J.nr. 4-01677

Tvangsauktion over ejerlejlighed beliggende

Grøndals Parkvej 6A, 1.th., 2720 Vanløse



AS nr.: AS 6-10/2026

Ejendommen matr.nr.: 11e Utterslev, København, og 9t Brønshøj, København

Ejerlejlighed nr.: 14

Auktionstidspunkt: 9. juli 2026 kl. 09:00

Auktionssted:	Retten på Frederiksberg, Gl. Domhus, Retssal A, Howitzvej 32A, stuen, 2000 Frederiksberg
Fremvisning:	Dato endnu ikke fastlagt. Tilmelding skal ske senest dagen før til Marlene Vangsgaard, e-mail mv@l-lc.dk. Såfremt der ikke er nogen tilmeldte, fremvises lejligheden ikke.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Salgsopstilling	3
Tingbogsattest	7
Gældende vurdering	34
Ejendomsdatarapport fra boligejer.dk	35
Oversigt over råstofområder	86
Oversigt over vejforsyning	87
Administratorbesvarelse	88
Vedtægter og tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Grøndalsbo	98
Forslag til nye vedtægter for Ejerforeningen Grøndalsbo vedtaget på ordinær generalforsamling den 28. april 2026	128
Referat ordinær generalforsamling den 22. marts 2022	145
Referat ekstraordinær generalforsamling den 13. april 2022	152
Referat ekstraordinær generalforsamling den 28. september 2022	155
Referat ordinær generalforsamling den 22. marts 2023	158
Referat ekstraordinær generalforsamling den 9. februar 2024	164
Referat af ordinær generalforsamling den 21. marts 2024	169
Referat af ekstraordinær generalforsamling den 8. november 2024	174
Referat ekstraordinær generalforsamling den 25. marts 2025	177
Referat informationsmøde den 25. marts 2026	184
Referat ordinær generalforsamling den 28. april 2026	189
Materiale informationsmøde den 28. april 2026	199
Tilmeld Fiberby	226
Årsrapport 2024	227
Forslag til driftsbudget 2025	241
Årsrapport 2025	242
Forslag til driftsbudget 2026	257
Ejendomsforsikringspolice Købstædernes Forsikring, forsikringsvilkår m.m.	258
Certifikat ledelsesansvarsforsikring	271
Opkrævningscertifikat kollektiv ulykkesforsikring	274
Husorden 2026	275
Information og prisliste	276
Ejendomsbidragsrestance Københavns Kommune	277
Opgørelse ejerforeningen, hæftelse 1	280
Opgørelse RD, hæftelse 2	281
Opgørelse Danske Bank, hæftelse 3	284
Opgørelse Lowell, hæftelse 6	285
Opgørelse Intrum, hæftelse 7	286
Domstyrelsens købervejledning	287
Bkg. Tvangsauktionsvilkår pr. 1. april 2020	290

Salgsopstilling

(købsnøgle)

til brug for

tvangsauktion over fast ejendom

Udarbejdet af
Advokatrådet og Dansk ejendomsmæglerforening

J.NR. 21-401677

Ejendommens matr.nr.:	11e Utterslev, København, 9t Brønshøj, København, ejl.nr. 14
beliggende:	Grøndals Parkvej 6A, 1.th., 2720 Vanløse
Tilhørende:	Mimoun Ahmida Naanai
boende:	Parmagade 34, 3.tv., 2300 København S
Auktionstidspunkt:	9. juli 2026 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten på Frederiksberg, Gl. Domhus, Retssal A, Howitzvej 32A, stuen, 2000 Frederiksberg
Rekvirent, hæftelses nr.:	2
Ved advokat:	Kenneth Holm Larsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Ejerlejlighed
Ejendomsværdi pr.:	01-01-2020, 2.133.000,00 **heraf grundværdi:** 1.273.000,00
Vurdering i h.t. Retsplejelovens § 562:	Ej foretaget
Areal ifølge tingbogen :	54 m² **heraf vej:** 0 m²
Forsikringsforhold:	Bygningsforsikring via Ejerforeningen hos Købstædernes Forsikring, police nr. 53822727, se også oplysninger om forsikring i administratorbesvarelsen
Ejendomsbidrag for året andrager og omfatter:	Der er ikke opkrævet ejendomsbidrag siden 2024
Forslag til særlige vilkår ifølge auktions-vilkårenes pkt 10 og 11.	Særligt vilkår for overtagelse af lån til Realkredit Danmark A/S

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

Nedbrændt ejerlejlighed og ejerlejlighedsejendom som er genopført og klar til indflytning den 15. juni 2026. Grundet ejerlejlighedens beskaffenhed på tidspunktet for indlevering af salgsopstilling er ejerlejligheden ikke nærmere beskrevet.

Det blev umiddelbart op til og meget tæt på den tidligere berammede auktionsdato den 7. maj 2026 oplyst, at der efter sigende skulle bestå et lejeforhold. Rekvirenten har intet forudgående hørt herom, hverken fra den påståede lejer eller fra debitor, og efterfølgende auktionsmødet har rekvirenten efterspurgt bl.a. lejekontrakten, men har intet modtaget til trods for løfter herom.

Rekvirenten er fra administrator oplyst, at administrationen ikke kender til et lejeforhold.

Rekvirenten kan ikke oplyse forholdet nærmere og henviser interesserede købere til at foretage egne juridiske vurderinger.

Lejemål:	Se ovenfor under "Beskrivelse"
Byrder og servitutter (Evt. henvisning til vedh. tingbogsattest):	Se vedhæftede tingbog

Prioritetsopgørelse PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.		**1. Fordring** opgjort pr. auktionsdato	**2. Restgæld** på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	**3. Restancer** og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	**4. Hæftelser** der kræves indfriet.
	Transport				
Hæftelse nr. 1: Ejerforeningen Grøndalsbo c/o Nord Ejendomsadministration ApS Kildebakken 1 2860 Søborg Mail pma@nord-ejd.dk 13.08.2009 DKK 49.000,00 Anden hæftelse		20.879,03	0,00	20.879,03	0,00
	i alt ved budsum kr.	**20.879,03**	**0,00**	**20.879,03**	**0,00**
Hæftelse nr. 2: Realkredit Danmark A/S v/advokat Kenneth Holm Larsen Toldbodgade 36A 1253 København K Mail khl@l-lc.dk Obligationslån, opr. stort kr. 1.757.000,00, a rente 2% p.a., med aftalt afdragsfrihed. Tinglyst den 14.02.2017. Der vil blive pålagt ekstra renter (morarenter) fra auktionsdagen, indtil betalingen sker, for de ydelser, som ikke er betalt inden forfaldsdatoen. Dette gælder også ydelser, som skal betales mellem den første og eventuel anden auktion. Morarenter opkræves på fremtidige opkrævninger - rentesatsen fremgår af prisbladet på rd.dk.		1.804.209,54	1.757.000,00	47.209,54	0,00
	i alt ved budsum kr.	**1.825.088,57**	**1.757.000,00**	**68.088,57**	**0,00**
Hæftelse nr. 3: Danske Bank A/S Bernstorffsgade 40 1577 København V 27.08.2008 Ejerpantebrev opr. stort kr. 330.000,00		0,00	0,00	0,00	0,00
	i alt ved budsum kr.	**1.825.088,57**	**1.757.000,00**	**68.088,57**	**0,00**
Hæftelse nr. 4: EGA Ejendomme ApS Opløst efter konkurs. Konkursbehandling afsluttet den 05.11.2025. 14.08.2020 Ejerpantebrev opr. stort kr. 1.000.000,00		0,00	0,00	0,00	0,00
	i alt ved budsum kr.	**1.825.088,57**	**1.757.000,00**	**68.088,57**	**0,00**
Hæftelse nr. 5: Udlæg til Andel Energi A/S Hovedgaden 36 4520 Svinninge Ej besvaret 28.08.2020 - kr. 21.090,00		21.090,00	0,00	0,00	21.090,00
	i alt ved budsum kr.	**1.846.178,57**	**1.757.000,00**	**68.088,57**	**21.090,00**
Hæftelse nr. 6: Udlæg til Lowell Danmark A/S Langmarksvej 57, 2. 8700 Horsens Mail bobehandling.dk@lowell.com 29.09.2020 - kr. 480.256,00		595.517,00	0,00	0,00	595.517,00
Transport	**i alt ved budsum kr.**	**2.441.695,57**	**1.757.000,00**	**68.088,57**	**616.607,00**

Afslutningsside PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.		**1. Fordring** opgjort pr. auktionsdagen	**2. Restgæld** på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	**3. Restancer** og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	**4. Hæftelser** der kræves indfriet.
Transport		**2.441.695,57**	**1.757.000,00**	**68.088,57**	**616.607,00**
Hæftelse nr. 7: Udlæg til Intrum Investment No 2 Designated Activity Company Haddington Road 1 st. floor 1-2 Victori Buildings D04XN32 Dublin Irland Mail DK.legal@intrum.com 19.09.2022 - kr. 109.474,00		135.090,92	0,00	0,00	135.090,92
	i alt ved budsum	**2.576.786,49**	**1.757.000,00**	**68.088,57**	**751.697,92**
A. Total	kr.	**2.576.786,49**	**1.757.000,00**	**68.088,57**	**751.697,92**

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B: 60.952,92

Heraf kontant at betale inden 4 uger: 60.952,92

Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):

om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer og gebyrer m.v.)	kr.	57.655,00	4. andre offentlige bidrag	kr.	0,00
b. rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.000,00	5. vandafgifter	kr.	0,00
De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auktionsbud , jfr. nedenfor.			6. brandforsikringsbidrag	kr.	0,00
			7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivningen	kr.	0,00
c. restancer vedrørende:			8. andet, jfr. specifikation	kr.	0,00
1. ejendomsbidrag	kr.	297,92			
2. vejbidrag m.v.	kr.	0,00			
3. kloakbidrag m.v.	kr.	0,00			

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

Ved et auktionsbud på kr. 2.133.000,00 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejelovens § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7. kr. 206.019,35.

Denne salgsopstilling er udarbejdet den 11. juni 2026 af Kenneth Holm Larsen

a. Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer og gebyrer m.v.):

Fogedgebyr	Kr.	750,00
Inkassosalærer	Kr.	2.750,00
Mødesalær fogedret	Kr.	500,00
Auktionsgebyr	Kr.	1.500,00
Ejendomsdatarapport	kr.	105,00
Gebyr administratorbevarelse	Kr.	5.500,00
Annoncering Statstidende	Kr.	175,00
Annoncering Itvang	Kr.	5.000,00
Salær rekvirent retsmøde 7/5	kr.	1.875,00
Annoncering Statstidende	kr.	175,00
Fogedkørsel fremvisning anslået	kr.	500,00
Låsesmed fremvisning anslået	kr.	700,00
Salær fremvisning med foged	kr.	625,00
Samlede omkostninger	kr.	20.155,00
Rekvirentsalær	kr.	37.500,00
Omkostninger og salærer i alt	**kr.**	**57.655,00**

Størstebeløbets kontante del:		
a) Rekvirentomkostninger	kr.	57.655,00
b) Rettighedshavers mødesalæromkostninger	kr.	3.000,00
1) Ejendomsbidragsrestance	kr.	297,92
I alt	**kr.**	**60.952,92**

Sikkerhedsstillelse ved et bud på Kr. 2.133.000,00:

Dækkede restancer kolonne 3	kr.	68.088,57
1/4 af hæftelser, der kræves indfriet kolonne 4	kr.	76.977,86
Størstebeløbets kontante del		60.952,92
I alt	kr.	206.019,35

Tingbogsattest

Udskrevet: 11.06.2026 13:00:20

Ejendom:
Adresse:

Ejerlejlighedens dato:	04.12.1970
Ejerlejlighedens areal:	54 kvm
BFE-nummer:	155507
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	14
Fordelingstal:	69/6687
Dato:	05.03.2014
Landsejerlav:	Utterslev, København
Matrikelnummer:	0011e
Areal:	439 m2
Heraf vej:	0 m2
Dato:	05.03.2014
Landsejerlav:	Brønshøj, København
Matrikelnummer:	0009t
Areal:	2864 m2
Heraf vej:	134 m2
Samlet areal:	3303 m2
Heraf vej:	134 m2

Hovednotering:
Hovednotering: Samlet ejendom

Adkomster

Dokument:
Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 14.02.2017-1008434702

Adkomsthavere:
Navn: Mimoun Ahmida Naanai
Cpr-nr.: 300679-****
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købesum:	2.150.000 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:	2.150.000 DKK

Dato for overtagelse:

01.02.2017

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	27.08.2008-92117-01
Prioritet:	28
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	330.000 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Mimoun Ahmida Naanai

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer:	13.08.2009-83117-01-H0008
Prioritet:	26
Dokumenttype:	Anden hæftelse
Hovedstol:	49.000 DKK
Rente:	

Kreditorer:

Navn:	EJERFORENINGEN GRØNDALSBO
Cvr-nr.:	14293795

Tillægstekst:

Tillægstekst
1. prt. Akt 1_F-IV_491

Dokument:

Dato/løbenummer:	14.02.2017-1008434992
Prioritet:	27
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	1.757.000 DKK
Rentesats:	2 %
Låntype:	Obligationslån
Særlige lånevilkår:	Mulighed for afdragsfrihed

Kreditorer:

Navn:	REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.:	13399174

Debitorer:

Navn:	Mimoun Ahmida Naanai
Cpr-nr.:	300679-****

Dokument:

Dato/løbenummer:	27.08.2008-92117-01
Prioritet:	28
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	330.000 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning

Senest påtegnet:

Dato:	08.03.2017 13:19:14

Kreditorer:

Navn:	Mimoun Ahmida Naanai
Cpr-nr.:	300679-****

Debitorer:

Navn:	Mimoun Ahmida Naanai
Cpr-nr.:	300679-****

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:

Navn:	DANSKE BANK A/S
Cvr-nr.:	61126228

Dokument:

Dato/løbenummer:	14.08.2020-1012132812
Prioritet:	29
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.000.000 DKK
Rentesats:	2 %

Kreditorer:

Navn:	Mimoun Ahmida Naanai
Cpr-nr.:	300679-****

Debitorer:

Navn:	Mimoun Ahmida Naanai
Cpr-nr.:	300679-****

Meddelelseshavere:

Navn:	EGA Ejendomme ApS
Cvr-nr.:	41391642

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:

Navn:	EGA Ejendomme ApS
Cvr-nr.:	41391642

Underpant:

Dato/løbenummer:	14.08.2020-1012132813
Prioritet:	1
Underpantsbeløb:	1.000.000 DKK
Underpanthavere:	EGA Ejendomme ApS 41391642

Dokument:

Dato/løbenummer:	28.08.2020-1012174530
Prioritet:	30
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	21.090 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Ørsted Privatsalg El & Gas A/S
Cvr-nr.:	40138099

Debitorer:

Navn:	Mimoun Ahmida Naanai
Cpr-nr.:	300679-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	18920629-907020-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19371015-4064-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19371113-4584-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19371113-4585-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19371204-5102-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380106-5879-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380106-5880-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380106-5881-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380111-5988-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380111-5989-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380314-7263-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	18950710-907021-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380314-7264-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19381001-3501-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19520110-5211-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19771115-24650-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19950123-907029-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20090813-83473-01

Servitut:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	13.08.2009-83117-01-H0008
Prioritet:	26
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	49.000 DKK
Kreditor:	EJERFORENINGEN GRØNDALSBO
Dato/løbenummer:	14.02.2017-1008434992
Prioritet:	27
Dokumenttype:	SDRO-Pantebrev
Hovedstol:	1.757.000 DKK
Rentesats:	2 %
Låntype:	Obligationslån
Særlige lånevilkår:	Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor:	REALKREDIT DANMARK A/S
Dato/løbenummer:	27.08.2008-92117-01
Prioritet:	28
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	330.000 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Mimoun Ahmida Naanai
Dato/løbenummer:	14.08.2020-1012132812
Prioritet:	29
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.000.000 DKK
Rentesats:	2 %
Kreditor:	Mimoun Ahmida Naanai
Dato/løbenummer:	18971222-907022-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	18971222-907023-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	18990111-907024-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	18990111-907025-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19091011-907026-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19210321-907027-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19210321-907028-01
Servitut:	Servitut

Dokument:

Dato/løbenummer:	29.09.2020-1012275409
Prioritet:	31
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	480.256 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Lowell Danmark A/S
Cvr-nr.:	18457970

Debitorer:

Navn:	Mimoun Ahmida Naanai
Cpr-nr.:	300679-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	18920629-907020-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19371015-4064-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19371113-4584-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19371113-4585-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19371204-5102-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380106-5879-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380106-5880-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380106-5881-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380111-5988-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380111-5989-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380314-7263-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	18950710-907021-01
Servitut:	Servitut

Dato/løbenummer:	19380314-7264-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19381001-3501-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19520110-5211-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19771115-24650-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19950123-907029-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20090813-83473-01
Servitut:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	13.08.2009-83117-01-H0008
Prioritet:	26
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	49.000 DKK
Kreditor:	EJERFORENINGEN GRØNDALSBO
Dato/løbenummer:	14.02.2017-1008434992
Prioritet:	27
Dokumenttype:	SDRO-Pantebrev
Hovedstol:	1.757.000 DKK
Rentesats:	2 %
Låntype:	Obligationslån
Særlige lånevilkår:	Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor:	REALKREDIT DANMARK A/S
Dato/løbenummer:	27.08.2008-92117-01
Prioritet:	28
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	330.000 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Mimoun Ahmida Naanai
Dato/løbenummer:	14.08.2020-1012132812
Prioritet:	29
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.000.000 DKK
Rentesats:	2 %
Kreditor:	Mimoun Ahmida Naanai
Dato/løbenummer:	18971222-907022-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	28.08.2020-1012174530
Prioritet:	30
Hovedstol:	21.090 DKK
Kreditor:	Ørsted Privatsalg El & Gas A/S

Dato/løbenummer:	18971222-907023-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	18990111-907024-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	18990111-907025-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19091011-907026-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19210321-907027-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19210321-907028-01
Servitut:	Servitut

Tillægstekst:

Ideel andel
Alene lyst i debitors tilhørende ideelle andel.

Dokument:

Dato/løbenummer:	19.09.2022-1014239174
Prioritet:	32
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	109.474 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Intrum Investment No 2 Designated Activity Company

Debitorer:

Navn:	Mimoun Ahmida Naanai
Cpr-nr.:	300679-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	18920629-907020-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19371015-4064-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19371113-4584-01
Servitut:	Servitut

Dato/løbenummer:	19371113-4585-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19371204-5102-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380106-5879-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380106-5880-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380106-5881-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380111-5988-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380111-5989-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380314-7263-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	18950710-907021-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19380314-7264-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19381001-3501-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19520110-5211-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19771115-24650-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19950123-907029-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20090813-83473-01
Servitut:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	13.08.2009-83117-01-H0008
Prioritet:	26
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	49.000 DKK
Kreditor:	EJERFORENINGEN GRØNDALSBO
Dato/løbenummer:	14.02.2017-1008434992
Prioritet:	27
Dokumenttype:	SDRO-Pantebrev
Hovedstol:	1.757.000 DKK

Rentesats:	2 %
Låntype:	Obligationslån
Særlige lånevilkår:	Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor:	REALKREDIT DANMARK A/S
Dato/løbenummer:	27.08.2008-92117-01
Prioritet:	28
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	330.000 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Mimoun Ahmida Naanai
Dato/løbenummer:	14.08.2020-1012132812
Prioritet:	29
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.000.000 DKK
Rentesats:	2 %
Kreditor:	Mimoun Ahmida Naanai
Dato/løbenummer:	18971222-907022-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	28.08.2020-1012174530
Prioritet:	30
Hovedstol:	21.090 DKK
Kreditor:	Ørsted Privatsalg El & Gas A/S
Dato/løbenummer:	29.09.2020-1012275409
Prioritet:	31
Hovedstol:	480.256 DKK
Kreditor:	Lowell Danmark A/S
Dato/løbenummer:	18971222-907023-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	18990111-907024-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	18990111-907025-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19091011-907026-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19210321-907027-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19210321-907028-01
Servitut:	Servitut

Servitutter

Dokument:
Dato/løbenummer: 29.06.1892-907020-01
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 9T

BRØ, akt G111 III

Dokument:
Dato/løbenummer: 10.07.1895-907021-01
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 11E

UTT

Dokument:
Dato/løbenummer: 22.12.1897-907022-01
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 9T

BRØ, akr G111 III

Dokument:
Dato/løbenummer: 22.12.1897-907023-01
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 9T

BRØ, akt G111 III

Dokument:
Dato/løbenummer: 11.01.1899-907024-01
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt

kreaturhold mv, Vedr 9T BRØ

Dokument:
Dato/løbenummer: 11.01.1899-907025-01
Prioritet: 6
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt

kreaturhold mv, Vedr 9T BRØ

Dokument:
Dato/løbenummer: 11.10.1909-907026-01
Prioritet: 7
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om udlæg af areal til skråning mm, Vedr

11E UTT

Dokument:
Dato/løbenummer: 21.03.1921-907027-01
Prioritet: 8
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om facaderet mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 21.03.1921-907028-01
Prioritet: 9
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om vejskråning og facaderet mv, Vedr 9T

BRØ

Dokument:
Dato/løbenummer: 15.10.1937-4064-01
Prioritet: 10
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 156

Akt nr: 1_F-IV_491

Ledninger:

Forsyning / afløb

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp

lån i off midler

Dokument:
Dato/løbenummer: 13.11.1937-4584-01
Prioritet: 11
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 156

Akt nr: 1_F-IV_491

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Ejendomsforhold:

Grundejerforening

Udstykning

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 13.11.1937-4585-01
Prioritet: 12
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 102

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forpl til at lade et areal 170,6 m2

henligge ubebygget mv

AKT
1_F-IV_491

Dokument:

Dato/løbenummer:	04.12.1937-5102-01
Prioritet:	13
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	156
Akt nr:	1_F-IV_491

Bebyggelse:

Brandmur

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fælles brandmur/gavl mv

Dokument:

Dato/løbenummer:	06.01.1938-5879-01
Prioritet:	14
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	102

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

AKT
1_F-IV_491

Dokument:
Dato/løbenummer: 06.01.1938-5880-01
Prioritet: 15
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 156

Akt nr: 1_F-IV_491

Bebyggelse:

Andet

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om carport/garage mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 06.01.1938-5881-01
Prioritet: 16

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 156

Akt nr: 1_F-IV_491

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 11.01.1938-5988-01
Prioritet: 17
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 156

Akt nr: 1_F-IV_491

Bebyggelse:

Brandmur

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fælles brandmur/gavl mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 11.01.1938-5989-01
Prioritet: 18
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 156

Akt nr: 1_F-IV_491

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel

mv, fælles gård, opholdsareal mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 14.03.1938-7263-01
Prioritet: 19
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 102

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

AKT
1_F-IV_491

Dokument:
Dato/løbenummer: 14.03.1938-7264-01
Prioritet: 20
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 156

Akt nr: 1_F-IV_491

Arealanvendelse:
Andet

Andet:
Andet

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om terrænhøjde mv, Resp lån i off midler

Dokument:
Dato/løbenummer: 01.10.1938-3501-01
Prioritet: 21
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 102

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om eneret mht bageri mv, Om resp se akt

AKT
1_F-IV_491

Dokument:
Dato/løbenummer: 10.01.1952-5211-01
Prioritet: 22
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 102

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv,

Vedr 11E UTT

AKT
1_F-IV_491

Dokument:
Dato/løbenummer: 15.11.1977-24650-01
Prioritet: 23
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 1010

Akt nr: 1_B-IV-B_631

Tillægstekst:

Tillægstekst
Byplanvedtægt

Dokument:
Dato/løbenummer: 23.01.1995-907029-01
Prioritet: 24
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 1

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Tekniske anlæg:

El / vand / varme / gas

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F 13 I)

Dokument:
Dato/løbenummer: 13.08.2009-83473-01
Prioritet: 25
Dokumenttype: Vedtægter

Senest påtegnet:
Dato: 15.06.2021 15:49:05

Også tinglyst på:
Antal: 156

Akt nr: 1_F-IV_491

Tillægstekst:

Anmærkning
anm hæftelser

Tillægstekst
Vedtægter for ejerforening

Tillige lyst pantstiftende

Dokument:
Dato/løbenummer: 17.12.2024-1016287230
Prioritet: 33
Dokumenttype: Servitut
Deklaration om genetablering af boliger

Også tinglyst på:
Antal: 156

Bebyggelse:

Andet

Bebyggelsesforhold

Påtaleberettiget:
Navn: Københavns Kommune
Cvr-nr.: 64942212

Dokument:
Dato/løbenummer: 17.12.2024-1016287777
Prioritet: 34
Dokumenttype: Servitut
Deklaration om brandudstigningsareal, brandredningsareal for kørbare stiger, brandveje mv.

Også tinglyst på:
Antal: 156

Arealanvendelse:
Andet

Bebyggelse:
Andet

Påtaleberettiget:
Navn: Københavns Kommune
Cvr-nr.: 64942212

Anmærkninger:
Dato/løbenummer: 20241217-1016287230
Servitut: Servitut

Dokument:
Dato/løbenummer: 17.12.2024-1016288453
Prioritet: 35
Dokumenttype: Servitut
Deklaration om fælles brandmur samt bærende og statiskstabiliserende væg

Også tinglyst på:

Antal: 156

Bebyggelse:

Andet

Brandmur

Påtaleberettiget:

Navn: Københavns Kommune
Cvr-nr.: 64942212

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 20241217-1016287230
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20241217-1016287777
Servitut: Servitut

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.12.2024-1016288520
Prioritet: 36
Dokumenttype: Servitut
Deklaration om fælles forsyning, afløb, afvanding, vand og varme

Også tinglyst på:

Antal: 156

Tekniske anlæg:

Vand: ledninger og tekniske anlæg

Afløb: ledninger og tekniske anlæg

Varme: ledninger og tekniske anlæg

Påtaleberettiget:

Navn: Københavns Kommune
Cvr-nr.: 64942212

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 20241217-1016287230
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20241217-1016287777

Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20241217-1016288453
Servitut:	Servitut

Dokument:

Dato/løbenummer:	17.12.2024-1016288585
Prioritet:	37
Dokumenttype:	Servitut Deklaration om fællestilkørsel, cykelparkering, affald, færdsel og friarealer

Også tinglyst på:

Antal:	156

Arealanvendelse:

Andet

Færdsel:

Andet

Andet:

Andet

Påtaleberettiget:

Navn:	Københavns Kommune
Cvr-nr.:	64942212

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	20241217-1016287230
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20241217-1016287777
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20241217-1016288453
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20241217-1016288520
Servitut:	Servitut

Dokument:

Dato/løbenummer:	18.12.2024-1016288620
Prioritet:	38
Dokumenttype:	Servitut Jordforurening

Også tinglyst på:

Antal:	156

Andet:

Andet

Påtaleberettiget:

Navn:	Københavns Kommune
Cvr-nr.:	64942212

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	13.08.2009-83117-01-H0008
Prioritet:	26
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	49.000 DKK
Kreditor:	EJERFORENINGEN GRØNDALSBO
Dato/løbenummer:	14.02.2017-1008434992
Prioritet:	27
Dokumenttype:	SDRO-Pantebrev
Hovedstol:	1.757.000 DKK
Rentesats:	2 %
Låntype:	Obligationslån
Særlige lånevilkår:	Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor:	REALKREDIT DANMARK A/S
Dato/løbenummer:	27.08.2008-92117-01
Prioritet:	28
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	330.000 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Mimoun Ahmida Naanai
Dato/løbenummer:	14.08.2020-1012132812
Prioritet:	29
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.000.000 DKK
Rentesats:	2 %
Kreditor:	Mimoun Ahmida Naanai
Dato/løbenummer:	28.08.2020-1012174530
Prioritet:	30
Hovedstol:	21.090 DKK

Kreditor:	Ørsted Privatsalg El & Gas A/S
Dato/løbenummer:	29.09.2020-1012275409
Prioritet:	31
Hovedstol:	480.256 DKK
Kreditor:	Lowell Danmark A/S
Dato/løbenummer:	19.09.2022-1014239174
Prioritet:	32
Hovedstol:	109.474 DKK
Kreditor:	Intrum Investment No 2 Designated Activity Company
Dato/løbenummer:	20241217-1016287230
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20241217-1016287777
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20241217-1016288453
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20241217-1016288520
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20241217-1016288585
Servitut:	Servitut

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	2.133.000 DKK
Grundværdi:	1.273.000 DKK
Vurderingsdato:	01.01.2020
Kommunekode:	0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	189694

Tillægstekst:

Indskannet akt:

Akt nr:	1_UTT_E11_14

Gældende vurdering

Gældende vurdering

Vurderingsdato	2020-01-01
Ejendomsværdi	2.133.000
Grundværdi	1.273.000
Anvendt skattegrundlag	
Ejendommens benyttelse ved vurdering	Ejerlejlighed, beboelse.
Vurderet grundareal	0
Antal lejligheder	1
PP4 eller PP4A vurdering	
Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering	
Vurderingskreds	0
Vurderingskreds navn	
Vurderingsændring	Alm. vurdering/ årsomvurdering/ administrativ rettelse
Juridisk kategori	Ejerbolig til vurdering i lige år
Juridisk underkategori	Ejerlejlighed til helårsbeboelse
Datakilde	Ejendomsvurdering (VUR)

EJENDOMS DATA RAPPORT

Ejendom uden adresse

Rapport købt 31/03 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 07/05 2026

IKKE KOMPLET RAPPORT

Følgende oplysninger mangler fortsat at blive leveret til din rapport:

- Aktuelle afløbsforhold
- Bevaringsværdi
- Flexboligtilladelse
- Fredede bygninger
- Byggeskadeforsikring BBR
- Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen
- Olietanke
- Medlemskab af spildevandsforsyning
- Aktuel vandforsyning
- Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Vi sender en email så snart alle oplysninger er indhentet. I mellemtiden kan du se din rapport med de oplysninger som allerede er hentet.

