12 måneder 0 kr.
Husejeransvarsforsikring	Personskade Tingskade Dog max. erstatning Selvrisiko	10.000.000 kr. 5.000.000 kr. 10.000.000 kr. 0 kr.
Løsøreforsikring	Forsikringssum Selvrisiko	508.000 kr. Dækningsomfang: Brand, tyveri og vandskade, se nærmere i forsikringsvilkårene. 3.487 kr. (2021), ved enhver skade under tyveridækningen.
Bestyrelsesansvars-forsikring	Bestyrelsesmedlemmer Forsikringssum Selvrisiko	6 medlemmer. 2.253.622 kr. (2021) 10% af skadens udgifter inkl. omkostninger
Retshjælpsforsikring	Forsikringssum	200.000 kr.

Forsikringen omfatter ikke:

Udvidet Jordskadedækning
Nøgletabsforsikring
Vasketøjsforsikring
Speciel dækning

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Forsikringssted Løgstørgade 36, 2100 København Ø

X125A

Genhusning
Meromkostninger, ud over sædvanlig husleje, til genhusning af beboere ved fraflytning i forbindelse med en dækningsberettiget skade. Dækningen ydes indtil 12 mdr. efter skadens indtræden, med max. 120.000 kr. pr. lejemål og max. 1.000.000 kr. pr. ejendom pr. år. Dækningen er på 1. risikobasis.

Erstatning med samme formål som anført oven for, som skadelidte beboer kan opnå fra andre forsikringer – for eksempel fra en indboforsikring – fragår erstatningen på nærværende dækning.

Ejendomsforsikring

Litra	1 - Etagebolig
Opførelsesår	1915
Bebygget areal	573 m²
Antal plan	5
Heraf arealer til:	
Bygningsareal	2873 m²
Kælder	570 m²
Udnyttet tagetage	461 m²
Erhvervstype	Andet
Tagtype	Hårdt tag
Fredningsforhold	Ingen
Momsregistrering	Ingen
Forsikringsform	Nyværdi

Dækker		**Selvrisiko**
	Bygningsbrandforsikring	3.487 kr.
	Restværdiforsikring	3.487 kr.
	Elskadeforsikring	3.487 kr.
	Anden bygningsbeskadigelse	3.487 kr.
	Svampe- og insektskader	3.487 kr.
	Glasforsikring	0 kr.
	Sanitetsforsikring	0 kr.
	Rørskade for skjulte rør	0 kr.
	Rørskade på stikledninger	0 kr.
Dækker ikke	Udvidet glasforsikring	
	Udvidet sanitetsforsikring	

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Litra 1 - Etagebolig

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

Ejendomsforsikring

Policenummer	53804796	
Gælder fra den	1. oktober 2021	
Forsikringssted	Løgstørgade 38,40, 2100 København Ø	
Matrikelnummer	4553	Ejerlav: UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN
Ejendommen er	Ejerlejlighedsforening beboelse	
Total etageareal	2246 m^2	
Selvrisiko	Se under de enkelte forsikringsdækninger	
Forsikringsvilkår	201.9	

Forsikringen omfatter:

Bygningsforsikring	De enkelte ejendomme er specificeret på de følgende sider	
Huslejetabsforsikring	Forsikringssum	3.665.000 kr. (2021)
	Dækningsperiode	12 måneder
	Selvrisiko	0 kr.
Husejeransvarsforsikring	Personskade	10.000.000 kr.
	Tingskade	5.000.000 kr.
	Dog max. erstatning	10.000.000 kr.
	Selvrisiko	0 kr.
Løsøreforsikring	Forsikringssum	508.000 kr. Dækningsomfang: Brand, tyveri og vandskade, se nærmere i forsikringsvilkårene.
	Selvrisiko	3.487 kr. (2021), ved enhver skade under tyveridækningen.
Bestyrelsesansvars-forsikring	Bestyrelsesmedlemmer	6 medlemmer.
	Forsikringssum	2.253.622 kr. (2021)
	Selvrisiko	10% af skadens udgifter inkl. omkostninger
Retshjælpsforsikring	Forsikringssum	200.000 kr.

Forsikringen omfatter ikke:

Udvidet Jordskadedækning
Nøgletabsforsikring
Vasketøjsforsikring
Speciel dækning

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Forsikringssted Løgstørgade 38, 2100 København Ø

X125A

Genhusning
Meromkostninger, ud over sædvanlig husleje, til genhusning af beboere ved fraflytning i forbindelse med en dækningsberettiget skade. Dækningen ydes indtil 12 mdr. efter skadens indtræden, med max. 120.000 kr. pr. lejemål og max. 1.000.000 kr. pr. ejendom pr. år. Dækningen er på 1. risikobasis.

Erstatning med samme formål som anført oven for, som skadelidte beboer kan opnå fra andre forsikringer – for eksempel fra en indboforsikring – fragår erstatningen på nærværende dækning.

Ejendomsforsikring

Litra	2 - Etagebolig
Opførelsesår	1915
Bebygget areal	330 m²
Antal plan	5
Heraf arealer til:	
Bygningsareal	1662 m²
Kælder	330 m²
Udnyttet tagetage	254 m²
Erhvervstype	Andet
Tagtype	Hårdt tag
Fredningsforhold	Ingen
Momsregistrering	Ingen
Forsikringsform	Nyværdi

Dækker	**Selvrisiko**
Bygningsbrandforsikring	3.487 kr.
Restværdiforsikring	3.487 kr.
Elskadeforsikring	3.487 kr.
Anden bygningsbeskadigelse	3.487 kr.
Svampe- og insektskader	3.487 kr.
Glasforsikring	0 kr.
Sanitetsforsikring	0 kr.
Rørskade for skjulte rør	0 kr.
Rørskade på stikledninger	0 kr.

Dækker ikke	Udvidet glasforsikring
	Udvidet sanitetsforsikring

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Litra 2 - Etagebolig

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

Ejendomsforsikring

Policenummer	53804796	
Gælder fra den	1. oktober 2021	
Forsikringssted	Strandboulevarden 105,107, 2100 København Ø	
Matrikelnummer	4555	Ejerlav: UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN
Ejendommen er	Ejerlejlighedsforening beboelse	
Total etageareal	4610 m^2	
Selvrisiko	Se under de enkelte forsikringsdækninger	
Forsikringsvilkår	201.9	

Forsikringen omfatter:

Bygningsforsikring	De enkelte ejendomme er specificeret på de følgende sider	
Huslejetabsforsikring	Forsikringssum	3.665.000 kr. (2021)
	Dækningsperiode	12 måneder
	Selvrisiko	0 kr.
Husejeransvarsforsikring	Personskade	10.000.000 kr.
	Tingskade	5.000.000 kr.
	Dog max. erstatning	10.000.000 kr.
	Selvrisiko	0 kr.
Løsøreforsikring	Forsikringssum	508.000 kr. Dækningsomfang: Brand, tyveri og vandskade, se nærmere i forsikringsvilkårene.
	Selvrisiko	3.487 kr. (2021), ved enhver skade under tyveridækningen.
Bestyrelsesansvars-forsikring	Bestyrelsesmedlemmer	6 medlemmer.
	Forsikringssum	2.253.622 kr. (2021)
	Selvrisiko	10% af skadens udgifter inkl. omkostninger
Retshjælpsforsikring	Forsikringssum	200.000 kr.

Forsikringen omfatter ikke:

Udvidet Jordskadedækning
Nøgletabsforsikring
Vasketøjsforsikring
Speciel dækning

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Forsikringssted Strandboulevarden 105, 2100 København Ø

X125A

Genhusning
Meromkostninger, ud over sædvanlig husleje, til genhusning af beboere ved fraflytning i forbindelse med en dækningsberettiget skade. Dækningen ydes indtil 12 mdr. efter skadens indtræden, med max. 120.000 kr. pr. lejemål og max. 1.000.000 kr. pr. ejendom pr. år. Dækningen er på 1. risikobasis.

Erstatning med samme formål som anført oven for, som skadelidte beboer kan opnå fra andre forsikringer – for eksempel fra en indboforsikring – fragår erstatningen på nærværende dækning.

Ejendomsforsikring

Litra	4 - Etagebolig
Opførelsesår	1915
Bebygget areal	684 m²
Antal plan	5
Heraf arealer til:	
Bygningsareal	3408 m²
Kælder	684 m²
Udnyttet tagetage	518 m²
Erhvervstype	Andet
Tagtype	Hårdt tag
Fredningsforhold	Ingen
Momsregistrering	Ingen
Forsikringsform	Nyværdi

Dækker		**Selvrisiko**
	Bygningsbrandforsikring	3.487 kr.
	Restværdiforsikring	3.487 kr.
	Elskadeforsikring	3.487 kr.
	Anden bygningsbeskadigelse	3.487 kr.
	Svampe- og insektskader	3.487 kr.
	Glasforsikring	0 kr.
	Sanitetsforsikring	0 kr.
	Rørskade for skjulte rør	0 kr.
	Rørskade på stikledninger	0 kr.
Dækker ikke	Udvidet glasforsikring	
	Udvidet sanitetsforsikring	

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Litra 4 - Etagebolig

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

BOLIGEXPERTEN
ADMINISTRATION A/S

Vesterbrogade 12 – 1620 København V

E/F Trekanten

Referat af ordinær generalforsamling
Onsdag den 30. april 2025 kl. 18.30
sted: Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København V.

På generalforsamlingen var 24 stemmeberettigede ejere repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt, ud af en total på 127 ejere, svarende til et fordelingstal på 2122 ud af foreningens samlede fordelingstal på 10.789.

Boligexperten var repræsenteret ved administrator Pernille Gram og juridisk assistent Line Heide.

Formand Rune Joon bød velkommen til generalforsamlingen, med følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget til godkendelse.
5. Forslag fra bestyrelse og medlemmer.
6. Valg af formand for bestyrelsen. Formanden er på valg hvert år
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen. Hele bestyrelsen er på valg hvert år.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen. Begge suppleanter er på valg hvert år.
9. Valg af revisor. Revisor Kresten CM er på valg, modtager genvalg.
10. Eventuelt

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Rune Joon foreslog Pernille Gram som dirigent. Pernille Gram blev valgt som dirigent.

Line Heide blev valgt som referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig samt godkendte dagsordenen.

Document ID: 58193a67-1ec4-4e2e-907d-b943e889b65a

Ad 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning - marts 2024 – marts 2025

Året kort fortalt

Renovering og større opgaver i året der gik

Sokkel
Bestyrelsen har i forbindelse med renoveringen af soklerne i Vordingborggade og på Strandboulevarden drøftet med flere murere, hvilke muligheder der var for renovering i Løgstørgade. Bestyrelsen besluttede primo 2024 at vælge forholdsvis billig, men slidstærk løsning, hvor der fremfor at blive udskiftet sten, blev saneret og påført cement, så foreningen ville få ensartet udtryk hele vejen rundt i sokkelniveau. Arbejdet blev afsluttet medio 2024, og det forventes at skulle tørre 10-14 måneder, før det kan behandles, som den resterende sokkel omkring ejendommen.

Cykelstativer
I forbindelse med sokkerenoveringen i Løgstørgade havde vi udbudt en opgave på montering af cykelstativer i Løgstørgade, supplering af cykelstativer på Strandboulevarden og montering af jernrør i Vordingborggade. Foreningens egen tømrer Julius vandt udbuddet, og han har vinteren over været i gang med at montere mv. Arbejdet forventes afsluttet inden sommeren 2025. Altanerne på Strandboulevarden har gennemgået en mindre renovering i sommeren 2024 som følge af en gennemgang fra rådgivere og murer. Arbejdet forventes afsluttet inden sommer 2025.

Trapper
Polering af foreningens fortrapper blev udført ultimo 2024 og påførte tilsyneladende ikke de store gener for beboerne. Poleringen sikrer trappernes almindelige vedligehold, forlængelse af trappernes levetid samt et flottere look.

Renovationsområde
Der er i løbet af sensommeren 2024 blevet udskiftet en del rådne rundstokke over renovationsområdet, som skal tørre, før de kan behandles og males, hvilket forventes udført sensommeren 2025.

El
Der har især i efteråret 2024 og til vinter 2024/2025 været udfordringer med strømafbrydelser i foreningen i forbindelse med overbelastninger. Der er blevet etableret nye faser og lavet nye fasefordelinger, så foreningen i fremtiden står stærkere rustet ved højt fælles forbrug.

Gårdmiljø
Der blev i efteråret 2024 lavet en gennemgang af græsplænen samt den øvrige beplantning i gården. Herefter blev det besluttet at så nyt græs, som vi alle forhåbentlig får glæde af i fremtiden, og der blev plantet nogle flere Klematis foran gitteret mod renovationsområdet for at skærme det af mod græs- og legearealet, som vi forhåbentligt allerede til sommer vil kunne se og få glæde af.

Ventilation
Der har i 2024 været gennemgang og eftersyn af alle foreningens aftrækskanaler samt ventilation. En plan for service og vedligehold er under udarbejdelse af serviceudbyder og forventes klar medio 2025. Det forventes, at alle ejere af lejlighederne på 5. sal får tilbudt mulighed for at indgår en serviceaftale af egne ventilationskanaler i samme forbindelse.

Document ID: 58193a67-1ec4-4e2e-907d-b943e889b65a

Tagprojekt
Siden sommeren 2024 har der kørt en syn- og skønssag på mange af de tagarbejder, der har været i forbindelse med tagprojektet. Netop i disse uger har vi en gennemgang af skønsmand, modpart og foreningens rådgivere (Byens Byggerådgivning og DLA), og bestyrelsen håber på en endelig afgørelse i løbet af 2025. Der vil være en overordnet gennemgang af sagen på GF.