For ejendommen
Ejendom uden adresse

Ejendommens adresse	Ejendom uden adresse
Kommune	København
Ejendomstype	Ejerlejlighed, beboelse.
Ejerforhold	Privatpersoner eller interessentskab
Antal bestemte fast ejendomme	1
Antal matrikelnumre	0
Samlet grundareal	0 m²
Samlet bebygget areal	0 m²
Samlet boligareal	0 m²
Samlet erhvervsareal	0 m²

Omfattede bestemt fast ejendomme

155507

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 9t, Brønshøj, København
Matr.nr.: 11e, Utterslev, 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

Ejendom uden adresse

Rapport købt 31/03 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 07/05 2026

IKKE KOMPLET RAPPORT

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 ... 11
Fredede bygninger ... 12
Bevaringsværdi ... 12
Flexboligtilladelse ... 12

Økonomi ... 13
Ejendoms- og grundværdi ... 13
Ejendomsskat ... 13
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat ... 15
Huslejenævnssager ... 16

Planer ... 17
Zonestatus ... 17
Lokalplaner ... 17
Landzonetilladelser ... 18
Kommuneplaner ... 18
Spildevandsplaner ... 23
Varmeplaner ... 25
Varmeforsyning ... 25
Vejforsyning ... 27
Vejdirektoratets projekter ... 27
Hovedstadsområdets transportkorridorer ... 28
Landsplandirektiv "Baltic Pipe" ... 28
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 ... 31
Aktuel vandforsyning ... 31
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen ... 31
Grundvand - Drikkevandsinteresser ... 32
Grundvand - Følsomme indvindingsområder ... 32

Jordforurening ... 34
Jordforureningsattest ... 34
Kortlagt jordforurening ... 34
Områdeklassificering ... 35

Påbud iht. jordforureningsloven 35

Natur, skov og landbrug 37
Fredskov 37
Majoratsskov 37
Beskyttet natur 38
Internationale naturbeskyttelsesområder 39
Landbrugspligt 40

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 46

Om ejendomsdatarapporten 47

Følgende bilag kan hentes:

- Energimaerkning_155507_311497416
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_155507

EJENDOMS DATA RAPPORT

Ejendom uden adresse

Rapport købt 31/03 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 07/05 2026

IKKE KOMPLET RAPPORT

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Se detaljeret besvarelse
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Oplysninger hentes...
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Oplysninger hentes...
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Oplysninger hentes...
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Oplysninger hentes...
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Oplysninger hentes...
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 2.133.000 kr.
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Bemærk: I Ejendomsdatarapporten vises kun de endelige vurderinger, være derfor opmærksom på, at dette kan afvige fra boligbeskatningsgrundlaget, som kan være på grundlag af foreløbige vurderinger. Fejl eller mangler i BBR-oplysninger har en stor betydning for beregning af ejendomsvurdering. Det er boligejerens ansvar at opdatere oplysningerne via. https://ret.bbr.dk/. Ydermere, skal man være opmærksom på ejendomsvurdering og kompensation i dødsbo. Hvis der findes en ny ejendomsvurdering af afdødes ejendom, kan den bruges i dødsboet. Læs mere på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo.

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Se detaljeret beskrivelse
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Bemærk: Indefrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen før 2024 og oplysninger om ejendomsbidrag kan pt. kun erhverves via https://www.borger.dk/ eller ved henvendelse til kommunen. Beskatningsgrundlagene for ejendomsskatter kan både være på baggrund af en endelig og en foreløbig vurdering. Stigningsbegrænsning for grundskyld for 2024 og fremadrettet fremgår ikke af i Ejendomsdatarapporten.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningslån på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægslån bliver først en del af indefrysningsbeløbet i Ejendomsdatarapporten, når disse har fået panteret på ejendommen.

Huslejenævnssager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Bemærk: Databasen for Huslejenævnssager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklaeringer for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager fra og med en angivet dato. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende, jf. kommunens svar. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Bemærk: Anvendelses- og delområdespecifikke oplysninger for lokalplaner kan læses i plandokumentet for lokalplanen.

Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Bemærk: Anvendelsesspecifikke oplysninger for kommuneplanrammer kan læses i plandokumentet for kommuneplanrammen.

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Bemærk: Kloaktyper omtalt i planer er ikke nødvendigvis den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmeforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuel varmeforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Oplysninger hentes...
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Oplysninger hentes...
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Oplysninger hentes...
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Oplysninger hentes...
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Oplysninger hentes...
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

EJENDOMS DATA RAPPORT

Ejendom uden adresse

Rapport købt 31/03 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 07/05 2026

IKKE KOMPLET RAPPORT

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Se detaljeret besvarelse

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. 31. marts 2026

BBR meddelelse.... Et eller flere BFE-numre for ejendommen er endnu ikke tilknyttet en bygning i BBR. Kontakt kommunen for oprettelse af BBR-meddelelse. Når dette er gjort, kan rapporten genbestilles.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 155507

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. 31. marts 2026

Dato for indberetning af energimærke..... 22-02-2021
Husnummer..... 177
Bygningsnummer..... 1
Energiklasse..... C
Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_155507_311497416
Energimærket er gyldigt indtil..... 22-02-2031

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 155507

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..... Erhvervsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33732000

Email..... mo@erst.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..... Erhvervsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33732000

Email..... mo@erst.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?....Oplysninger hentes...

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.

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?.....Oplysninger hentes...

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

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Oplysninger hentes...

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.

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Oplysninger hentes...

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

---

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Oplysninger hentes...

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.

EJENDOMS DATA RAPPORT

Ejendom uden adresse

Rapport købt 31/03 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 07/05 2026

IKKE KOMPLET RAPPORT

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 2.133.000 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. 31. marts 2026

Vurderingsår	2020 år
Dato for seneste vurdering eller ændring	01-01-2020
Ejendomsværdi	2.133.000 kr.
Grundværdi	1.273.000 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. 31. marts 2026

Vurderingsejendom - København

BFE-nr..... 155507
VurderingsejendomID..... 38548
Vurderingsår..... 2025
Vurderingsoprettelsesdato..... 01-01-2025
Vurderingskategori..... Ejerbolig til vurdering i lige aar
Vurderingsunderkategori..... Ejerlejlighed til helaarsbeboelse i lige aar
Vurderingstype..... Foreløbig
Indkomstår..... 2026

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 155507

Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 155507

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

Beskatningsgrundlag..... 1.382.400 kr.

Kommunepromille..... 5,1 ‰

Beløb..... 7.050,24 kr.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 155507

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?..... Nej

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. 31. marts 2026

BFE-nr..... 155507

Samlet indefrysningsbeløb..... 0 kr

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 155507

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 72221616

Email..... vurdst@vurdst.dk

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

Huslejenævnssager

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

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

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

Huslejenævnssager

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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

Planer

Zonestatus

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

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

Zonestatus

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner

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

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Plan - Bellahøjvej

Planens navn..... Bellahøjvej

Plannummer..... 85

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 24-12-1900

Dato for vedtagelse af plan..... 15-11-1977

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 15-11-1977

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 24-12-1900

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 18-02-1901

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

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

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

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

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_1220817_1764598205679.pdf

Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, København

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. 31. marts 2026

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

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

Kommune..... København

Planstatus..... Vedtaget

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

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

Plan - R24.B.6.17 - B3

Planens navn..... R24.B.6.17 - B3

Plannummer..... R24.B.6.17

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

Navn på plandistrikt..... 6.1 Vanløse

Planstatus..... Vedtaget

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

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

Generel anvendelse..... Boligområde

Fremtidig planzone..... Byzone

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

Maksimal bebyggelsesprocent..... 110 %

Maksimal bygningshøjde..... 20 m

Mindst tilladte miljøklasse..... 1

Maksimalt tilladte miljøklasse..... 2

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Plan - R24.0.6.13 - 01*

Planens navn..... R24.0.6.13 - 01*

Plannummer..... R24.0.6.13

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

Navn på plandistrikt..... 6.1 Vanløse

Planstatus..... Vedtaget

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

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

Generel anvendelse..... Rekreativt område

Fremtidig planzone..... Byzone

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

Mindst tilladte miljøklasse..... 1

Maksimalt tilladte miljøklasse..... 2

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

Særlige forhold.... Der kan
inden for området etableres en forsinkelsesplads til midlertidig opmagasinering af vand jf. kommunens skybrudsplan. Forsinkelsespladsens funktion kan integreres med andre funktioner og dens areal kan udgøre del af friarealet.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Plan - R24.0.6.13 - 01*

Planens navn..... R24.0.6.13 - 01*

Plannummer..... R24.0.6.13

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

Navn på plandistrikt..... 6.1 Vanløse

Planstatus..... Vedtaget

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

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

Generel anvendelse..... Rekreativt område

Fremtidig planzone..... Byzone

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

Mindst tilladte miljøklasse..... 1

Maksimalt tilladte miljøklasse..... 2

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

Særlige forhold.... Der kan
inden for området etableres en forsinkelsesplads til midlertidig opmagasinering af vand jf. kommunens skybrudsplan. Forsinkelsespladsens funktion kan integreres med andre funktioner og dens areal kan udgøre del af friarealet.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11e Utterslev, København

Plan - R24.T0.6.1 - T*

Planens navn..... R24.T0.6.1 - T*

Plannummer..... R24.T0.6.1

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

Navn på plandistrikt..... 6.1 Vanløse

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. 11e Utterslev, København

Plan - R24.B.6.17 - B3

Planens navn..... R24.B.6.17 - B3

Plannummer..... R24.B.6.17

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

Navn på plandistrikt..... 6.1 Vanløse

Planstatus..... Vedtaget

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

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

Generel anvendelse..... Boligområde

Fremtidig planzone..... Byzone

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

Maksimal bebyggelsesprocent..... 110 %

Maksimal bygningshøjde..... 20 m

Mindst tilladte miljøklasse..... 1

Maksimalt tilladte miljøklasse..... 2

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad

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

Plannummer..... KPS23

Kommune..... København

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Fuld revison

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

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

Kloakopland - 357

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

Navn på område med kloakopland..... 357

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. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Navn på forsyningsområde..... Varmeplan 1984

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningsselskab..... HOFOR FJERNVARME P/S

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Råstofplaner

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

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

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

Råstofplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Oplysninger hentes...

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?.... Oplysninger hentes...

-

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Oplysninger hentes...

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Oplysninger hentes...

-

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Oplysninger hentes...

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

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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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. 31. marts 2026

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

Type af område..... Områder med særlige drikkevandsinteresser (1 stk.)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

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. 31. marts 2026

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

Type af område..... Nitratfølsomme indvindingsområder (1 stk.)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Jordforurening

Jordforureningsattest

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

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

Jordforureningsattest

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_155507

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 155507

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

Kortlagt jordforurening

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

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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Området administreres af..... Region Hovedstaden

Kortlægningsnummer..... 101-01955

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

Områdeklassificering: Område med krav om analyser

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

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

Klasse..... Område med krav om analyser

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

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

Fredskov

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Er matrikelnummeret pålagt fredskovpligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 11e

Ejerlav..... Utterslev, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 155507

Er matrikelnummeret pålagt fredskovpligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 9t

Ejerlav..... Brønshøj, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 155507

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. 31. marts 2026

11e, Utterslev, København

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

Matrikelnummer..... 11e

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 155507

9t, Brønshøj, København

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

Matrikelnummer..... 9t

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 155507

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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 155507

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Landbrugsstyrelsen

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

Telefonnummer	33958000
Email	landbrugsloven@lbst.dk
Web	https://lbst.dk/

EJENDOMS DATA RAPPORT

Ejendom uden adresse

Rapport købt 31/03 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 07/05 2026

IKKE KOMPLET RAPPORT

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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 9t Brønshøj, København
Matr. nr. 11e Utterslev, 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. 31. marts 2026

11e, Utterslev, København

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

Ejerlav..... Utterslev, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 155507

9t, Brønshøj, København

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

Ejerlav..... Brønshøj, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 155507

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. 31. marts 2026

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

Matrikelnummer..... 11e

Ejerlav..... Utterslev, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 155507

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

Matrikelnummer..... 9t

Ejerlav..... Brønshøj, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 155507

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

Ejendom uden adresse

Rapport købt 31/03 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 07/05 2026

IKKE KOMPLET RAPPORT

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_155507_311497416
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_155507

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.

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Oversigt over råstofområder

Berørende matr. 9t Brønshøj, København
Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 31-03-2026.



Signaturforklaring:

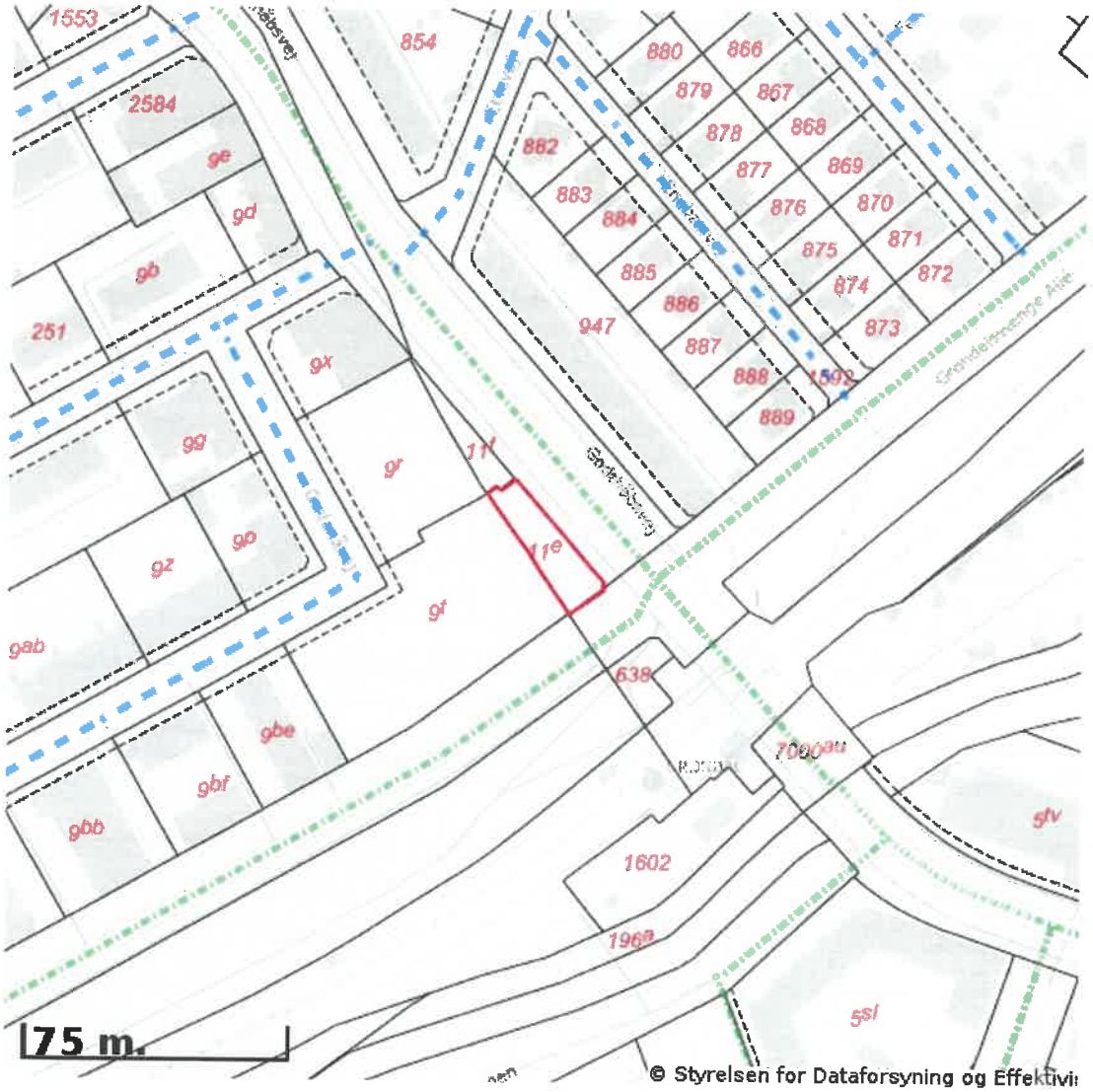
- Matriklens placering
- Råstofgraveområde
- Råstofinteresseområde
- Areal med anmeldte rettigheder

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

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 11e Utterslev, København
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 31-03-2026.



Signaturforklaring:

- Offentlig
- Privat fælles
- Øvrige (privat/almen/udlagt privat fælles)
- Planlagt nedklassificering
- Matriklens placering

Kortet viser med farvemarkering de veje og stier, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, private fælles eller private/almene/udlagte private fælles. Status for veje/stier uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysning om disse.

NORD
EJENDOMSADMINISTRATION

NORD Ejendomsadministration ApS
Kildebakken 1
2860 Søborg

Telefon 39 57 00 20 (10-13)

mail@nord-ejd.dk
www.nord-ejd.dk
CVR-nr: 33 39 05 72

ADMINISTRATORBESVARELSE

Søborg, den 21-03-2026

Beboernr. 20-115-114-14

E/F Grøndalsbo

Matrikelnr.	9 r Brønshøj & 11 f Utterslev, Ejl.nr.: 1-53 9 t Brønshøj & 11 e Utterslev, Ejl.nr.: 1-101
Beliggenhed	Grøndals Parkvej 6 A, 1. th. , 2720 Vanløse
Tilhørende	Mimoun Ahmida Naanai
Adm. fordelingstal	69,00 af 10.020,00 Dette er det administrative fordelingstal. Det tinglyste fordelingstal kan afvige fra det administrative.
Restance pr. d.d.	kr. 5.112,14 Under forudsætning af, at seneste indbetaling ikke bliver trukket tilbage eller på anden måde afvist. I det omfang der henstår en restance, og denne er overdraget til inddrivelse via inkasso, skal restancebeløbet også tillægges eventuelle inddrivelsesomkostninger
Ydelse	Betales forud senest d. 1. hverdag i kvartalet. Der opkræves i marts, juni, september og december

Dato	**Opkrævning**	**Pr. kvartal**	**Pr. år**
01-06-2026	Fællesydelse	2.506,07	10.024,28
I alt		**2.506,07**	**10.024,28**

Foreningen	E/F Grøndalsbo
CVR-nummer	32910084
Vedtægter	Tinglyst den 24-08-2009 Revideret den 05-04-2018 om "Digital Kommunikation" mfl. (tinglyst som påtegning den 21-02-2020). Revideret den 10-05-2021 om "Elektronisk Generalforsamling".

Bestyrelsen afholder informationsmøde den 25. marts 2026 og præsenterer en opdatering af ejerforeningens vedtægter, med afsæt i Normal Vedtægten og den nye ejendom. Forslaget om vedtagelse af nye vedtægter fremlægges på generalforsamlingen den 28. april 2026. Se bilag til denne besvarelse.

Sikkerhedsstillelse

Sikkerhed til ejerforening skal bestå af pantstiftende hæftelse for 49.000 kr., tinglyst med 1. prioritet.

Jeg har noteret mig, at ejerforeningen har 1. prioritet med 49.000 kr. og købers skøde og kreditorer skal i forbindelse med ejerskiftet alene respektere denne hæftelse.

Bemærk at administrator ikke godkender prøvetinglysninger men alene forholder sig til endeligt tinglyst dokument.

Når handlen er berigtiget, udbedes et udskrift af tingbogen, så ejerforeningen kan sikre sig at pantet er korrekt registreret.

Udskriften kan sendes pr. mail til pma@nord-ejd.dk.

Fælleslån

Driftskredit:
Ja, kassekredit med maksimal trækningsret på op til 3.000.000 kr. Variabel rente.

Vedtaget på ordinær generalforsamling den 25. marts 2025.

Fælleslån:
Der er ingen fælleslån.

Ekstraordinære udgifter

Indeværende budgetår:
Årsregnskabet 2025 samt budgetforslag 2026 foreligger endnu ikke. Det kan oplyses, at det foreløbige bogførte resultat for det passerede regnskabsår, ikke væsentligt afviger fra budgettet 2025.

Bestyrelsen forventes at indstille en uændret fællesydelse i 2026.

Fællesydelsen er reduceret med 30 % i forhold til 1. marts 2022. Størrelsen af fællesydelserne vedtages af generalforsamlingen. På førstkommende generalforsamling vil bestyrelsen fremlægge forslag til budget for den genopførte ejendom. Udgifterne til vand vil udgå af fællesydelsen, da der fremadrettet udarbejdes såvel varme- som vandregnskab.

Da ejendommen er nedbrændt er alle løbende betalinger til forbrug og opsparing (ud over 70 % af fællesydelserne) stoppet.

Seneste ordinære opkrævning 1. marts 2022 inden ejendommen nedbrændte udgjorde for denne bolig:

Fællesydelse	kr. 3.649,87
Fiberby internet	kr. 380,00
Aconto varme	kr. 1.140,00
Grundfond	kr. 172,16
I alt	kr. 5.342,03

Se notat omkring vandmålere, aconto vand og vandregnskab senere i denne besvarelse.

Størrelsen af de ordinære beløb til opkrævning hvert kvartal når ejendommen igen står opført i 2026 kendes ikke.
Køber/rådgiver opfordres til at tage højde for disse udgiftsposter der formentlig vil blive pålignet lejligheden igen når den er opført, samt foretage egen individuel fremskrivning af de aktuelle udgiftsposter der afspejler en jævn stigning og inflation så de i rimelig grad svarer til nutiden.

Ved ekstraordinær generalforsamling den 9. februar 2024 blev bestyrelsen bemyndiget til at anvende op til 3.500.000 kr. til jord- og murbrokoprensning samt ydeligere bemyndiget til at anvende op til 2.500.000 kr. til afholdelse af uforudsete udgifter i forbindelse med genopbygning af Ejerforeningens ejendom. Beløbet er finansieret via ejerforeningens opsparing og den løbende fællesydelse som nu er fastsat.

Ved ordinær generalforsamling den 25. marts 2025 blev bestyrelsens bemyndigelse hævet med yderligere 2.500.000 kr. til jord- og murbrokoprensning i forbindelse med genopbygning af Ejerforeningens ejendom. Beløbet er finansieret via ejerforeningens opsparing og den løbende fællesydelse. Da udgifterne formentlig er forfalden inden ejerforeningen har opsparet tilstrækkelig likviditet, blev der på ordinær generalforsamling den 25. marts 2025 besluttet at stifte en kassekredit med en maksimalt trækningsret op til i alt 3.000.000 kr. til at imødegå en eventuel likviditetsudfordring. Rammen forudsætter, at ejerforeningen (via driftsbudgettet) årligt har et overskud på 1.200.000 kr. Såfremt den maksimale trækningsret mod forventning anvendes, må det forventes at ejerforeningen skal budgettere med driftsoverskud på op til 700.000 kr.ind i 2027, for at få kassekreditten i 0.

Internet

Alle medlemmer kunne tilslutte sig Fibernet via Fiberby ApS. Kvartalsopkrævningen udgjorde kr. 380 pr. kvartal. Til- og afmelding sker direkte til Fiberby ApS. Er lejligheden tilmeldt, overtager ny ejer denne forpligtigelse indtil ejer opsiger.

Ordningen er suspenderet, da ejendommen er nedbrændt. En lignende ordning forventes indført når ejendommen er genopført.

Antenneforhold

Nej, dette tegnes privat uden om ejerforeningen.

Energimærke

Udarbejdet: 01-06-2026, C
Ny energimærkning vil blive udarbejdet når ejendommen står genopført juni 2026.

Energimærket vil være gyldigt i 10 år.

Forbrugsregnskab

Varmefordelingsregnskab over forbrug forventes udarbejdet af:
Brunata Storkøbenhavn, 77 77 70 00, sekretariat@brunata.com

Gas, kun ved privat levering af kogegas uden om ejerforeningen.

OBS: Forbrugsregnskaber afregnes overfor den til enhvertid værende ejer jfr. vedtægternes § 4, stk. 5. Parternes indbyrdes afregning er således ejerforeningen og administrator uvedkommende. Det samme gør sig gældende med hensyn til efter-/tilbagebetaling af fællesydelser mv.

Vandfordelingsregnskab over forbrug forventes udarbejdet af:
Brunata Storkøbenhavn, 77 77 70 00, sekretariat@brunata.com

I forbindelse med genopførelsen, er der opsat vandmålere og der udarbejdes derfor vandregnskab med virkning fra ibrugtagningen juni 2026.

Forbrugsregnskabsperioden bliver 1/6 - 31/5.

Senest opgjorte årsforbrug af vand 2020-2021 udgjorde 308.113 kr. og indgik i ejendommes drift, hvortil medlemmerne betalte fællesydelse efter fordelingstal.

Opkrævningen af aconto vand vil første år blive baseret på dette beløb efter fordelingstal på de enkelte ejerlejligheder med virkning fra 1/6 2026. Alle udgifter til vand vil tilsvarende udgår af driftsbudgettet og fællesydelsen tilpasset herefter. Bestyrelsen vil på førstkommende generalforsamling fremkomme med budgetforslag for 2026.

OBS: Forbrugsregnskaber afregnes overfor den til enhvertid værende ejer jfr. vedtægternes § 4, stk. 5. Parternes indbyrdes afregning er således ejerforeningen og administrator uvedkommende. Det samme gør sig gældende med hensyn til efter-/tilbagebetaling af fællesydelser mv.

Nøgler

Samtlige nøgler skal afleveres til køber ved fraflytning.

Ekstranøgler

Nøgler:
Ekstra/nye nøgler til hoveddør, depotrum og barnevognsrum kan rekvireres via vicevært. e-mail:
kontakt@kbhejendomsservice.dk.
Se prisliste.

Navneskilte

Navneskilt til dør, postkasse og dørtelefon rekvireres via ejendomskontoret på e-mail: kontakt@kbhejendomsservice.dk.
Se prisliste.

Af rekvisitionen, skal der tydeligt noteres:
* Lejlighedens adresse

* Navne der ønskes på navneskiltet. F.eks. T. Hansen eller Thomas Hansen
* Hvor ønskes skiltet opsat.

Forsikring

Forsikringsmægler: Willis Towers Watson I/S
Se vilkår i police.

Bygningen er under opførelse og er forsikret under entrepriseforsikringen. Når ejendommen afleveres til bygherre (ejerforeningen) den 15. juni 2026 vil ejerforeningen fra denne dato have risikoen og have bygningsforsikring tegnet. Bygningsforsikringen er pt. i udbud og vi kender ikke resultatet eller valget af bygningsforsikring.

Bygningsforsikring:
Købstædernes Forsikring - Police nr. 53822727
(Reduceret til brand og husejeransvarsforsikring)

Arbejdsskade/ulykkesforsikring:
IF Forsikring - Police nr. SP144072

Bestyrelsesansvarsforsikring:
AIG Forsikring - Police certifikat nr. 001.92.1289

El

Der er selvstændige målere. Afregning og meddelelse om salg og flytning sker direkte med forsyningsselskaberne og er foreningen uvedkommende.

Husdyr

Husdyrhold tilladt:
Nej, se husorden punkt. K

Fællesfaciliteter

Der er brugsrettighed og adgang til følgende fællesfaciliteter:

Pulterrum	Ja	Anvises af sælger.
Loftrum	Nej	
P-plads	Nej	
Cykelkælder/-skur	Ja	
Barnevognsskur	Ja	
Fællesvaskeri	Nej	Vaskeriet er nedlagt.
Tørrerum	Ja	

Parkering

Der er ikke mulighed for at få egen p-plads, da ejerforeningen ikke har nogle p-pladser på egen grund at råder over. Parkering sker i området på vejene, hvor det er muligt at få beboerlicens fra Københavns Kommune.

Vedligeholdelsesplan

Ejendommen er nyopført efter at være nedbrændt i marts 2022, og der forligger på nuværende tidspunkt ikke en vedligeholdelsesplan.

Udlejning

Udlejning tilladt:
Ja, mod forudgående godkendelse fra bestyrelsen og uddrag fra vedtægterne, skal indgå i lejekontraktens § 11. Lejekontrakten sendes til administrator.

Betingelser:
Se vedtægternes § 25, 3. sidste afsnit.

Særlige forhold

Servitutter - Afværgeanlæg:
Forslaget om afværgeanlæg, er fremlagt og vedtaget på generalforsamlingen den 13-03-2012 og 26-03-2012. (vedlagt)

Det ikke har været muligt at tinglyse deklarationen, idet tinglysningsretten har forlangt anmeldelsen tiltrådt af samtlige medlemmer. Dette har vist sig fysisk umuligt.

Foreningen har derfor besluttet at lade generalforsamlingsbeslutningen stå alene uden tinglysning

I forbindelse med bygningernes genopførelser, udføres foranstaltninger iht. §8-tilladelse fra miljømyndigheden. Dvs. afværgeforanstaltninger bestående af ren jord i øverste halve meter på udearealer med underliggende sikringsnet i 0,5 meters dybde.
....

Foreningen kommunikerer digitalt iht. vedtægterne i det omfang det er muligt. Såfremt en ejer mod forventning ønsker fysisk post frem for digital post, er dette muligt. Ejer skal i givet fald anmode særskilt herom ved henvendelse til administrator.

Ved registrering af ejerskifte, modtager ejer en invitation til at oprette en profil på hjemmesiden, hvorefter der er adgang til foreningens dokumenter, beskedadvisering samt adgang til at kommunikere med alle foreningens medlemmer, bestyrelse og vicevært.

....

Vedlagt denne besvarelse medsendes seneste plantegning. Ifølge det oplyste har sælger godkendt en ny plantegning for genopførelsen af boligen. Den endelige plantegning kan afvige fra den vedlagte plantegning og endelig og godkendte plantegning skal derfor indhentes hos sælger.

Arkitekten LE34 oplyser om proceduren ift. endelig opmåling og indberetning af endelige BBR-arealer således, at når bygningen er opført med færdige facader og lejlighedsskel, så udføres en kontrolmåling af størrelsen af de enkelte lejligheder og trappeopgange. Kontrolmålingen sammenlignes med projekttegningerne for at se, som byggeriet er opført som projekteret og dermed kan det konstateres om der er differencer mellem arealerne anført i materialet og den faktiske bygning. I en købsaftale bør der indgå bestemmelser om, at arealerne kan variere +/- 3 procent i forhold til købsmaterialet.