Renovering og større opgaver i året der gik

Facade
Der var planlagt en gennemgang af facaden i 2024. Den nåede ikke at blive en realitet, så det vil bestyrelsen bestræbe sig på at få igangsat i 2025. Her er det især "drypnæser", murværk omkring altaner og karnapper samt gesimser, der vil være fokusområderne.

Nøglesystem
Som informeret på GF 2024 udgik det nøglesystem, foreningen har af produktion sidste år. Derfor udskiftes alle cylindre i foreningen med undtagelse af cylindrene i dørene direkte til lejlighederne. Der udskiftes til et tilsvarende, men mere tidssvarende system. Det er ved flere lejligheder blevet drøftet, hvilket system der ville egne sig bedst til vores forening. Det kommende system er blevet valgt af praktiske og økonomiske årsager.

Fibernet
Trækning af kabler ind i foreningen samt etablering og klargøring til, at den enkelte ejer nemt og med meget lav omkostning kan engageret sig i at få adgang til fibernet 1000/1000 mbit. Vi modtog et tilbud, hvor vi uden omkostninger kunne få trukket kablerne ind UDEN at binde os til én leverandør, hvorfor vi valgte dette, da flere ejere gennem de sidste par år har ytret, at de ønskede fibernet.

Forsikring
Udvidelse af forsikring, da vi har set en stigende grad af forsikringssager ved uvejr. Bestyrelsen har valgt at tegne en udvidet forsikring netop i tilfælde af skader ved uvejr. Policen kan ses på ProBo.

VVS
Primo 2025 valgte foreningens VVS'er Petersen og Olsen uden varsel at stoppe samarbejdet uden grund og uden, at bestyrelsen efterfølgende kunne få kontakt til firmaet. Der blev derfor fundet en ny kompetent servicepartner Finn L. & Davidsen (FLD) til foreningens VVS-opgaver. FLS samarbejder med VVSPlus, der udfører opgaver for foreningens enkelte beboere.

Bestyrelsen har efterfølgende fået kontakt til Petersen og Olsen og fået forklaret, at det var "alle de små opgaver, vagtudkald, kompleksiteten på VC og ikke mindst følelsen af, at de ikke var foreningens eneste leverandør af VVS-arbejder", der havde gjort, at Petersen og Olsen ikke længere ønskede et samarbejde. Dette vakte undren hos bestyrelsen, men vi har ladet den ligge og er godt tilfreds med vores nye samarbejdspartner, FLD.

Herudover har vi på rådgiversiden fået tilknyttet Martin fra Cx & teknig, som tidligere har rådgivet sammen med Ole fra C-Rådgivning i forbindelse med indregulering af vores VC, så ved komplekse VVS-opgaver har FLD en yderst kompetent sparringspartner, så vi i fremtiden forhåbentlig undgår alt for mange udfordringer med manglende varme mv. i forbindelse med fyringssæsonen.

Document ID: 58193a67-1ec4-4e2e-907d-b943e889b65a

Proceduren for bestilling af VVS-arbejder er følgende:
Når man oplever udfordringer med VVS-installationer eller skal have etableret ny VVS-installation, anbefaler bestyrelsen, at man benytter den VVS, som er tilknyttet til foreningen. VVS'eren kan kontaktes direkte på: hej@vvsplus.dk eller via viceværterne på kontakt@kbhejendomsservice.dk

Overblik over fremtidige projekter

- *Forskønnelse af for- og bagtrapper – slibning og maling.*
- *Udskiftning af cylindre i alle døre i foreningen, med undtagelse af dørene ind til lejlighederne.*

Økonomi
Foreningen har fortsat en stærk økonomi og er godt rustet til at gå fremtiden i møde.

Bestyrelsen har valgt løbende året igennem at binde dele af vores kapital, så den forrentes højt. Der er tale om beløb fra DKK 2.000.000 – DKK 3.000.000 til en rente på 1,5-4 % pr. år. Da renterne ikke beskattes, går de direkte ind i foreningens drift-og vedligeholdelsesbudget.

En lille påmindelse om godt naboskab
Vi beder jer alle huske på foreningens ordensregler, herunder for ophold og larm i gården, som blandt andet skal være med til at sikre det gode naboskab, så vi alle kan trives og nyde vores hverdag sammen og hver for sig.

Husk at smide jeres affald ud i de rigtige containere – og i de containere, hvor der er plads! Glas (alle slags) skal ud i containeren, der står på hjørnet af Vordingborggade og Løgstørgade.

Rune Joon gennemgik beretningen punkt for punkt.

Soklen
Soklen skal sætte sig i et år, før den kan males. Den er klar til at blive malet og færdigbehandlet til efteråret. Bestyrelsen har valgt løsningen med påføring af cement og efterfølgende maling af soklen. Denne løsning sikrer et ensartet udtryk hele vejen rundt om bygningen.
Valget faldt også på denne løsning, da det ville koste 3,5 millioner kroner at få fremstillet specialsten til soklen i Løgstørgade.

Cykelstativ
Arbejdet med cykelstativerne er afsluttet, og bestyrelsen har planlagt en gennemgang med Julius den 1. maj 2025.
Der er ekstra cykelstativer opbevaret i gården, som kan anvendes, hvis der bliver behov for at udskifte nogle af de eksisterende stativer.

Trapper
Hvis trinnene på fortrappen var blevet udskiftet i stedet for poleret, ville de have krævet udskiftning cirka hvert tiende år.
Ved at vælge polering undgår man denne løbende udgift og forlænger trappernes levetid.

Gårdmiljø
Der er plantet nyt græs, løg og blomster, så gården står flot og fornyet til sommer.

Document ID: 58193a67-1ec4-4e2e-907d-b943e889b65a

Ventilation
I forbindelse med etablering af de nye tagboliger, blev der etableret mekanisk ventilationsanlæg i samtlige opgange med undtagelse af de 2, på det tidspunkt eksisterende 5. sals lejligheder beliggende i opgangen tv, henholdsvis Vordingborggade 35, 5. tv og Strandboulevarden 105, 5. tv. Alle lejligheder til venstre i de to opgange (V35 og S105) fortsætter derfor med" skorstenseffekten". Ejerne i de pågældende lejligheder har haft mulighed for at etablere sin egen udsugning i badeværelserne, hvilket alle benyttede sig af på det tidspunkt.
Alle øvrige lejligheder i E/F Trekanten er tilsluttet aftrækskanaler med mekanisk sug, via det under Tagprojektet etablerede ventilationsanlæg.
Såfremt nogle lejligheder under 5. sal har installeret ventilation, er dette I strid med reglerne, og de bør nedtages.
Der findes et skriv på ProBo dateret 24. juli 2017, som præciserer, hvor stort er gitter man må montere foran sin aftrækskanal.
Bestyrelsen modtager i midten af 2025 en rapport, som vil danne grundlag for en vurdering af den samlede ventilations- og udsugningssituation i ejendommen.
Der vil komme mere information på ProBo.

Tagprojekt
I forbindelse med 5-års gennemgangen er der blevet konstateret en række fejl og mangler. Rådgiverne har identificeret 18 væsentlige fejl ("skærende punkter"), hvor arbejdet ikke er udført korrekt.
Det skal bemærkes, at Per Høpfner A/S, som har stået for tagentreprisen, i mellemtiden er gået konkurs.

Bestyrelsen har været i dialog med den ansvarlige rådgiver, som burde have påpeget disse fejl og mangler allerede ved 1-års gennemgangen. Foreningen har derfor igangsat en syn- og skønsproces og afventer nu en endelig afgørelse.

Når bestyrelsen modtager afgørelsen, vil den blive meddelt til ejerne.

Rådgiveren har en ansvarsforsikring på 2,5 millioner kroner, som foreningen forventer at gøre krav på i forhold til de konstaterede fejl. Bestyrelsen har en klar forventning om at få medhold i størstedelen af de fremsatte punkter.

I forbindelse med hele processen har bestyrelsen løbende rådført sig med Boligexperten, DLA Piper samt andre relevante eksperter. Foreningen prioriterer at anvende de bedste rådgivere inden for hvert felt, selvom dette medfører udgifter, da det sikrer den bedst mulige håndtering af sagerne.

Hvis en ejer har særlig viden eller kompetencer inden for relevante områder, er man meget velkommen til at kontakte bestyrelsen.

Man kan desuden følge med i bestyrelsens arbejde via bestyrelsesmødereferaterne, som løbende bliver lagt op på ProBo.

I forbindelse med tagudskiftningen, blev der udskiftet køkken- og badeværelses faldstammer, stigstrenge og kælderrummene blev etableret.

Bestyrelsen har nu blikket rettet fremad og overvejer, hvilke tiltag der kan iværksættes nu og fremadrettet for at sikre, at sagen bliver løst på den bedst mulige måde.

Facade
Foreningen har en vedligeholdelsesplan, som bl.a. omfatter en gennemgang af facaden, der oprindeligt var planlagt til 2024. Denne gennemgang blev desværre ikke gennemført som planlagt, men bestyrelsen vil bestræbe sig på at gå i gang med denne i 2025.

Document ID: 58193a67-1ec4-4e2e-907d-b943e889b65a

Nøglesystem
Som oplyst på generalforsamlingen i 2024, er foreningens nuværende nøglesystem udgået. Bestyrelsen har derfor fundet et nyt nøglesystem, som ikke anvender brik eller elektronik, men som svarer til det system, foreningen anvender i dag.
Det skal bemærkes, at foreningen ikke vil få systemnøgler, da administrationen af disse ville være for omfattende.
Der vil blive udsendt yderligere information om nøglesystemet via ProBo.

F**ibernet**
Der mangler stadig at blive trukket kabler til et fåtal af lejlighederne på 5. sal. For alle øvrige lejligheder er de individuelle kabler nu trukket.
Det er den enkelte ejers ansvar selv at kontakte en udbyder og afholde udgiften til tilslutning og abonnement.
Bestyrelsen vil undersøge mulighederne for at finde en fælles udbyder med en fordelagtig pris, og samle så mange ejere som muligt på denne løsning for at opnå de bedste vilkår og pris.

Forsikring
Foreningen skiftede for nogle år siden forsikringsselskab som følge af mange tidligere skader. Der blevet tegnet en udvidet forsikring, som dækker uvejrsskader. Denne dækning blev valgt, da der tidligere har været problemer med fugt og vandindtrængning i kælderen samt nedfaldne tagsten.

VVS
I primo 2025 valgte foreningens tidligere VVS-leverandør, Petersen & Olsen, uden varsel at opsige samarbejdet med foreningen. Bestyrelsen har herefter indgået aftale med Finn L. & Davidsen (FLD), som nu fungerer som foreningens primære VVS'er. Derudover er Cx & Tekniq, hvor Martin er tilknyttet, blevet foreningens faste rådgiver og samarbejder tæt med FLD.
Bestyrelsen anbefaler, at ejerne altid kontakter FLD eller viceværterne i forhold til VVS-installationer, radiatorer samt tilslutninger til foreningens rørsystemer.

Det er udelukkende lejlighederne på 5. sal, der har tilladelse til at have vandbåren gulvvarme. Hvis andre lejligheder har etableret denne type gulvvarme, er installationen ikke lovligt udført.

Information og kontaktoplysninger på vicevært, VVS'er, Boligexperten samt øvrige samarbejdspartnere, som foreningen benytter, findes tilgængelige i alle opgange, på ProBo og på foreningens Facebook-side.

Når der flytter nye ejere ind, modtager de et velkomstbrev og får adgang til ProBo. Hvis der flytter nye ejere ind i ens opgang, er man meget velkommen til at gøre dem opmærksomme på foreningens Facebook-side.

Overblik over fremtidige projekter
Projektet omkring udskiftning af cylindre i alle døre, med undtagelse af dørene ind til lejlighederne er snart færdigt.

Bestyrelsen har fremsendt et forslag til dagens generalforsamling vedr. projektet om forskønnelse af for- og bagtrapper.

En ejer spurgte, om det er kosmetisk, at kældervæggene drysser en del. Bestyrelsen oplyste, at der er malet med kalkmaling i kælderen og det skaller, men dette er kosmetisk og er ikke farligt.

Foreningens elektriker har opdaget nogle ledninger, som næsten var brændt over på en eksisterende fase. Bestyrelsen afventer i øjeblikket en rapport fra elektrikeren, men er opmærksomme på det.

Der var stor ros til bestyrelsen fra de fremmødte ejere.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Document ID: 58193a67-1ec4-4e2e-907d-b943e889b65a

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Morten Jørgensen gennemgik årsregnskabet.

Morten oplyste, at regnskabet udviste et underskud på i alt kr. -11.986. Indtægterne er det samme som sidste år.

Foreningen har haft låst nogle penge hos Nykredit, som har givet et afkast på 68.414 kr.

Foreningens egenkapital andrager 2.838.257 kr. pr. 31. december 2024.

Posten vedr. administrationsomkostninger m.v. har været lidt højere i 2024 pga. udgifter til rådgivere og advokater i forbindelse med 5-års gennemgangen.

Nogle få poster i årsregnskabet blev fremhævet.

Renovationsposten er steget fra 2023 til 2024, dette skyldes bl.a. at det er blevet dyrere at få afhentet affald af Københavns Kommune.

Diverse posten på 78.650 kr. er bl.a. for hovedrengøring og belægning.