Efter kontrolmålingen indberetter Arkitekten LE34 de endelige BBR-arealer til BBR-kontoret i Københavns Kommune.

Kontrolmålingen anvendes ligeledes til opdatering af

ejerlejlighedsarealerne således, at disse bliver tilrettet den nye bebyggelse.

Arkitekten LE34 har beregnet BBR-arealerne og de tinglyste arealer (ejerlejlighedsarealer) ud fra de nye projekttegninger fra AFRY. Vores erfaring er, at bygningerne opføres som projekteret, så det er sjældent, at kontrolmålingen af den opførte bygning giver anledning til korrektioner i arealerne.

.....

Ejendommen genopføres med samme tekniske installationer.

Ejendommen forventes klar til indflytning juni 2026.

Selv om ejendommen bliver nyopført og normalvis ikke vil være omfattet af reglerne om bopælspligt, indeholder myndighedhedstilladelserne klausul (se servitut nr. 7 i bilagsmaterialet) om at der vil være bopælspligt.

Forklaring fra landmåleren:
"De tidligere boliger på ejendommene havde tilmeldt beboere via folke-registeret og iht. boligreguleringsloven har boligerne derfor benyttelsespligt (bopælspligt) . I boligreguleringsloven er det bestemt at boliger ikke må nedlægges (hvad gør man så for at overholde loven, når huset er brændt ned?) Kommunen har en undtagelse til bestemmelsen om forbud mod at nedlægge boliger – Den handler om erstatningsbolig (altså kan man lave nye lejligheder svarende til de gamle - JA Jeres genopførte bygning).

Men en byggetilladelse har ingen handlepligt, det vil sige at I princippet kunne vælge ikke at bygge noget overhovedet – kommunen har fået jer til at underskrive en deklaration, som erklærer, at de nye boliger er erstatning for de gamle, samtidig har de ved deklarationen sikre, at alle boligerne fremadrettet har bopælspligt og skal tilmelde sig folkeregisteret og at hvis bygningen/boligerne alligevel ikke bliver opført at ejerne forpligter sig til at genetablere boligerne enten på ejendommene eller finde et andet sted, hvor de kan etableres."

Bestyrelsesformand

Michael Daniel Andersen
Kontakt: Anvend kontaktformularen på foreningens hjemmeside.

Administrator

Nord Ejendomsadministration ApS
Kildebakken 1
2860 Søborg
Tlf.: 39 57 00 20
www.nord-ejd.dk

Kontaktperson:
Pelle Marker
Mail: pma@nord-ejd.dk

NORD
EJENDOMSADMINISTRATION

Vicevært	KBH Ejendomsservice A/S Islevdalvej 140 2610 Rødovre Mail: kontakt@kbhejendomsservice.dk Tlf.: 27792401/27792402 Kontaktperson: Nick eller Rasmus
Hjemmeside	https://grondalsbo.probo.dk/
Foreningens bilag	Referater 2025 og beretning Referater 2024 og beretning Referater 2023 og beretning Referater 2022 og beretning Ejerforeningens vedtægter med tillæg Årsregnskab 2024 samt budget 2025 Årsregnskab 2023 samt budget 2024 Årsregnskab 2022 samt budget 2023 Forsikringspolicer Facademanual 2026 Husorden Information og prisliste vedrørende bestilling af vaskekort, ekstranøgler mv. Deklaration om afværgeanlæg (ej tinglyst) Referater for vedtagelse af dekl om afværgeanlæg af 13-03-2012 + 26-03-2012 er vedhæftet. Seneste plantegning 2024-07-02 Nyhedsbrev fra bestyrelsen (Materiale mv.) 2024-05-10 Materialekatalog ejervalg (08-05-2024) 2024-05-10 Materialekatalog øvrige 2024-05-10 Nyhedsbrev fra bestyrelsen (Materialekatalog mv.) 2024-04-09 Nyhedsbrev fra bestyrelsen (HTH køkken processen) 2024-09-05 Nyhedsbrev fra bestyrelsen (Byggetilladelse og servitutter mv.) 2024-11-07 Udførelsesplan 20-115 Servitut 1-9 iht. EGF 8. november 2024 Plancher og visualisering af haveanlæg 25-03-2025 2025-08-29 Nyhedsbrev fra bestyrelsen (Byggeriet kører fortsat efter tidsplanen) 20-115 2026-02-06 Nyhedsbrev fra bestyrelsen (Datoer for informationsmøde og ordinær generalforsamling mv.) 20-115 2026-03-11 Invitation og materiale til kommende informationsmøde om nye vedtægter onsdag den 25. marts 2026 kl. 18.00 20-115

Nord Ejendomsadministration opfordrer køber, sælger og ejendomsmægler til at gennemgå bilag til denne administratorbesvarelse, idet indholdet kan have betydning for den forestående handel.

NORD
EJENDOMSADMINISTRATION

Handelsomkostninger	Sælger	Køber
Mæglerskema	5.500,00	0,00
Ejerskiftegebyr*	0,00	1.950,00
Hastegebyr	1.300,00	0,00
Gebyr manglende tilmelding el-forsyning	0,00	525,00

**Ejerskiftegebyret betales for registrering af ind- og fraflytning, kontrol af restancer, kontrol af pantesikkerheden, fremsendelse af information om ejerskifte til foreningens vicevært og bestyrelse samt besvarelse af diverse henvendelser fra advokat, ejendomsmægler, bank m.v. Evt. videregivelse af informationer til advokat i forbindelse med debitorskifte/forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen.*

NORD
EJENDOMSADMINISTRATION

Almindelige betingelser
Nord Ejendomsadministrations (efterfølgende kaldet ADM) almindelige betingelser for besvarelse af ejendomsmæglerforespørgsler.

§ 1 ADM påtager sig som administrator af foreninger med henblik på salg, tvangsauktion eller anden afhændelse af de enkelte lejligheder at give relevante oplysninger om lejligheden og ejendommen.

§ 2 ADM kan oplyse om praktiske ting såsom vicevært, varmeaflæsning, vaskerimuligheder, forsikringsselskab, forhøjelse af sikkerhedsstillelse osv.

§ 3 ADM påtager sig intet ansvar for tilstedeværelsen af eller adgang til faciliteter på ejendommen, herunder for vanhjemmel.

§ 4 Oplysninger om betaling er baseret på sidst kendte vedtagne opkrævninger; dvs. fællesbidrag, a conto varme og vand, ekstraordinære opkrævninger og evt. restancer. ADM påtager sig ikke efterfølgende at underrette mægler eller andre, der har henvendt sig, om ændringer i de givne oplysninger.

§ 5 Oplysninger om forventede udgifter gives kun i det omfang, sådanne er vedtaget eller er aktuelle pga. et påbud. Udgifter, der kan blive aktuelle oplyses kun, når der er stillet forslag om at få emnet behandlet på en generalforsamling.

ADM oplyser ikke om overvejelser omkring vedligeholdelse og udskiftning af bygningsdele, estimerede budgetoverskridelser, forventede tab eller andre omkostninger, fordi sådanne kan blive afholdt i indeværende år eller udsat til senere vedtagelse / afholdelse / forkastelse.

§ 6 Bestyrelsens beslutningsgrundlag er internt materiale og udleveres ikke. Områder der på en generalforsamling er besluttet undersøgt kan nævnes, men ADM gisner ikke om evt. udgifter, før sådanne er vedtaget, alternativt bragt i forslag om vedtagelse.

Tilstandsrapport udleveret til ejerne kan kopieres, men bestyrelsens egne undersøgelser anses for internt materiale.

ADM gør udtrykkeligt opmærksom på, at ikke alle bestyrelsens beslutninger nødvendigvis er kendt af administrator, bl.a. er administrator ikke altid medvirkende ved alle de områder, en bestyrelse behandler.

MODTAGET
26 AUG. 2009
Ret&Råd

F-491

MODTAGET
26 SEP. 2009
Ret&Råd

Retsafgift kr. 103.200,00

Sønderbæk 83473
Parst 83117

Anmelder:
Advokat Per Therkildsen
Ejendomsadministration I/S
Buddingevej 289
2860 Søborg
Tlf. 39 57 00 20

Matr.nr.: 9 r Brønshøj og 11 f Utterslev
Ejerlejlighedsnr.: 1-53

og

Matr.nr.: 9 t Brønshøj og 11 e Utterslev
Ejerlejlighednr.: 1-101

Beliggenhed:
Godthåbsvej 177-185,
Grøndalsparkvej 2A, 2B, 4A, 4B, 6A, 6B,
Gudenåvej 18-24
2720 Vanløse

VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN GRØNDALSBO

§ 1.

Navn:

Foreningens navn er ejerforeningen Grøndalsbo.

Hjemsted og værneting:

§ 2.

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

Ret&Råd
ADVOKATER

Foreningens værneting er Københavns Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dens bestyrelse som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

Formål:

§ 3.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 9 r og 9 t Brønshøj og 11 e og 11 f Utterslev, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

Medlemskreds:

§ 4.

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

Den tidligere ejers medlemsskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

Hæftelsesforhold:

§ 5.

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

Medlemmernes fordelingstal fremgår af § 23 i denne vedtægt.

Generalforsamling:

§ 6.

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

De af bestyrelsens trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen, dog med undtagelse af de bestyrelsesbeslutninger, som er truffet i medfør af nedenstående bestemmelser om vedligeholdelse, jf. § 24. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.

§ 7.

Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 14 dage.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Årsregnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år udsendes sammen med indkaldelsen.

Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

Ethvert medlem har ret til at få et angivent emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest en måned før generalforsamlingen. Bestyrelsen skal ved skriftligt opslag i opgangen(e) orientere medlemmerne om fristen for indsendelse af forslag. Fristen herfor skal være på minimum 14 dage.

Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

§ 8.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivent emne begæres af mindst 3/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen, eller når administrator forlanger dette.

Indkaldelsen af medlemmer til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 8 dage.

Med indkaldelsen, der skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden, skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

§ 9.

Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af marts måned.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag jf. § 4.
6. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
7. Beslutning om evt. indbetaling og anvendelse af grundfond jf. vedtægternes §20.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen, herunder formand.
9. Valg af suppleanter for bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Valg af administrator.
12. Behandling af indkomne forslag.
13. Eventuelt.

§ 10.

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat. Dirigenten behøver ikke at være medlem af ejerforeningen.

§ 11.

Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.

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

En fuldmagtshaver kan kun afgive stemme i henhold til to fuldmagter. Bestyrelsen kan dog afgive stemme i henhold til et ubegrænset antal fuldmagter. Afgivelse af fuldmagt, er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, kræves dog, at mindst halvdelen af medlemmerne er mødt. Såfremt halvdelen er mødt skal mindst 2/3 af de fremmødte stemme for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal.

Såfremt mindre end halvdelen af de stemmeberettigede er repræsenteret på generalforsamlingen og mindst 2/3 af de fremmødte efter antal og fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 14 dage. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 af de givne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 12.

Der udarbejdes referat om forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

Bestyrelsen:

§ 13.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af en formand og 2-4 øvrige medlemmer. Desuden vælges 1 eller 2 suppleanter.

Bestyrelsesmedlemmerne og suppleanter vælges for 1 år. Genvalg kan finde sted.

Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

Valgbare er foreningens medlemmer og disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer.

Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 14.

Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

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

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

Der skrives et referat af bestyrelsesmødet, som godkendes med eventuelle ændringer på næste bestyrelsesmøde.

Administrator:

§ 15.

Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Tegningsret:

§ 16.

Foreningen forpligtes ved underskrift af 2 medlemmer af bestyrelsen sammen med formanden.

Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

Årsregnskab:

§ 17.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

Revision:

§ 18.

Valg af statsautoriseret eller registreret revisor finder sted på den ordinære generalforsamling for et år ad gangen og genvalg kan finde sted.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

Kapitalforhold:

§ 19.

Foreningen skal, bortset fra en evt. grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i et pengeinstitut.

Grundfond:

§ 20.

Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal og efter antal, skal der til bestridelse af fællesudgifter oprettes en grundfond, hvortil det enkelte medlem årligt skal bidrage med et aftalt beløb.

Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning, anbringes i et pengeinstitut.

Det årlige beløb til indbetaling i grundfonden aftales hvert år på den ordinære generalforsamling.

Beslutning om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed, men kan ikke på anden måde disponere over denne.

Budget og medlemsbidrag:

§ 21.

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

Den årlige ydelse betales kvartalsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må indenfor et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

Varme- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler a conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.

Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

Panteret:

§ 22.

Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag m.v. – og i øvrigt for ethvert krav som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægt som pantstiftende på hver enkelt lejlighed som pantstiftende for beløb kr. 49.000 på ejerlejlighederne matr.nr. 9 t Brønshøj og 11 e Utterslev, København ejerlejlighedsnr. 1-91 incl. og for 1/5 af dette beløb stor kr. 9.800,00 på ejerlejlighedsnr. 92-101 incl. samt for kr. 49.000,00 på ejerlejlighederne matr.nr. 9 r Brønshøj og 11 f Utterslev, København, ejerlejlighedsnr. 1-41 incl. og for 1/5 af dette beløb stor kr. 9.800,00 på ejerlejlighederne matr.nr. 9 r Brønshøj og 11 f Utterslev, ejerlejlighedsnr. 42-53 incl.

Det pantstiftende beløb har oprykkende panteret i hvert enkelt matrikelnummer, således at det pantstiftende til sidst opnår 1. prioritet i alle ejerlejligheder.

Når nærværende vedtægter opnår 1. prioritet i en ejerlejlighed, er bestyrelsen bemyndiget til at kvittere de tidligere udstedte ejerpantebreve til aflysning af tingbogen.

Såfremt det beløb, hvormed ejerforeningens vedtægter er lyst pantstiftende på den enkelte ejerlejlighed, måtte blive slettet helt eller delvist efter en tvangsauktion, betaler den nye ejer samtlige omkostninger i forbindelse med gentinglysning af de slettede beløb, og det gentinglyste beløb skal have prioritet forud for alle nye hæftelser og byrder der måtte blive stiftet.

Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder.

Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve gebyr i henhold til den gældende lejelovgivning.

Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til procesrenten.

Fordelingstal:

§ 23.

Fortegnelse over fordelingstal over ejerlejlighederne nr. 1-101 incl. på matr.nr. 9 t Brønshøj og 11 e Utterslev, København

Grøndalsparkvej 6 B:

Nr.	Beliggenhed	Areal m2	Fordelingstal
1	st.tv.	51	68
2	st.th.	50	68
3	1. tv.	51	68
4	1.th.	51	68
5	2.tv.	51	68
6	2. th.	51	68
7	3.tv.	51	68
8	3.th.	51	68
9	4.tv.	45	60
10	4.th.	45	60

Grøndalsparkvej 6 A:

11	st.tv.	52	67
12	st.th.	54	69
13	1.tv.	51	67
14	1.th.	54	69

Nr.	Beliggenhed		Areal m2	Fordelingstal	
15		2.tv.	51		67
16		2.th.	54		66
17		3.tv.	51		67
18		3.th.	54		69
19		4	66		88
Grøndalsparkvej 4 B:					
20		st.tv.	75		88
21		st.mf.	57		71
22		st.th.	51		64
23		1.tv.	75		88
24		1.mf.	57		71
25		1.th.	52		64
26		2.tv.	75		88
27		2.mf.	57		71
28		2.th.	52		64
29		3.tv.	75		88
30		3.mf.	57		71
31		3.th.	52		64
32		4.tv.	92		110
33		4.th.	40		53
Grøndalsparkvej 4 A:					
34		st.tv.	49		66
35		st.th.	49		66
36		1.tv.	48		66
37		1.th.	48		66
38		2.tv.	48		66
39		2.th.	48		66
40		3.tv.	48		66
41		3.th.	48		66
42		4.tv.	44		59
43		4.th.	59		76
Grøndalsparkvej 2 B:					
44		st.tv.	48		64
45		st.th.	61		75
46		1.tv.	48		64
47		1.th.	61		75
48		2.tv.	48		64
49		2.th.	61		75
50		3.tv.	48		64
51		3.th.	61		75
52		4.tv.	69		86
53		4.th.	70		88

Grøndalsparkvej 2 A:

Nr.	Beliggenhed		Areal m2	Fordelingstal	Nr.
54		1	121		131
55		2	107		119
56		3	96		117

Godthåbsvej 177:

57	Butik i stue og kælder		262		95
58	Butik i stue og kælder		79		32
59	Butik i stue og kælder		74		29
60		1.tv.	67		83
61		1.th.	47		61
62		2.tv.	81		91
63		2.th.	47		61
64		3.tv.	42		53
65		3.th.	41		52

Godthåbsvej 179:

66	Butik i stue og kælder		76		29
67	Butik i stue og kælder		155		52
68		1.tv.	62		78
69		1.th.	113		130
70		2.tv.	62		78
71		2.th.	113		130
72		3.tv.	50		64
73		3.th.	73		89

Gudenåvej 20:

74		st.tv.	66		82
75		st.th.	58		75
76		1.tv.	66		82
77		1.th.	58		75
78		2.tv.	66		82
79		2.th.	58		75
80		3.tv.	66		82
81		3.th.	58		75
82		4	62		76

Gudenåvej 18:

83		st.tv.	48		64
84		st.th.	64		80

Nr.	Beliggenhed		Areal m2	Fordelingstal	
85		1.tv.	48		64
86		1.th.	66		80
87		2.tv.	48		64
88		2.th.	66		80
89		3.tv.	48		64
90		3.th.	66		80

Nr.	Beliggenhed		Areal m2	Fordelingstal	Nr.
91		4	60		74
	Godthåbsvej 179:				
92	Kælderlokale		72		2
	Grøndals Parkvej 6 B:				
93	Kælderlokale		22		1
94	Kælderlokale		19		1
95	Kælderlokale		19		1
	Grøndals Parkvej 6 A:				
96	Kælderlokale		16		1
	Grøndals Parkvej 4 A:				
97	Kælderlokale		14		1
98	Kælderlokale		13		1
	Gudenåvej 20:				
99	Kælderlokale		11		1
100	Kælderlokale		21		1
	Godthåbsvej 179:				
101	Garage i underkælder		16		8
					6687

Fortegnelse over fordelingstal over ejerlejlighederne nr. 1-53 incl. på matr.nr. 9 r Brønshøj og 11 f Utterslev, København

	Godthåbsvej 181:			
1	Butik i stue i kælder		63	35
2	Butik i stue i kælder		60	33
3	Butik i stue i kælder		103	48
4		1.tv.	91	112
5		1.th.	78	99
6		2.tv.	91	112
7		2.th.	78	96
8		3.tv.	65	88
9		3.th.	72	95
	Godthåbsvej 183:			
10	Butik i stue og kælder		91	47
11	Butik i stue og kælder		87	44
12	Butik i stue og kælder		225	120

Ret&Råd
ADVOKATER

Nr.	Beliggenhed		Areal m2	Fordelingstal
13		1.tv.	109	129
14		1.th.	81	99
15		2.tv.	109	129
16		2.th.	68	88
17		3	87	110
Godthåbsvej 185:				
18	Butik i stue og kælder		95	49
19		1.tv.	46	67
20		1.th.	66	88
21		2.tv.	46	67
22		2.th.	66	88
23		3.tv.	73	93
24		3.th.	54	74
Gudenåvej 24:				
25		st.tv.	47	68
26		st.th.	61	80
27		1.tv.	49	68
28		1.th.	61	80
29		2.tv.	62	78
30		2.th.	61	80
31		3.tv.	66	86
32		3.th.	44	44
Gudenåvej 22:				
33		st.tv.	49	68
34		st.th.	65	88
35		1.tv.	49	68
36		1.th.	65	88
37		2.tv.	49	68
38		2.th.	65	88
39		3.tv.	44	58
40		3.th.	40	53
41	Kælderlokale		19	2
Gudenåvej 22-24				
42	Garage i underkælder		21	8
43	Garage i underkælder		17	8
44	Garage i underkælder		17	8
45	Garage i underkælder		17	8
46	Garage i underkælder		17	8
47	Garage i underkælder		17	8
Godthåbsvej 181:				
48	Garage i underkælder		178	50
49	Garage i underkælder		15	8

Nr.	Beliggenhed	Areal m2	Fordelingstal	Nr.
50	Garage i underkælder	17	8	
51	Garage i underkælder	16	8	
52	Garage i underkælder	16	8	
53	Garage i underkælder	15	8	
			3313	

Vedligeholdelse:

§ 24.

Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstaltes af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift.

Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering, som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, samt den indvendige side af døre og vinduer som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, sanitetsinstallationer som vandrette tilgangs- og afløbsrør ud til de lodrette fællesstammer, som hvad der i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile ejeren at vedligeholde og forny.

Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden så længe istandsættelse pågår.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.

Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstaltes af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening eller af viceværten og et bestyrelsesmedlem i forening, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte. Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af håndværkere, der er udpeget af bestyrelsen.

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

Ordensforskrifter:

§ 25.

Medlemmet, og de personer der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af generalforsamlingen fastsatte ordensregler.

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle ejere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes.

Er intet vedtaget gælder den af til enhver tid rette ministerium godkendte lejekontrakt vedr. ordensreglement.

Bestyrelsen bemyndiges til at kunne give en konkret tilladelse til at holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til gene for andre ejerlejlighedsejere. Bestyrelsen kan tilbagekalde sin tilladelse såfremt dyret er til gene for ejendommens øvrige beboere eller foreningens ordensforskrifter om husdyrhold ikke overholdes.

Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen udenfor ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner m.v. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Et medlem er berettiget til at ændre modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejerne.

Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selv om andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere.

Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder og denne plan godkendes på en generalforsamling. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres. Generalforsamlingen fastsætter og godkender erstatningens størrelse.

Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette overfor foreningen.

En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv.

Der må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke drives erhverv fra de respektive ejerlejligheder bortset fra de ejerlejligheder, som pr. 1/6 1970 har tilladelse dertil og da kun i samme omfang. Bestyrelsens afgørelse vedrørende dette spørgsmål er endelig.

Evt. brancheskift ved salg af ejerlejligheden kræver ligeledes bestyrelsens skriftlige samtykke.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed skal lejekontrakten godkendes af bestyrelsen. Medlemmer må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.
I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejeren, evt. sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal forelægges og tiltrædes af bestyrelsen.

Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde.

Misligholdelse:

§ 26.

Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagne krænkelser af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

Opløsning:

§ 27.

Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

Påtaleret:

§ 28.

Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse eller enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

Tinglysning:

§ 29.

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitut- og pantstiftende på ejendommen matr.nr. 9 r, Brønshøj og 11 f Utterslev, København ejerlejlighedsnr. 1-53 og matr.nr. 9 t Brønshøj og 11 e Utterslev, København ejerlejlighedsnr. 1-101.

Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Vanløse, den 25/8 2008

I bestyrelsen for Ejerforeningen Grøndalsbo:

Kristian Svith

Lasse Jakobsen

Bjørn Kristensen

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn:	Navn:
Stilling:	Stilling:
Adresse:	Adresse:
Postnr./by:	Postnr./by:

Per Therkildsen
Advokat (H)
Buddingevej 289
2860 Søborg
Tlf. 39 57 00 00

*** * ***
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i København
 * *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.
Vedrørende matr.nr. 11 F m.fl. Hovedejd, Utterslev, København
Dagbogsdato: 19.09.2008
Dagbogsnr. : 100456

Afvist fra tingbogen den 24.09.2008 på de anførte matrikelnumre
da der allerede er tinglyst vedtægter med tillæg for ejerforeningen og
disse ikke er medsendt til aflysning.

Retten i København den 24.09.2008

Greta Hagge

```
*** *   ***
 *  *   *
 *  *   ***
 *  *     *  Retten i København
 *  *** ***  Tinglysningsafdelingen
```

Påtegning på Vedtægter lyst pantstiftende. Dkk 49.000
Vedrørende matr.nr. 11 F m.fl. Ejerlej. 1, Utterslev, København
Dagbogsdato: 19.09.2008
Dagbogsnr. : 100630

Storkunde opkrævning - Dkk 101.800
Afvist fra tingbogen den 24.09.2008 på de anførte matrikelnumre da servitutdelen er afvist.

Retten i København den 24.09.2008

Greta Hagge

J.nr.
Af tinglysningsafgift på kr. 103.100,-
er godtgjort kr. 101.700,-
SKAT, den
16/409

*** * ***
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i København
 * *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.
Vedrørende matr.nr. 11 E m.fl. Hovedejd, Utterslev, København
Dagbogsdato: 17.02.2009
Dagbogsnr. : 14035

Storkunde opkrævning - Dkk 1.300
Afvist fra tingbogen den 24.02.2009 på de omhandlede matrikelnumre
f.s.v.a. den servitutstiftende del
da der ikke på selve generalforsamlingen kan ske ændringer til de med
dagsordenen/indkaldelsen udsendte forslag til nye vedtægter

Retten i København den 24.02.2009

D. Nielsen

Doris M. Nielsen

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde. PANT
Vedrørende matr.nr. 11 E m.fl. Ejerlej. 1, Utterslev, København
Dagbogsdato: 17.02.2009
Dagbogsnr. : 14042

Afvist fra tingbogen den 24.02.2009 på de anførte matrikelnumre
f.s.v.a. den pantstiftende del
da servitutdelen afvises

Retten i København den 24.02.2009

Doris M. Nielsen

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Vedtægter for ejerforening.
Vedrørende matr.nr. 11 E m.fl. Hovedejd, Utterslev, København
Dagbogsdato: 02.03.2009
Dagbogsnr. : 19066

Afvist fra tingbogen den 09.03.2009 på de omhandlede matrikelnumre
f.s.v.a. den servitutstiftende del
med samme grund som foran på side 21
da der ikke på selve den ordinære generalforsamling kan ske ændringer
til de med dagsordenen/indkaldelsen udsendte forslag til nye vedtæger
(skal vedtages i overensstemmelse med vedtægtens post 3, stk. 4)

Retten i København den 09.03.2009

D. Nielsen
Doris M. Nielsen

*** * ***
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i København
 * *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Vedtægter lyst pantstiftende. Dkk 49.000
Vedrørende matr.nr. 11 E m.fl. Ejerlej. 1, Utterslev, København
Dagbogsdato: 02.03.2009
Dagbogsnr. : 19382

Afvist fra tingbogen den 09.03.2009 på de anførte matrikelnumre
f.s.v.a. den pantstiftende del
med samme grund som foran på side 22
da servitutdelen afvises

Retten i København den 09.03.2009

D. Nielsen

Doris M. Nielsen

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København Akt.nr.:
* *** *** Tinglysningsafdelingen 1_F-IV_491

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 11 E m.fl. Hovedejd, Utterslev, København
Ejendomsejer:
Lyst første gang den: 13.08.2009 under nr. 83473
Senest ændret den : 13.08.2009 under nr. 83473

Lyst i matr.nr. 11 E Utterslev, 9 T Brønshøj, ejerl. 1-101 og
lyst i matr.nr. 11 F Utterslev, 9 R Brønshøj, ejerl. 1-53
som servitutstiftende
anm:
De på ejerlejlighederne lyste hæftelser

Retten i København den 24.08.2009

Doris M. Nielsen

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København Akt.nr.:
* *** *** Tinglysningsafdelingen 1_UTT_E11_1

Påtegning på Vedtægter lyst pantstiftende. Dkk 49.000
Vedrørende matr.nr. 11 E m.fl. Ejerlej. 1, Utterslev, København
Ejendomsejer: EjendomsSelskabet af Januar 2002 A/S
Lyst første gang den: 13.08.2009 under nr. 83117
Senest ændret den : 13.08.2009 under nr. 83117
Storkunde opkrævning - Dkk 101.700

Lyst i matr.nr. 11 E Utterslev, 9 T Brønshøj, ejerl. 1-101 og
lyst i matr.nr. 11 F Utterslev, 9 R Brønshøj, ejerl. 1-53
som pantstiftende
Anm:
De på ejerlejlighederne lyste hæftelser

Retten i København den 24.08.2009

Doris M. Nielsen

BILAG 1:

TILLÆG TIL VEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN GRØNDALSBO

Digital Kommunikation:

Ny § 30

Bestyrelsen, ejendomsadministrator og ejerne er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger mv. digitalt, via e-boks, ved mail, via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling, med mindre andet følger af anden lovgivning.

Stk. 2. Alle ejerne skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen og administrator. En ejer har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i oplysningerne.

Stk. 3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, anses som fremkommet til ejerne, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes meddelelse til ejerne med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.

Stk. 4. Ejerne, der ikke har oplyst e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, får tilsendt alle meddelelser og dokumenter med almindelig post.

Stk. 5. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og ejerne er, uanset stk. 1-4, berettiget til at sende meddelelser og dokumenter med almindelig post.

5. april 2018

JACOB DIDRIKSEN, FORMAND

DORTE THORSEN

KRISTIAN BITZER

KENNETH JUUL NIELSEN

Matr.nr.:	9 r Brønshøj & 11 f Utterslev og 9 t Brønshøj & 11 e Utterslev København	Anmelder: Therkildsen Advokater A/S cvr.nr. 28 84 19 57 Kildebakken 1 2860 Søborg Tlf. 39 57 00 00
Ejl.nr.	1-53 og 1-101	
Beliggende:	Gudenåvej 22-24 - garager i kld. Godthåbsvej 177-185. Grøndals Parkvej 2A,2B, 4A, 4B, 6A & 6B. 2720 Vanløse	

This document has esignatur Agreement-ID: c4d15d2dYJR242417905

TILLÆG TIL VEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN GRØNDALSBO

tinglyst med dato/løbenr.: 13.08.2009-83473-01 samt påtegnet med tillæg til vedtægterne den 21-02-2020.

Elektronisk generalforsamling.

NY § 31

Stk. 1. Generalforsamlinger afholdes som udgangspunkt fysisk. Når omstændigheder taler for det, kan bestyrelsen beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmerne kan deltage elektronisk i generalforsamlingen, herunder stemme elektronisk, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen. Det vil sige, at der afholdes en delvis elektronisk generalforsamling.

Stk. 2. Når omstændigheder taler for det, kan bestyrelsen i stedet beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. Det vil sige, at der afholdes en fuldstændig elektronisk generalforsamling, herunder også skrivebordsgeneralforsamling, hvor hele dagsorden behandles med brevstemme jf. stk. 7.

Stk. 3. Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer. Eksempelvis telefoni, videoopkald, onlineforum eller andet medie, listen er ikke udtømmende. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå

af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med deltagelse på generalforsamlingen.

Indkaldelsesfristen til delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling er uændret. Denne bestemmelse giver mulighed for at generalforsamlingen kan strække sig over flere dage. Dvs. punkterne fra dagsordenen kan åbne for behandling i dagene op til generalforsamlingen, og således at generalforsamlingen slutter på den varslede dag.

Stk. 4. Det er en forudsætning for afholdelse af såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling, at bestyrelsen drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system og metode skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægtens krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i samt ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system og metode skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.

Stk. 5. Medlemmerne er selv ansvarlige for, at have det nødvendige elektroniske- og telefoniske udstyr, it-programmer og tele/internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den elektronisk generalforsamling.

Stk. 6. Et medlem har ret til at møde på såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode – til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til vedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset modstående vedtægtsbestemmelse kan bestyrelsen og administrator repræsentere én eller flere medlemmer i forbindelse med såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Stk. 7. Ved afholdelse af fuldstændig elektronisk generalforsamling har medlemmerne mulighed for at brevstemme, det vil sige at stemme skriftligt inden generalforsamlingen afholdes.

Stk. 8. Bestyrelsen kan beslutte, at medlemmerne, som deltager elektronisk i en delvis eller fuldstændig generalforsamling, skal stille eventuelle spørgsmål til dagsordenen eller til dokumenter m.v. til brug for generalforsamlingen forud for generalforsamlingen inden udløb af en frist, som fastsættes af bestyrelsen.

Endelig præciseres det, at påtaleberettiget er Ejerforeningen Grøndalsbo.

.....

Tillægget begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 9 r Brønshøj & 11 f Utterslev, ejerlejlighed 1-53 samt matri.nr. 9 t Brønshøj & 11 e Utterslev ejerlejlighed. 1-101.

Tillægget er foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling afholdt den 10. Maj 2021 og endeligt vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 20. Maj 2021.

Digitalt signeret af bestyrelsen for Ejerforeningen Grøndalsbo.

This document has esignatur Agreement-ID: c4d15d2dYJR242417905

Birthe Tanghus Olsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Grøndalsbo

NEM ID

Kristian Trap Bitzer

Som Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Grøndalsbo

NEM ID

Søren Kristiansen Schrader

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Grøndalsbo

NEM ID

Susanne Anthony

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Grøndalsbo

NEM ID

Michael Daniel Andersen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Grøndalsbo

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: c4d15d2dYJR242417905

Secured by esignatur

Forslag til

Vedtægt
for
ejerforeningen Grøndalsbo

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen Grøndalsbo.

Stk. 2. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom matr.nr. 9 r og 9 t Brønshøj og 11 e og 11 f Utterslev og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i ejerforeningen.

Stk 3. Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune. Ejerforeningens værneting er Københavns Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem ejerforeningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dens bestyrelse som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender

Stk. 4. Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i foreningen. Ved ejerskifte overgår medlemskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.

Stk. 5. For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidiært (således at krav først skal gøres gældende mod ejerforeningen, inden krav gøres gældende mod ejerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.

Stk. 6. Medlemmernes fordelingstal fremgår af § 32 i denne vedtægt.

§ 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

§ 3. Simpelt flertal

Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne vedtægts §§ 4-6.

§ 4. 2/3-flertal

Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne vedtægts §§ 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

1) Vedtægtsændringer.
2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 3.
3) Sikkerhedsstillelse, jf. § 31.
4) Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hver ejer vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.

Stk. 2. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, jf. dog § 6. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

1) Godkendelse af elevator- eller altanprojekter, såvel ved etablering af nye altaner, udvidelse af eksisterende og ændringer af fællesejendom, som en sådan beslutning medfører. Udgifterne i forbindelse med sådanne projekter skal afholdes af de ejere, der opnår fordele derved, uanset om de pågældende har stemt for projektet eller ej.
2) Salg af fællesejendom, herunder inddragelse af dele af kælderrum og lignende til enkelte af ejerlejlighederne eller salg af en ejerlejlighed tilhørende ejerforeningen. Som en del af godkendelsen af en sådan disposition kan generalforsamlingen beslutte, at fordelingstallene skal justeres, så en erhververs fordelingstal fremover svarer til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel uanset fordelingstallet for det overdragne fællesareal eller ejerlejlighed.
3) Indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til fælles ejendom såsom leje eller brug af kælderrum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år.

§ 5. Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal

Vedtages et forslag efter § 4 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede ejere efter fordelingstal og antal, afholdes der ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

§ 6. 9/10-flertal

Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtigelser over for ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal.

§ 7. Vetoret

Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at ejerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af §§ 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller normalvedtægtens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det.

§ 8. Generalklausul

Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

§ 9. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1) Valg af dirigent og referent.
2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5) Forslag efter § 10.
6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.

8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9) Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
10) Valg af revisor.
11) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stk. 4. Ejerforeningens generalforsamlinger afholdes inden for rimelig geografisk afstand af ejerforeningen.

§ 9a. Elektronisk generalforsamling

Generalforsamlinger afholdes som udgangspunkt fysisk. Når omstændigheder taler for det, kan bestyrelsen beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmerne kan deltage elektronisk i generalforsamlingen, herunder stemme elektronisk, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen. Det vil sige, at der afholdes en delvis elektronisk generalforsamling.

Stk. 2. Når omstændigheder taler for det, kan bestyrelsen i stedet beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. Det vil sige, at der afholdes en fuldstændig elektronisk generalforsamling, herunder også skrivebordsgeneralforsamling, hvor hele dagsordenen behandles med brevstemme jf. stk. 7.

Stk. 3. Bestyrelsen fastsætter nærmere krav til de elektroniske systemer. Eksempelvis telefoni, videoopkald, onlineforum eller andet medie, listen er ikke udtømmende. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med deltagelse på generalforsamlingen.

Stk. 4. Indkaldelsesfristen til delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling er uændret. Denne bestemmelse giver mulighed for, at generalforsamlingen kan strække sig over flere dage. Dvs. punkterne fra dagsordenen kan åbne for behandling i dagene op til generalforsamlingen, og således at generalforsamlingen slutter på den varslede dag.

Stk. 5. Det er en forudsætning for afholdelse af såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling, at bestyrelsen drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system og metode skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægtens krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i samt ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system og metode skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.

Stk. 6. Medlemmerne er selv ansvarlige for at have det nødvendige elektroniske- og telefoniske udstyr, it-programmer og tele/internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den elektronisk generalforsamling.

Stk. 7. Et medlem har ret til at møde på såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode – til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til vedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset modstående vedtægtsbestemmelse kan bestyrelsen og administrator repræsentere én eller flere medlemmer i forbindelse med såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Stk. 8. Ved afholdelse af fuldstændig elektronisk generalforsamling har medlemmerne mulighed for at brevstemme, det vil sige at stemme skriftligt inden generalforsamlingen afholdes.

Stk. 9. Bestyrelsen kan beslutte, at medlemmerne, som deltager elektronisk i en delvis eller fuldstændig ***elektronisk*** generalforsamling, skal stille eventuelle spørgsmål til dagsordenen eller til dokumenter mv. til brug for generalforsamlingen forud for generalforsamlingen inden udløb af en frist, som fastsættes af bestyrelsen.

Stk. 10. Endelig præciseres det, at påtaleberettiget er Ejerforeningen.

§ 10. Forslag

Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stk. 4. Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle ejere er til stede og samtykker.

§ 11. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 5 og § 14, stk. 4, nævnte situationer, når:

1) Bestyrelsen finder anledning dertil.
2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

§ 12. Adgang, stemmeret og fuldmagt

Følgende har adgang til generalforsamlingen:

1) Enhver ejer i ejerforeningen.
2) Myndige medlemmer af en ejers husstand.
3) Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.
4) Bisiddere eller rådgivere for ejere.
5) Ejerforeningens administrator og revisor.
6) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.

Stk. 2. Enhver ejer i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af ejerens ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren. En fuldmagtshaver kan kun afgive stemme i henhold til to fuldmagter. Bestyrelsen kan dog afgive stemme i henhold til et ubegrænset antal fuldmagter. Afgivelse af fuldmagt, er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

Stk. 3. For ejerlejligheder, der ejes af flere, tilkommer stemmeretten ejerne i forening. Er alle medejere ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle medejeres vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

Stk. 4. En ny ejer kan først udøve stemmeretten, når ejerforeningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

§ 13. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 14. Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2-4 medlemmer ud over formanden, der vælges af generalforsamlingen. Desuden kan vælges 1-2 suppleanter. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.

Stk. 4. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 5. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om f.eks. indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.

Stk. 6. Bestyrelsen er uden generalforsamlingens godkendelse bemyndiget til at anlægge og anvende de nødvendige omkostninger til inkassosager overfor Ejerforeningens medlemmer (herunder med henblik på gennemførelse af tvangsauktion), som er nødvendige for sikring af eventuelle restancer med medlemmers pligtige betalinger til ejerforeningen, herunder, men ikke begrænset til fællesudgifter, ydelser på fælleslån og ekstraordinære opkrævninger. Bemyndigelsen omfatter tillige inkassosager, som skal anlægges ved de civile domstole, uanset der ikke kan opnås retshjælpsforsikring hertil.

Stk. 7. Bestyrelsen er uden generalforsamlingens godkendelse berettiget til at anlægge civile retssager omfattet af Ejerforeningens retshjælpsforsikring, når dette efter indhentelse af nødvendig rådgivning, vurderes at være nødvendigt. Mandatet omfatter tillige eventuel ankesag.

Stk. 8. Bestyrelsen er uden generalforsamlingens godkendelse berettiget til at føre civile retssager, som anlægges mod Ejerforeningen, når sagen er omfattet af Ejerforeningens retshjælpsforsikring. Mandatet omfatter tillige eventuel ankesag.

Stk. 9. Mandatet i stk. 8-10 omfatter antagelse af advokat.

Stk. 10. For det tilfælde at de potentielle omkostninger til en retssag omfattet af retshjælpsdækning iht. stk. 7-9 må forventes væsentligt at overstige forsikringsdækningen inden eller undervejs i retssagen, er bestyrelsen forpligtet til at orientere medlemmerne snarest herom med angivelse af et behørigt estimat over de forventede omkostninger til den fortsatte førelse af sagen.

Stk. 11. Såfremt en retssag (uanset om den anlægges af eller imod ejerforeningen) ikke er omfattet af retshjælpsforsikringen, skal spørgsmålet om førelse af retssagen forelægges for generalforsamlingen med behørigt estimat inden indgivelse af stævning fra Ejerforeningen eller hurtigst muligt efter modtagelse af stævning.

§ 15. Bestyrelsens møder

Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 4. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.

§ 16. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2. Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:

1) Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
2) Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.
3) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).
5) Renholdelse og snerydning af fællesarealer.
6) Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.
7) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
8) Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation.
9) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.

Stk. 3. Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 4. Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

§ 17. Bestyrelsens kommunikation med ejerne

Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

Stk. 2. Ejerne har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

Stk. 3. Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.

Stk. 4. Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen, kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

§ 18. Administration

Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Stk. 2. Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 19. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og to andre medlemmer af bestyrelsen eller af tre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 20. Revision

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

Stk. 2. Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 21. Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.

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.

§ 22. Bod

Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

Stk. 2. Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til 20.000 kr., hvis ejeren efter at være pålagt bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.

Stk. 3. Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes

ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 4. Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.

Stk. 5. Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.

Stk. 6. Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

§ 23. Eksklusion

Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav.

Stk. 2. Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 3. Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.

Stk. 4. En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder. Er der tinglyst stævning efter stk. 3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.

Stk. 5. Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion. Retsplejelovens regler for tvangsauktion finder anvendelse med de ændringer, som følger af forholdets natur. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

§ 24. Overførelse af udlejerbeføjelser

Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejeren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for

lejeren. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejeren til at opsige eller ophæve lejemålet.

§ 25. Kapitalforhold

Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.

Stk. 2. Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.

Stk. 3. Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.

Stk. 4. Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

Stk. 5. Den årlige ydelse betales kvartalsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

Stk. 6. I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må indenfor et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

§ 26. Vedligeholdelsespligt

Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

Stk. 2. Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstaltes af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift.

Stk. 3. Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering, som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, samt den indvendige side af døre og vinduer som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, vandhaner, sanitetsinstallationer som vandrette tilgangs- og afløbsrør ud til de lodrette fællesstammer, som hvad der i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile ejeren at vedligeholde og forny. Uanset ovenstående om vandrette rør gælder dog, at gulvvarme, som i forbindelse med ejendommens genopførelse er etableret som erstatning for tidligere fællesvedligeholdt varmekilde (radiatorer), er omfattet af den fælles vedligeholdelse iht. stk. 2.

Stk. 4. Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

Stk. 5. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden så længe istandsættelse pågår.

Stk. 6. Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.

Stk. 7. Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstaltes af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening eller af viceværten og et bestyrelsesmedlem i forening, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte. Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af håndværkere, der er udpeget af bestyrelsen.

Stk. 8. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

Stk. 9. Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.

§ 27. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter § 26, vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

§ 28. Adgang og reetablering

En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre. Ejerforeningen skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Stk. 2. En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Stk. 3. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

Stk. 4. Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.

Stk. 5. Der skal ske fuldstændig retablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.

Stk. 6. Er det med hensyn til arbejder efter stk. 2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt retableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

§ 29. Udlejning

Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger. Lejekontrakten skal forelægges og godkendes af bestyrelsen.

Stk. 2. En ejer må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

Stk. 3. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 4, stk. 1, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning, er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og

maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

Stk. 4. Lejeren skal gøres opmærksom på overførelse af udlejerbeføjelser i henhold til § 24 ved oplysning herom i lejekontrakten.

§ 30. Ordensforskrifter

Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkommer de af generalforsamlingen fastsatte ordensregler.

Stk. 2. Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle ejere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes.

Stk. 3. Bestyrelsen bemyndiges til at kunne give en konkret tilladelse til at holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til gene for andre ejerlejlighedsejere. Bestyrelsen kan tilbagekalde sin tilladelse, såfremt dyret er til gene for ejendommens øvrige beboere, eller foreningens ordensforskrifter om husdyrhold ikke overholdes.

Stk. 4. Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen udenfor ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner m.v. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Stk. 5. Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejerne.

Stk. 6. Medlemmet er herudover berettiget til iht. reglerne i § 28, stk. 2, at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selv om andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere

Stk. 7. Medlemmet er pligtigt at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette overfor foreningen.

Stk. 8. En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv.

Stk. 9. Der må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke drives erhverv fra de respektive ejerlejligheder bortset fra de ejerlejligheder, som pr. 1/6 1970 har tilladelse dertil og da kun i samme omfang. Bestyrelsens afgørelse vedrørende dette spørgsmål er endelig.

Stk. 10. Evt. brancheskift ved salg af ejerlejligheden kræver ligeledes bestyrelsens skriftlige samtykke.

§ 31. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 26, stk. 9., kan vedtægten tinglyses pantstiftende for kr. 49.000 i hver lejlighed på ejerlejlighederne matr.nr. 9 t Brønshøj og 11 e Utterslev, København ejerlejlighedsnr. 1-91 inkl. og for 1/5 af dette beløb stor kr. 9.800,00 på ejerlejlig-

hedsnr. 92-102 inkl. samt for kr. 49.000,00 på ejerlejlighederne matr.nr. 9 r Brønshøj og 11 f Utterslev, København, ejerlejlighedsnr. 1-40 inkl. og for 1/5 af dette beløb stor kr. 9.800,00 på ejerlejlighederne matr.nr. 9 r Brønshøj og 11 f Utterslev, ejerlejlighedsnr. 41-53 inkl.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

§ 32. Fordelingstal

Fortegnelse over aktuelle fordelingstal over ejerlejlighederne nr. 1-102 incl. på matr.nr. 9 t Brønshøj og 11 e Utterslev, København og ejerlejlighederne nr. 1-53 incl. på matr.nr. 9 r, Brønshøj og 11 f Utterslev, København fremgår af Bilag 1.

Vanløse, den / 2026

I bestyrelsen for Ejerforeningen Grøndalsbo:

_____ _____

_____ _____

_____

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn:	Navn:
Stilling:	Stilling:
Adresse:	Adresse:
Postnr./by:	Postnr./by:

Bilag 1. Fordelingstal

Fordelingstallet svarer til det tinglyste fordelingstal, dog med den administrative ændring, at der i 2013 i forbindelse med opdeling af Ejerlejlighed nr. 67, som herefter er benyttet til ren beboelse, er foretaget ændring af fordelingstallet for denne ejerlejlighed, så den betaler samme forholdsmæssige bidrag m.v. til ejerforeningen, som de øvrige beboelseslejligheder betaler. Nedenstående fordelingstal har uanset manglende tinglysning været efterlevet i Ejerforeningen siden 2013, og fordelingstallet vedlægges administratorbesvarelse ved overdragelse af ejerlejligheder.

Fortegnelse over fordelingstal over ejerlejlighederne nr. 1-102 incl. på matr.nr. 9 t Brønshøj og 11 e Utterslev, København

Nr.	Beliggenhed	Etage	Areal m2	Fordelingstal
1	Grøndals Parkvej 6B	st.tv.	51	68
2	Grøndals Parkvej 6B	st.th.	50	68
3	Grøndals Parkvej 6B	1.tv.	51	68
4	Grøndals Parkvej 6B	1.th.	51	68
5	Grøndals Parkvej 6B	2.tv.	51	68
6	Grøndals Parkvej 6B	2.th.	51	68
7	Grøndals Parkvej 6B	3.tv.	51	68
8	Grøndals Parkvej 6B	3.th.	51	68
9	Grøndals Parkvej 6B	4.tv.	45	60
10	Grøndals Parkvej 6B	4.th.	45	60
11	Grøndals Parkvej 6A	st.tv.	52	67
12	Grøndals Parkvej 6A	st.th.	54	69
13	Grøndals Parkvej 6A	1.tv.	51	67
14	Grøndals Parkvej 6A	1.th.	54	69
15	Grøndals Parkvej 6A	2.tv.	51	67
16	Grøndals Parkvej 6A	2.th.	54	66
17	Grøndals Parkvej 6A	3.tv.	51	67
18	Grøndals Parkvej 6A	3.th.	54	69
19	Grøndals Parkvej 6A	4	66	88
20	Grøndals Parkvej 4 B	st.tv.	75	88
21	Grøndals Parkvej 4 B	st.mf.	57	71
22	Grøndals Parkvej 4 B	st.th.	51	64
23	Grøndals Parkvej 4 B	1.tv.	75	88
24	Grøndals Parkvej 4 B	1.mf.	57	71
25	Grøndals Parkvej 4 B	1.th.	52	64
26	Grøndals Parkvej 4 B	2.tv.	75	88
27	Grøndals Parkvej 4 B	2.mf.	57	71
28	Grøndals Parkvej 4 B	2.th.	52	64
29	Grøndals Parkvej 4 B	3.tv.	75	88
30	Grøndals Parkvej 4 B	3.mf.	57	71
31	Grøndals Parkvej 4 B	3.th.	52	64

Nr.	Beliggenhed	Etage	Areal m2	Fordelingstal
32	Grøndals Parkvej 4 B	4.tv.	92	110
33	Grøndals Parkvej 4 B	4.th.	40	53
34	Grøndals Parkvej 4 A	st.tv.	49	66
35	Grøndals Parkvej 4 A	st.th.	49	66
36	Grøndals Parkvej 4 A	1.tv.	48	66
37	Grøndals Parkvej 4 A	1.th.	48	66
38	Grøndals Parkvej 4 A	2.tv.	48	66
39	Grøndals Parkvej 4 A	2.th.	48	66
40	Grøndals Parkvej 4 A	3.tv.	48	66
41	Grøndals Parkvej 4 A	3.th.	48	66
42	Grøndals Parkvej 4 A	4.tv.	44	59
43	Grøndals Parkvej 4 A	4.th.	59	76
44	Grøndals Parkvej 2B	st.tv.	48	64
45	Grøndals Parkvej 2B	st.th.	61	75
46	Grøndals Parkvej 2B	1.tv.	48	64
47	Grøndals Parkvej 2B	1.th.	61	75
48	Grøndals Parkvej 2B	2.tv.	48	64
49	Grøndals Parkvej 2B	2.th.	61	75
50	Grøndals Parkvej 2B	3.tv.	48	64
51	Grøndals Parkvej 2B	3.th.	61	75
52	Grøndals Parkvej 2B	4.tv.	69	86
53	Grøndals Parkvej 2B	4.th.	70	88
54	Grøndals Parkvej 2 A	1	121	131
55	Grøndals Parkvej 2 A	2	107	119
56	Grøndals Parkvej 2 A	3	96	117
57	Godthåbsvej 177	Butik i stue og kælder	262	95
58	Godthåbsvej 177	Butik i stue og kælder	79	32
59	Godthåbsvej 177	Butik i stue og kælder	74	29
60	Godthåbsvej 177	1.tv.	67	83
61	Godthåbsvej 177	1.th.	47	61
62	Godthåbsvej 177	2.tv.	81	91
63	Godthåbsvej 177	2.th.	47	61
64	Godthåbsvej 177	3.tv.	42	53
65	Godthåbsvej 177	3.th.	41	52
66	Godthåbsvej 179	Butik i stue og kælder	76	29
67	Godthåbsvej 179	st.tv.	72	82
68	Godthåbsvej 179	1.tv.	62	78
69	Godthåbsvej 179	1.th.	113	130
70	Godthåbsvej 179	2.tv.	62	78
71	Godthåbsvej 179	2.th.	113	130

Nr.	Beliggenhed	Etage	Areal m2	Fordelingstal
72	Godthåbsvej 179	3.tv.	50	64
73	Godthåbsvej 179	3.th.	73	89
74	Gudenåvej 20	st.tv.	66	82
75	Gudenåvej 20	st.th.	58	75
76	Gudenåvej 20	1.tv.	66	82
77	Gudenåvej 20	1.th.	58	75
78	Gudenåvej 20	2.tv.	66	82
79	Gudenåvej 20	2.th.	58	75
80	Gudenåvej 20	3.tv.	66	82
81	Gudenåvej 20	3.th.	58	75
82	Gudenåvej 20	4	62	76
83	Gudenåvej 18	st.tv.	48	64
84	Gudenåvej 18	st.th.	64	80
85	Gudenåvej 18	1.tv.	48	64
86	Gudenåvej 18	1.th.	66	80
87	Gudenåvej 18	2.tv.	48	64
88	Gudenåvej 18	2.th.	66	80
89	Gudenåvej 18	3.tv.	48	64
90	Gudenåvej 18	3.th.	66	80
91	Gudenåvej 18	4	60	74
92	Godthåbsvej 179	Kælderlokale	72	2
93	Grøndals Parkvej 6 B	Kælderlokale	22	1
94	Grøndals Parkvej 6 B	Kælderlokale	19	1
95	Grøndals Parkvej 6 B	Kælderlokale	19	1
96	Grøndals Parkvej 6 A	Kælderlokale	16	1
97	Grøndals Parkvej 4 A	Kælderlokale	14	1
98	Grøndals Parkvej 4 A	Kælderlokale	13	1
99	Gudenåvej 20	Kælderlokale	11	1
100	Gudenåvej 20	Kælderlokale	21	1
101	Godthåbsvej 179	Garage i underkælder	16	8
102	Godthåbsvej 179	Butik i stue og kælder	83	2
				6719

Fortegnelse over fordelingstal over ejerlejlighederne nr. 1-53 incl. på matr.nr. 9 r Brønshøj og 11 f Utterslev, København

Nr.	Beliggenhed	Etage	Areal m2	Fordelingstal
1	Godthåbsvej 181	Butik i stue i kælder	63	35
2	Godthåbsvej 181	Butik i stue i kælder	60	33
3	Godthåbsvej 181	Butik i stue i kælder	103	48

Nr.	Beliggenhed	Etage	Areal m2	Fordelingstal
4	Godthåbsvej 181	1.tv.	91	112
5	Godthåbsvej 181	1.th.	78	99
6	Godthåbsvej 181	2.tv.	91	112
7	Godthåbsvej 181	2.th.	78	96
8	Godthåbsvej 181	3.tv.	65	88
9	Godthåbsvej 181	3.th.	72	95
10	Godthåbsvej 183	Butik i stue og kælder	91	47
11	Godthåbsvej 183	Butik i stue og kælder	87	44
12	Godthåbsvej 183	Butik i stue og kælder	225	120
13	Godthåbsvej 183	1.tv.	109	129
14	Godthåbsvej 183	1.th.	81	99
15	Godthåbsvej 183	2.tv.	109	129
16	Godthåbsvej 183	2.th.	68	88
17	Godthåbsvej 183	3	87	110
18	Godthåbsvej 185	Butik i stue og kælder	95	49
19	Godthåbsvej 185	1.tv.	46	67
20	Godthåbsvej 185	1.th.	66	88
21	Godthåbsvej 185	2.tv.	46	67
22	Godthåbsvej 185	2.th.	66	88
23	Godthåbsvej 185	3.tv.	73	93
24	Godthåbsvej 185	3.th.	54	74
25	Gudenåvej 24	st.tv.	47	68
26	Gudenåvej 24	st.th.	61	80
27	Gudenåvej 24	1.tv.	49	68
28	Gudenåvej 24	1.th.	61	80
29	Gudenåvej 24	2.tv.	62	78
30	Gudenåvej 24	2.th.	61	80
31	Gudenåvej 24	3.tv.	66	86
32	Gudenåvej 24	3.th.	44	44
33	Gudenåvej 22	st.tv.	49	68
34	Gudenåvej 22	st.th.	65	88
35	Gudenåvej 22	1.tv.	49	68
36	Gudenåvej 22	1.th.	65	88
37	Gudenåvej 22	2.tv.	49	68
38	Gudenåvej 22	2.th.	65	88
39	Gudenåvej 22	3.tv.	44	58
40	Gudenåvej 22	3.th.	40	53
41	Gudenåvej 22	Kælderlokale	19	2
42	Gudenåvej 22-24	Garage i underkælder	21	8
43	Gudenåvej 22-24	Garage i underkælder	17	8
44	Gudenåvej 22-24	Garage i underkælder	17	8
45	Gudenåvej 22-24	Garage i underkælder	17	8
46	Gudenåvej 22-24	Garage i underkælder	17	8
47	Gudenåvej 22-24	Garage i underkælder	17	8
48	Godthåbsvej 181	Garage i underkælder	178	50
49	Godthåbsvej 181	Garage i underkælder	15	8
50	Godthåbsvej 181	Garage i underkælder	17	8

Nr.	Beliggenhed	Etage	Areal m2	Fordelingstal
51	Godthåbsvej 181	Garage i underkælder	16	8
52	Godthåbsvej 181	Garage i underkælder	16	8
53	Godthåbsvej 181	Garage i underkælder	15	8
				3313

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F GRØNDALSBO (2022)

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger, og er at betragte som et beslutningsreferat.

Tirsdag den 22. marts 2022 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Grøndalsbo med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
   Beretningen er vedlagt indkaldelsen
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor
   Revideret årsregnskab kan hentes via dokumentarkivet på foreningens hjemmeside
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Forslag fra bestyrelsen
   Ingen forslag til behandling
6. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
   Driftsbudgettet kan hentes via dokumentarkivet på foreningens hjemmeside
7. Beslutning om evt. indbetaling og anvendelse af grundfond jf. vedtægternes § 20
   Bestyrelsen indstiller til en uændret indbetaling på ca. kr. 100.000 årligt
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen, herunder formand
   (Den samlede bestyrelse er på valg hvert år og består af 2-4 medlemmer samt formand)
   Formand:
   Kristian Bitzer er på valg
   Bestyrelse:
   Michael Daniel Andersen er på valg
   Susanne Anthony er på valg
   Birthe Tanghus Olsen er på valg
   Søren Kristiansen Schrade er på valg
9. Valg af 1-2 suppleanter for bestyrelsen
   Annette Lage og Milan Otovic er på valg
10. Valg af revisor
    Bestyrelsen indstiller BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
11. Valg af administrator
12. Behandling af indkomne forslag
    Indkomne forslag fra Dorthe Filtenborg vedrørende "Gas-Grill" er vedlagt indkaldelsen.
13. Eventuelt

Bestyrelsesformanden bød velkommen til foreningens medlemmer.

Ad 1. Valg af dirigent og referent
Pelle Marker fra NORD Ejendomsadministration ApS blev valgt til dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

Efter antal var 22 ejere mødt, heraf 3 ved fuldmagt, ud af 155 mulige.
Efter fordelingstal var 1.952 mødt ud af 10.020 mulige.

Restejerlejlighedsejerne var ikke mødt.

Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen og er vedlagt nærværende referat.

Formanden kunne supplerende oplyse, at asfalteringen ved Gudenåvej nævnt i beretningen netop er afsluttet.

Beretningen blev taget til efterretning med få bemærkninger.

Ad 3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor
Dirigenten gennemgik årsregnskab for 2021 og konstaterede indledningsvis, at årsregnskabet var revideret uden revisionsbemærkninger.

De samlede indtægter udgjorde i alt kr. 2.197.465.

Udgifterne udgjorde i alt kr. 2.187.847 før finansielle poster. Udgiftsposterne var altovervejende afholdt inden for budgettet.

Udgifterne til "Vedligeholdelse" udgjorde kr. 466.069 mod budgetteret kr. 605.000.

Der er hensat yderligere kr. 273.000 til miljøstationen ud for Grøndals Parkvej 6B/Gudenåvej. Note 9 blev gennemgået, hvor der ved årets udgang er afsat i alt kr. 423.000.