Murerposten på 566.341 kr. er for renovering af sokkel og nogle karnapaltaner.

Juridisk assistanceposten på 188.750 er brugt på advokat fra DLA Piper og syn- og skønsmand.

Herefter blev der åbnet op for eventuelle spørgsmål relaterede til årsregnskabet.

En ejer spurgte til de altaner der ligger på Løgstørgade.

Bestyrelsen kan oplyse, at det på generalforsamlingen i 2021 blev vedtaget, at der kunne opsættes altaner i udvalgte opgange på Løgstørgade. Godkendelsen har dog ligget til behandling hos kommunen i 23 måneder. Det er vigtigt at bemærke, at projektet varetages af en gruppe ejere og ikke administreres af foreningen.

Det blev vedtaget på sidste års generalforsamling, at vandskader i forbindelse med etablering, fornyelse, vedligeholdelse mv. af altaner påhviler den enkelte ejer og ikke foreningen.

Regnskabet blev herefter sat til afstemning og énstemmigt vedtaget.

Ad 4. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Ad 5.1

Bestyrelsen har indhentet tilbud på forskønnelse af vores opgange, både til for- og bagtrappe

Der er tale om slibning og malerarbejder på alle for- og bagtrapper. Kort om opgaven:

Der opstartes på både en hovedtrappe og en bagtrappe, men i hver ende af ejendommen. Derefter vil der blive arbejdet rundt, så der ikke både males en bagtrappe og en hovedtrappe i samme opgang, på samme tid, hvorfor der vil være en opgang fri for beboerne hele tiden. Når der arbejdes på fx en hovedtrappe, vil der blive opsat "nymalet" skilt op, den trappe der arbejdes på, vil være tilgængelig for beboere, dog på eget ansvar i forhold til evt. maling der ikke er tør. Men
der vil være helt fri på den modsatte trappe (altså bagtrappe hvis der arbejdes på fortrappen og modsat)
Forventningen er at det tager ca. 2-3 uger pr. opgang / bagtrappe.

Document ID: 58193a67-1ec4-4e2e-907d-b943e889b65a

Der vil som udgangspunkt blive varslet med ca. 3 ugers inden opstart i hver opgang, varsling vil ske løbende, når arbejdet på de første par trapper er afsluttet, har malerne er bedre overblik over det egentlige omfang, og vil varsle herefter, så vi sikrer en så præcis varsling som muligt, så opgaven bliver til så lille gene for beboerne som muligt.

Hvis det ikke lykkedes at få en samlet aftale i hus i en opgang, opsamles der til sidst, inden den endelige afleveringsforretning.

Se vedhæftede tilbud.

Ovenstående forslag behandlet under dette punkt.

Rune Joon fremlagde forslaget.

På bagtrapperne fra kælder til stueetage, kan man stort set se ind til murværket. Dette vil blive udbedret, men der vil ikke blive sat filt på, da projektet ville blive en million dyrere.

Fra stueetagen og til 5. sal vil der blive malet. Farven er endnu ikke besluttet. Vinduerne vil blive slebet og malet og dette gælder også gelænderet, der hvor der ikke er glaseret.

På fortrapperne vil alt blive malet inkl. lejlighederne hoveddøre. Malerne skal også ind i alle lejlighederne for at male karmen.

Det vil være muligt at benytte trapperne imens projektet foregår.

Tidsrammen for projektet er 2-3 uger pr. opgang. Der vil som udgangspunkt blive varslet ca. 3 uger inden opstart i hver opgang. Projektet vil starte op i efteråret 2025.

Der er afsat 2 millioner til projektet i budgettet og dette finansieres af foreningen. Det budgetterede underskud forslås dækket af foreningens egenkapital.

Morten gennemgik udsendte budget for 2025, med uændret opkrævning af fællesudgifter.

Herefter blev der åbnet op for eventuelle spørgsmål relaterede til budgettet og forslaget.

En ejer spurgte til om bestyrelsen har talt om, at fællesudgifterne skal stige på sigt. Bestyrelsen har drøftet dette, og foreningen kommer nok ikke udenom en indeksregulering på et tidspunkt, men dette har indtil nu kun været drøftet.

Der blev spurgt til om, projektet har været i udbud, og dette kunne bestyrelsen bekræfte at det har. Bestyrelsen tilføjede, at de løbende indhenter tilbud / holder øje med foreningens rådgivere, viceværter mv.

En ejer spurgte til om, det var et godt tidspunkt, at sætte gang i projektet, såfremt at flere af punkterne omkring taget skal udbedres. Bestyrelsen orienterede om, at de ting der skal laves på taget, skal laves inden 25 år, der er ikke noget som er kritisk og som skal laves nu.

Der blev spurgt til om projektet kan deles op i 2. Så bagtrapperne bliver udbedret først, da de trænger mest. Dirigenten oplyste, at der skal stemmes om forslaget som en helhed. Prisen på projektet er også fastsat ud fra en samlet entreprise.

Da der ikke var yderligere spørgsmål blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning og udløste følgende fordelingstal/stemmer:

Ja: 2.029 Nej: 93 Blank: 0

Forslaget blev således vedtaget.

Document ID: 58193a67-1ec4-4e2e-907d-b943e889b65a

Budget 2025 blev herefter sat til afstemning og blev énstemmigt vedtaget.

Ad 5. Forslag fra bestyrelse og medlemmer.

Ad 5.2

Bestyrelsen har indhentet tilbud på FORBEDRING af vores døre til lejlighederne, både til for- og bagtrappe.

Der er IKKE tale om hverken vedligeholdelse eller udskiftning for ejerforeningens regning, i henhold til vedtægternes § 16, stk. 1:

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre til lejlighederne og mod fællesarealer, udvendige vinduer samt fornyelse og vedligeholdelse af altaner, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder faldstammer, vandmålere, radiatorer og alle rør angående radiatorer samt fælles varmeanlæg.

Der er tale om døre, hvor f.eks. tobaksos, støj og træk, ikke kan trænge igennem, og som ikke mindst er brandsikret.

Se vedhæftede billede og tilbud.

Bestyrelsen gennemgik forslaget.

Tømreren har fundet en passende dør, som kan tilpasses de forskellige karme. Udskiftning af karmene samt al nødvendig tilpasning er inkluderet i forslaget.

Prisen for malerarbejdet er ikke medregnet i forslaget. Det estimeres, at en finish vil koste mellem 1.000 og 2.500 kr.

Der skal i forslaget stemmes om, hvorvidt en ejer må udskifte sin dør, hvis vedkommende ønsker det.

Hvis forslaget bliver stemt igennem, vil der blive set på, om udskiftning af døre kan ske i samme ombæring som maling af opgangene.

På nuværende tidspunkt er mange af dørene forskellige. En ny dør vil give et nyt udtryk. Når opgangene er blevet malet, vil alle dørene fremstå hvide, uanset om de er nye eller gamle.

Det er ikke en brandsikker dør, men det er en dør der hæmmer røg.

Hvis man ønsker, at udskifte sin dør, så skal det være til den type dør, som fremgår af forslaget.

Der blev herefter åbent op for spørgsmål.

En ejer vil gerne beholde de nuværende gerigter. Bestyrelsen foreslår, at det præciseres i forslaget, at det er en forudsætning, at de nuværende gerigter bevares. Hvis disse beskadiges i forbindelse med udskiftningen af døren, skal de reetableres.

En ejer spurgte til om man må udskifte sin dør om tre år. Det må man gerne, såfremt forslaget bliver vedtaget. Bestyrelsen vil få præciseret dette.

Der blev spurgt ind til, hvilke håndtag der vil blive monteret, da håndtagene på 5. sal ikke er helt identiske med de øvrige etager. Bestyrelsen oplyste, at disse skal ligne de nuværende / være de samme.

Forslaget er ikke en vedtægtsændring. Det er et forslag, der giver den enkelte ejer mulighed for frivilligt at udskifte sin dør til en der er bedre.

Document ID: 58193a67-1ec4-4e2e-907d-b943e889b65a

Der ligger ikke et endeligt tilbud endnu, dette vil blive udarbejdet efterfølgende, hvis forslaget bliver vedtaget.

Da der ikke var yderligere spørgsmål blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning og udløste følgende fordelingstal/stemmer:

Ja: 1.460 Nej: 296 Blank: 285

Forslaget blev således vedtaget.

Ad 5.3
Forslag fra Palle Dahl

Da egenkapitalen og den likvide beholdning fortsat er uforholdsmæssigt stor, vil jeg foreslå at den nedbringes til et fornuftigt leje.
Dette skal selvfølgelig ses i forhold til forudsete udgifter i de kommende fx 5-10 år.
Men foreningens formue behøver i min optik ikke overstige fx 3 millioner kr.
Formuen kunne nedbringes fx ved bidragsfritagelse i 3. og 4. kvartal i 2025, hvilket ejerne formentlig vil være tilfredse med.

Da Palle Dahl desværre havde været nødt til at gå inden hans forslag kom til behandling, fremlagde Silvia Lariani dette.

Bestyrelsen har drøftet Palles forslag. Hvis ejerne fritages for betaling af fællesudgifter i 3. og 4. kvartal, vil dette svare til 1.381.000 kr. Bestyrelsen vurderer, at der bør være tilstrækkelige midler på foreningens konto til fremtidige projekter og uforudsete udgifter.

Hvis dette forslag vedtages, efter at forslag 5.1 også er godkendt, vil beløbet på 1.381.000 kr. overstige de midler, der vil være til rådighed på foreningens konto efter afslutningen af malerprojektet.

Da der ikke var yderligere spørgsmål blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning og udløste følgende fordelingstal/stemmer:

Ja: 112 Nej: 1.882 Blank: 128

Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad 6. Valg af formand for bestyrelsen.

Rune Joon var på valg. Rune blev genvalgt med applaus, og blev takket for det gode arbejde.

Ad 7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmerne Sabine Shin-Ja Buhl, Kim Noer, Rune Pedersen og Morten Jørgensen var på valg. Alle blev genvalgt med applaus.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand:	Rune Joon	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem:	Sabine Shin-Ja Buhl	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem:	Morten Jørgensen	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem:	Kom Noer	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem:	Rune Emde Pedersen	På valg i 2026

Document ID: 58193a67-1ec4-4e2e-907d-b943e889b65a

Ad 8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Manuela Kohring var på valg. Manuela blev genvalgt.

Bjørn Strømboe Petersen meldte sit kandidatur som suppleant. Bjørn blev valgt.

Ad 9. Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Kreston CM blev genvalgt.

Ad 10. Eventuelt

Under punktet eventuelt blev der bl.a. drøftet følgende:

En ejer spurgte, om affaldscontainerne kunne blive renset. Bestyrelsen svarede, at hvis ejeren henvender sig til Københavns Ejendomsservice vedrørende dette, vil bestyrelsen sørge for at godkende anmodningen.

Der blev spurgt til om der kan sættes mere lys op ved containerne i det store rum. Bestyrelsen vil få kikket på dette.

En ejer oplever, at forskellige håndværkere ringer på hos hende, da hun bor i stueetagen og arbejder hjemmefra. Det tyder på, at der nogle gange er noget miskommunikation. Bestyrelsen vil tage sagen op med Københavns Ejendomsservice, da de fleste håndværkere rekvireres via dem.

En ejer spurgte, om det er hensigtsmæssigt, at hele bestyrelsen er på valg hvert år. Dette emne har bestyrelsen tidligere drøftet. Sidste år blev bestyrelsen udvidet fra tre til fem medlemmer samt fra én til to suppleanter.

Der blev henvist til, at ejerne skal huske at lukke portene og bagtrappedørene.

Bestyrelsen roste det udvalg, der står for at plante blomster m.v. i gården. Tiltag som disse udvalg er mere end velkomne. Hvis man har forslag til mindre projekter i gården eller sociale arrangementer, opfordres man til at kontakte bestyrelsen. Foreningen vil gerne støtte op om sådanne initiativer.

Hvis røgalarmer, pærer eller andet er gået i stykker, bedes det meldes ind til Kbh. Ejendomsservice på mail. Er der tale om en akut situation, skal man ringe til dem.

Til slut takkede Pernille Gram for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 21.17. Referatet underskrives elektronisk af dirigent og formand se sidste side.

Document ID: 58193a67-1ec4-4e2e-907d-b943e889b65a

List of Signatures

425-Referat 2025.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Rune Joon	Bestyrelsesformand På vegne af E/F Trekanten (425)	MitID	2025-06-24 08:17
Pernille Ramskov Holmblad Gram	Dirigent	MitID	2025-06-24 08:28

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 58193a67-1ec4-4e2e-907d-b943e889b65a

E/F TREKANTEN

CVR.nr. 31 94 59 25

ÅRSRAPPORT 2024

KRESTON CM
Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på Ejerforeningens ordinære generalforsamling den 30/4 2025

Dirigent:

Medlem af
KRESTON DANMARK
KRESTON GLOBAL

Document ID: bd3db2ef-f72a-4e87-b174-44c9a7d26cce

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Årsregnskab 1. januar – 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12 - 14

Document ID: bd3db2ef-f72a-4e87-b174-44c9a7d26cce

FORENINGSOPLYSNINGER

Forening	E/F Trekanten c/o Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V
	Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Rune Joon, formand Rune Pedersen Morten Jørgensen Kim Noer Sabine Shin-Ja Buhl
Revision	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K Cvr. 39 46 31 13
Administrator	Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V

Document ID: bd3db2ef-f72a-4e87-b174-44c9a7d26cce

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2024 for E/F trekanten.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler for regnskabsklasse A. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke ejerforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

København, den 7. marts 2025

Bestyrelse

Rune Joon
Formand

Morten Jørgensen

Rune Pedersen

Kim Noer

Sabine Shin-Ja Buhl

Document ID: bd3db2ef-f72a-4e87-b174-44c9a7d26cce

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for foreningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 7. marts 2025

Administrator

Boligexperten Administration A/S

Document ID: bd3db2ef-f72a-4e87-b174-44c9a7d26cce

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i E/F Trekanten

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Trekanten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 – 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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. 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.