Årets resultat udgjorde kr. 561 og var tilfredsstillende i forhold til budgettet, som var kr. -100.000.

Efter overført resultat udgjorde egenkapitalen kr. 482.200 og opsparing på grundfonden udgjorde kr. 759.337 pr. 31/12.

Aktiver og passiver balancerede med kr. 2.029.772.

Der blev spurgt, hvad årsagen var til et stigende vandforbrug i note 1. Der blev svaret, at der ikke er tegn på lækager, da forbruget ved brud ellers ville være meget højere. Stigningen var efter bestyrelsens opfattelse en af eftervirkningerne fra coronaepidemien, hvor beboerne har været mere hjemme. Det blev også nævnt, at hanerne skal løbe, før der kommer varmt vand ud. Sidstnævnte bør kunne afhjælpes ved rens af filtre eller ved udskiftning af blandingsbatteriet.

Der blev også spurgt, hvad årsagen var til et stigende elforbrug i note 2. Her er mulige forklaringer ligeledes eftervirkningerne fra coronaepidemien, håndtering af vandskader med affugtere, som har været tilsluttet fællesstrøm, og at der i sammenligningstallet for 2021 indgår en ekstra måler, der ikke tidligere indgik.

Afslutningsvis blev der spurgt om budgettet til miljøstationen forventes at holde. Der blev svaret, at budgettet antages at holde, men at ønskerne til miljøstationen, til beplantning og forskønnelse var større end først antaget. Priserne på materialer og arbejdskraft er steget, og derfor er budgettet også hævet. En arbejdsgruppe skal arbejde videre med dette. Såfremt budgettet ikke rækker, og der heller ikke er dækning via det ordinære vedligeholdelsesbudget, skal generalforsamlingen bevillige nye penge.

Årsregnskabet samt resultatdisponeringen blev enstemmigt godkendt.

Ad 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen
Bestyrelsen har det seneste år arbejdet på at sikre en ensretning af kommunikationen til bestyrelsen ved at have øget den tilgængelige informationsmængde til beboerne omkring vedligeholdelse. Dette har sikret mindre arbejdsbyrde for bestyrelsen, da en stor del af

kommunikationen kan gå direkte til ejendomsservice. Alle løbende spørgsmål relateret til vedligeholdelse af ejendommen kan ske ved henvendelse til service@grondalsbo.dk.

Den kommende bestyrelse blev anbefalet at arbejde med følgende større vedligeholdelsesopgaver:

- Afslutte arbejdet med etablering af miljøstationen ud for Grøndals Parkvej 6B/Gudenåvej, hvor der nu er afsat kr. 423.000
- Arbejde videre med en affaldsplan for bl.a. sløjfning af skakte og omrokering af serviceydelser, når den løbende udskiftning af skraldespande ikke længere er nødvendig

Følgende øvrige punkter er på bestyrelsens to-do-liste på tværs af regnskabsår via vedligeholdelsesbudgettet, og nye blev tilføjet af beboere under behandling af punktet:

- Fortsat fokus på at optimere serviceaftalen med KBH Ejendomsservice
- Renovering af dårlige faldstammer (Relining) de steder, hvor det giver mening
- Renovering af kælderarealer, hvor der er størst behov (Godthåbsvej)
- Undersøgelser vedrørende istandsættelse af indgangsdøre til opgangene
- Undersøge behovet og prisen for komplet hovedrengøring af alle opgange
- Undersøgelser vedrørende udskiftning/istandsættelse af opgange og specielt linoleum på gulvene
- Gennemgang af energimærkning mhb. på planlægning af mulige energiforbedringer

En beboer påpegede, at fortovsfliser på hjørnet af Gudenåvej er kørt i stykker og foreslog at der placeres store sten for at hindre påkørsel. Der blev svaret, at rampen er lavet i samarbejde med bl.a. Hofor. Der må ikke sættes sten, der hindrer brandvejen. Bestyrelsen vil genbesigtige hjørnet og tage bestik af situationen.

En beboer tilbød at organisere fælles rengøring af trappeopgangene, og dette vil beboeren gå videre med som et forsøg. Det blev dog påpeget, at dette er baseret på frivillighed uden aflønning eller bod.

En beboer oplyste, at hækken ved Grøndals Parkvej flere steder er visnet og klippet skæv. Dette tog bestyrelsen til efterretning og vil kontakte KBH Ejendomsservice omkring sikring af bedre vedligeholdelse.

Vedligeholdelsesplanen blev taget til efterretning med disse bemærkninger.

Ad 5. Forslag fra bestyrelsen
Der var ingen forslag fra bestyrelsen, og punktet udgik.

Ad 6. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag til driftsbudgettet for 2022.

Der er budgetteret med 3 % stigning i fællesydelserne samt stigning i vaskeriindtægter og således indtægter med i alt kr. 2.261.198.

Der er budgetteret med udgifter på kr. 2.261.198.

Udgifterne til "vedligeholdelse" er budgetteret med kr. 630.000.

Udgifterne til "Elforbrug" er hævet til kr. 60.000 i en forventning om højere elpriser.

Der er budgetteret med kr. 19.750 til bestyrelsesgodtgørelse, hvilket svarer til kr. 3.950 til 5 bestyrelsesmedlemmer. Satsen er det maksimale beløb, som foreningen kan udbetale for udokumenterede udgifter til telefonsamtaler og internetforbrug (kr. 2.450) og administrative omkostninger (kr. 1.500) i 2022 jf. Ligningslovens § 7M.

En beboer protesterede over indførelse af udgiften til bestyrelsesgodtgørelse. Efter en kort meningstilkendegivelse blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt vedtaget med disse bemærkninger.

Ad 7. Beslutning om evt. indbetaling og anvendelse af grundfonden jf. vedtægternes § 20
Beslutning om uændret indbetaling til grundfond med ca. kr. 100.000 årligt blev enstemmigt vedtaget.

Ad 8. Valg af bestyrelse
Michael Daniel Andersen blev valgt som formand.

Milan Otovic, Joachim Kaarsberg Børgesen, Lars Bang og Anette Bjerregaard blev valgt til bestyrelsen med applaus.

Ad 9. Valg af suppleanter for bestyrelsen
Susanne Anthony og Birthe Tanghus Olsen blev valgt med applaus.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:
Michael Daniel Andersen, **formand**
Milan Otovic
Joachim Kaarsberg Børgesen
Lars Bang
Anette Bjerregaard

Susanne Anthony, 1. suppleant
Birthe Tanghus Olsen, 2. suppleant

Ad 10. Valg af revisor
BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt.

Ad 11. Valg af administrator
NORD Ejendomsadministration ApS blev genvalgt.

Ad 12. Behandling af indkomne forslag
Dorthe Filtenborg motiverede forslaget om muligheden for at betjene gas-grill fra altanerne og dermed en ændring til husordenens punkt L.

Det blev præciseret, at der var tale om en mindre gas-grill (ikke kulgrill), med en mindre grillflade og forslaget bestod af to delforslag:

Forslag 1 omhandlende tilladelse til gasgrill på altanen.
Forslag 2 omhandlende tilladelse til gasgrill på altanen + montering på altanens gelænder.

Efter en kort debat blev forslagene sat til skriftlig afstemning med følgende afstemningsresultat:

Forslag 2 omhandlende tilladelse til gasgrill på altanen + montering på altanens gelænder.
Forslaget blev ikke vedtaget og faldt med stemmerne 394 for og 1.558 imod.

Forslag 1 omhandlende tilladelse til gasgrill på altanen.
Forslaget blev vedtaget med stemmerne 1.068 for og 884 imod.

Husordens punkt L skal herefter tilrettes i overensstemmelse med vedtagelsen og vil blive uploadet i dokumentarkivet.

Ad 13. Eventuelt
Det blev oplyst, at der løbende er dialog med forpagteren af bagergården om affald, vareleverancer og tilstoppet kloak/fedtudskiller. Der er god dialog, men også mange gener. Beboerne blev opfordret til at kontakte bestyrelsen og fotodokumentere, hvis der opstår problemer, hvorefter bestyrelsen vil tage sig af det. Såfremt det ikke bliver bedre, kan bestyrelsen se sig nødsaget til at udstede påbud og sanktionere ejeren af bagergården, som i sidste ende er den ansvarlige.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 19.50.

Søborg, den 21. april 2022.

Signeret iht. vedtægternes § 12 af dirigenten:

Som dirigent og referent:

Pelle Marker

GRØNDALSBO

Marts 2022

Bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2021 - 2022

Siden den ordinære generalforsamling i maj 2021, hvor tre nye bestyrelsesmedlemmer samt en ny suppleant blev valgt ind, har vores primære fokus ligget på den daglige drift af ejendommen og få alle godt ind i bestyrelsesarbejdet.

Vi har arbejdet på at få overdraget viden til alle i bestyrelsen om ejendommen og driften af den. Det var en forudsætning for at kunne få den nødvendige kapacitet i bestyrelsen til flere initiativer bl.a. planlagte opgaver og projekter udover løbede uplanlagte arbejdsopgaver fra drift og henvendelser fra beboere og ejere.

Bestyrelsen har prioriteret at få optimeret lidt på arbejdsflowet mellem ejer/beboer, administrator og ejendomsservice, så arbejdsbyrden for den frivillige bestyrelse ikke fylder for meget. Konkret er det synligt ved at vores informationssider på hjemmesiden er blevet opdateret, hvor det trængte. Samtidig bliver mails til bestyrelsen nu besvaret med et autosvar, så afsender straks får information om, hvad der fx er mere relevant at kontakte administrator eller ejendomsservice om.

Bestyrelsen har fået gennemført den planlagte opgradering af ejendommens centrale udstyr på vores fibernetværk, så forbindelsen fra Fiberby er kommet op på 1.000 Mb for hver individuel tilslutning.

Ejerforeningen fik et påbud om udbedring af asfalten på Gudenåvej. Det har vi sat gang i henover efteråret, hvor vi samtidigt så et behov for at få enkelte arealer i gårdene ordnet. Firmaet har fået markeret områderne op, men tilbuddet er afstemt med at de havde en vis fleksiblitet i forhold til udførsel af opgaven, da prisen ellers var meget højere. Det blev derfor ikke lavet inden vinteren.

Der har været en del nødvendige VVS-arbejder, også hvor der er sket vandskader. Disse er tidsmæssigt krævende for bestyrelsen og kommer selvsagt foran alt andet, sammen med vandskader i og omkring kælderarealer fra usædvanlige store regnmængder.

Bestyrelsen har været nød til at prioritere inden for den tid og arbejdskraft til at varetage styringen og tilsynet med planlagte vedligeholdelsesopgaver og projekter. Det har derfor været nødvendigt at udskyde nogle af dem bl.a. ny miljøstation og affaldshåndtering. Også nogle mindre renoveringer i kælderområdet ved Gudenåvej 22-24, bl.a. tørrerum måtte udskydes.

Vaskerierne

En af de nødvendige og tidskrævende opgaver i 2021 var udskiftning af vaskemaskiner i begge ejendommes vaskerier. Baggrunden var at én vaskemaskine var sat permanent ud, en anden meget hyppigt fejlmeldt det seneste år, og den tredje var indkøbt samtidigt med de øvrige i 2008 og dermed allerede flere år ældre end forventet levetid. Vi valgte derfor at udskifte alle tre samtidigt for bl.a. også at opnå mængderabat.

Samtidig er der opgraderet til et nyt reservations- og betalingssystem, der efter bestyrelsens opfattelse har givet en tiltrængt modernisering og mere fleksibel adgang til reservation af vasketid foruden at lette administrationsbyrden ved vaskerierne for bestyrelsen. Samtidig gav løsningen mulighed for at tilkoble automatisk sæbedosering, hvilket bestyrelsen var stemt for ud fra flere parametre bl.a. hensynet til klimabelastningen.

Priserne for vask og tørring er justeret efter en meget lang årrække uden prisstigninger, så der nu er ligevægt mellem omkostninger ved at drive vaskerierne og indtægterne fra brugen af dem. En vask er sat op fra 15 kr. til 19 kr. inkl. sæbe. Pris for tørretumbling er sat markant i vejret, så det nu koster 10 kr. pr. tørreperiode på 10 minutter mod tidligere 4 kr. Dette valg havde baggrund i, at den tidligere pris ikke dækkede de faktiske omkostninger. Desuden er tørretumbling en væsentlig klimabelastning, som bestyrelsen finder skal begrænses.

Det er bestyrelsens vurdering, at de nye maskiner vasker godt. Dog har der desværre været en eller flere episoder med forkert brug af en vaskemaskine i vaskeriet på Grøndals Parkvej, som har forårsaget skader, der har betinget en komplet udskiftning af tromle og dør. Så en opfordring til alle om at passe godt på vores nye maskiner.

Bestyrelsen

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F GRØNDALSBO (2022)

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger, og er at betragte som et beslutningsreferat.

Onsdag den 13. april 2022 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Grøndalsbo.

Generalforsamlingen blev afviklet som fuldstændig elektronisk generalforsamling uden fysiske fremmøde i overensstemmelse med vedtægternes § 8, stk. 2 og § 31, stk. 2 med følgende dagsorden og resultat:

1. **Valg af referent.**
   Pelle Marker fra NORD Ejendomsadministration ApS blev valgt til referent.

   Efter antal var 118 ejere repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt, ud af 155 mulige.
   Efter fordelingstal var 8.678 mødt ud af 10.020 mulige.

2. **Bestyrelsens stiller forslag om, at der træffes følgende beslutninger og tildeles bestyrelsen følgende mandater/bemyndigelser:**

   a) Forslag om bemyndigelse til nedrivningstilladelse.
   Bestyrelsen stiller forslag om at få bemyndigelse til at ansøge om nedrivningstilladelse efter koordinering med Ejerforeningens forsikringsselskab (Købstædernes Forsikring).

   Bestyrelsen er bemyndiget til at kontrahere med et nedrivningsfirma, således at firmaet forestår ansøgningen på Ejerforeningens vegne (Købstædernes Forsikring har foreslået "Celero Danmark ApS", og disse vil indgå i bestyrelsens overvejelse).

   Forslag a) blev vedtaget uden bemærkninger med følgende afstemningsresultat:

JA	Stemmer	7.745
BLANKE	Stemmer	933
NEJ	Stemmer	0
		8.678

   b) Forslag om bemyndigelse til antagelse af nødvendig byggerådgivning.
   Bestyrelsen får bemyndigelse til at antage den nødvendige byggerådgivning til alle del af processen, herunder men ikke begrænset til ansøgning om nedrivningstilladelse, rådgivning om erstatningsudmåling etc.

   Købstædernes Forsikring har bekræftet, at ejerforeningen har forsikringsdækning til antagelse af byggerådgiver i den nuværende situation. (Købstædernes Forsikring har foreslået Arkhus Bygningsrådgivning A/S og de vil indgå i bestyrelsens overvejelse).

   Hvis og såfremt udgifterne til rådgivning i processen måtte overstige det gældende forsikringsmaksimum, har bestyrelsen mandat til at anvende kr. 200.000 (inkl. moms) ud over det gældende forsikringsmaksimum, før der på ny skal indhentes økonomisk mandat på generalforsamlingen.

   Det blev oplyst, at Købstædernes Forsikring har bekræftet, at der er dækning for bygherrerådgivning. Forsikringen dækker 20% af den egentlige skadesudgift jf. pkt. 7.4.4.3 i betingelserne.

Da vi ikke kender størrelsen af skaden endnu, kender vi desværre ikke det endelig beløb, der er til rådighed. Der er desværre heller ikke nogen forventninger endnu til hvor meget et sådant honorar vil udgøre i denne sag. Taksatoren er i gang med beregning af de forskellige omkostninger pt. Forslaget går derfor på et råderum for den del der ikke måtte være dækket af forsikringen.

Forslag b) blev vedtaget med følgende afstemningsresultat:

JA	Stemmer	7.745
BLANKE	Stemmer	933
NEJ	Stemmer	0
		8.678

c) Forslag om bemyndigelse til antagelse af juridisk bistand.
Bestyrelsen forslår at antage Winsløw Advokatpartnerselskab til varetagelse af juridisk bistand til alle dele af processen. Winsløw Advokatpartnerselskabs rammevilkår er vedlagte som bilag 1. Bestyrelsen har mandat til at anvende kr. 250.000 (inkl. moms) af Ejerforeningens midler til juridisk bistand, før der på ny skal indhentes økonomisk mandat på generalforsamlingen. Det bemærkes, at juridisk rådgivning i den konkrete situation er omfattet af Købstædernes Forsikringsvilkår, men dækning er ikke endeligt bekræftet og vilkårene kan derfor ændres.

Bestyrelsen præciserede, at der er fuldt fokus på at sikre bedst mulig hjælp/rådgivning til lavest mulig pris.

Det blev oplyst, at Købstædernes Forsikring har bekræftet, at der er dækning for udgift til blandt andet juridisk rådgivning og ekstra udgifter til administration i forbindelse med skaden jf. punkt 500.5 i tillægsvilkårene.

Samlet max. sum er kr. 250.000 (inkl. moms).

Forslag c) blev vedtaget med følgende afstemningsresultat:

JA	Stemmer	7.745
BLANKE	Stemmer	933
NEJ	Stemmer	0
		8.678

d) Forslag om bemyndigelse til indgåelse af relevante aftaler.
Bestyrelsen stiller forslag om bemyndigelse til at indgå sådanne relevante aftaler, som er nødvendige for at sikre fremdrift i processen omkring nedrivning, erstatning, etc. Bestyrelsen afsøger i videst muligt omfang muligheden for forsikringsdækning til de enkelte ydelser, men har i øvrigt mandat til at anvende op til kr. 150.000 (inkl. moms) til uforudsete omkostninger i forbindelse med processen, før der på ny skal indhentes økonomisk mandat på generalforsamlingen.

Det blev præciseret, at forslaget er en ramme som bestyrelsen kan anvende til anden rådgivning der måtte opstå behov for assistance til. Der er ikke et bud på hvad dette kunne være endnu.

Forslag d) blev vedtaget med følgende afstemningsresultat:

JA	Stemmer	7.745
BLANKE	Stemmer	933
NEJ	Stemmer	0
		8.678

e) Forslag om bemyndigelse til fastsættelse af fælleydelse mv.
Bestyrelsen bemyndiges til at nedsætte eller fastholde opkrævningen af fællesydelser, når bestyrelsen har overblik over hvilke nødvendige driftsudgifter der fortsat skal betales, og det tillige er afklaret om forsikringsselskabet afholder udgifter til byggerådgiver, advokat, administrator etc. Det er bestyrelsens hensigt at fastholde nuværende egenkapital og sikre at der via indbetaling af fællesydelserne er midler til at afholde alle nødvendige driftsudgifter i ejerforeningen

Det blev præciseret at budgetrammen på de stillede forslag (på den del som ikke er forsikringsdækket) inddækkes af foreningens formue. Det er endnu for tidligt at sige, om udgifterne vil blive betalt som driftsudgifter eller af egenkapitalen/tidligere års opsparing.

Der er ikke i dagsordenen lagt op til at søge finansiering. Såfremt dette skulle blive aktuelt, vil det kræve en ny generalforsamlingen.

I kommentarsporet var overvejende en stemning for at fastholde fællesydelsen.

Afslutningsvis blev det oplyst, at tanken var at det giver bestyrelsen mulighed for at reducere fællesydelserne efter at det fulde overblik over fremtidige omkostninger kendes. En reduktion af fællesydelsen, vil ene og alene komme på tale, hvis bestyrelsen ser ind i en situation hvor bestyrelsen kan se at der over de næste år vil blive opbygget egenkapital fordi de samlede omkostninger er væsentligt under hvad der oprindeligt er budgetteret med for året 2022 som helhed. Dette kræver fuldt overblik over alle omkostninger relateret til rådgivning mv. Disse kender bestyrelsen ikke endnu.

Forslag e) blev vedtaget med følgende afstemningsresultat:

JA	Stemmer	7.685
BLANKE	Stemmer	933
NEJ	Stemmer	60
		8.678

Den ekstraordinære generalforsamling afsluttede onsdag den 13. april 2022 kl. 12:00.

Søborg den 22. april 2022

Som referent:

Pelle Marker

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F GRØNDALSBO (2022)

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger, og er at betragte som et beslutningsreferat.

Onsdag den 28. september 2022 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Grøndalsbo.

Generalforsamlingen blev afviklet som fuldstændig elektronisk generalforsamling uden fysiske fremmøde i overensstemmelse med vedtægternes § 8, stk. 2 og § 31, stk. 2 med følgende dagsorden og resultat:

1. **Valg af referent.**
   Pelle Marker fra NORD Ejendomsadministration ApS blev valgt til referent.

   Efter antal var 130 ejere repræsenteret, heraf 13 ved fuldmagt, ud af 155 mulige.
   Efter fordelingstal var 9.749 mødt ud af 10.020 mulige.

2. **Beslutningsforslag om genopførelse af Ejerforeningens ejendom.**
   Bestyrelsen stiller forslag om genopførelse af Ejerforeningens ejendom iht. forsikringsvilkårene fra Købstædernes Forsikring.

   Bestyrelsen bemyndiges som led i beslutningen til at underskrive de nødvendige aftaler med Købstædernes Forsikring.

   Bestyrelsen bemyndiges videre til (med fornøden byggeteknisk rådgivning) at foranledige udarbejdelse af projektmateriale for ejendommens genopførelse, under rammerne af forsikringsvilkårene og under hensyntagen til at ejendommen ved genopførelsen:

   a) I videst muligt omfang skal opføres på tilsvarende vis ift. BBR-areal, men i moderne byggematerialer med nødvendige lovliggørelsestiltag, myndigheds-tilladelser etc.

   b) Skal tage individuelle forbedringer i ejerlejlighederne i betragtning Bemyndigelsen omfatter tillige godkendelse af det endelige projektmateriale, herunder indgåelse af totalentreprisekontrakt.

   Projektmaterialet for genopførelsen vil undervejs og inden bestyrelsens endelige godkendelse blive forelagt på beboermøde i Ejerforeningen, hvor det vil være muligt at komme med input og forslag.

   (Motivation på næste side)

   Som bilag til indkaldelsen, var vedlagt:
   1. *Erstatningsopgørelse og muligheder*
   2. *Udkast – Erstatningsaftale, kontanterstatning*
   3. *Udkast – Erstatningsaftale, genopførelse af tilsvarende ejendom*

Motivation af forslaget
Bestyrelsen i E/F Grøndalsbo har umiddelbart efter sommerferien modtaget Købstædernes Forsikrings erstatningsopgørelse som hhv. kontanterstatning og nyværdierstatning (bilag 1), med tilhørende udkast til aftaler om, hvilken erstatningsform Ejerforeningen vælger (bilag 2-3).

Bestyrelsen har indhentet juridisk rådgivning fra Winsløw Advokatpartnerselskab, som har forhandlet den videre proces med Købstædernes Forsikring, og Købstæderne er vendt tilbage primo september 2022, med deres holdning til beslutningsprocessen.

Det er Winsløws vurdering (som Købstæderne er enige i), at en beslutning om at tage imod en kollektiv kontanterstatning alene kan træffes i enstemmighed blandt samtlige ejere og med tiltrædelse fra deres respektive panthavere. Der er således efter Winsløws vurdering de facto tale om en beslutning, som falder uden for Ejerforeningens fælles beslutningskompetence.

Omvendt er modtagelse af genopførelse af Ejendommen den egentlige erstatning forsikringsretligt, og Ejerforeningen er derfor kompetent til at træffe denne beslutning kollektivt.

Det er Winsløws vurdering, at dette ikke fratager den enkelte ejer retten til selvstændigt at foretage en skadesanmeldelse og tage imod en kontanterstatning for sin ejerlejlighed, men dette bliver i så fald et individuelt opgør mellem ejeren og Købstædernes Forsikring herunder ift. opgørelse af kontanterstatningen. Der er dog tale om en meget lav erstatning, og ejerens panthaver skal samtykke i så tilfælde.

På Winsløw Advokatpartnerselskabs anbefaling stiller bestyrelsen derfor forslag om at Ejerforeningen formelt træffer beslutning om at tage imod en genopførelse af Ejendommen. Da der forventeligt vil ske væsentlige bygningsmæssige ændringer i forbindelse med genopførelsen, skal beslutningen træffes med 2/3 flertal såvel efter antal som efter fordelingstal, jfr. vedtægternes § 11, stk. 4.

For det tilfælde at Ejerforeningen måtte nedstemme det fremsatte forslag vil det bevirke en særdeles usikker juridisk stilling for ejerne, fordi Ejerforeningen har sagt Nej til den tilbudte forsikringserstatning om genopførelse, og ikke kollektivt kan tage imod alternativet, jfr. ovenfor. Det understreges derfor også, at det er Winsløws vurdering, at der ikke foreligger et reelt alternativ til det fremsatte beslutningsforslag.

Som en del af forsikringen betaler Købstæderne for projekteringen, men udførelse af projekteringen og indgåelse af entrepriseaftaler om genopførelse kan først ske, når genopførelsen formelt er vedtaget i Ejerforeningen.

Ejerforeningen bliver efterfølgende opdragsgiver på det endelige projekt (som Købstæderne betaler for udarbejdelsen af), og beslutningen indebærer således ikke, at den endelige udformning af den genopførte ejendom godkendes.

Det overlades til bestyrelsen under hensyntagen til de nævnte forhold at godkende det endelige projekt, når dette foreligger, efter indhentelse af input fra Ejerforeningens medlemmer.

Hvis bestyrelsens byggetekniske rådgiver vurderer, at der er forhold i projektet, som væsentligt ændrer forudsætningerne for genopførelse af en tilsvarende bygning, vil bestyrelsen indkalde til en fornyet generalforsamling om stillingtagen til håndtering af sådanne ændrede forudsætninger.

Når det endelige projektmateriale er godkendt, vil det være muligt for ejerne at sælge deres ejerlejlighed som projektsalg, og Ejerforeningen forventer at facilitere, hvis flere ejere ønsker at gå sammen om salg af en portefølje af ejerlejligheder.

Spørgsmål til dagsorden blev behandlet på informationsmødet, som blev afholdt mandag den 26. september 2022.

Der var ikke yderligere spørgsmål i forbindelse med afstemningen.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal uden bemærkninger, og med følgende afstemningsresultat:

		Antal	**Fordelingstal**
JA	Stemmer	129	9.691
BLANKE	Stemmer	1	58
NEJ	Stemmer		
		130	**9.749**

Den ekstraordinære generalforsamling afsluttede onsdag den 28. september 2022 kl. 12:00.

Søborg den 29. september 2022

Som referent:

Pelle Marker

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F GRØNDALSBO (2023)

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger, og er at betragte som et beslutningsreferat.

Onsdag den 22. marts 2023 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Grøndalsbo med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
   Beretningen er vedlagt indkaldelsen
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor, herunder resultatdisponering
   Revideret årsregnskab er vedlagt
4. Forslag
   Ingen forslag fra bestyrelsen til behandling
5. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
   Driftsbudgettet er vedlagt
6. Beslutning om evt. indbetaling og anvendelse af grundfond jf. vedtægternes § 20.
   Bestyrelsen beder generalforsamlingen stadfæste bestyrelsens beslutning om at stoppe indbetalingen til grundfond
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen, herunder formand
   (Hele bestyrelsen er på valg hvert år og består af 2-4 medlemmer samt formand)
   Formand:
   Michael Daniel Andersen er på valg
   Bestyrelsesmedlemmer:
   Milan Otovic er på valg
   Joachim Kaarsberg Børgesen er på valg
   Lars Bang er på valg
   Anette Bjerregaard er på valg
8. Valg af 1-2 suppleanter for bestyrelsen
   Susanne Anthony og Birthe Tanghus Olsen er på valg
9. Valg af revisor
   Bestyrelsen indstiller BDO Statsautoriseret Revisionsselskab til genvalg
10. Valg af administrator
11. Behandling af indkomne forslag
12. Eventuelt

Bestyrelsesformanden bød velkommen til foreningens medlemmer.

Ad 1. Valg af dirigent og referent
Pelle Marker fra Nord Ejendomsadministration blev valgt til dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

Efter antal var 59 ejere mødt, heraf 9 ved fuldmagt, ud af 155 mulige.
Efter fordelingstal var 4.319 mødt ud af 10.020 mulige.

Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen og er vedlagt nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning uden bemærkninger.

Ad 3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor
Dirigenten gennemgik årsregnskab for 2022 og konstaterede indledningsvis, at årsregnskabet var revideret uden revisionsbemærkninger.

De samlede indtægter udgjorde i alt 2.208.864 kr.

Udgifterne udgjorde i alt 1.429.880 kr. før finansielle poster. Alle udgifter var mere eller mindre bragt til ophør efter branden den 25. marts 2022.

Bestyrelsen fik ved ekstraordinær generalforsamling afholdt 13. april 2022 mandat til at anvende 600.000 kr. øremærket til rådgivning, advokat og øvrige omkostninger relateret til den særlige situation. Dette beløb er udgiftsført. Af note 10 fremgår restsaldiene af denne bevilling på statusdagen.

Årets resultat udgjorde 771.042 kr.

Årets resultat samt tidligere års hensættelse til etablering af miljøstation på 423.000 kr. blev foreslået overført til grundfonden, hvorefter den samlede opsparing på grundfond udgør 1.978.473 kr. på statusdagen. Note 6 blev gennemgået.

Aktiver og passiver balancerede med 3.210.307 kr.

Der blev spurgt, hvad beløbet skyldige omkostninger i note 9 på 63.930 kr. bestod af. Der blev svaret, at foreningen skyldte administrationen og Winsløw Advokater penge ved årsskiftet. Beløbet er siden udredt.

En beboer takkede bestyrelsen for dens store indsats. Beboeren foreslog at honorere bestyrelsen ekstraordinært for denne indsats. Den samlede bestyrelse var taknemmelige for denne tilkendegivelse, men afstod samtidig fra at modtage honorering ud over den skattefrie godtgørelse iht. Ligningslovens § 7M, der indgår i årsregnskabet, da bestyrelsesarbejdet er frivilligt arbejde. Bestyrelsen foreslog i stedet, at bestyrelsen som helhed med partnere må gå ud og spise på foreningens regning.

Årsregnskabet samt resultatdisponeringen blev enstemmigt godkendt.

Ad 4. Forslag
Der var ingen forslag fra bestyrelsen, og punktet udgik.

Ad 5. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag til driftsbudgettet for 2023.

Bestyrelsen foreslår en nedsættelse af fællesydelserne på 33 % pr. 1. juni 2023, med virkning fra pr. 1. marts 2023, og således indtægter med i alt 1.455.699 kr.

Der er fem udgiftsposter i budgettet på samlet på 255.699 kr.

Udgifterne til "forsikring" er budgetteret med kr. 25.000 og består af ansvarsforsikring samt honorar til Forsikringsmæglerne Willis.

Det budgetterede driftsoverskud er herefter 1.200.000 kr.

Med foreningens opsparing på grundfond jf. note 6, samt planlagt overskud på driften på 1.200.000 hvert år de næste tre år, vil foreningen have opsparet de estimerede 5-6.000.000

kr. der skal anvendes til genetableringen af de grønne arealer omkring bygningen, som ejerforeningen selv skal betale for.

Der blev spurgt, hvornår foreningen skal betale for bygningsforsikring igen. Der blev svaret, at ejendommen forsikres under entrepriseforsikringen, mens ejendommen opføres, og skal afløses af en almindelig bygningsforsikring, når ejendommen er opført/ibrugtages.

Der er budgetteret med 19.750 kr. til bestyrelsesgodtgørelse, hvilket svarer til 3.950 kr. til 5 bestyrelsesmedlemmer. Satsen er det maksimale beløb, som foreningen kan udbetale for udokumenterede udgifter til telefonsamtaler og internetforbrug (2.450 kr.) og administrative omkostninger (1.500 kr.) i 2023, jf. Ligningslovens § 7M.

Der blev spurgt, hvorfor varmeregnskabet ikke var opgjort tidligere. Der blev svaret, at foreningen afventer årsafregningen fra forsyningsselskabet.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 6. Beslutning om evt. indbetaling og anvendelse af grundfonden jf. vedtægternes § 20
Generalforsamlingen tilsluttede sig bestyrelsens beslutning om at stoppe indbetalingerne til grundfond, indtil generalforsamlingen beslutter noget andet.

Ad 7. Valg af bestyrelse
Michael Daniel Andersen blev genvalgt som formand med applaus.

Milan Otovic, Joachim Kaarsberg Børgesen, Lars Bang og Anette Bjerregaard blev ligeledes genvalgt til bestyrelsen med applaus.

Ad 8. Valg af suppleanter for bestyrelsen
Susanne Anthony og Birthe Tanghus Olsen blev genvalgt med applaus.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:
Michael Daniel Andersen, **formand**
Milan Otovic
Joachim Kaarsberg Børgesen
Lars Bang
Anette Bjerregaard

Susanne Anthony, 1. suppleant
Birthe Tanghus Olsen, 2. suppleant

Ad 9. Valg af revisor
BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt.

Ad 10. Valg af administrator
Nord Ejendomsadministration ApS blev genvalgt.

Ad 11. Behandling af indkomne forslag
Der var ingen forslag, og punktet udgik.

Ad 12. Eventuelt
En beboer henviste til sin artikel i Kristelig Dagblad, som omhandler reflektioner omkring branden frem til nu. Beboeren ytrede kritik over forløbet omkring evakuering, nedrivning og redning af indbogenstande samt spørgsmål, til i hvilket omfang materialer bliver genanvendt.

Bestyrelsen oplyste, at Købstædernes Forsikring og nedrivningsentreprenøren var ansvarlig for en forsvarlig nedrivningsproces. Ifølge det oplyste skulle alt antages at være totalskadet og

dækningsberettiget.

En beboer oplyste, at der var stjålet genstande fra pladsen. Beboeren blev henvist til at foretage en politianmeldelse.

Bestyrelsen kunne tilslutte sig de fleste af synspunkterne, som var situationer også bestyrelsen, der stod uden bolig, kunne genkende. Bestyrelsen henviste til Købstædernes Forsikring, hvor beboerne kan skrive ris og ros. Købstædernes Forsikring vil helt sikkert også gerne lære af processen.

Mange medier viser interesse for historierne. Det står beboerne frit for at tale med medierne.

Bestyrelsen vil forholde sig neutral i forhold til kritik af hensynet til det videre forløb, og vil fokusere på de mange og store kommende opgaver, som indbefatter: Fortsat tæt dialog med kommunen for at sikre det bedst mulige grundlag for genopførelsen af ejendommen, udfærdigelse af bygningstegninger og plantegninger, bistand i udarbejdelse af materialekatalog, bistand ved udarbejdelse af udbudsprojektet (skitseprojekt, byggeprogram, entreprisekontrakt), valg af bygherrerådgiver og valg af totalentreprenør. Sideløbende hermed planlægning og gennemførelse af informationsmøder samt udsendelse af nyhedsbreve og løbende dialoger med forsikringsselskaber, forsikringsmægler, byggerådgiver, advokat, myndigheder og ejere.

Det blev oplyst, at foreningens bygherrerådgiver Arkhus er en faglig stærk aktør i nedrivning/brandskade/tegninger, men forventes afløst af en ny og større bygherrerådgiver Emcon, som er en fagligt stærk aktør på genopførelse/leveranceplaner etc. Beboerne orienteres, når bestyrelsen ved mere.

Afslutningsvis blev der spurgt, i hvilket omfang beboerne kunne få indflydelse på tegningerne. Der blev svaret, at der arbejdes på flere planløsninger på hver bolig. Fælles- og gennemgående rør/faldstammer kan sætte begrænsninger, men ellers kan ikke-bærende vægge flyttes, hvilket blev nævnt med forbehold.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 18.54.

Samtalerne om ejendommens genopførelse fortsatte herefter.

Søborg, den 12. april 2023.

Signeret iht. vedtægternes § 12 af dirigenten:

Som dirigent og referent:

Pelle Marker

GRØNDALSBO

Marts 2023

Bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2022 - 2023
Det nye bestyrelsesår startede brat. Blot tre dage efter den ordinære generalforsamling i marts 2022 nedbrændte vores alles ejendom. Bestyrelsen havde fået fire nye medlemmer og to tidligere bestyrelsesmedlemmer var skiftet til suppleanter. Det normale primære fokus på den daglige drift blev udskiftet med fokus på genopførslen af ejendommen.

Den nye bestyrelse blev hurtigt sat ind i de mest basale arbejdsgange omkring ejerforeningens drift med godkendelse af faktura, adgang til mail og Probo. Men ellers gik de første par uger med at få tilknyttet de relevante rådgivere til ejerforeningen, herunder advokat og byggerådgiver. Deltage i adskillige møder med forsikringsmægler, ejendommens administrator, byggerådgiver, advokat, forsikringsselskab og desuden koordinere kontakten mellem alle parterne. Dette alt imens bestyrelsesmedlemmerne selv stod og skulle genetablere deres egne liv.

Bestyrelsens opgaver under brandskaden
Bestyrelsen har under brandskadens første faser og senere under genopførselsprojektet en række opgaver, som knytter sig til at sikre, at der er en byggerådgiver, som styrer processens fremdrift med alt fra nedrivning af den gamle ejendom til udformning af det nye byggeprojekt. Herudover er bestyrelsen bindeled til ejerforeningens medlemmer og formidler oplysninger frem og tilbage mellem alle parter Samtidig sørger bestyrelsen for, at der er tilstrækkeligt juridisk grundlag for, at de tilknyttede rådgivere kan komme videre i processen. Alt dette i takt med at ejerforeningens økonomi skal holdes sund og rask.

Der er blevet afholdt to ekstraordinære generalforsamlinger via Probo i 2022. Den første blev afholdt tre uger efter branden, og gav bestyrelsen bemyndigelse til nedrivning af den ødelagte bygning, og til at bruge de nødvendige midler på bygge- og/eller juridisk rådgivning. Den anden generalforsamling dannede baggrund for en afstemning om genopførsel af ejendommen.

For begge generalforsamlinger vil bestyrelsen gerne takke mange gange for det flotte fremmøde og ikke mindst den store deltagelse i afstemningerne.

Byggeprojekt
Siden sidste informationsmøde i september 2022 har bestyrelsen i tæt samarbejde med byggerådgiveren været i dialog med Københavns Kommune om at fastlægge de fremtidige krav til genopførslen af bygningen. Da bygningen etableres helt fra bunden af, anses det som værende et nybyggeri, hvorfor byggeprojektet skal leve op til alle de nuværende krav i bygningsreglementet. Det gør det til en kompliceret proces, da der er en række krav til nybyggeri i dag, som ikke vil gøre det muligt at genetablere lejlighederne og gøre dem beboelige, hvis kravene skal overholdes.

Der er derfor en lang række dispensationer, ejerforeningen søger Københavns Kommune om at få, hvilket er en proces, som det tager lang tid at komme til bunds i. Kommunen har hele vejen udvist forståelse for ejerforeningens situation og de berørte ejere. De har stillet de nødvendige ressourcer til rådighed og været tilgængelige i det omfang, der har været behov for.

Bestyrelsen har løbende forsøgt at holde ejerne informeret omkring udviklingen i byggeprojektet ved udsendelse af nyhedsbreve og afholdelse af informationsmøder. Næste informationsmøde afholdes 14. marts og vil give et dybere indblik i de anvendte principper for genopførslen, hvilke begrænsninger der er, og hvordan den enkelte ejerlejlighedsejer skal forholde sig i den kommende tid, da alle vil skulle foretage en række valg og beslutninger.

Ejerforeningens økonomi
Vores ejerforening havde forud for brandskaden en sund økonomi. Bestyrelsen har haft ønske om, at dette fortsat skulle være gældende og havde derfor kort tid efter branden fokus på at minimere de omkostninger, som kunne minimeres. Dette betød, at samarbejdet med vores ejendomsservice blev opsagt med kort varsel, og alle udgifter til internet, varme og vand blev reduceret og/eller lukket ned de steder, det var muligt.

Desuden blev den daværende aftale med vores administrator genforhandlet, så den afspejler den midlertidigt lavere arbejdsmængde, som vores administrator har, nu hvor bygningen ikke længere eksisterer. Efter alle udgiftsposterne i ejerforeningen var gennemgået og reduceret mest muligt, var næste fokus på at sikre tilstrækkeligt med likviditet, såfremt ejerforeningen selv skulle betale for juridisk rådgivning eller lignende.

Bestyrelsen besluttede at fastholde størrelsen af de løbende indbetalinger (*"fællesydelsen"*) fra ejerne, som minimum indtil der var skabt et overblik over, hvilke fremtidige økonomiske udgifter ejerforeningen skulle forvente at afholde. På nuværende tidspunkt er det kun genetableringen af de grønne arealer omkring vores bygning, som ejerforeningen selv skal betale for, da forsikringsdækningen ikke er tilstrækkelig til denne del. Det er estimeret, at udgiften kan beløbe sig til 5 – 6 millioner kroner. Bestyrelsen har derfor intention om at sikre, at denne udgift kan afholdes af ejerforeningen løbende indtægter, hvorfor der spares tilstrækkeligt op til dette igennem genopførselsperioden.

Den nuværende størrelse af fællesydelse er dog noget større, end hvad der er nødvendig for at kunne nå dette beløb, hvorfor bestyrelsen på dette års generalforsamling stiller forslag om at reducere fællesydelsen med ca. 33 pct.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F GRØNDALSBO (2024)

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger, og er at betragte som et beslutningsreferat.

Fredag den 9. februar 2024 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Grøndalsbo.

Generalforsamlingen blev afviklet som fuldstændig elektronisk generalforsamling, uden fysiske fremmøde i overensstemmelse med vedtægternes § 8, stk. 2 og § 31, stk. 2 med følgende dagsorden og resultat:

1. **Valg af referent.**
   Pelle Marker fra NORD Ejendomsadministration ApS blev valgt til referent.

   Efter antal var 106 ejere repræsenteret, og ingen fuldmagter, ud af 155 mulige.
   Efter fordelingstal var 7.145 mødt ud af 10.020 mulige.

2. **Bestyrelsens stiller forslag om, at der træffes følgende beslutninger og tildeles bestyrelsen følgende mandater/bemyndigelser:**

   a) Forslag om mandat vedrørende jord- og murbrokoprensning
   Bestyrelsen gives mandat til at anvende op til 3.500.000 kr. inkl. moms (forventeligt ca. 2.850.000 kr. inkl. moms) af den opsparede formue i Ejerforeningen bestående af egenkapital, grundfond og driftsoverskud til ikke-forsikringsdækkede omkostninger til jord- og murbrokkeoprensning i relation til genopførelsen af ejendommen, som beskrevet i bilag 1 på side 3-5.

   Beløbet forventes anvendt i sommeren 2024, og som led i forslaget gives bestyrelsen mandat til at tiltræde optionerne vedrørende disse poster i totalentreprisekontrakten med CG Jensen A/S.

   Der blev spurgt om bestyrelsen havde overvejet at rette henvendelse til kommunal eller statslig instans i forhold til betaling for oprensning af forureningen på grunden, som foreningen ikke selv har andel i årsagen til. Der blev svaret, at alle muligheder er undersøgt for at undgå denne egenbetaling. Besvarelsen som er modtaget fra de statslige instanser har været klar, nemlig at det er bygherrens (E/F Grøndalsbo's) ansvar at håndtere forureningen, også på trods af at årsagen til at foreningens medlemmer er endt i denne situation, er uden for egen indvirkning. Bestyrelsen understregede, at der i den forbindelse var tilfredshed med at Købstædernes Forsikring har indvilliget i at betale en del af omkostningen.

   Forslag a) blev vedtaget med flertal efter fordelingstal, med disse bemærkninger med følgende afstemningsresultat:

		Antal	**Fordelingstal**
JA	Stemmer	81	5.641
BLANKE	Stemmer	23	1.376
NEJ	Stemmer	2	128
		106	**7.145**

b) Forslag om mandat vedrørende uforudsete udgifter i forbindelse med genopbygning af Ejerforeningens ejendom
Bestyrelsen gives i tillæg hertil mandat til at anvende op til 2.500.000 kr. inkl. moms af egenkapital, grundfond samt driftsoverskud for 2023, 2024, 2025 og 2026 til uforudsete udgifter i forbindelse med genopbygning af Ejerforeningens ejendom, som ikke er omfattet af forsikringsdækning, jf. bilag 1.

Vedtagelse af forslaget indbefatter således, at Ejerforeningen i år 2023, 2024, 2025 og 2026 budgetterer og realiserer et driftsoverskud på minimum 1.200.000 kr. årligt til løbende dækning heraf (i lighed med budgettet fremlagt på ordinær generalforsamling i 2023).

Forslag b) blev vedtaget med flertal efter fordelingstal uden bemærkninger med følgende afstemningsresultat:

		Antal	**Fordelingstal**
JA	Stemmer	81	5.633
BLANKE	Stemmer	23	1.376
NEJ	Stemmer	2	136
		106	**7.145**

Der var ikke yderligere spørgsmål i forbindelse med afstemningen.

Den ekstraordinære generalforsamling afsluttede fredag den 9. februar 2024 kl. 12.00.

Søborg den 14. februar 2024.

Som referent:

Pelle Marker

MOTIVATION OG UDDYBNING AF FORSLAGENE - BILAG 1

Bestyrelsen har efter rådgivning fra bygherrerådgiver Emcon A/S og Winsløw Advokatpartnerselskab underskrevet totalentreprisekontrakt med CG Jensen A/S om genopførelse af ejendommen. På grund af konstaterede forhold (som beskrives i det følgende) har et par af posterne i tilbudslisten været nødsaget til at blive indgået som optioner, betinget af, at det fremsatte forslag vedtages.

I forbindelse med undersøgelserne i sommeren 2023 er E/F Grøndalsbo ("Ejerforeningen") blevet bekendt med en række ikke-forsikringsdækkede forhold, men har omvendt fået en række forhold (særligt haveanlægget) dækket af forsikringen.

Det stillede forslag medfører som udgangspunkt ikke, at bestyrelsen anmoder om ny eller højere indbetalinger fra medlemmerne, men anmoder om mandat til at anvende den oparbejdede formue samt det tidligere vedtagne driftsoverskud og fremtidige overskud til dækning af de udgifter (herunder uforudsete), som beskrives nedenfor.

Beslutningen er væsentlig, da den er en forudsætning for, at Ejerforeningen kan igangsætte den del af totalentreprisen, som bl.a. vedrører sortering, oprydning og oprensning af jorden, som på nuværende tidspunkt håndteres som en option, som kan tiltrædes, hvis forslaget vedtages.

Undersøgelse af grunden og Ejerforeningens rolle
Kort inden tilbudsprocessen blev påbegyndt i sommeren 2023, blev bestyrelsen gjort bekendt med, at der var fundet murbrokker og forurening i jorden under Ejerforeningens nedrevne ejendom. Dette medfører et omfattede sorterings-, oprydnings- og oprensningsarbejde, som skal udføres, inden genopbygningen endeligt kan påbegyndes, samt inden de grønne arealer omkring bygningen kan etableres.

Som bekendt har Ejerforeningen status som bygherre i forbindelse med genopbygningen. Dermed påtager ejerforeningen sig både ansvar og forpligtigelser omkring byggesagen. Som udgangspunkt er genopførelsen forsikringsdækket via Købstædernes Forsikring.

Som beskrevet undervejs i processen, er der dog forhold, som er opstået, og som kan opstå i forbindelse med genopbygningen, som falder uden for forsikringsdækningen. Emcon A/S og forsikringsmægler Willis Tower Watson bistår bestyrelsen i afdækning af forsikringsdækningen over for Købstædernes Forsikring, herunder hvis/når der opstår diskussioner om omfanget af dækningen.

Emcon A/S har bistået bestyrelsen i afklaring af tekniske forhold og økonomiske budgetter.

Særligt vedrørende jordbundsforhold
I forbindelse med opførelse af byggeri udføres altid jordbundsundersøgelser for at afdække eventuelle forhold, der skal håndteres ved opførelsen.

Ved jordbundsundersøgelsen fra sommeren 2023 på grunden er det påvist, at der dels er murbrokker i jorden og dels forurening, der ikke stammer fra branden, men stammer fra tidligere tiders erhverv, opfyld på grunden med tilkørt materiale samt diverse tidligere byggeri og nedrivninger. Dette fremgår tillige af Region Hovedstadens noteringer om grunden, som blev sendt i høring hos alle ejere den 12. december 2023.

CG Jensen A/S har budgetteret med dette arbejde i sit tilbud, men da der er tale om forudgående forurening, som ikke relaterer sig til brandskaden, så er oprydnings- og oprensningsarbejdet ikke omfattet af Købstædernes Forsikrings dækning.

Ejerforeningens rådgivere har dog udfordret Købstædernes Forsikring på dette punkt, og de har indvilget i at dele udgiften 50/50 med Ejerforeningen i den øverste halve meter jord, der skal bortskaffes. Købstædernes Forsikrings andel er kalkuleret til et beløb på 725.000 kr. inkl. moms, som dækkes under hensyntagen til, at det ikke 100 % kan afvises, at der kan være rester, der stammer fra branden. Posten er variabel og afregnes efter faktisk deponeret forurenet jord og murbrokker.

Ejerforeningens andel af udgifterne til dette er kalkuleret som følger:

- Deponiafgift for bortskaffelse af forurenet jord – dvs. forskelsprisen på deponiafgift mellem ren jord (klasse 0/1 jord) og øvrig forurening (klasse 2, 3 og 4 jord).

  Denne post er kalkuleret til 937.500 kr. inkl. moms. Posten er variabel og afregnes efter faktisk deponeret jord.

- Bortskaffelse af murbrokker – dvs. forskelsprisen mellem jord uden murbrokker og jord med murbrokker.

  Denne post er kalkuleret til 1.950.000 kr. inkl. moms. Posten er variabel og afregnes efter faktisk deponi.

Haveanlægget f.s.v.a. jordhåndtering er forsikringsdækket
Købstædernes Forsikring har (modsat deres oprindelige tilkendegivelse) tiltrådt, at jordhåndtering i forbindelse med haveanlægget og anlæg af overflader i haveanlægget, dvs. genopførelse af belægninger, hække, træer og græs, er forsikringsdækket.

Hermed er der ingen ekstraudgift til Ejerforeningen, medmindre der ønskes en opgradering af arealerne i forbindelse med genopførelsen.

Uforudsete forpligtigelser og udgifter som bygherre
Erfaringsmæssigt kan der opstå diverse udgifter og omkostninger, der tilfalder bygherren og som det ved arbejdets igangsættelse ikke er muligt at forudse.

Derfor har Ejerforeningens rådgiver Emcon A/S anbefalet, at der afsættes en disponibel sum på 2.500.000 kr. inkl. moms til diverse uforudsete udgifter, der kan pålægges ejerforeningen.

Vedrørende det konkrete forslag
Ejerforeningen har på den ordinære generalforsamling i 2023 vedtaget at nedsætte de tidligere fællesydelser som følge af de manglende ejendomsudgifter, men samtidig sikre et nødvendigt driftsoverskud til Ejerforeningens omkostninger og opbygning af opsparing til brug for genetablering af ejendommens grønne arealer.

Som det fremgår, har Købstædernes Forsikring indvilliget i, at de skal dække omkostningerne til genopførelsen af overfladerne i havearealet. Det frigiver en del af Ejerforeningens midler, som man tidligere forudsatte skulle reserveres til dette.

Per 31. december 2023 har foreningen følgende kapitalberedskab, der kan disponeres over, med mandat fra generalforsamlingen:

Egenkapital	kr.	1.253.000
Grundfond	kr.	1.207.430
Årsresultat	kr.	1.200.000
I alt	kr.	3.660.430

Der er på generalforsamlingen 2023 tilkendegivet, at Ejerforeningens opsparing i genopførelsesperioden skal forhøjes til 5-6.000.000 kr., da man forventede, at dette skulle anvendes på anlæg af havearealet, som nu er forsikringsdækket.

Iht. beskrivelsen ovenfor skal Ejerforeningen i stedet afholde følgende udækkede poster:

Bortskaffelse af jord	kr.	937.500
Bortskaffelse af murbrokker	kr.	1.950.000

Hvortil kommer reservation til uforudsete udgifter.

Uforudsete udgifter (løbende)	kr.	2.500.000
I alt	kr.	5.387.500

- Ved forslag **a)** gives bestyrelsen mandat til at anvende Ejerforeningens midler til de konkrete udgifter vedrørende bortskaffelse af jord og murbrokker, som forventes afholdt i sommeren 2024.

- Ved forslag **b)** vedtages et bredt mandat til Ejerforeningens bestyrelse til at anvende Ejerforeningens formue (herunder det løbende opbyggede driftsoverskud), samt indeståendet på Ejerforeningens grundfond og egenkapital til anvendelse af løbende udgifter i byggeperioden, som ikke er forsikringsdækkede.

Det understreges, at opbygningen af formuen sker under forudsætningen, at der uændret budgetteres og realiseres et driftsoverskud på minimum 1.200.000 årlig i lighed med budgettet for 2023, og frem mod 2026. Det understreges videre, at bestyrelsens mandat behandles med respekt, og at formuen og grundfonden alene anvendes efter rådgivning fra Emcon A/S og om nødvendigt Ejerforeningens juridiske rådgiver, Winsløw Advokatpartnerselskab. Der er endvidere opmærksomhed på at udfordre Købstædernes Forsikrings løbende vurderinger af, om et forhold måtte være omfattet af forsikringsdækningen.

Sidst bemærkes, at bestyrelsen ikke egenhændigt træffer beslutning om udformninger af haveanlægget, som ligger ud over den egentlige retablering. Hvis der bliver behov for at træffe æstetiske eller praktiske til- og fravalg, vil dette blive forelagt generalforsamlingen.

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F GRØNDALSBO (2024)

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger, og er at betragte som et beslutningsreferat.

Torsdag den 21. marts 2024 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Grøndalsbo med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
   Beretningen er vedlagt indkaldelsen
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor, herunder resultatdisponering
   Revideret årsregnskab er vedlagt
4. Forslag
   Ingen forslag fra bestyrelsen til behandling
5. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
   Driftsbudgettet er vedlagt
6. Beslutning om evt. indbetaling og anvendelse af grundfond jf. vedtægternes § 20.
   Der overføres minimum 1.200.000 kr. årligt fra driftsbudgettet til grundfond iht. generalforsamlingsbeslutning den 9. februar 2024.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen, herunder formand
   (Hele bestyrelsen er på valg hvert år og består af 2-4 medlemmer samt formand)
   Formand:
   Michael Daniel Andersen er på valg
   Bestyrelsesmedlemmer:
   Milan Otovic er på valg
   Joachim Kaarsberg Børgesen er på valg
   Lars Bang er på valg
   Anette Bjerregaard er på valg
8. Valg af 1-2 suppleanter for bestyrelsen
   Susanne Anthony og Birthe Tanghus Olsen er på valg
9. Valg af revisor
   Bestyrelsen indstiller BDO Statsautoriseret Revisionsselskab til genvalg
10. Valg af administrator
    Bestyrelsen indstiller Nord Ejendomsadministration ApS til genvalg
11. Behandling af indkomne forslag
12. Eventuelt

Bestyrelsesformanden bød velkommen til foreningens medlemmer.

Ad 1. Valg af dirigent og referent
Pelle Marker fra Nord Ejendomsadministration blev valgt til dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

Efter antal var 40 ejere mødt, heraf 1 ved fuldmagt, ud af 155 mulige.
Efter fordelingstal var 3.258 mødt ud af 10.020 mulige.

Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen og er vedlagt nærværende referat.

Det blev supplerende oplyst, at de endelige plantegninger var sendt ud, og formanden takkede for ejernes hurtige tilbagemelding og forståelse i denne proces.

Næste skridt vil være indkaldelse til materialevalgsmøder. Bestyrelsen vil sende et nyhedsbrev herom.

Beretningen blev taget til efterretning med få bemærkninger.

Ad 3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor
Dirigenten gennemgik årsregnskab for 2023 og konstaterede indledningsvis, at årsregnskabet var revideret uden revisionsbemærkninger.

De samlede indbetalinger af fællesydelse udgjorde i alt 1.455.013 kr. Herudover har foreningen fået indestående i banken forrentet med renteindtægter på i alt 53.920 kr.

Udgifterne udgjorde i alt 1.179.386 kr.

Årets resultat udgjorde 1.233.306 kr.

Årets resultat blev resultatdisponeret således, at 33.306 kr. blev overført til egenkapitalen, og 1.200.000 kr. blev overført til grundfonden, hvorefter den samlede opsparing på grundfond udgjorde 3.178.473 kr. på statusdagen. Note 6 blev gennemgået.

Aktiver og passiver balancerede med 4.208.604 kr.

Årsregnskabet samt resultatdisponeringen blev enstemmigt godkendt.

Ad 4. Forslag
Der var ingen forslag fra bestyrelsen, og punktet udgik.

Ad 5. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag til driftsbudgettet for 2024.

Bestyrelsen indstillede en uændret fællesydelse med 1.455.699 kr. Herudover budgetteres med forrentning af foreningens indestående, der giver en renteindtægt på 42.000 kr.

Der er syv udgiftsposter i budgettet på samlet på 297.699 kr.

Det budgetterede driftsoverskud er herefter 1.200.000 kr.

Med foreningens opsparing på grundfond jf. note 6, samt planlagt overskud på driften på 1.200.000 hvert år de næste tre år, vil foreningen have opsparet de estimerede 5-6.000.000 kr. der skal anvendes til bortskaffelse af jord og murbrokker samt løbende udgifter i byggeperioden iht. beslutning ved ekstraordinær generalforsamling afholdt den 9. februar 2024.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 6. Beslutning om evt. indbetaling og anvendelse af grundfonden jf. vedtægternes § 20
Overføres af minimum 1.200.000 kr. årligt fra driftsbudgettet til grundfond iht. generalforsamlingsbeslutning den 9. februar 2024 forbliver uændret.

Ad 7. Valg af bestyrelse
Michael Daniel Andersen blev genvalgt som formand med applaus.

Joachim Kaarsberg Børgesen, Lars Bang, Anette Bjerregaard og Susanne Anthony blev valgt til bestyrelsen med applaus.

Ad 8. Valg af suppleanter for bestyrelsen
Milan Otovic og Kristian Trap Bitzer blev valgt med applaus.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:
Michael Daniel Andersen, formand
Joachim Kaarsberg Børgesen
Lars Bang
Anette Bjerregaard
Susanne Anthony

Milan Otovic, 1. suppleant
Kristian Trap Bitzer, 2. suppleant

Ad 9. Valg af revisor
BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt.

Ad 10. Valg af administrator
Nord Ejendomsadministration ApS blev genvalgt.

Ad 11. Behandling af indkomne forslag
Der var ingen forslag, og punktet udgik.

Ad 12. Eventuelt
Der var ingen bemærkninger under eventuelt.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 18.22.

Samtalerne om ejendommens genopførelse fortsatte herefter.

Søborg, den 9. april 2024.

Signeret iht. vedtægternes § 12 af dirigenten:

Som dirigent og referent:

Pelle Marker

GRØNDALSBO

Marts 2024

Bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2023 - 2024
Det seneste bestyrelsesår markerer det andet år, hvor bestyrelsens arbejde har handlet om alt andet end almindelig daglig drift af en ejendom. Efter sidste års generalforsamling fortsatte bestyrelsen med samme sammensætning. Nedenfor vil vi kort fortælle nærmere om, hvad vi har været involveret i det seneste år.

Opgaver i det seneste år
Bestyrelsen har fortsat en række essentielle opgaver undervejs i genopførselsprojektet. Dette har det seneste år involveret, at ejerforeningen har fået tilknyttet en partner i bygherrerådgiveren, Emcon. I takt med at vi skulle til at finde den totalentreprenør, der skulle stå for byggeriet, havde vi brug for den rette rådgivning i forbindelse med at foretage en udbudsrunde, vælge den rigtige entreprenør og bistå ejerforeningen undervejs i den foranstående byggeperiode. Emcon har vist sig at være den helt rigtige partner til opgaven og har medvirket til, at vi løbende sikrer fremdrift og holder tidsplanen.