Document ID: bd3db2ef-f72a-4e87-b174-44c9a7d26cce

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.

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.

Document ID: bd3db2ef-f72a-4e87-b174-44c9a7d26cce

- 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.

København, den 7. marts 2025

KRESTON CM
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 39 46 31 13

Jacob Hjort
Statsautoriseret revisor
mne33750

Document ID: bd3db2ef-f72a-4e87-b174-44c9a7d26cce

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A- virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordels kurstab og –gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Document ID: bd3db2ef-f72a-4e87-b174-44c9a7d26cce

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Fællesbidrag er indregnet i resultatopgørelsen til det på generalforsamlingen fastsatte bidrag. Alle indtægter vedrørende regnskabsåret er medtaget.

Øvrige indtægter er indregnet med fuld periodisering.

Omkostninger

Omkostninger består af renholdelsesomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger og administrationsomkostninger m.v.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Eventuelforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventuelforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Document ID: bd3db2ef-f72a-4e87-b174-44c9a7d26cce

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2024	2023
Andre tilgodehavender	4	10.574	7.217
Periodisering	5	270.345	258.712
Tilgodehavender		**280.919**	**265.929**
Likvide beholdninger	6	**3.334.296**	**3.680.598**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**3.615.215**	**3.946.527**
AKTIVER		**3.615.215**	**3.946.527**

PASSIVER

Overført resultat	7	2.838.257	2.850.243
EGENKAPITAL		**2.838.257**	**2.850.243**
Mellemregning adminstrator		0	2.950
Forudbetalinger		18.067	23.367
Vand- og varmeregnskab, igangværende	8	605.176	773.687
Skyldige omkostninger	9	106.015	164.248
Altanprojekt		47.700	132.032
Kortfristede gældsforpligtelser		**776.958**	**1.096.284**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**776.958**	**1.096.284**
PASSIVER		**3.615.215**	**3.946.527**
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	10		

Document ID: bd3db2ef-f72a-4e87-b174-44c9a7d26cce

NOTER

		2024	2024 Budget (ej revideret)	2023
1	**Renholdelse og belysning m.v.**			
	Vicevært	278.467	280.000	267.991
	Vinduespolering	15.063	17.000	15.063
	Grundskyld	5.431	15.000	11.250
	Snerydning	36.263	50.000	34.188
	Renovation	432.372	437.100	386.516
	Skadedyrsbekæmpelse	22.688	25.000	23.688
	El-forbrug	53.324	80.000	67.705
	Diverse	78.650	6.000	5.875
		922.258	**910.100**	**812.276**
2	**Vedligeholdelse**			
	Rådgivning	13.918	0	60.885
	Rådgivning ifm. 5-års eftersyn, tagboligprojekt	4.875	0	142.510
	VVS	68.180	0	21.710
	Kloak m.v.	9.969	0	13.361
	Elektriker	64.192	0	36.950
	Elektriker, skift af hovedbly	0	0	95.250
	Dørtelefonanlæg	1.311	0	826
	Maler	27.383	0	149.759
	Maler, sokkel	0	0	271.563
	Storskrald	2.500	11.000	9.150
	Tømrer, snedker	35.975	0	54.257
	Tømrer, cykelstativ	150.000	0	0
	Tømrer, udskiftning af døre	0	0	407.565
	Murer	566.341	0	15.610
	Glarmester	4.050	0	6.791
	Varmeanlæg	33.151	0	105.967
	Skilte, låse og nøgler	43.130	0	57.490
	Gård- og haveanlæg	37.395	0	37.628
	Pleje af fællesgård	66.096	0	40.230
	Diverse småudgifter	9.414	0	15.700
	Tag, reparationer	0	0	46.250
	Fugt, reparationer og kontroller	17.187	0	32.536
	Diverse reparationer	16.499	0	8.875
	Løbende vedligeholdelse	0	1.229.173	0
		1.171.566	**1.240.173**	**1.630.863**

Document ID: bd3db2ef-f72a-4e87-b174-44c9a7d26cce

NOTER

		2024	2024 Budget (ej revideret)	2023
3	**Administrationsomkostninger m.v.**			
	Administrationshonorar	162.535	162.535	154.940
	Administration, øvrige omkostninger	625	625	625
	Revision og regnskabsmæssig assistance	19.900	20.000	19.700
	Revision, regulering tidligere år	0	0	50
	Juridisk assistance	188.750	50.000	76.250
	Generalforsamling og møder	8.701	5.000	1.075
	Telefon, webhotel og internet	1.908	1.700	1.463
	Bestyrelsesgodtgørelse	17.940	15.800	15.800
	Ikke udbetalt bestyrelsesgodgørelse, tidligere år	0	0	-14.550
	Kontorartikler, kopiering, porto, gebyrer m.v.	8.818	8.000	5.384
	Diverse udgifter	15.950	20.000	14.688
		425.127	**283.660**	**275.425**

		2024	2023
4	**Andre tilgodehavender**		
	Tilgodehavende ved beboer	10.574	6.457
	Udlæg, reparation vedrørende malersag	0	760
		10.574	**7.217**
5	**Periodisering**		
	Forudbetalt forsikring	255.945	241.432
	Øvrige periodiseringer	14.400	17.280
		270.345	**258.712**
6	**Likvide beholdninger**		
	Nykredit Bank, konto 8117 143310	786.596	3.548.566
	Altanprojekt, konto 8117 1488826	47.700	132.032
	Nykredit bank aftaleindlån	2.500.000	0
	Saldo 31. december	**3.334.296**	**3.680.598**

Document ID: bd3db2ef-f72a-4e87-b174-44c9a7d26cce

NOTER

		2024	2023
7	**Overført resultat**		
	Saldo 1. januar	2.850.243	3.101.338
		2.850.243	**3.101.338**
	Årets resultat	-11.986	-251.095
		2.838.257	**2.850.243**
8	**Vand- og varmeregnskab, igangværende**		
	Indbetalt a conto fra beboere	2.262.609	2.253.285
	Vand- og varmeforbrug	-1.657.433	-1.479.598
		605.176	**773.687**
9	**Skyldige omkostninger**		
	Revision og regnskabsmæssig assistance, afsat	20.000	19.700
	Ørsted	10.975	13.046
	KBH Ejendomsservice	66.307	84.971
	Byens Byggerådgivning	1.500	0
	Hansen & Søgaart	6.233	11.279
	Udlæg	0	939
	Petersen & Olsen A/S	0	2.688
	SBS Byfornyelse	0	7.500
	DLA Piper	0	23.125
	Malermester Rasmus	1.000	1.000
	Saldo 31. december	**106.015**	**164.248**

10 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for ethvert tilgodehavende, med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos medlem, herunder for krav efter vedtægternes §22, er ejerforeningsvedtægten tinglyst pantstiftende for kr. 38.000 i hver enkelt lejlighed.

Pantsikringen indeksberegnes i henhold til Bygningsstyrelsens reguleringsindeks for boligbyggeri. Hovedstolen reguleret i henhold til indeks udgør ultimo 2024 kr. 70.000.

Document ID: bd3db2ef-f72a-4e87-b174-44c9a7d26cce

List of Signatures

425-Regnskab-2024.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Jacob Hjort	Underskriver	MitID	2025-05-08 14:40

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: bd3db2ef-f72a-4e87-b174-44c9a7d26cce

E/F Trekanten (425)

Budget for perioden

01.01.2025 - 31.12.2025

BOLIGEXPERTEN
ADMINISTRATION A/S

Budget for E/F Trekanten (425)

01.01.2025 - 31.12.2025

Note		Budget 2024	Realiseret 2024	Budget 2025
	Indtægter			
	Fællesudgifter	2.763.933	2.763.933	2.763.933
	Ekstraordinære indtægter	-0	18.944	-0
	Renteindtægter	-0	68.414	-0
	Indtægter i alt	**2.763.933**	**2.851.291**	**2.763.933**
	Udgifter			
1	Ejendomsudgifter	-1.251.100	-1.253.612	-1.206.000
2	Ordinær rep. og vedligeholdelse	-1.229.173	-1.184.536	-1.000.000
3	Ekstraordinær vedligeholdelse - genopretning/renov	-0	-0	-2.000.000
4	Administrationsudgifter	-283.660	-425.128	-452.600
	Udgifter i alt	**-2.763.933**	**-2.863.275**	**-4.658.600**
	Driftsresultat	**-0**	**-11.985**	**-1.894.667**
	Årets resultat	**-0**	**-11.985**	**-1.894.667**

Det budgetterede underskud foreslås dækket af foreningens egenkapital.

Noter til budget

E/F Trekanten (425)

Note		Budget 2024	Realiseret 2024	Budget 2025
1	**Ejendomsudgifter**			
	Ejendomsskat	-15.000	-5.431	-2.000
	Renovation	-437.100	-432.372	-436.000
	El	-80.000	-53.324	-50.000
	Forsikringer	-330.000	-328.855	-350.000
	Ejendomsservice (faktura)	-280.000	-278.467	-290.000
	Anden renholdelse	-6.000	-78.650	-6.000
	Skadedyrsbekæmpelse	-25.000	-22.688	-0
	Snerydning	-50.000	-36.263	-50.000
	Vinduespolering	-17.000	-15.063	-17.000
	Storskrald	-11.000	-2.500	-5.000
	Ejendomsudgifter i alt	**-1.251.100**	**-1.253.612**	**-1.206.000**
2	**Ordinær rep. og vedligeholdelse**			
	Blikkenslager, VVS	-0	-68.180	-0
	Elektriker	-0	-64.192	-0
	Maler	-0	-27.383	-0
	Murer	-0	-566.341	-0
	Låsesmed	-0	-38.180	-0
	Glarmester	-0	-4.050	-0
	Tømrer, snedker	-0	-185.975	-0
	Kloakservice	-0	-9.969	-0
	Varmeanlæg	-0	-33.151	-0
	Gård & have	-0	-103.491	-0
	Diverse materialer	-0	-9.414	-0
	Navneskilte	-0	-4.950	-0
	Div. reparationer	-0	-33.686	-0
	Rådgivning	-0	-18.793	-0
	Dørtelefonanlæg	-0	-1.311	-0
	Selvrisiko forsikring	-0	-15.471	-0
	Vedligeholdelse, løbende	-1.229.173	-0	-1.000.000
	Ordinær rep. og vedligeholdelse i alt	**-1.229.173**	**-1.184.536**	**-1.000.000**
3	**Ekstraordinær vedligeholdelse - genopretning/renovering**			
	Renovering for-& bag trapper	-0	-0	-2.000.000
	Ekstraordinær vedligeholdelse - genopretning/renovering i alt	**-0**	**-0**	**-2.000.000**
4	**Administrationsudgifter**			
	Administrationshonorar	-162.535	-162.535	-171.475
	Øvrige adm.udgifter	-625	-625	-625
	Bestyrelsesgodtgørelse	-15.800	-17.940	-22.500
	Møder, generalforsamling	-5.000	-8.701	-5.000
	Kontorart., papir, porto	-500	-0	-500
	Diverse gebyrer	-7.500	-8.820	-9.500
	Internet	-1.700	-1.908	-2.500
	Advokatbistand	-50.000	-188.750	-200.000
	Revision, regnskab	-20.000	-19.900	-20.500

Diverse	-20.000	-12.100	-20.000
Omk. vedr. tinglysning	-0	-3.850	-0
Administrationsudgifter i alt	**-283.660**	**-425.128**	**-452.600**

Drifts- og vedligeholdelsesrapport
Ejerforeningen Trekanten
Løgstørgade 36-42, Strandboulevarden 105-111, Vordingborggade 35-39, 2100 København Ø
10 års budget for vedligehold udover ordinær vedligehold

	Stand	Sum	Stillads/ lift	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Gadefacader														
Facade/sokkelrenovering	Middel	750.000	X		750.000									
Gårdfacader														
Facade/sokkelrenovering	Middel	1.750.000	X		1.750.000									
Vinduer og døre														
Renovering af eksist. vinduer til lejligheder	Middel	2.000.000	X										2.000.000	
Renovering/udskiftning af vinduer til trappe	Middel	1.250.000	X									1.250.000		
Udskiftning kældervinduer mod gård	Middel	400.000										400.000		
Renovering portparti	God	150.000								150.000				
Trapper														
Renovering køkkentrapper	Ringe	4.500.000						1.500.000	1.500.000	1.500.000				
Renovering af bagtrappedøre mv.	Ringe	300.000			150.000	150.000								
Øvrige														
Renovering af karnapper	Middel	625.000	X			125.000		125.000		125.000		125.000		125.000
I alt		**11.725.000**		**0**	**2.650.000**	**275.000**	**0**	**1.625.000**	**1.500.000**	**1.775.000**	**0**	**1.775.000**	**2.000.000**	**125.000**

Alle priser er inkl. moms

Opdateret i april 2022. Opdateres næste gang i 2024.