Udbudsrunden blev afsluttet, og CG Jensen blev valgt som entreprenør i efteråret 2023. Siden da har de sammen med deres rådgivningsteam arbejdet intenst på at projektere byggeriet. Dette har involveret fuld gennemgang af alle etager og indarbejdelse af alle de tekniske fag, der indgår i et byggeri. Det er komplekst, blandt andet fordi byggeriet er låst af de størrelsesforhold, ejendommen havde før, samtidigt med at ejendommen skal opføres efter nutidens byggereglement, herunder med moderne installationer. Alt sammen med fokus på, at vi i størst muligt omfang får de bedst mulige lejligheder ud af det.

I februar fik vi præsenteret, hvilken betydning projekteringsarbejdet har haft på de enkelte lejligheder. Det gennemgående element har været at gå fra et skitseprojekt til en bygning, der rent faktisk kan opføres.

Vi ser fortsat frem imod en byggeperiode, som løber til sommeren 2026.

Arbejdsbyrde for bestyrelsen det sidste år
Året blev igen brugt på at sikre fortsat fremgang i genopførslen af ejendommen. Dette har betydet, at der løbende har været stort behov for at afholde møder, sende e-mails og generelt bruge en stor mængde tid med de forskellige parter i processen. Nedenfor er uddybet de møder, vi i bestyrelsen har haft det seneste år.

Som fast element i bestyrelsesarbejdet har vi afholdt månedlige bestyrelsesmøder, hvor der blev fulgt op på de emner, som vi løbende skulle forholde os til i bestyrelsen. Derudover holdes der hver måned et statusmøde med vores forsikringsselskab, Købstædernes Forsikring. Her sikres løbende dialog om betalingen af byggeriet og øvrige relaterede emner.

Hver 14. dag holdes bygherremøde med Emcon. Her informerer de os om entreprenørens arbejde og fremdriften i projektet. Herudover har der været diverse møder på ad hoc basis, med enten Københavns Kommune eller underleverandører til byggeprojektet.

Samlet har bestyrelsen været involveret i over 50 møder det seneste år. Formanden har siden sidste års generalforsamling i marts 2023 modtaget over 1.800 og sendt 550 mails. Der er derfor rigeligt at se til som bestyrelse i Grøndalsbo i disse år, udover at vi fortsat skal passe vores fuldtidsjob ved siden af.

Ejerforeningens økonomi
Vores ejerforening havde før brandskaden en sund økonomi, og det har vi også i dag. Det er vores vigtigste mål udover fremdrift i byggeprojektet at sikre en fortsat sund økonomi. På sidste års generalforsamling blev det vedtaget, at de løbende indbetalinger (*"fællesydelsen"*) blev nedsat med ca. 1/3. Året 2023 som helhed endte med, at vi realiserede et overskud som forventet.

Bestyrelsen forventer, at vi er nødt til at realisere et lignende overskud de kommende par år, for at have tilstrækkelige midler til rådighed til ikke-forsikringsdækkede udgifter i forbindelse med byggeprojektet. På den sidste ekstraordinære generalforsamling blev det præsenteret, at der kan forekomme en række uforudsete udgifter undervejs, som ikke er forsikringsdækkede. Den indbetaling, vi alle foretager nu, forventes at være tilstrækkelig til at imødekomme dette udgiftsbehov. Vurderer vi, sammen med vores rådgivere, på et senere tidspunkt, at der ikke længere er behov for at have samme mængde penge sat til side, vil vi arbejde for at reducere fællesydelsen.

Vi forsøger løbende at få det maksimale ud af den formue, vi har stående i ejerforeningen. I 2023 har vi af flere omgange lavet aftaleindskud i vores bank, for at få en renteindtægt til glæde for os alle. Dette har betydet, at der samlet er opnået ca. 53.000 kr. i renteindtægter i 2023.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F GRØNDALSBO (2024)

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger, og er at betragte som et beslutningsreferat.

Fredag den 8. november 2024 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Grøndalsbo.

Generalforsamlingen blev afviklet som fuldstændig elektronisk generalforsamling uden fysisk fremmøde i overensstemmelse med vedtægternes § 8, stk. 2 og § 31, stk. 2, med følgende dagsorden og resultat:

1. **Valg af referent.**
   Pelle Marker fra NORD Ejendomsadministration ApS blev valgt til referent.

   Efter antal var 117 ejere repræsenteret, og der var ingen fuldmagter, ud af 145 mulige.

   Efter fordelingstal var 7.902 mødt ud af 10.020.

   Ejerforeningen ejer 10 kælderrum, som har et samlet fordelingstal på 12, og indgår således ikke i ovennævnte opgørelse eller stemmetællingen.

2. **Forslag om, at bestyrelsen får mandat til at godkende og tinglyse alle nødvendige bygnings- og forsyningsdeklarationer relateret til den af Københavns Kommune udstedte byggetilladelse af 29.08.2024 (bilag 1) og krav fra Radius i relation til ejendommens genopførelse på vegne af de til enhver tid værende individuelle ejere af ejerlejlighederne 1-53 og 1-102 og ejerforeningen, herunder at den til enhver tid værende bestyrelse kan underskrive nødvendige tinglysnings-anmeldelser på hovedejendommen og samtlige ejerlejligheder på vegne af samtlige ejere og ejerforeningen.**

   Som led i forslaget bemyndiges bestyrelsen endvidere til at underskrive "Kontrakt om parkering" (bilag 9) som bilag til deklarationer om parkering i bilag 2.

   Som en del af forslaget bemyndiges bestyrelsen til at foretage ikke-indholdsmæssige formelle ændringer i bilag 2-9, som er nødvendige for tinglysning af servitutterne i bilag 2-8.

   Ved fremmøde af mindst halvdelen af ejerforeningens medlemmer og 2/3 flertal blandt de fremmødte stemmer efter antal og fordelingstal, blev forslaget vedtaget med kvalificeret flertal efter vedtægternes § 11, stk. 5 uden bemærkninger med følgende afstemningsresultat:

		Antal	Fordelingstal
JA	Stemmer	83	6.388
BLANKE	Stemmer	34	1.514
NEJ	Stemmer	0	0
		117	**7.902**

3. Forslag om, at den til enhver tid værende bestyrelse bemyndiges til at tegne ejerforeningen og de til enhver tid værende enkelte ejere i enhver henseende overfor offentlige myndigheder i forbindelse med krav i relation til ejendommens genopførelse i øvrigt.

Forslaget blev vedtaget med flertal efter fordelingstal uden bemærkninger med følgende afstemningsresultat:

		Antal	Fordelingstal
JA	Stemmer	83	6.388
BLANKE	Stemmer	34	1.514
NEJ	Stemmer	0	0
		117	**7.902**

Der var ikke yderligere spørgsmål i forbindelse med afstemningen.

Den ekstraordinære generalforsamling afsluttedes fredag den 8. november 2024 kl. 12.00.

Søborg, den 11. november 2024.

Som referent:

Pelle Marker

MOTIVATION FOR FORSLAG OM UDVIDELSE AF BESTYRELSENS MANDAT

På generalforsamling den 28. september 2022 traf de repræsenterede ejere på ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen beslutning om at lade ejerforeningens ejendom genopføre efter brand i marts 2022. Beslutningen blev truffet uden stemmer imod.

Bestyrelsen fik som led i beslutningen mandat til at lade ejendommen genopføre i samarbejde med Købstædernes Forsikring. Som led i opnåelse af Byggetilladelse har Københavns Kommune i sommeren 2024 stillet betingelse om tinglysning af en længere række af bygnings- og forsyningsservitutter (bilag 2-7) på ejerforeningens ejendom og ejerlejlighederne individuelt. Tinglysningen er en forudsætning for opnåelse af ibrugtagningstilladelse.

Servitutterne er udarbejdet af Landinspektør LE34, og teksten er godkendt af Københavns Kommune. Som bilag til parkeringsservitut (bilag 2) er ligeledes udarbejdet aftale om placering af fremtidige parkeringspladser (bilag 9).

I tillæg til ovenstående har Radius stillet krav om tinglysning af deklaration om transformerstation og kabler (bilag 8).

Tinglysningsretten har vurderet, at det oprindelige mandat ikke er tilstrækkeligt præcist til, at bestyrelsen kan underskrive tinglysningsanmeldelserne på vegne af ejerne ved tinglysning på de individuelle ejerlejligheder.

På ovenstående baggrund stiller bestyrelsen forslag om nødvendigt præciserende mandat til tinglysning af deklaration og til brug for det videre arbejde med genopførelse af Ejendommen, herunder i tilfælde af senere kommende myndighedskrav.

Ejerne er gjort bekendt med, at det normalt er et ufravigeligt krav, at man underskriver digitalt på servitutter, før de kan tinglyses på den enkelte ejerlejlighed, men det er vurderet, at dette er en praktisk umulighed i den konkrete situation.

Ejerne er derfor gjort bekendt med, at vedtagelse af forslaget medfører, at ejerforeningens bestyrelse får mandat til at tinglyse servitutterne på de individuelle ejerlejligheder og hovedejendommen, og ejerne er derfor eksplicit opfordret til at nærlæse de vedlagte bilag, som forventes tinglyst på ejendommen og ejerlejlighederne, som grundlag for ibrugtagningstilladelse ved genopførelse af Ejendommen.

Det understreges, at det er af allerhøjeste betydning for genopførelsens fremdrift og senere ibrugtagning, at bestyrelsen opnår det nødvendige supplerende mandat i tillæg til generalforsamlingen den 28. september 2022.

.....

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F GRØNDALSBO (2025)

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger, og er at betragte som et beslutningsreferat.

Tirsdag den 25. marts 2025 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Grøndalsbo med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
   Beretningen er vedlagt indkaldelsen.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor, herunder resultatdisponering.
   Revideret årsregnskab er vedlagt indkaldelsen.
4. Forslag.
   Bestyrelsen stiller forslag om, at der træffes følgende beslutninger og tildeles bestyrelsen følgende mandater/bemyndigelser:
   Forslag 1) Forslag om økonomisk mandat på yderligere op til 2.000.000 kr. vedrørende jord- og murbrokoprensning.
   Forslag 2) Forslag om mandat til at etablere en driftskredit med en samlet maksimal trækningsret på 3.000.000 kr.
   Motivation og uddybning af forslagene er vedlagt indkaldelsen.
5. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
   Driftsbudgettet er vedlagt.
6. Beslutning om evt. indbetaling og anvendelse af grundfond, jf. vedtægternes § 20.
   Der overføres minimum 1.200.000 kr. årligt fra driftsbudgettet til grundfond iht. generalforsamlingsbeslutning af den 9. februar 2024.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen, herunder formand.
   (Hele bestyrelsen er på valg hvert år og består af 2-4 medlemmer samt formand)
   Formand:
   Michael Daniel Andersen er på valg.
   Bestyrelsesmedlemmer:
   Joachim Kaarsberg Børgesen er på valg.
   Lars Bang er på valg.
   Anette Bjerregaard er på valg.
   Susanne Anthony er på valg.
8. Valg af 1-2 suppleanter for bestyrelsen.
   Milan Otovic og Kristian Trap Bitzer er på valg.
9. Valg af revisor.
   Bestyrelsen indstiller BDO Statsautoriseret Revisionsselskab til genvalg.
10. Valg af administrator.
    Bestyrelsen indstiller NORD Ejendomsadministration ApS til genvalg.
11. Behandling af indkomne forslag.
12. Eventuelt.

Bestyrelsesformanden bød velkommen til foreningens medlemmer.

Ad 1. Valg af dirigent og referent
Pelle Marker fra Nord Ejendomsadministration blev valgt til dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

Efter antal var 62 ejere mødt, heraf 5 ved fuldmagt, ud af 145 mulige.
Efter fordelingstal var 4.855 mødt ud af 10.020 mulige.

Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen og er vedlagt nærværende referat.

Bestyrelsesformanden fremhævede hovedpunkterne og viderebragte ros fra HTH af den afsluttede materialevalgsproces.

Beretningen blev taget til efterretning uden bemærkninger.

Ad 3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor
Dirigenten gennemgik årsregnskab for 2024 og konstaterede indledningsvis, at årsregnskabet var revideret uden revisionsbemærkninger.

De samlede indtægter udgjorde i alt 1.455.760 kr. Herudover har foreningen fået indestående i banken forrentet med renteindtægter på i alt 42.901 kr.

Udgifterne udgjorde i alt 1.510.672 kr., hvoraf 1.200.000 kr. var hensættelse til grundfonden.

Årets resultat blev resultatdisponeret således, at -12.011 kr. blev overført til egenkapitalen.

Opsparing på grundfond udgjorde 144.910 kr. på statusdagen. Note 6 blev gennemgået.

Aktiver og passiver balancerede med 1.848.868 kr.

Der blev spurgt, hvad posten "Indbetalt fra ejere til altanopførelse" på 763.750 kr. i regnskabets passiver dækkerede over. Der blev svaret, at 6 ejere i stueetagen i garagegården havde gjort brug af muligheden for at etablere altan og selv betale. Beløbet dækker disse ejeres indbetalinger. Det blev samtidig præciseret, at det bredt var undersøgt, om alle andre altaner kunne udvides, hvilket var blevet afvist.

Årsregnskabet samt resultatdisponeringen blev enstemmigt godkendt.

Ad 4. Forslag
Forslag 1) Bestyrelsen motiverede forslaget om økonomisk mandat på yderligere op til 2.000.000 kr. vedrørende jord- og murbrokoprensning. Det blev oplyst, at der er mere forurenet jord end antaget, og kælderdækket skal graves dybere end antaget. Mandatet var tvungen nødvendigt for at komme videre i processen med genopførelsen af ejendommen.

Forslag 1 blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2) Bestyrelsen motiverede forslaget om mandat til at etablere en driftskredit med en samlet maksimal trækningsret på 3.000.000 kr. Udgifterne til jord- og murbrokoprensning afholdes som de første i genopførelsesprocessen, og derfor er der en likviditetsudfordring, som dette forslag skal løse.

Forslag 2 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag til driftsbudgettet for 2025.

Bestyrelsen indstillede en uændret fællesydelse med 1.455.699 kr.

Der er syv udgiftsposter i budgettet på samlet 255.699 kr.

Det budgetterede driftsoverskud er herefter 1.200.000 kr.

Med foreningens indbetalinger til grundfond jf. note 6, samt planlagt overskud på driften på 1.200.000 kr. årligt, vil ejerforeningen have de nødvendige midler, der skal anvendes til bortskaffelse af jord og murbrokker samt løbende udgifter i byggeperioden iht. beslutning ved ekstraordinær generalforsamling afholdt den 9. februar 2024 og det nye mandat på generalforsamlingen afholdt den 25. marts 2025.

Der blev spurgt, om bestyrelsen har arbejdet videre med muligheden for indtægter fra salg af stilladsreklamer. Der blev svaret, at dette var undersøgt, men at indtægtsmulighederne ikke står mål med indsatsen. En anden udfordring er, at der hele tiden flyttes rundt på pladsen.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 6. Beslutning om evt. indbetaling og anvendelse af grundfonden jf. vedtægternes § 20
Beslutning om at overføre minimum 1.200.000 kr. årligt fra driftsbudgettet til grundfond iht. generalforsamlingsbeslutning den 9. februar 2024 forblev uændret.

Der blev spurgt, om hensættelserne til grundfonden anvendes til haveanlæg. Der blev svaret, at Købstædernes Forsikring (modsat deres oprindelige tilkendegivelse) har tiltrådt, at anlæg af overflader i haveanlægget, dvs. genopførelse af belægninger, hække, træer og græs, er forsikringsdækket, og at opsparingen derfor i stedet anvendes til udgifter vedrørende bortskaffelse af jord og murbrokker samt til løbende udgifter i byggeperioden, som ikke er forsikringsdækkede iht. mandatet til bestyrelsen, der blev vedtaget ved den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 9. februar 2024.

Ad 7. Valg af bestyrelse
Michael Daniel Andersen blev genvalgt som formand med applaus.

Joachim Kaarsberg Børgesen, Lars Bang, Anette Bjerregaard og Susanne Anthony blev alle genvalgt til bestyrelsen med applaus.

Ad 8. Valg af suppleanter for bestyrelsen
Kristian Trap Bitzer og Frederikke Fossum Thurø blev valgt med applaus.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:
Michael Daniel Andersen, formand
Joachim Kaarsberg Børgesen
Lars Bang
Anette Bjerregaard
Susanne Anthony

Kristian Trap Bitzer, 1. suppleant
Frederikke Fossum Thurø, 2. suppleant

Ad 9. Valg af revisor
BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt.

Ad 10. Valg af administrator
Nord Ejendomsadministration ApS blev genvalgt.

Ad 11. Behandling af indkomne forslag
Der var ingen forslag, og punktet udgik.

Ad 12. Eventuelt
Foreningens medlemmer havde samlet ind til en gave, som hver af bestyrelsens medlemmer fik overrakt, medfulgt af en stor tak for en ekstraordinær indsats. Bestyrelsen blev rørt og takkede for denne positive overraskelse.

Der var ikke yderligere til punktet eventuelt, og dagsordenen var dermed udtømt.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 18.31.

Samtalerne om ejendommens genopførelse af havelæg fortsatte herefter.

Søborg, den 4. april 2025.

Signeret iht. vedtægternes § 12 af dirigenten:

Som dirigent og referent:

Pelle Marker

GRØNDALSBO

Marts 2025

Bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2024 - 2025
Det er nu tre år siden Grøndalsbo brændte ned. Det seneste bestyrelsesår markerer derfor det tredje år, hvor bestyrelsen har haft fokus på at genopbygge ejendommen. Nedenfor vil vi forklare nærmere om, hvad vi har været involveret i det seneste år.

Opgaver i det seneste år
Som bygherre i vores byggeprojekt har ejerforeningen en lang række opgaver. Til at hjælpe os med at varetage disse har vi som bekendt hyret Emcon som bygherrerådgiver. De sikrer, at byggeprocessen følger planen, bl.a. gennem løbende direkte dialog med entreprenøren. Emcon holder faste møder med entreprenøren og rapporterer løbende tilbage til bestyrelsen. Emcon sørger for at afklare risikoscenarier undervejs og at forudse potentielle problemer. Dette er en vigtig opgave, for at have størst mulig sikkerhed for at tidsplanen overholdes.

Første spadestik blev taget i den tidlige sommer 2024, og vores entreprenør har siden fulgt tidsplanen, som den fra starten er blevet tilrettelagt. Vejret har generelt vist sig fra sin gode side, med få frost- og massive regnvejrsdage. Undervejs er der opstået en række udfordringer, som alle relaterer sig til udgravningen af grunden, forud for støbningen af fundamentet. Der blev fundet en meget stor sten under Grøndals Parkvej 6A + 6B som måtte fjernes med kran. Der viste sig også at være langt flere brokker og mere forurenet jord end forventet. Uagtet af at vi undervejs er blevet overrasket af uforudsete omstændigheder, har CG Jensen været dygtige til at tilpasse arbejdsplanen undervejs, for at opretholde fremdrift i projektet og overholdelse af tidsplanen.

Byggeperioden er derfor fortsat, som det tidligere har været meldt ud. Således forventer vi, at ejendommen står færdig til indflytning i juni 2026.

Projektsalg
I slutningen af december 2024 blev det meddelt, at bestyrelsen har lavet et samarbejde med Home, som kan hjælpe de ejere, der ønsker at sælge deres lejligheder. Vi har fået lavet en samarbejdsaftale med en meget favorabel salærpris. Indtil videre har Home meldt tilbage til bestyrelsen, at der er stor interesse fra flere ejere, som ønsker at sælge, men de fortæller også, at der er stor interesse fra potentielle købere.

Genopførsel af udearealer
Som del af genopførslen skal vi også reetablere vores udearealer. Som de fleste andre dele af vores genopførselsprojekt, er det en kompliceret affære. Der er en lang række begrænsninger på udearealer, som sætter store begrænsninger for, hvad vi kan etablere på arealerne. Det gælder alt fra både placering af affaldshåndtering, brandredningsveje, afløb af vand for blot at nævne nogle få. Vi har haft nedsat et haveudvalg, som har ledet processen med vores rådgiver for at finde frem til de mest optimale løsninger. Det står dog helt klart, at det ikke kan blive, som det var før branden. I planlægningen af udearealer har haveudvalget og bestyrelsen lagt vægt på, at sikre mest muligt grønt og rekreative områder inden for de givne rammer.

Arbejdsbyrde for bestyrelsen det seneste år
Der har i 2024 været en fortsat stor mødeaktivitet og tidsforbrug på besvarelse af henvendelser. Bestyrelsen afholdt som sidste år månedlige bestyrelsesmøder, da der løbende er en del emner, der skal samles op på. Varigheden af møderne har typisk været på to timer. Vi afholdte også faste statusmøder med vores forsikringsselskab, Købstædernes Forsikring, dels for at sikre en løbende dialog og for at diskutere øvrige relaterede emner.

Hver 14. dag har der været afholdt bygherremøder med Emcon. Her har de kunnet informere os om entreprenørens arbejde på byggegrunden og give status på de økonomiske aspekter af byggesagen.

Samlet set har bestyrelsen været involveret i 39 møder det seneste år. Formanden har siden sidste års generalforsamling i marts 2024 modtaget og sendt mere end henholdsvis 1.300 og 400 mails. Bestyrelsesarbejdet i Grøndalsbo er derfor fortsat betydeligt tidskrævende.

Ejerforeningens økonomi
Vores ejerforening havde før brandskaden en sund økonomi, og det har vi også i dag. Det er vores vigtigste mål udover fremdrift i byggeprojektet at sikre en fortsat sund økonomi. På forrige års generalforsamling blev det vedtaget, at de løbende indbetalinger (*"fællesydelsen"*) blev nedsat med ca. ⅓, hvilket er et niveau vi fortsætter med. Året 2024 som helhed endte med, at vi realiserede et resultat som forventet. Frem mod næste års generalforsamling, er forventningen at vi vil udarbejde et budget, som vil træde i kraft, når ejendommen er indflytningsklar.

Bestyrelsen forventer, at vi er nødt til at realisere et lignende overskud de kommende par år, for at have tilstrækkelige midler til rådighed til ikke-forsikringsdækkede udgifter i forbindelse med byggeprojektet. De uforudsete ting, der er opstået i forbindelse med udgravningen af grunden, har vist, at det er nødvendigt at sikre tilstrækkeligt med penge i ejerforeningen, for at vi kan imødekomme de økonomiske krav, der måtte opstå. Vores kontantbeholdninger er i 2024 blevet drænet betydeligt som følge af udgifter til byggeprojektet.

Tilbage i februar 2024 fik bestyrelsen mandat til at afholde omkostninger til jordforurening og andre uforudsete byggerelaterede omkostninger. Der blev samlet afsat 6.000.000 kr. inkl. moms til dette. Der er på nuværende tidspunkt blevet brugt 4.500.000 kr. inkl. moms af dette budget, og der har derfor været et betydeligt træk på foreningens opsparede midler i 2024.

Omfanget af udgravningsarbejdet har desværre vist sig at være langt større end tidligere antaget, og bestyrelsen stiller derfor forslag om at give bestyrelsen mandat til at kunne afholde udgifter for op til yderligere 2.000.000 kr. inkl. moms. (forventeligt 1.000.000 kr. inkl. moms)

Udover det øgede udgiftsbehov, er der også en udfordring med likviditet. Som følge af det allerede store træk på de indestående midler til jordhåndtering er kassebeholdningen ret lav på nuværende tidspunkt. Som ejerforening har vi to muligheder for at fremskaffe likviditeten:

1. Vi kan hæve fællesydelsen eller
2. Tegne en driftskredit - med andre ord en kassekredit

Men da det samlede omfang af udgifter vurderes at kunne holdes indenfor de fremtidige indbetalinger af fællesydelser frem imod bygningen står færdig i 2026, finder bestyrelsen, at det vil være mest attraktivt at tegne en driftskredit på op til 3.000.000 kr., som kan benyttes til at møde de midlertidige likviditetstræk, der måtte opstå undervejs.

Vi forsøger løbende at få det maksimale ud af den formue, vi har stående i ejerforeningen. I 2024 har vi af flere omgange lavet aftaleindskud i vores bank, for at få en renteindtægt til glæde for os alle. Dette har betydet, at der samlet er opnået ca. 42.000 kr. i renteindtægter i 2024.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

GRØNDALSBO

9. april 2026

Referat af informationsmøde for E/F Grøndalsbo, 25. marts 2026 i Falkoner Bio.

Formand for bestyrelsen Michael Andersen takkede for det store fremmøde, bød velkommen til informationsmødet og præsenterede dagsordenen, som var:

- Status på byggeri og økonomi
- Kommende milepæle
- Praktik ved indflytning
- Oplæg til nye vedtægter

Status på byggeri og økonomi

Byggeriet går stadig efter den tidsplan, der blev lagt i oktober 2024. Vi sigter således stadig med meget stor sikkerhed mod overtagelsesdato 15. juni 2026. Det er virkelig flot arbejde af vores entreprenør CG Jensen og vores bygherrerådgiver Emcon, der har fulgt tæt op gennem hele processen.
Aktuelt gennemfører Emcon en mangelgennemgang med entreprenøren. Dvs. at alle lejligheder gennemgås og evt. fejl og mangler identificeres til udbedring før nøgleoverdragelsen.

Det er lykkedes at overholde budgetrammen, som blev givet. Ved indflytning ender vi med at have en marginalt negativ formue. Bestyrelsen har lavet forslag til budget for 2026 og frem, som vil blive fremlagt på generalforsamlingen. Fællesudgifter fastholdes på nuværende niveau, indtil vi har fået oparbejdet en lille opsparing igen. *(NB! Efter mødet har entreprenøren desværre varslet væsentligt øgede udgifter til den sidste håndtering af forurenet jord. Vi ser derfor ind i et scenarie, hvor budgetrammen udnyttes maksimalt, hvilket vil betyde, at foreningen ved ejendommens overdragelse står med en noget større negativ formue end hidtil forventet. Bestyrelsen arbejder derfor frem imod generalforsamlingen på forslag til håndtering af denne udfordring.)*

Kommende milepæle

25. marts: Informationsmøde med fokus på nye vedtægter
28. april: Ordinær generalforsamling med efterfølgende informationsmøde med fokus på indflytning
15. juni: Nøgleoverdragelse og indflytning

Praktik ved indflytning

Repræsentanter for bestyrelsen vil forestå overdragelsen af nøgler til den enkelte ejer. Overdragelsen forventes at finde sted i tidsrummet kl. 13.00 – 18.00 mandag den 15. juni 206. Den nøjagtige lokation for nøgleoverdragelsen kendes ikke endnu, men vil være fra

et sted i ejendommen eller evt. fra byggepladskontoret på Sudenåvej. Der vil blive tydelig skiltning.

Ejere, der ikke har mulighed for at hente deres nøgler den 15. juni, vil kunne hente dem hos foreningens administrator Nord Ejendomsadministration, Kildebakken 1, 2860 Søborg. Mere information om åbningstider følger.

Vigtige forhold omkring nøgleoverdragelse:

- Medbring billede ID (fx pas, kørekort eller legitimationskort fra kommunen)
- Hvis en anden end den juridiske ejer skal hente, husk da fuldmagt (bestyrelsen sender en fuldmagtsformular ud i god tid inden den 15. juni).
- Du modtager dine nøgler (3 stk.) og information omkring boligen. Flere nøgler vil kunne tilkøbes efter den 15. juni.
- Du underskriver for modtagelsen

Du skal selv sørge for:

- Tilmelding til strøm: Du skal selv vælge elselskab og tilmelde strøm til din lejlighed. Er du tilfreds med dit nuværende selskab, er det blot at melde flytning til det.
- Tilmelding til internet: Bestyrelsen har indgået aftale med Fiberby som internetleverandør til ejendommen. Prisen er 125 kr. pr. måned for 1000/1000Mbit. Desuden kan du få en gratis router med (værdi 550 kr.). Routeren udleveres sammen med nøglerne til din lejlighed. Hvis din lejlighed er større end 70 kvm, bør du købe en kraftigere router. I så fald giver Fiberby en rabatkode til deres webshop (værdi 550 kr.). Bemærk, at tilmeldingen først foretages efter indflytning.

Bestyrelsen sørger for:

- Opstart af ejendomsdrift (affaldsafhentning, serviceaftaler, generel drift mv.)
- Opdatering af informationssider på Probo
- Opstilling af stor container til papaffald i den første tid.

Andre praktiske spørgsmål

- Der bliver desværre ingen mulighed for at se lejligheder før nøgleoverdragelse.
- Snak eller skriv gerne med jeres naboer i opgangene omkring forventet indflytning. Bestyrelsen forventer at udsende spørgeskema for at få et overblik over forventet indflytningstidspunkt for de enkelte og vil formidle, hvis der er opgange, hvor der ser ud til at opstå flaskehalse.
- Der er indført parkeringszone i området omkring ejendommen. Der kan søges beboerlicens på https://parkering.kk.dk/#!/residential-permit.

Fejl og mangler

- Fejl og mangler i forbindelse med nybyggeri kan aldrig helt undgås.
- Den enkelte ejer vil skulle udarbejde en fejl- og mangelliste inden for de første 14 dage efter 15. juni 2026.
- Nærmere information om hvem du kontakter, hvornår og hvordan vil fremgå af den information der følger med nøglerne.
- 1-års gennemgang afholdes ca. 1 år efter indflytning.

GRØNDALSBO

Forslag til nye vedtægter

På generalforsamlingen den 28. april indstiller bestyrelsen, at foreningen godkender forslag til nye vedtægter og ny husorden.