Justitsministeriets gonpartpapir. Til skøder, skadeslosbreve, kvitteringer til udslettelse og andre påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn: (i København kvarter) eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn. 4552-55 udenbys klædebo.

Gade og hus nr.:

Stempel: kr. øre

Akt: Skab H nr. 458 (udfyldes af dommerkontoret)

Købers / Kreditors } bopæl:

Anmelder:

Aar 1914 den 7' september blev tinglæst saalydende dokument:

Stpl. 1 kr.

Deklaration.

Undertegnede ejer af ejendommene matr. nr. 4552-4553-4554-4554 og 4555 udenbys klædebo kvarter, Strandboulevarden- Øresundsgade - Løgstørgade erklærer herved i henhold til Justitsministeriets og Københavns Bygningskommissions skrivelser af henholdsvis 3' juni 1914 og 19' maj 1914 formig og efterfølgende ejere af nævnte ejendomme:

at der fra vaskerummene i tagetagen stedse skal være fri og uhindret adgang til 2 trapper,

at der stedse skal være anbragt metalkappe overkedlerne samt at rummene ingensinde maa benyttes som værksteder, værelser eller køkkener, men kun til almindelig vaskebrug for husets beboere,

at der fra samtlige matr. nr. stedse skal være fri og uhindret adgang til benyttelse af gennemgangen og gennemkørslen paa matr. nr. 4552 og 4554,

at baderummene i matr. nr. 4552 kun maa benyttes til nævnte

Bestillingsformular C

Jensen & Kjeldskov A/S, København.

brug, eventuelt med kloset og ingensinde som værksteder, værelser eller køkkener, samt at varmelegemerne overalt skal holdes i mindst 4 cm og varmelegemerne i mindst 5,2 cm afstand fra træværk,

at baderummene i matr.. nr. 4554 og 4555 kun maa benyttes til nævnte brug eventuelt med kloset, og ingensinde som værksteder, værelser eller køkkener, samt at ovnene i badeværelserne i matr. nr. 4554 ingensinde maa indrettes med gasfyring.

at brandmuren mellem disse overensstemmende med bygningslov af 12' april 1889 § 30 skal være fælles og ikke kan borttages af nogen af ejerne saa længe en af bygningerne endnu staar.

at vandklosetterne ikke maa nedlægges eller erstattes med tøndelatriner i gaarden eller luftkloset ter i etagerne, uden at der anbringes det i bygningsloven fastsatte antal henholdsvis sæder eller pottetønder, enten i gaarden eller - saafremt det fornødne ubebyggede areal ikke maatte være tilstede - da i selve bygningens stueetage, og

at den ved samtlige dispensationer hjemlede ret i overtrædelsestilfælde skal være forbrudt.

Denne deklaration maa ikke udslettes af pantebogen uden Bygningskommissionens samtykke.

København, den 4' september 1914

Aktieselskabet Kalkværksgrundene

Andr. Fussing H.Primodt Gustav Kæhler

Rudolf Petersen

Genpartens rigtighed bekræftes.

24/01/2002 11:06 KBH.VAND INSTALLATIONSKONTORET → 033448478 NR.363 D01

Matr. Nr. 4552, 4553, 4554 og 4555.
Kvarter: Udenbys Klædebo.

Anmelderens navn og bopæl (kontor):
Aktieselskabet Kalkværksgrundene

Akt: Skab H Nr. 458

Stempel: kr. øre.

Vordingborggade 35 1. sal
Telefon Øbro 3761

DEKLARATION 2208

om DEKL. BOGK. V.I.№ 1664

Fællesforsyning med Vand.

Undertegnede Ejere af Matr. Nr. 4552, 4553, 4554 og 4555, Udenbys Klædebo kvarter, Strandboulevarden 109-111, Løgstørgade 42, Løgstørgade 38-40, Løgstørgade 36, Vordingborggade 35-37 samt Vordingborggade 39 og Strandboulevarden 105-107,

erklærer herved for os og efterfølgende Ejere af ovennævnte Ejendomme, at vi for hel eller delvis Fællesforsyning med Vand fra Københavns Vandforsyning indgaar paa nedennævnte af Københavns Magistrat i Henhold til Regulativ for Københavns Vandforsyning § 4, Stk. 3, fastsatte Betingelser:

§ 1.

Fællesforsyningen sker gennem den fra den offentlige Forsyningsledning til Matr. Nr. 4552 indførte Stikledning. Herfra føres de fornødne Forsyningsledninger til Ejendommene Matr. Nr. 4553, 4554 og 4555.

Vandledningsanlæggets tekniske Indretning, herunder Anbringelse af Vandmaaler, bestemmes af Københavns Vandforsyning.

§ 2.

Fællesforsyningen ændrer intet i de Grundejerne ifølge Lov af 30. November 1857 om Stadens Vandforsyning og Regulativ for Københavns Vandforsyning paahvilende Pligter, i Henhold til hvilke Vedligeholdelse af Vandledningsanlægget og Betaling af Udgifter ved Københavns Vandforsynings Undersøgelse for Fejl paa dette Anlæg for Stikledningens Vedkommende paahviler den Ejer, paa hvis Ejendom Ledningen er indført, og for det øvrige Vandledningsanlægs Vedkommende paahviler de respektive Ejere, hver for den Del af Anlægget, der er beliggende paa hans Ejendom.

Aftale om anden Fordeling af Udgifterne, der eventuelt maatte træffes mellem Ejerne indbyrdes, har ingen Gyldighed i Forholdet overfor Københavns Vandforsyning.

§ 3.

Saafremt Vandet leveres gennem Maaler, betaler hver Ejer det Vandforbrug, der leveres gennem den i hans Ejendom anbragte, hos Københavns Vandforsyning lejede, Maaler i Overensstemmelse med gældende Vedtægt.

Aftale om anden Fordeling af Vandafgifterne, der eventuelt maatte træffes mellem Ejerne indbyrdes, har ingen Gyldighed overfor Københavns Vandforsyning.

§ 4.

Paa Ejendommene og disses Vandledningsanlæg maa intet foretages, som af Københavns Vandforsyning skønnes at være til Hinder for Anlæggets Benyttelse, Eftersyn, Vedligeholdelse og Bestaaen, og Ejerne skal finde sig i de med Eftersyns- og Vedligeholdelsesarbejderne forbundne Ulemper.

§ 5.

Københavns Vandforsyning kan ikke gøres ansvarlig for Mangler eller Ulemper ved Fællesforsyningen, og Københavns Magistrat kan naar som helst med et Varsel af 3 Maaneder kræve denne ophævet.

§ 6.

Saafremt Fællesforsyningen bringes til Ophør, maa hver Ejer for egen Regning bekoste de til hans Ejendoms særskilte Forsyning nødvendige Ledningsforanstaltninger i Overensstemmelse med Regulativ for Københavns Vandforsyning, og der kan ikke af nogen af Ejerne gøres Krav om Erstatning gældende overfor Københavns Vandforsyning paa Grund af Fællesforsyningens Ophør.

§ 7.

Uden særlig Paategning derom respekterer denne Deklaration til enhver Tid foruden de Ejerne i Henhold til Tinglysningslovens § 40, 1. Stk. tilkommende Rettigheder endvidere Kreditforenings- eller Kreditkasselaan (derunder Tillægslaan) i ovennævnte Ejendomme samt Hypoteksforeningslaan (derunder Tillægslaan) alt med statutmæssige Forpligtelser derunder solidarisk Ansvarlighed og til højere aarlig Ydelse end 4%; endvidere respekterer Deklarationen ligeledes Laan ydede af Stat eller Kommune eller Laan garanterede af disse eller en af disse, uanset om saadanne Laan maatte være til forhøjet Rente, samt eventuelle tinglyste pantstiftende Deklarationer til Københavns Kommune eller Institutioner herunder.

§ 9.

Denne Deklaration, der tinglyses paa ovennævnte Matr. Nr. .....

4552, 4553, 4554 og 4555, Udenbys Klædebo kvarter,

maa ikke udslettes af Tinglysningen uden Københavns Magistrats (Vandforsyningens) Samtykke.

København, den 9. juli 1953.

Aktieselskabet "KALKVÆRKSGRUNDENE"

Til vitterlighed om ægte underskrift, rigtig dato og om underskrivernes myndighed:

Advokat
Brøndby 21

Vordingborgvej 76

Af hensyn til bestemmelserne i § 4, stk. 2, i byggelov for København af 29. marts 1939 vides intet at erindre mod tinglysning af nærværende dokument.

Københavns magistrats 4' afdeling, den 22. juni 1953.

P. d. a.
a. B.

S. Winkelhorn
ekspedient

INDFØRT I DAGBOGEN
den 14. JUL. 1953
KØBENHAVNS BYRET

Anmærkning: Der mangler samtykke fra følgende panthavere:
i matr.nr. 4552
1-2) Sparekassen for Kbhvn. & Omegn ifølge 2 pantebreve,
i matr.nr. 4553
3-4) Samme ifølge 2 pantebreve,
i matr.nr. 4554
5-6) Samme ifølge 2 pantebreve,
i matr.nr. 4555
7-8) Samme ifølge 2 pantebreve,
i alle fire matr.nr.
9) A/S Kalkværksgrundene.

Efter skel Gebyrligelse annulleres herved
foranstaaende Paategning
af Byret d 14 Juli 1953

Justitsministeriets genpartpapir. Til lejekontrakter, servitutdokumenter o. l., fortsættelse af dokumenter, fortegnelse over pansatte genstande o. l. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn:
(i København kvarter)
eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn.

Gade og hus nr.:

Stempel: kr. øre

Akt: Skab 39 nr. 448
(udfyldes af dommerkontoret)

1597

Anmelder:

Københavns magistrats 4. afdeling.
Rådhuset, V.

Ejer: A/S Kalkværksgrundene
Gade: Vordingborggade 35-39, Løgstørgade 36-42, Strandboulevarden 105-111
Matr. nr. 4552 og 4555
Kvarter: Udenbys Klædebo.
B.J.nr. UK 46814.

M E D D E L E L S E

i henhold til byggelov for staden København af 29. marts 1939, § 64.

Til magistratens byggetilladelse af 14/12 1970 vedrørende benyttelse af nogle disponible lokaler i kælderen til lagerrum, er bl.a. knyttet den betingelse,

at de med A, B og C angivne kælderlokaler kun må anvendes som lagerrum og ingen sinde som arbejds- eller opholdsrum.

Københavns magistrats 4. afdeling, den 4. februar 1971.

P. b. v.
e. b.

E. Jacobsen

INDFØRT I DAGBOGEN
den - 4 FEB. 1971
KØBENHAVNS BYRET
Lysø

Genpartens rigtighed bekræftes

Bestillingsformular H

Jensen & Kjeldskov A/S, København.

3000-12-70. S. 237 c:

Justitsministeriets genpartpapir

GENPART 050335 09 0000.0010 05.09.2002 TA
1.400,00 K

Matr.nr. 4552 (ejerlejl.nr. 1-34),
4553 (ejerlejl.nr. 1-22),
4554 (ejerlejl.nr. 1-37) og
4555 (ejerlejl.nr. 1-36)

Ejerlavsbetegnelse:
Udenbys Klædebo Kvarter,
København (UK)

Anmelder:
Københavns Kommune
Bygge- og Teknikforvaltningen
Byggeri & Bolig
Ottiliavej 1
2500 Valby
Tlf.: 33 66 52 00

BK 556

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 897 af 25. september 2000 om byfornyelse med senere ændringer, § 12, stk. 3, jf. § 9, stk. 1, nr. 6, tinglyses meddelelse om, at Bygge- og Teknikudvalget den 14. august 2002 har vedtaget byfornyelsesbeslutning for et fælles gårdanlæg for ejendommene matr.nr. 4552 (ejerlejl.nr. 1-34), 4553 (ejerlejl.nr. 1-22), 4554 (ejerlejl.nr. 1-37) og 4555 (ejerlejl.nr. 1-36) Udenbys Klædebo Kvarter, København (UK).

SERVITUTDOKUMENT

I henhold til byfornyelseslovens § 45, stk. 1, tinglyses servitutter om:

1. at der etableres et fælles gårdanlæg omfattende de til ejendommene matr.nr. 4552, 4553, 4554 og 4555 UK hørende gårdarealer samt porten mellem vej og gård på ejendommen matr.nr. 4554 UK,

2. at fællesgårdanlægget udføres i overensstemmelse med hovedretningslinierne i vedhæftede gennemførelsesprojekt, tegning nr. 27.044,

3. at Københavns Kommune, Grønne Gårde, forestår projektets gennemførelse,

4. at det offentlige afholder udgifterne ved gennemførelsesprojektets realisering inden for de i byfornyelsesloven fastsatte rammebeløb,

Form. 267 G Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

5. at fællesgårdanlægget efter gennemførelsesprojektets realisering skal opretholdes, således at ændringer kun må foretages efter forud fra Bygge- og Teknikforvaltningen indhentet tilladelse,

6. at udgifterne til fællesgårdanlæggets drift, vedligeholdelse og renholdelse påhviler ejerne af ejendommene, der forpligter sig til at indgå i et gårdlav,

7. at de samlede udgifter til drift, vedligeholdelse og renholdelse fordeles imellem de enkelte ejendomme i forhold til disses bruttoetagearealer,

8. at renovationsudgifterne dog fortsat afholdes af den enkelte ejendom,

9. at beslutninger i gårdlavet træffes, hvor ikke andet er bestemt, ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal (bruttoetageareal). Detaljerede bestemmelser vedr. lavet fastsættes i vedtægter og stiftelsesoverenskomst.
Vedtægterne skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

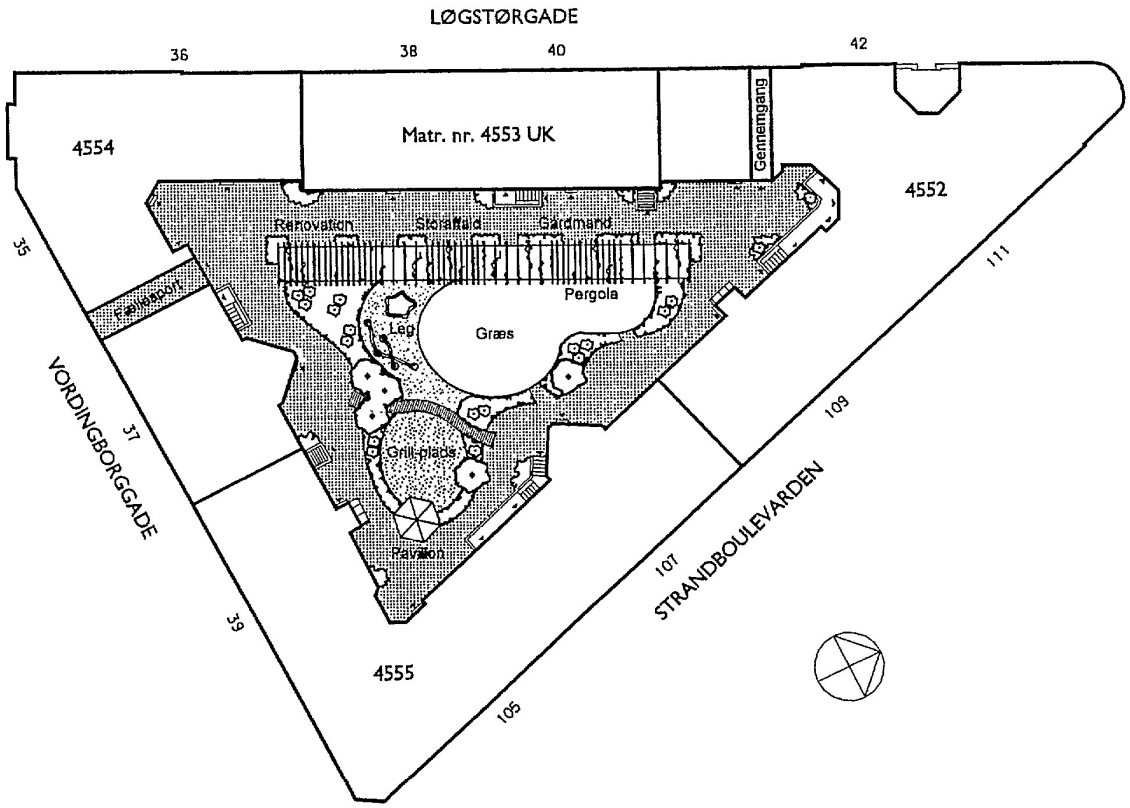
Påtaleberettiget er Københavns Kommune, Bygge- og Teknikforvaltningen, uden hvis samtykke bestemmelserne ikke kan aflyses.

Det bemærkes, at ejendommenes ejere og panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen ved anbefalet brev er underrettet om tinglysningen, jf. byfornyelseslovens § 45, stk. 2.

København Kommune, Bygge- og Teknikforvaltningen, den 23. august 2002

Birgitte Søgaard

Justitsministeriets genpartpapir



Københavns Kommune Bygge- og Teknikforvaltningen, Grønne Gårde Frederikssundsvej 83C, 2400 København NV	
BK 556	Kvarter: Udenbys Klædebo
Tegn. d.: aug. 2002	Tegn. nr.: 27.044

Justitsministeriets genpartspapir

*** * *** Side: 4
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i København Akt.nr.:
 * *** *** Tinglysningsafdelingen H 458 II

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 4552 Hovedejd, Udenbys Klædebo Kvarter, København
Ejendomsejer:
Lyst første gang den: 05.09.2002 under nr. 124179
Senest ændret den : 05.09.2002 under nr. 124179

Lyst på matr.nr. 4552 ejl. 1-34, 4553 ejl. 1-22, 4554 ejl. 1-37 og 4555 ejl. 1-36 Udenbys Klædebo Kvarter.

Retten i København den 19.09.2002

Jane Vejter

Koncernservice
Økonomiforvaltningen

Advokatpartnerselskab Lund Elmer Sandager

Restanceopgørelse vedr. ejendomsbidrag 2026 samt information om indefrossen grundskyld

Attest vedrørende ejendomsskat.

Ejendomsnr. (bedes oplyst ved enhver henvendelse) 534766	Din reference:
Matrikelbetegnelse Udenbys Klædebo Kvarter, København 4555	Beliggenhed Strandboulevarden 105 st tv

Der resterer følgende ejendomsbidrag mv. vedrørende ovennævnte ejendom:

Restanceart	Forfaldsdato	Beløb i kr.
Rottebekæmpelsesgebyr	01.02.2026	192,94
Renter		2,99
Gebyr		250,00
Der skyldes i alt		445,93

For ejerlejligheder omfatter denne attest kun egentlige ejendomsskatter – **ikke** forbrugsafgifter mv.

Indbetaling kan ske konto nr. 0216-4069177654, med henvisning til ejendomsnummer 53766.

Ved ejerskifte er der indefrossen grundskyld kr. 2.703,00 som sættes til indfrielse.
Venlig hilsen
Dorte Hildebrandt
Specialist

16. februar 2026

Sagsnr.
2026-0070490

Dokumentnr.
2026-0070490-2

Sagsbehandler
Dorte Hildebrandt

Koncernservice
Debitorstyring og Rapportering

Borups Allé 177
2400 København NV

EAN nummer
5798009809247

Debitorstyring og Rapportering indefrossen grundskyld 2/2

Restanceopgørelse vedr. ejendomsbidrag 2026 samt information om

Auktionsopgørelse

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

rdsupport@rd.dk
Telefon 45 12 93 10
www.rd.dk

Pantnr./lånnr. 2278.4119-002 30. januar 2026
Matrikel 4555, Udenbys Klædebo Kvarter, København
Adresse Strandboulevarden 105,stue TV, ejerlejl. 11
Låntager Janus Roar Ulv
Strandboulevarden 105,st tv

Hovedstol	kr.	2.549.000,00
Restgæld pr. 01.04.2026	kr.	1.471.656,61
Lånetype: Obligationslån		
Ydelse pr. 01.04.2026	kr.	14.498,40
Rente p.a. 0,00000%		
Restløbetid 8 år 8 måneder.		

Fondskoder til indfrielse: DK0004613346

Ydelsen forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden,
dog i juni og december er forfald den 11. i måneden.

Opgørelse pr. 23.03.2026

Restgæld pr. 01.04.2026	kr.	1.471.656,61
Restance pr. 01.03.2026	kr.	14.508,13
Restance pr. 01.02.2026	kr.	14.508,13
Restance pr. 01.01.2026	kr.	14.508,13
Morarente opgjort pr. 02.01.2026 - 23.03.2026	kr.	271,28

Total for lån nr. 002 anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	1.515.452,28
Kolonne 2	kr.	1.471.656,61
Kolonne 3	kr.	43.795,67

KD0156-1

Aktuelt tinglyst dokument

Dokument:

Dato/løbenummer: 08.11.2019-1011336539

Realkreditpantebrev:

Obligationslån

Senest påtegnet:

08.11.2019 14:35:39

Ejendom:

Adresse: Strandboulevarden 105, ST. TV.
2100 København Ø

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 11
Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København
Matrikelnummer: 4555

Kreditor:

Navn: REALKREDIT DANMARK A/S
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø

Cvr-nr.: 13399174

Debitor:

Navn: Janus Roar Ulv
Strandboulevarden 105, st. tv.
2100 København Ø

Cpr-nr. 081273-****

Personligt gældsansvar: Debitor har personligt gældsansvar

Debitor(erne) erkender at skylde kreditor(erne) den angivne hovedstol.

Hovedstol:

2.549.000 DKK

Løbetid:

Aftalt løbetid: 15 år
Løbetiden er fast.

Fast rente:

Pålydende årlig rente:	0 %
Øvrige rentevilkår:	Se under SÆRLIGE BESTEMMELSER.

Betalingsvilkår:

Tilbagebetalingsmåde:	Annuitetslån.
Betalingstermin:	Perioden 1. januar - 31. marts forfalder 1. marts Perioden 1. april - 30. juni forfalder 11. juni Perioden 1. juli - 30. september forfalder 1. september Perioden 1. oktober - 31. december forfalder 11. december
Øvrige betalingsvilkår:	Se under SÆRLIGE BESTEMMELSER.

Opsigelsesvilkår:

Indfrielseskurs:	100
Debitors opsigelsesfrist:	2 måneder
Øvrige opsigelsesvilkår:	Se under SÆRLIGE BESTEMMELSER.

Rektaklausul:

Dette pantebrev kan ikke overdrages til eje eller pant.

Retsforfølgningsforbud:

Dette pantebrev kan ikke gøres til genstand for individuel retsforfølgning.

Oprykningsret:

Dette dokument er med oprykningsret.

Særlige bestemmelser:

Udlånsbetingelser.

I låneforholdet mellem kreditor og debitor, er debitor underlagt de til enhver tid gældende "Låntyper og forretningsbetingelser" samt kreditors gældende prisblad.

Lånets afvikling.

Indtil lånet er endeligt afviklet, skal debitor betale ydelser bestående af renter, afdrag og bidrag. Når lånet er stående eller i perioder med afdragsfrihed skal debitor dog ikke betale afdrag. Alle ydelser og øvrige betalinger på lånet skal ske kontant i lånets valuta.

Ydelserne er fastsat, så der i lånets løbetid opnås dækning for renter og afdrag på de obligationer, der blev udstedt i anledning af lånet.

Ydelserne skal betales rettidigt til kreditor uden forudgående påkrav. Sidste rettidige betalingsdag er sidste bankdag i terminsmåneden.

Første ydelse beregnes forholdsmæssigt fra udbetalingsdagen og forfalder den førstkommende terminsmåned efter den udbetalingsdag kreditor har registreret.

I lånets sidste termin skal debitor betale den ydelse, der er nødvendig for at afvikle lånet fuldt ud.

Kreditor kan ændre størrelsen af bidraget og mindstebidraget samt ændre beregningsmåden for bidrag efter de retningslinjer, der er fastsat i de til enhver tid gældende "Låntyper og forretningsbetingelser".

Forfald.

Lånet forfalder til fuld indfrielse den 11. i den måned, hvor lånet udløber, uanset datoerne for de ordinære ydelsers forfald.

Debitor er forpligtet til at holde pantet behørigt forsikret og skal på kreditors opfordring dokumentere dette. Debitor er endvidere forpligtet til at give kreditor besked, hvis debitor skifter adresse eller den pantsatte ejendom skifter ejer.

Så længe debitor opfylder sine forpligtelser i henhold til pantebrevet, er lånet uopsigeligt fra kreditors side. I tilfælde af misligholdelse kan kreditor straks opsige lånet til skadesløs betaling.

Er lånet givet som forhåndslån forfalder det til hel eller delvis indfrielse, hvis betingelserne i forhåndslånsgarantien ikke opfyldes, eller hvis de i loven fastsatte lånegrænser og frister efter kreditors vurdering ikke overholdes.

Kreditor kan kræve lånet indfriet helt eller delvist, hvis ejendommen inden 2 år efter lånets udbetaling overgår til en anvendelse, der ville have medført en anden belåning, løbetid eller afvikling. Debitor er forpligtet til at give kreditor besked, hvis ejendommens anvendelse ændres inden 2 år fra lånets udbetaling. For forhåndslån regnes 2 års fristen fra det tidspunkt, hvor lånet overgår til endeligt lån.

Hvis lånsøger fortier oplysninger eller afgiver forkerte oplysninger i låneansøgninger, skemaer m.v., og har det haft indflydelse på værdiansættelsen eller udstedelsen af lånetilbuddet, betragtes det som en svigtende forudsætning for kreditor. Det kan medføre, at lånetilbudet bortfalder straks,

eller hvis lånet er udbetalt - at lånet opsiges uden varsel til hel eller delvis indfrielse.

Debitor er forpligtet til at acceptere, at der skal ske nedbringelse af realkreditlånet, hvis lånet er ydet i strid med de lånegrænser, der er angivet i lovreglerne for lån finansieret med særligt dækkede realkreditobligationer.

Hæftelse.

Debitor hæfter både med den pantsatte ejendom og personligt over for kreditor og obligationsejerne i den serie, lånet er optaget i.

Indfrielse.

Er lånets hovedstol over 3 mio. kr. og sker udbetalingen til kurs 100 eller derover, kan lånet ikke indfris kontant til kurs 100 til en obligationstermin, der ligger mindre end 12 måneder efter udbetalingsdagen. Det gælder dog ikke, hvis indfrielsen sker i forbindelse med ejerskifte eller tvangsauktion.

Debitor kan indfri lånet før tid enten med obligationer eller kontant til kurs 100. Derudover skal debitor betale renter og andre beløb, som debitor ifølge vilkårene i pantebrevet måtte skylde.

I den måned en ydelse forfalder, sker indfrielsen på grundlag af den nye obligationsrestgæld.

Indfris lånet med obligationer, skal debitor indlevere obligationer til kreditor for et beløb svarende til obligationsrestgælden. Det skal være samme type obligationer som lånet blev udbetalt i. Obligationerne må ikke være udtrukne eller opsagte.

Ønsker debitor at indfri lånet kontant, skal kreditor modtage en skriftlig opsigelse senest kl. 16:00 på den sidste bankdag før opsigelsesfristen udløber. For obligationsterminerne 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober udløber opsigelsesfristen henholdsvis 31. oktober, 31. januar, 30. april og 31. juli.

Efter samme regler kan debitor betale ekstraordinære afdrag på lånet. Kreditor bestemmer om sådanne afdrag skal afskrives både på lånets hovedstol og obligationsrestgæld eller kun på obligationsrestgælden.

Kreditor beregner indfrielsesbeløbet og kan kræve alle udgifter forbundet med indfrielsen betalt af debitor.

Morarenter og gebyrer.

Hvis debitor ikke betaler ydelsen eller et eventuelt indfrielsesbeløb rettidigt, skal debitor betale morarente og

gebyrer.

Morarenten beregnes fra forfaldsdagen og til betaling sker. Morarenten tilskrives straks efter sidste rettidige betalingsdag og dernæst hver den 11. i måneden.

Følgende hæftelser respekteres:

Dato/løbenummer:	17.04.2002-59975-01
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	38.000 DKK
Kreditor:	E/F Trekanten (2624)

Følgende servitutter respekteres:

Dato/løbenummer:	16.05.1870-967259-01
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	12.06.2017-1008748867
Dokumenttype:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	17.08.1891-967260-01
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	07.09.1914-967261-01
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	14.07.1953-2208-01
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	07.09.1960-4185-01
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	04.02.1971-0000159401
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	23.01.1995-967262-01
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	05.09.2002-124179-01
Dokumenttype:	Servitut

Pantebrevsformular:

I øvrigt gælder Justitsministeriets almindelige betingelser ASDRO:	1) Kapitalen er uopsigelig fra kreditors side. Debitor kan nedbringe eller indfri gælden kontant. Debitor kan endvidere nedbringe eller indfri gælden med bagvedliggende obligationer, hvis der er en direkte sammenhæng mellem lån og obligationer. De nærmere vilkår fastsættes i pantebrevets særlige bestemmelser, der kan indeholde en henvisning til kreditors almindelige forretningsbetingelser eller lignende.

2) Betalinger efter dette pantebrev skal ske på kreditors adresse, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor. Er lånet ydet efter reglerne i lov om finansiel virksomhed §§ 16 b-16 g (fælles funding), skal betalinger efter pantebrevet ske til kreditor, som anført i pantebrevet, medmindre debitor modtager særskilt meddelelse om andet betalingssted fra det pengeinstitut eller realkreditinstitut, som har fået pantebrevet overdraget til eje, jf. lov om finansiel virksomhed § 16 e.

3) Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter m.v. som aftalt i pantebrevet. Pantebrevet kan indeholde en henvisning til kreditors almindelige forretningsbetingelser eller lignende. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.

4) Debitor har pligt til at underrette kreditor om adresseændring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste adresse uanset adresseændring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye adresse.

5) Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.

6) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.

7) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter - herunder bidrag og kautionsforsikringspræmier - samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.

8) Uanset pantebrevets uopsigelighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:

a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved nr. 3,

b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,

c) hvis pantet, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed, vanrøgtes eller i øvrigt væsentligt forringes, herunder ved at ejendommen kondemneres, eller for erhvervsejendomme ved at driften standses for længere tid,

d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,

e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og

f) hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer.

Elektronisk akt anmeldelse information:

Anmelder:

DANSKE BANK A/S
Holmens Kanal 2
1060 København K

Cvr-nr.: 61126228

Betalt tinglysningsafgift:

1.640 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Strandboulevarden 105, ST. TV.
2100 København Ø

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	11
Landsejerlav:	Udenbys Klædebo Kvarter, København
Matrikelnummer:	4555

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

08.11.2019 14:35:39

Dokumenttype:

SDRO-Pantebrev

Dato/løbenummer:

08.11.2019-1011336539

SEB Kort har videresendt jeres e-mail til vores kontor, da sagen er overdraget til inkasso på vores kontor.
Kravet kan opgøres til kr. 100.774,95 og bedes ført i kolonne 1 og 4

Med venlig hilsen | Best regards,

Bente
Inkassorådgiver
Intrum

Selvbetjening >

Denne email og eventuelle vedhæftede filer er fortrolige og kan også indeholde beskyttede data. Hvis du ikke er den navngivne modtager, bedes du straks underrette afsenderen og ikke videregive indholdet til andre, bruge det til noget formål, eller gemme eller kopiere oplysningerne i nogen form for medium. Tak for dit samarbejde.

Tænk på miljøet, før du udskriver denne email.
Information om, hvordan vi behandler persondata

Fra: collection.governance@seb.se <collection.governance@seb.se>
Sendt: Tuesday, 3 February 2026 09.10
Til: tredjepart <tredjepart@intrum.com>
Emne: VB: Sagsnr. 686706 - Tvangsauktion over ejendommen beliggende Strandboulevarden 105, st. tv., 2100 København Ø, tilhørende Janus Roar Ulv, boende samme sted - BFE nr. 144510

Vidaresänt ärende nr OM5709636 från Maloo
Ursprunglig avsändare: kbn@les.dk

Som advokat for Formula Leasing A/S skal jeg hermed meddele, at der er berammet tvangsauktion til foretagelse den 23. marts 2026, kl. 09:30, ved Københavns Fogedret.

Det fremgår af tingbogen, at I har tinglyst et udlæg, stort kr. 83.926, i ejendommen.

Til brug for udfærdigelsen af salgsopstillingen bedes I venligst fremsende en opgørelse af jeres tilgodehavende pr. auktionsdagen. Opgørelsen kan fremsendes pr. mail til undertegnede.

Oplysningerne imødeses senest den 9. februar 2026, da salgsopstillingen skal indleveres til

fogedretten den 16. februar 2026.

Med venlig hilsen/Best regards

Kristian Ambjørn Buus-Nielsen
Partner, advokat (H)
Partner, Attorney

[IMAGE]

Advokatpartnerselskab	Telefon	+45 33 300 200
Kalvebod Brygge 39-41	Direkte	+45 33 300 226
DK-1560 København V.	Mobil	+45 51 804 935
CVR-nr. 32 28 39 34	E-mail	kbn@les.dk

www.les.dk
Send fortrolige dokumenter

[IMAGE]Få vores nyhedsbrev [IMAGE]Følg os på LinkedIn

(See attached file: image001.png)(See attached file: image002.png)

Ret&Råd
ADVOKATER
NORDSJÆLLAND

Sagsnummer
12302

2. februar 2026

Ret&Råd Advokater Nordsjælland P/S
Milnersvej 39C, 1. sal
3400 Hillerød

CVR.: 35860312

Tlf.: 48 20 74 00

www.ret-raad.dk/nordsjaelland
nordsjaelland@ret-raad.dk

Advokat
Christian Landbo Quedens
cq@ret-raad.dk
48 20 74 08

Inkassoansvarlig
Yvonne Fausing
yf@ret-raad.dk
48 20 74 25
Inkassoansvarlig

Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab
Kalvebod Brygge 39
1560 København V

Att.: Advokat Kristian Ambjørn Buus-Nielsen

Dit J.nr. ? - Auktion 23-03-2026, Strandboulevarden 105, ST TV - Udlæg 26/3-25

Under henvisning til aftale kan jeg herved opgøre min klients tilgodehavende pr. 23-03-2026.

Tinglyst udlæg	kr.	116.156,22
Procesrente fra 11-04-2024 af 116.156,22 frem til 23-03-2026	kr.	24.197,62
Salær for auktionsbegæring	kr.	3.850,00
Gebyr auktionsbegæring - Københavns Byret	kr.	1.500,00
I alt	**kr.**	**145.703,84**

Beløbet kan overføres til kontorets konto i Nykredit Bank reg.nr. 5492 kontonr. 0000902777 med henvisning til sagsnr. 12302.

Med venlig hilsen
Ret & Råd Nordsjælland
Inkassoafdelingen

v/Yvonne Fausing

LUND ELMER SAN
INKASSO

Lund Elmer Sandager
Kalvebod Brygge 39-41
DK-1560 København V
Telefon: +45 33 300 200
www.les.dk
CVR nr. 32 28 39 34

Kristian Ambjørn Buus-Nielsen

kbn@les.dk
Direkte: 33300226
Telefontid: 9:00 - 16:00

13. februar 2026
Sagsnr. 686706-1

Loginoplysninger
Brugernavn: 1041364
Password: 124p53qG

Auktionsopgørelse pr. 23. marts 2026

Kravet kan opgøres således:

Hovedstol	kr.	297.597,25
Procesrente fra d. 02-10-2024 til d. 23-03-2026 af kr. 297,597.25	kr.	45.528,30
Inkassosalær	kr.	7.700,00
Ejendomsdatarapport	kr.	105,00
Retsafgift	kr.	1.500,00
Betalinger	kr.	0,00
Udestående	kr.	352.430,55

Kravet medtages i kolonne 1 og 4

.

Med venlig hilsen

Lund Elmer Sandager, Inkassoafdelingen



Lund Elmer Sandager
Kalvebod Brygge 39-41
DK-1560 København V
Telefon: +45 33 300 200
www.les.dk
CVR nr. 32 28 39 34

Kristian Ambjørn Buus-Nielsen

kbn@les.dk
Direkte: 33300226
Telefontid: 9:00 - 16:00

13. februar 2026
Sagsnr. 686706-2

Loginoplysninger
Brugernavn: 1041364
Password: 124p53qG

Auktionsopgørelse pr. 23. marts 2026

Kravet kan opgøres således:

Hovedstol	kr.	38.685,43
Procesrente fra d. 27-06-2023 til d. 23-03-2026 af kr. 6,295.01	kr.	1.883,79
Procesrente fra d. 26-07-2023 til d. 23-03-2026 af kr. 27,519.41	kr.	7.992,32
Procesrente fra d. 06-08-2024 til d. 23-03-2026 af kr. 126.00	kr.	21,61
Procesrente fra d. 17-08-2024 til d. 23-03-2026 af kr. 4,745.01	kr.	797,23
Inkassogebyr	kr.	100,00
Inkassosalær	kr.	2.700,00
Rykkergebyr	kr.	200,00
Retsafgift	kr.	3.000,00
Mødesalær	kr.	400,00
Betalinger	kr.	0,00
Udestående	kr.	55.780,37

Kravet medtages i kolonne 1 og 4.

Med venlig hilsen

Lund Elmer Sandager, Inkassoafdelingen

Tingbogsattest

Udskrevet:	29.01.2026 13:59:24

Ejendom:

Adresse:	Strandboulevarden 105, ST. TV. 2100 København Ø
Ejerlejlighedens dato:	31.01.2018
Ejerlejlighedens areal:	182 kvm
BFE-nummer:	144510
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	11
Fordelingstal:	129/3221
Dato:	30.04.1914
Landsejerlav:	Udenbys Klædebo Kvarter, København
Matrikelnummer:	4555
Areal:	1052 m2
Heraf vej:	0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype:	Skøde
Dato/løbenummer:	22.03.2002-43820-01

Adkomsthavere:

Navn:	Janus Roar Ulv
Cpr-nr.:	081273-****
Ejerandel:	1 / 2

Købesum:

Kontant købesum:	2.200.000 DKK
Købesum i alt:	2.200.000 DKK

Dato for overtagelse:

22.03.2002

Tillægstekst:

Tillægstekst
hver for halvdelen

Dokument:

Dokumenttype:	Skøde
Dato/løbenummer:	23.11.2010-1001851707

Adkomsthavere:

Navn:	Janus Roar Ulv
Cpr-nr.:	081273-****
Ejerandel:	1 / 1

Købesum:

Kontant købesum:	1.376.616 DKK
Købesummen omfatter beløb til arv/gave:	0 DKK
Købesummen omfatter overtagne restancer af skatter og afgifter eller af andre ydelser.:	0 DKK
Købesummen omfatter servitutter, tinglyst på det købte, der kan forlanges afløst af en pengeydelse:	0 DKK
Købesummen omfatter beløb til anlægsbidrag til vej mv., der er forfaldent til betaling på tidspunktet for ejerskiftet:	0 DKK
Købesum i alt:	1.376.616 DKK

Dato for overtagelse:

01.09.2009

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer:	17.04.2002-59975-01
Prioritet:	9
Dokumenttype:	Anden hæftelse
Hovedstol:	38.000 DKK
Rente:	

Senest påtegnet:

Dato:	06.10.2017 10:49:42

Også tinglyst på:

Antal: 136

Kreditorer:

Navn: E/F Trekanten (2624)
Cvr-nr.: 19926435

Tillægstekst:

Tillægstekst
Pristalsreg.

Ændring af foredelingstal
Se anmeldelsen.

Nye vedtægter
Relaterer sig til nye vedtægter under dato/løbenummer 12.06.2017-1008748867.

Relaks
Relaks vedr. ejl. 35 og 36 matr.nr. 4555 - se anmeldelsen

Relaks
Lyst relaks ejerlejlighed nr. 34 (matr.nr. 4552) afgiver 27 m2 til fællesarealet som nye trapper, ejerlejlighed nr. 36 (matr.nr. 4554) afgiver 25 m2 til fællesarealet som trapper og terrasser, ejerlejlighed nr. 37 (matr.nr. 4554) afgiver 20 m2 til fællesarealet som trapper og terrasser og at ejerlejlighed 22 (matr.nr. 4553) afgiver 24 m2 til fællesareal, se anmeldelsen.

Dokument:

Dato/løbenummer: 08.11.2019-1011336539
Prioritet: 11
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 2.549.000 DKK
Rentesats: 0 %
Låntype: Obligationslån

Kreditorer:

Navn: REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.: 13399174

Debitorer:

Navn: Janus Roar Ulv
Cpr-nr.: 081273-****

Dokument:

Dato/løbenummer:	09.10.2020-1012309494
Prioritet:	12
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	5.831 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	TRYG FORSIKRING A/S
Cvr-nr.:	24260666

Debitorer:

Navn:	Janus Roar Ulv
Cpr-nr.:	081273-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	18700516-967259-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20170612-1008748867
Servitut:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	08.11.2019-1011336539
Prioritet:	11
Dokumenttype:	SDRO-Pantebrev
Hovedstol:	2.549.000 DKK
Rentesats:	0 %
Låntype:	Obligationslån
Kreditor:	REALKREDIT DANMARK A/S
Dato/løbenummer:	18910817-967260-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19140907-967261-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19530714-2208-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19600907-4185-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19710204-0000159401
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19950123-967262-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20020905-124179-01
Servitut:	Servitut

Dato/løbenummer:	17.04.2002-59975-01
Prioritet:	9
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	38.000 DKK
Kreditor:	E/F Trekanten (2624)

Dokument:

Dato/løbenummer:	27.04.2021-1012865913
Prioritet:	13
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	83.926 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	SEB KORT BANK, DANMARK, FILIAL AF SEB KORT BANK AB, SVERIGE
Cvr-nr.:	25804759

Debitorer:

Navn:	Janus Roar Ulv
Cpr-nr.:	081273-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	18700516-967259-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20170612-1008748867
Servitut:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	08.11.2019-1011336539
Prioritet:	11
Dokumenttype:	SDRO-Pantebrev
Hovedstol:	2.549.000 DKK
Rentesats:	0 %
Låntype:	Obligationslån
Kreditor:	REALKREDIT DANMARK A/S
Dato/løbenummer:	09.10.2020-1012309494
Prioritet:	12
Hovedstol:	5.831 DKK
Kreditor:	TRYG FORSIKRING A/S
Dato/løbenummer:	18910817-967260-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19140907-967261-01
Servitut:	Servitut

Dato/løbenummer: 19530714-2208-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19600907-4185-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19710204-0000159401
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19950123-967262-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20020905-124179-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 17.04.2002-59975-01
Prioritet: 9
Dokumenttype: Hæftelse
Hovedstol: 38.000 DKK
Kreditor: E/F Trekanten (2624)

Dokument:
Dato/løbenummer: 26.03.2025-1016562472
Prioritet: 14
Dokumenttype: Udlæg
Hovedstol: 116.156 DKK
Rentesats: 0 %

Kreditorer:
Navn: FORMULA AUTOMOBILE A/S
Cvr-nr.: 26181992

Debitorer:
Navn: Janus Roar Ulv
Cpr-nr.: 081273-****

Anmærkninger:
Dato/løbenummer: 18700516-967259-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20170612-1008748867
Servitut: Vedtægter

Dato/løbenummer: 08.11.2019-1011336539
Prioritet: 11
Dokumenttype: SDRO-Pantebrev
Hovedstol: 2.549.000 DKK
Rentesats: 0 %

Låntype:	Obligationslån
Kreditor:	REALKREDIT DANMARK A/S
Dato/løbenummer:	09.10.2020-1012309494
Prioritet:	12
Hovedstol:	5.831 DKK
Kreditor:	TRYG FORSIKRING A/S
Dato/løbenummer:	27.04.2021-1012865913
Prioritet:	13
Hovedstol:	83.926 DKK
Kreditor:	SEB KORT BANK, DANMARK, FILIAL AF SEB KORT BANK AB, SVERIGE
Dato/løbenummer:	18910817-967260-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19140907-967261-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19530714-2208-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19600907-4185-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19710204-0000159401
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19950123-967262-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20020905-124179-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	17.04.2002-59975-01
Prioritet:	9
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	38.000 DKK
Kreditor:	E/F Trekanten (2624)

Dokument:

Dato/løbenummer:	04.07.2025-1016869118
Prioritet:	15
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	323.091 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	FORMULA LEASING A/S

Cvr-nr.:	33065477

Debitorer:

Navn:	Janus Roar Ulv
Cpr-nr.:	081273-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	18700516-967259-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20170612-1008748867
Servitut:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	08.11.2019-1011336539
Prioritet:	11
Dokumenttype:	SDRO-Pantebrev
Hovedstol:	2.549.000 DKK
Rentesats:	0 %
Låntype:	Obligationslån
Kreditor:	REALKREDIT DANMARK A/S
Dato/løbenummer:	09.10.2020-1012309494
Prioritet:	12
Hovedstol:	5.831 DKK
Kreditor:	TRYG FORSIKRING A/S
Dato/løbenummer:	27.04.2021-1012865913
Prioritet:	13
Hovedstol:	83.926 DKK
Kreditor:	SEB KORT BANK, DANMARK, FILIAL AF SEB KORT BANK AB, SVERIGE
Dato/løbenummer:	26.03.2025-1016562472
Prioritet:	14
Hovedstol:	116.156 DKK
Kreditor:	FORMULA AUTOMOBILE A/S
Dato/løbenummer:	18910817-967260-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19140907-967261-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19530714-2208-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19600907-4185-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19710204-0000159401
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19950123-967262-01

Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20020905-124179-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	17.04.2002-59975-01
Prioritet:	9
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	38.000 DKK
Kreditor:	E/F Trekanten (2624)

Dokument:

Dato/løbenummer:	10.07.2025-1016886804
Prioritet:	16
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	47.951 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	FORMULA LEASING A/S
Cvr-nr.:	33065477

Debitorer:

Navn:	Janus Roar Ulv
Cpr-nr.:	081273-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	18700516-967259-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20170612-1008748867
Servitut:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	08.11.2019-1011336539
Prioritet:	11
Dokumenttype:	SDRO-Pantebrev
Hovedstol:	2.549.000 DKK
Rentesats:	0 %
Låntype:	Obligationslån
Kreditor:	REALKREDIT DANMARK A/S
Dato/løbenummer:	09.10.2020-1012309494
Prioritet:	12
Hovedstol:	5.831 DKK
Kreditor:	TRYG FORSIKRING A/S
Dato/løbenummer:	27.04.2021-1012865913
Prioritet:	13

Hovedstol: 83.926 DKK
Kreditor: SEB KORT BANK, DANMARK, FILIAL AF SEB KORT BANK AB, SVERIGE

Dato/løbenummer: 26.03.2025-1016562472
Prioritet: 14
Hovedstol: 116.156 DKK
Kreditor: FORMULA AUTOMOBILE A/S

Dato/løbenummer: 04.07.2025-1016869118
Prioritet: 15
Hovedstol: 323.091 DKK
Kreditor: FORMULA LEASING A/S

Dato/løbenummer: 18910817-967260-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19140907-967261-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19530714-2208-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19600907-4185-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19710204-0000159401
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19950123-967262-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20020905-124179-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 17.04.2002-59975-01
Prioritet: 9
Dokumenttype: Hæftelse
Hovedstol: 38.000 DKK
Kreditor: E/F Trekanten (2624)

Afgiftspantebrev:
Dato/løbenummer: 03.06.2005-88432-01
Prioritet: 17
Hovedstol: 391.000 DKK

Senest påtegnet:
Dato: 04.12.2019 11:07:40

Servitutter

Dokument:
Dato/løbenummer: 16.05.1870-967259-01
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Forsyningspligt:
Vand

Andet:
Andet

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om vandforsyning mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 17.08.1891-967260-01
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Forsyningspligt:
Vand

Andet:
Andet

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om vandforsyning mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 07.09.1914-967261-01
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 1_H-II_458

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fælles brandmur/gavl mv, vaskerum,

baderum mv.

Dokument:

Dato/løbenummer:	14.07.1953-2208-01
Prioritet:	4
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	140
Akt nr:	1_H-II_458

Forsyningspligt:

Vand

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om vandforsyning mv, Resp lån i off midler

Dokument:

Dato/løbenummer:	07.09.1960-4185-01
Prioritet:	5
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	38
Akt nr:	1_H-II_458

Bebyggelse:

Vilkår

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

AKT 1_H-II_462
-

Dokument:

Dato/løbenummer:	04.02.1971-0000159401
Prioritet:	6
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	38
Akt nr:	1_H-II_458

Bebyggelse:

Vilkår

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Dokument:

Dato/løbenummer:	23.01.1995-967262-01
Prioritet:	7
Dokumenttype:	Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om fjernvarme mv, akt F-13-I

Dokument:

Dato/løbenummer:	05.09.2002-124179-01
Prioritet:	8
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	139
Akt nr:	1_H-II_458

Tillægstekst:

Tillægstekst
servitutdokument indeholdende bestemmelser om fælles gårdanlæg m.v.

Dokument:

Dato/løbenummer:	12.06.2017-1008748867
Prioritet:	10
Dokumenttype:	Vedtægter VEDTÆGTER for Ejerforeningen TREKANTEN

Senest påtegnet:

Dato:	28.10.2024 13:53:06

Også tinglyst på:

Antal:	140

Påtaleberettiget:

Navn:	E/F Trekanten (2624)
Cvr-nr.:	19926435

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	9.817.000 DKK
Grundværdi:	7.504.000 DKK
Vurderingsdato:	01.01.2022

Kommunekode:	0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	534766

Tillægstekst:

Indskannet akt:

Akt nr:	1_UKK_4555_11

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 ses på eller downloades fra internettet, hvor der annonceres og informeres om tvangsauktioner. Retterne tilbyder gratis wifi.

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 1.500 kr. 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, hvis der skal holdes ny auktion.

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 budets 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)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay. Overførslen skal i så fald "swipes" over for fogeden med angivelse af AS-nummeret i emnefeltet.

Sikkerhed kan ikke stilles ved 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

Via www.tinglysning.dk kan køber selv oprette et auktionsskøde, når auktionsafgiften og eventuel moms er betalt. Køber skal vedhæfte en udskrift af auktionsbogen og samtykkeerklæringer fra samtlige, dækkede rettighedshavere i kolonneopstillingen og alle de rettighedshavere, der har beløb til gode ud over auktionsbuddet - det, der kaldes størstebeløbet. Ingen af dokumenterne må indeholde oplysninger om personnumre.

Køber skal orientere fogedretten, når et digitalt skøde er klar til underskrift og i den forbindelse oplyse under hvilket navn, dokumentet kan søges frem.

Hvis ejendommen skal videresælges, sparer man tinglysningsafgift ved at oprette et transportskøde, hvorved retten til at få udstedt auktionsskøde overdrages. Transportskødet skal også vedhæftes sammen med de andre dokumenter.

Køber skal selv sørge for at få tinglyst auktionsskødet og at anmode Tinglysningsretten om at slette helt eller delvist udækkede hæftelser.

Du kan læse mere om digitale auktionsskøder her

Køber skal endvidere betale en tinglysningsafgift. Se tinglysningsafgiftsloven og SKAT.dk - tinglysningsafgiftsvejledningen.

Bekendtgørelse 1978-12-15 nr. 652 om tvangsauktionsvilkår

(fast ejendom),

som ændret ved bkg 1982-03-31 nr. 121, bkg 1989-12-18 nr. 866, bkg 1990-12-21 nr. 896, bkg 2003-06-17 nr. 519, bkg 2016-02-26 nr. 185 og bkg 2020-03-26 nr. 316

I medfør af § 570, stk. 1, i lov om rettens pleje, jf. lovbekendtgørelse nr. 938 af 10. september 2019, fastsættes:

§ 1. Tvangsauktion over fast ejendom skal afholdes på justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jf. bilaget til bekendtgørelsen.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1979 og får virkning for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger indgivet til fogedretten efter den 1. januar 1979.

BILAG

Tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

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 mv.

Ejendommen mv. 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, herunder ejendommens og eventuelt medfølgende løsøres momsmæssige behandling.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter mv.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

4. Auktionsbudet mv.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud.

Er der tale om et momspligtigt salg, skal det endelige bud, som antages, tillægges moms

Minimum for overbudene 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 højst i 6 uger efter første auktion. På den 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 auktionsbudet

Auktionsbudet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen. Hæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses under auktionen.

Auktionsbudet 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 slutning.

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 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

Copyright © Karnov Group Denmark A/S

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 auktionsbudet

Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbudet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage ud over auktionsbudet.

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 auktionsbudet, kan særligt nævnes:

a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.
b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanter for de andre i ejendommen berettigede.

Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt.

Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent-salær.

c. Ejendomsskatterestancer.
d. Brandforsikringsbidrag.
e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.
f. Ophævet.
g. Ophævet.
h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.
i. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.
j. Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.

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.

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 mv., jf. pkt 6.A litra a,
b. ¼ af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jf. pkt 6.A litra b, og
c. størstebeløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jf. pkt 6.B.

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 ½ års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme 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 budet, og hammerslaget annulleres, 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 købers risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den ny 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. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, kan vilkårene endvidere ikke fraviges til ugunst for Landsbyggefonden.

11. Særlige vilkår: - - -

Ingen.

Copyright © Karnov Group Denmark A/S