Lars Bang fra bestyrelsen motiverede fornyelsen af vedtægterne med, at der i 2020 blev udstedt en ny normalvedtægt for ejerforeninger i forlængelse af ny ejerlejlighedslov fra samme år. Normalvedtægten trådte i kraft for eksisterende ejerforeninger pr. 1. januar 2022, og gældende udfyldende, jf. nedenfor. Med en ny frisk ejendom har bestyrelsen fundet, at det var en god anledning til også at starte med moderniserede og fuldt opdaterede vedtægter. Med invitationen til dette møde blev der udsendt følgende materiale: de nuværende vedtægter, forslaget til nye vedtægter og en skematisk oversigt, der viser hvor de nuværende paragraffer optræder placeret i forslaget. Desuden var der udsendt et dokument med rettemarkeringer, som dog var et internt arbejdsdokument (bilag 3), og som medlemmerne derfor kan se bort fra.

Foreningens advokat Søren Nørkær Hansen fortalte, at princippet for normalvedtægten er, at hvis en ejerforening ikke selv har bestemmelser vedrørende et forhold i sin vedtægt, så falder man tilbage på normalvedtægten, hvis det pågældende forhold bliver relevant. Den nye normalvedtægt er i modsætning til de gamle meget udførlig, og der kan derfor nemt opstå gråzoner, hvis man afviger fra Normalvedtægtens struktur. Motivationen er således at sikre så overskueligt, entydigt og opdateret et regelgrundlag for ejerforeningen som muligt.

De væsentligste ændringer i den nye Normalvedtægt er

- Specificering af afstemningsregler i en række tilfælde
- Kodificering af mindretalsbeskyttelse
- Indførelsen af en generalklausul
- Begrænset adgang til afstemning ved fuldmagt medmindre man vedtager andet
- Muligheden for at sanktionere ejere, der er til gene for andre (bod og i sidste instans eksklusion og pålæg om salg)
- Skærpede krav vedr. udlejning:
    - Forholdet til lejere – det har været svært at sanktionere overfor lejere, der ikke følger fælles regler. Nu bliver der mulighed for, at foreningen kan overtage sanktionsbeføjelserne (fra ejeren af lejligheden) og i yderste konsekvens opsige eller ophæve lejekontrakten efter 3 måneders varsel til ejer.
    - Korttidsudlejning – der er i normalvedtægten givet hjemmel til, at en forening kan beslutte at begrænse kortidsudlejning ned til årligt maksimalt 4 udlejninger af i alt 30 dage, så ejendommen ikke ender som turistudlejning. Det slider meget på en ejendom, hvis der konstant er folk der flytter ind og ud. Desuden risikerer det gode naboskab og den fælles forpligtelse til at gøre stedet rart og trygt at forsvinde, hvis lejlighederne ikke bebos af mennesker som har dem som deres hjem og faste base. Bestyrelsen stiller derfor forslag om at udnytte denne hjemmel.

Spørgsmål fra ejerne
Er der ikke fastsat generelle regler om korttidsudlejning?
SNH: De generelle regler, der findes, handler om det skattemæssige, og giver ikke mulighed for privatretligt at sanktionere en ejer, der overskrider reglerne.

Bestyrelsen foreslår, at der indføres en grænse på maksimalt 4 udlejninger om året på i alt 30 dage. Kan man forestille sig en anden grænse?
SNH: Det vil være muligt at stille forslag om en anden grænse, men en lavere grænse end Normalvedtægten vil kræve enstemmighed. Forslag til vedtagelse på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde snarest muligt efter informationsmødet. Ændringsforslag af denne type kan ikke stilles på generalforsamlingen.

Er det nødvendigt med bestemmelsen om, at man skal give en anden ejer adgang til sin lejlighed (§28, stk.2)?
SHN: Det følger af Ejerlejlighedslovens § 8, så man kan ikke fravige bestemmelsen. I en nyopført ejendom med strømlinet rørføring og lign. vil det næppe være hyppigt forekommende i praksis.

Hvordan kan det være, at bestemmelsen om opløsning af foreningen (nuværende § 27) foreslås at udgå?
SNH: Den er overflødig, da den ville forudsætte, at alle vil opgive deres ejerlejligheder. I det øjeblik en ejendom først er opdelt i ejerlejligheder, kan foreningen ikke nedlægges, medmindre den matrikulært nedlægges, hvilket er teoretisk.

Kunne man forestille sig, at bestyrelsen i tilfælde af at de potentielle omkostninger til en retssag omfattet af retshjælpsdækning forventes væsentligt at overstige forsikringsdækningen skulle være forpligtet til at forelægge spørgsmål på en (ekstraordinær) generalforsamling, fremfor som foreslået i § 14 stk. 10 blot at orientere herom på førstkommende generalforsamling?
SNH: Det kan man godt. Den nuværende ordlyd, er udarbejdet med henblik på at give bestyrelsen mulighed for at kunne agere uden uhensigtsmæssig forsinkelse.

Søren Nørkær Hansen konstaterede, at der ikke var flere spørgsmål til vedtægter, og oplyste, at et endeligt forslag til nye vedtægter vil blive udsendt med materialet til generalforsamlingen. I det endelige udkast vil der være mindre korrekturmæssige justeringer, ligesom enkelte bemyndigelser glemt fra de nuværende vedtægter fx vedr. husdyr, erhvervsdrift og brancheskift fra de nuværende vedtægter vil være inkorporeret.

Øvrige spørgsmål og bemærkninger fra salen

Vil der blive mulighed for at afskærme sin altan?
Bestyrelsen er i gang med at indgå en aftale med Altanbutikken.dk om altansejl til altanerne. Det er frivilligt, om man ønsker altansejl, men der bliver krav til hvilken farve, der må anvendes. Vi forventer, at sejlet vil kunne købes med rabat, hvis ordrer afgives inden for nærmere bestemt periode. Mere information følger.

Må man afskærme sin altan med andet end altansejl?
Af hensyn til at bibeholde et ensartet udtryk vil det ikke være tilladt at opsætte anden afskærmning end altansejl.

Må man opsætte en markise?
Bestyrelsen har udarbejdet en ny facademanual og vil følge tæt op på, at de erhvervsdrivende overholder denne, herunder at huller efter skilte etc. udbedres ved fraflytning. Det udvendige af bygningen er foreningens, og det vil som udgangspunkt ikke være tilladt for ejerne at bore huller og lign. i muren.

Bliver det muligt at leje en garage?
Det er ABN Ejendomme der ejer alle garager. De har udmeldt, at ejere, der havde garage før branden, først vil blive tilbudt leje. Skulle der være ledige garager vil de blive annonceret på probo.

Må der grilles på altanerne?
Lige før branden blev det vedtaget, at der måtte grilles med lille gasgrill. Bestyrelsen indstiller, at det ikke skal være muligt, hvilket indgår i forslaget til ny husorden. Det vil være muligt at grille i gårdrummene.

Der blev mindet om, at man skal huske at anføre sin lejlighed for ubeboelig på årsopgørelsen for 2025 (360 dage), hvis man vil undgå at betale ejendomsværdiskat.

En ejer foreslog, at bestyrelsen blev belønnet for sit store ekstraarbejde i byggeperioden og bad om hjælp til, hvordan dette kunne formuleres som et forslag til generalforsamlingen.

Herefter sluttede mødet.

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F GRØNDALSBO (2026)

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger, og er at betragte som et beslutningsreferat.

Tirsdag den 28. april 2026 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Grøndalsbo med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
   Beretningen er vedlagt indkaldelsen.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor, herunder resultatdisponering.
   Revideret årsregnskab er vedlagt indkaldelsen.
4. Forslag.
   1. Forslag om fornyelse af vedtægterne.
   Bestyrelsen stiller forslag om fornyelse af vedtægten for ejerforeningen. Forslaget er begrundet i et ønske om at bringe vedtægten i overensstemmelse med den nye normalvedtægt for ejerforeninger fra 2020, der blev udstedt i forlængelse af ny ejerlejlighedslov fra samme år.
   Såfremt forslaget vedtages, bemyndiges bestyrelsen til at begære nærværende vedtægt tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. matr.nr. 9 r Brønshøj og 11 f Utterslev ejerlejlighedsnummer 1-53 samt matr.nr. 9 t Brønshøj og 11 e Utterslev 1-102.
   I forbindelse med tinglysning af nærværende vedtægt, skal den hidtidige vedtægt med dato/løbenummer: 13.08.2009-83473-01 med senere tillæg aflyses fra hovedejendommen og ejerlejlighedernes blade i tingbogen, for så vidt angår den servitutstiftende tinglysning.
   Den pantstiftende hæftelse, tinglyst pantstiftende med dato/løbenr.: 13.08.2009-83117-01 på samtlige ejerlejligheder angivet som H00xx m.fl. vil fortsat bestå, og vil herefter være tilknyttet nærværende nye vedtægts § 31.
   Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.
   Omkostningerne til disse ekspeditioner afholdes via driftsbudgettet 2026.
   Nuværende vedtægter, skematisk oversigt over ændringer og forslag til nye vedtægter er vedlagt indkaldelsen og vil blive gennemgået på generalforsamlingen.
   2. Forslag om begrænsning af retten til korttidsudlejning
   Bestyrelsen stiller forslag om begrænsning af retten til korttidsudlejning i overensstemmelse med vedtægternes § 29, stk. 3, og foreslår således følgende ændring i vedtægterne fra:
   Stk. 3. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 4, stk. 1 har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.
   ændres til (med understregning):
   Stk. 3. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Ejerforeningen har begrænset retten til korttidsudlejning, iht. § 4, stk. 1, således at ejere er berettiget til maksimalt at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

Document ID: d9c58197-fa46-4b17-9d93-c4f5a9b5504d

3. Forslag om opdatering af husorden.
   Bestyrelsen stiller forslag om opdatering af ejerforeningens husorden.
   Forslaget er vedhæftet indkaldelsen og vil blive gennemgået på generalforsamlingen.
5. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
   Driftsbudgettet er vedlagt.
6. Beslutning om evt. indbetaling og anvendelse af grundfond, jf. vedtægternes § 20.
   Bestyrelsen foreslår, at indbetalinger til grundfond sættes i bero med 0 kr. årligt.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen, herunder formand.
   (Hele bestyrelsen er på valg hvert år og består af 2-4 medlemmer samt formand)
   Formand:
   Michael Daniel Andersen er på valg.
   Bestyrelsesmedlemmer:
   Joachim Kaarsberg Børgesen er på valg.
   Lars Bang er på valg.
   Anette Bjerregaard er på valg.
   Susanne Anthony er på valg.
8. Valg af 1-2 suppleanter for bestyrelsen.
   Kristian Trap Bitzer og Frederikke Fossum Thurø er på valg.
9. Valg af revisor.
   Bestyrelsen indstiller Advisor Revision v/Johnny Nørskov til valg.
10. Valg af administrator.
    Bestyrelsen indstiller NORD Ejendomsadministration ApS til genvalg.
11. Behandling af indkomne forslag.
    Indkommet forslag fra Lisbet Vedel Thomsen (Gudenåvej 20, 1. th.) og Carsten Grue Andreassen (Grøndals Parkvej 2B, 2.tv.)
    Der stilles forslag om, at hvert af de siddende bestyrelsesmedlemmer honoreres med et ekstra vederlag, således at vederlaget samlet udgør 10.000 kr. for hvert bestyrelses-medlem i 2026 for deres ekstraordinære indsats i forbindelse med genopførelsen af ejendommen.
12. Eventuelt.

Bestyrelsesformanden bød velkommen til ejerforeningens medlemmer.

Ad 1. Valg af dirigent og referent
Pelle Marker fra Nord Ejendomsadministration ApS blev valgt til dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

Efter antal var 91 ejere mødt, heraf 25 ved fuldmagt, ud af 145 mulige.
Efter fordelingstal var 5.958 mødt ud af 10.020 mulige.

Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen og er vedlagt nærværende referat.

Bestyrelsesformanden oplyste, at meget jord er gravet væk, og jord- og murbrokoprensning er blevet dyrere end antaget, og henviste til yderligere drøftelser herom under behandling af budgettet på dagsordenens punkt 5.

Bestyrelsen takkede for medlemmernes tillid under byggeprocessen, og beretningen blev taget til efterretning uden bemærkninger.

Document ID: 89c58197-b946-4b17-9d93-c4f5a9b5b04b

Ad 3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor
Dirigenten gennemgik årsregnskab for 2025 og konstaterede indledningsvis, at årsregnskabet var revideret uden revisionsbemærkninger.

De samlede indtægter udgjorde i alt 1.455.700 kr.

Udgifterne udgjorde i alt 292.483 kr.

Årets resultat efter renter udgjorde 1.160.194 kr., som blev resultatdisponeret således, at 1.200.000 kr. overføres til grundfonden og -39.806 kr. blev fratrukket egenkapitalen, som herefter udgjorde 463.689 kr.

Grundfond er negativ og udgjorde -402.054 kr.

Ejerforeningens samlede egenkapital inklusive grundfond udgjorde 61.635 kr. på statusdagen.

Aktiver og passiver balancerede med 1.284.156 kr.

Årsregnskabet samt resultatdisponeringen blev enstemmigt godkendt.

Ad 4. Forslag
1. Forslag om fornyelse af vedtægterne.
Bestyrelsen motiverede forslaget om fornyelse af vedtægterne.

Der blev henvist til gennemgangen af vedtægterne på beboermødet, som blev afholdt den 25. marts 2026. Input fra mødet er siden indarbejdet i forslaget, der nu sættes til afstemning, herunder justering af § 14 om bestyrelsens mandater i forbindelse med retssager, samt § 30 om ordensforskrifter, bl.a. om husdyrhold, er videreført med samme ordlyd som de oprindelige vedtægter.

En beboer tilkendegav, at han fandt ejerforeningens fordelingstal urimelige og fremhævede, at nogle ejerlejligheder er videreopdelt, nogle ejerlejligheder er konverteret fra erhverv til bolig, og nogle kælderrum med ejerlejlighedsnumre er købt og ejet af ejerforeningen siden fordelingstallet blev fastsat af en landinspektør ved ejerforeningens opdeling i ejerlejligheder i 1970. Beboeren opfordrede til, at fordelingstallene blev opdateret og ændret.

Der blev svaret, at fordelingstallet regulerer det indbyrdes forhold. Det har indflydelse på, hvad hvert medlem skal betale af ejerforeningens udgifter. Det har også indflydelse på hvilken stemmevægt et medlem har i forbindelse med afstemning på generalforsamlingen, hvor fordelingstallet også anvendes. Beregning af fordelingstal foretages af en landinspektør, og en ændring af fordelingstal kræver som udgangspunkt enstemmighed at vedtage, fordi det påvirker alle medlemmer i ejerforeningen. Af den årsag er ændring af ejerforeningens fordelingstal ikke en del af bestyrelsens forslag om nye vedtægter.

Dirigenten vurderede, at ændringsforslaget om ændring af fordelingstal var for langt fra hovedforslaget, og manglede tilstrækkelig dokumentation eller beregning af konsekvenser, og derfor skulle fremsættes som et selvstændigt forslag til behandling på generalforsamlingen, og ændringsforslaget blev derfor afvist.

Bestyrelsens forslag blev derpå sat til afstemning og endeligt vedtaget i henhold til vedtægternes § 11 med 90 stemmer efter antal og 5.900 efter fordelingstal.

2. Forslag om begrænsning af retten til korttidsudlejning
Bestyrelsen motiverede forslaget om begrænsning af retten til korttidsudlejning i overensstemmelse med vedtægternes § 29, stk. 3.

DocumentID: a8c58197-fa4e-4b17-9d83-e8ba8b55b4a

Efter en kort spørgerunde blev bestyrelsens forslag sat til afstemning iht. de nye vedtægters § 4 om stemmeflertal og foreløbigt vedtaget blandt de fremmødte med 89 stemmer efter antal og 5.816 efter fordelingstal.

Forslaget kan herefter vedtages endeligt iht. de nye vedtægternes § 5 ved afholdelse af ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal efter antal og fordelingstal blandt de fremmødte ved denne generalforsamling.

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling udsendes snarest muligt.

3. Forslag om opdatering af husorden
Bestyrelsen motiverede forslaget om opdatering af ejerforeningens husorden.

Det blev præciseret, at punktet om tilladelse til grill på altaner udgår af den nye husorden.

Efter en kort spørgerunde blev forslaget enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag til driftsbudgettet for 2026.

Bestyrelsen indstillede en regulering af fællesydelsen på 30 % med virkning fra 1. juni 2026, og dermed indtægter på i alt 1.783.231 kr.

Udgifterne er budgetteret til samlet 1.165.231 kr. og tager udgangspunkt i udgifter til normaldrift fra den 15. juni 2026.

Det budgetterede driftsoverskud er herefter 618.000 kr.

Det blev oplyst, at rammen, som bestyrelsen er bemyndiget til at anvende på jord- og murbrokoprensning, er ved at være opbrugt, men arbejdet er ikke afsluttet, og det forventes, at ejerforeningen skal afholde udgifter på yderligere 1.000.000 - 1.200.000 kr. til jord- og murbrokoprensning. Udgifterne vil blive betalt via driftskreditten og forslås nedbragt ved at budgettere med et driftsoverskud. I budgettet 2026 indstillede bestyrelsen derfor til en stigning i fællesydelsen og et budget med et driftsoverskud.

Det budgetterede driftsoverskud 2026 er ekstraordinært stort, da udgifterne ikke har fuld effekt i indeværende regnskabsår. Det må forventes, at fællesydelsen skal reguleres yderligere i de næste års budgetter. Det forventes, at restbetalingen til jord- og murbrokoprensning kan afvikles over 4-5 år via et budgetteret driftsoverskud i disse år. Da det er en ny ejendom, og der ikke forventes større udgifter til vedligeholdelse mange år ud i fremtiden, var der enighed om denne fremgangsmåde.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 6. Beslutning om evt. indbetaling og anvendelse af grundfonden jf. vedtægternes § 20
Der indbetales på nuværende tidspunkt ikke til grundfond, hvilket bestyrelsen indstillede til fortsætter uændret.

Det blev oplyst, at punktet fremadrettet vil udgå af dagsordenen, da § 20 om grundfond ikke indgår de nye vedtægter.

Ad 7. Valg af bestyrelse
Michael Daniel Andersen blev genvalgt som formand med applaus.

Joachim Kaarsberg Børgesen, Lars Bang, Anette Bjerregaard og Susanne Anthony blev alle genvalgt til bestyrelsen med applaus.

Document ID: a9c58197-fe46-4d17-9d93-c4fba8b5504a

Ad 8. Valg af suppleanter for bestyrelsen
Kristian Trap Bitzer og Frederikke Fossum Thurø blev valgt med applaus.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:
Michael Daniel Andersen, formand
Joachim Kaarsberg Børgesen
Lars Bang
Anette Bjerregaard
Susanne Anthony

Kristian Trap Bitzer, 1. suppleant
Frederikke Fossum Thurø, 2. suppleant

Ad 9. Valg af revisor
Advisor Revision v/ Johnny Nørskov blev valgt som ejerforeningens nye revisor, og dermed ophørte samarbejdet med ejerforeningens tidligere revisionsfirma BDO.

Ad 10. Valg af administrator
Nord Ejendomsadministration ApS blev genvalgt som ejerforeningens administrator.

Ad 11. Behandling af indkomne forslag
Der var indkommet forslag om, at hvert af de siddende bestyrelsesmedlemmer kunne honoreres med et ekstra vederlag, således at vederlaget samlet udgør 10.000 kr. for hvert bestyrelsesmedlem i 2026 for deres ekstraordinære indsats i forbindelse med genopførelsen af ejendommen.

Det blev oplyst, at Ligningslovens § 7M årligt fastsætter beløbsgrænser for størrelsen af beløb, der kan udbetales skattefrit til frivillige bestyrelsesmedlemmer. Budgettet 2026 indeholder det maksimale beløb. Udbetales mere, vil det fulde beløb blive skattepligtigt.

Det blev oplyst, at der er stillet lovforslag om at hæve grænsen til 10.000 kr. pr. frivillig bestyrelsesmedlem, men at lovforslaget blev skrinlagt i forbindelse med udskrivning af folketingsvalg. Det forventes, at lovforslaget vedtages senere.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

I den forbindelse konsekvensrettes budgettet 2026 med i alt 50.000 kr. i bestyrelses-godtgørelse, og dermed ender driftsoverskuddet på i alt 593.000 kr. Konsekvensrettet budget er vedlagt referatet.

Ad 12. Eventuelt
a) Der blev spurgt til inddækninger på altanerne. Der blev henvist til Altanbutikken og til at ejendommen ikke må ændre udtryk i forbindelse med inddækninger. Er der tvivl, skal der rettes henvendelse til bestyrelsen.

b) Der blev efterspurgt en oversigt over cykel- og kælderrummenes placering, og gerne målfaste. Bestyrelsen vil undersøge dette nærmere og dele oversigterne ved førstkommende lejlighed. Det blev oplyst, at kælderrummene er samme størrelse som før eller større, og de opfylder Bygningsreglementets bestemmelser. Bestyrelsen har også fået tildelt et bestyrelseslokale.

DocumentID: d5c58197-fa46-4a17-9d93-c815a9b5504d

c) Afslutningsvis blev der spurgt, om der vil være storskraldsrum i den nye ejendom. Dette bekræftede bestyrelsen.

Dagsordenen var herefter udtømt, og dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 19.35.

Søborg, den 12. maj 2026.

Signeret af dirigenten og formand i henhold til nye vedtægters § 13:

Pelle Marker
Som dirigent

og

Michael Daniel Andersen
Som formand

Document ID: 99C58197-f846-4b17-bd93-c4f8a6b55040

GRØNDALSBO

April 2026

Bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2025 - 2026
Det seneste bestyrelsesår har i høj grad været præget af, at byggeriet skrider frem efter planen, og at vi nu nærmer os den afgørende slutspurt inden den forventede indflytning i juni 2026. Nedenfor vil vi beskrive, hvad bestyrelsen har været involveret i det seneste år.

Byggeriets fremdrift
Gennem hele 2025 har byggeriet forløbet planmæssigt. Vores bygherrerådgiver Emcon har løbende holdt tæt kontakt med entreprenøren CG Jensen og rapporteret tilbage til bestyrelsen via faste bygherremøder. Der har i årets løb ikke været forsinkelser, som har påvirket den overordnede tidsplan, og de forhindringer der har været på vejen har vores entreprenør været gode til at indarbejde i tidsplanen.

Et af årets markante milepæle var rejsegildet, som blev afholdt den 3. juni 2025. Det var en glædelig anledning til at markere, at bygningens bærende konstruktion og spærene var på plads, og vi benyttede lejligheden til at samle ejere, bestyrelsen, vores rådgivere og samarbejdspartnere til fejring af dette vigtige skridt. I løbet af sommeren og efteråret er murværket kommet godt i gang, og bygningen står nu færdig udvendigt. Indvendigt er også færdiggørelsen af lejlighederne tæt på målet. Emcon gennemgår i øjeblikket lejlighederne enkeltvis for at udbedre fejl inden nøgleoverdragelsen.

Bestyrelsen modtager løbende drone-billeder fra byggepladsen, som giver et visuelt indblik i fremdriften.

Den sidste del af byggeriet omhandler færdiggørelsen af udearealet. Planlægningen af selve udearealerne har været et fokusområde i 2025. Der har været arbejdet i tæt sammenspil med rådgiverne om at finde de bedst mulige løsninger inden for de givne begrænsninger. Som nævnt i tidligere beretninger er der en lang række krav, der sætter rammer for, hvad der kan etableres – herunder brandredningsveje og affaldshåndtering. Bestyrelsen prioriterer grønne og rekreative arealer inden for disse rammer.

Den løbende udgravning af grunden og de omkringliggende jordarealer har henover årene budt på flere overraskelser. Det samlede arbejde med bortskaffelse af forurenet jord har belastet foreningens økonomi betydeligt, men det er håndteret inden for de rammer, der blev udstukket på generalforsamlingen i marts 2025, hvor bestyrelsen fik mandat til at afholde de nødvendige udgifter.

Ejerforeningens økonomi
Foreningens økonomi er fortsat under kontrol, men udfordret af de store udgifter til jordhåndteringen. Bestyrelsen fik på generalforsamlingen i marts 2025 godkendt optagelse af en driftskredit på op til 3.000.000 kr., som kan benyttes til at møde midlertidige likviditetsbehov undervejs i byggeprocessen. Kassekreditten er efterfølgende blevet formelt etableret, og kun i begrænset omfang blevet udnyttet, da vi har kunne styre likviditeten løbende.

Document ID: d9c58197-fa46-4b17-9d93-c4f5a9b5504d

Samlet set forventer bestyrelsen, at likviditeten ved indflytning i 2026 ender i negativt niveau. Der vil efter generalforsamlingen blive arbejdet på en plan for at tilbagebringe ejerforeningens likviditetsberedskab, hvilket vi forventer at kunne gøre gennem løbende opsparing fra et driftsoverskud.

Bestyrelsen har udarbejdet et forslag til budget for resten af 2026. Der er en række udgifter, som vender tilbage i takt med at ejerforeningen starter almindelig drift igen. Det er fx ejendomsservice og generel vedligeholdelse af vores nye byggeri. Tidligere har det været forhåbningen og forventningen, at det nuværende niveau af fællesudgifter var tilstrækkeligt til at dække de nye omkostninger, men det viser sig ikke at være tilfældet. Bestyrelsen indstiller derfor at hæve fællesydelsen med +30% for at kunne realisere et mindre overskud. Det samlede niveau af indbetalinger fra ejerne vil fortsat være lavere end før branden, da vi for et par år siden reducerede indbetalingerne.

Grøndalsbo i 2026 og frem
Med indflytning i sigte, er 2026 for bestyrelsens vedkommende begyndt med at forberede den næste fase af foreningens liv. Et af de vigtigste projekter er en revision af foreningens vedtægter, som bliver forelagt til godkendelse på generalforsamlingen 2026. Forslaget til vedtægter er i vid udstrækning en videreførelse af de nuværende, suppleret med de bestemmelser der findes i normalvedtægten for ejerforeninger. Vores oprindelige vedtægter havde mange år på bagen, og bestyrelsen vurderede, at branden var et godt tidspunkt at få revideret vedtægterne og få bragt dem op til dagens standarder.

Der vil desuden i god tid inden indflytning blive udsendt information om praktiske forhold i forbindelse med overtagelse af lejlighederne, herunder tidslinje, nøgleudlevering og andre vigtige informationer.

Arbejdsbyrde for bestyrelsen det seneste år
Bestyrelsesarbejdet har også i år været betydeligt tidskrævende. Vi har afholdt månedlige bestyrelsesmøder – vekslende mellem fysiske møder og møder på Teams – med en typisk varighed på to timer. Hertil kommer faste statusmøder med Købstædernes Forsikring og løbende bygherremøder med Emcon.

Bestyrelsen sætter stor pris på jeres tålmodighed og tillid i denne lange genopbygningsperiode. Vi glæder os til, at vi snart kan byde jer velkommen tilbage til Grøndalsbo.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Dokument ID: d9c58197-fa46-4b17-9d93-c4f5a9b55b4d

EJERFORENINGEN GRØNDALSBO

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET 2026

(ej revideret)

	REGNSKAB 2021	REGNSKAB 2025	BUDGET 2026
Indtægter:			
Fællesydelse	2.110.933	1.455.699	1.455.699
30 % stigning i fællesydelse pr. 1/6	0	0	327.532
Kælderleje	22.083	0	0
Vaskeriindtægter	62.679	0	0
Diverse indtægter	1.770	0	0
Renteindtægter		2.636	0
Indtægter i alt	**2.197.463**	**1.458.336**	**1.783.231**
Udgifter:			
Vandforbrug	-317.350	0	0
Renovation	-257.951	-1.149	-187.900
Elforbrug	-47.471	0	-27.100
Forsikring	-152.468	-22.036	-73.150
Vedligeholdelse	-466.069	0	-162.500
Planlagt vedligeholdelse	-273.000	0	0
Ejendomsservice inkl. snerydning	-387.322	0	-254.600
Administrationshonorar	-206.705	-118.504	-172.551
Advokat	-6.875	0	-55.000
Revisor	-18.050	-16.974	-19.025
Bestyrelsesgodtgørelse	0	-22.500	-25.000
Varmeregnskabshonorar og kontrolmanual	-31.839	0	-48.500
Vandregnskabshonorar	0	0	-36.500
Diverse foreningsudgifter	-22.747	-88.625	-78.404
Renteudgifter	-9.057	-5.659	-50.000
Hensat til administration og øvrige	0	-22.695	0
Udgifter i alt	**-2.196.902**	**-298.142**	**-1.190.231**
			0
Grundfond	**0**	**-1.200.000**	0
			0
Driftsresultat	**561**	**-39.806**	**593.000**

Document ID: 00c5819f-fa46-4b17-9d93-04f5a8b5b0fd

List of Signatures, page 1/1

Michael Daniel Andersen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Michael Daniel Andersen
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af E/F Grøndalsbo
ID: 6367f59c-dd14-4b5e-a3db-af83b46a4dda
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-25 09:24
Underskrevet med MitID

Pelle Marker

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Rolle: Dirigent, Referent
ID: 1cd5e174-f83e-4f94-9b84-7706e1a433d1
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-25 09:23
Underskrevet med MitID

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES
PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Document ID: d9c58197-ba46-4b17-9d93-c4f6a9b550d



Generalforsamling

E/F Grøndalsbo

28. april 2026

Dagsorden

GRØNDALSBO

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning
3. Godkendelse af årsregnskab
4. Forslag
    a. Fornyelse af vedtægter
    b. Forslag om begræsning af korttidsudlejning
    c. Forslag om opdatering af husorden
5. Budget for 2026
6. Grundfond
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor
10. Valg af administrator
11. Indkomne forslag
    a. Forslag om ekstraordinært vederlag
12. Eventuelt

Ejerforeningens økonomi



- Mandat fra generalforsamlingen fra 2024 og 2025
  - Samlet givet en økonomisk ramme på 8 mio. kroner relateret til byggesag
- Jordmængder var meget større end først forventet
- Forventet samlet ca. 21.500 tons jord der ender med at være bortkørt
  - Omfang steget betydeligt alene det sidste år
- Den økonomiske ramme forventes at blive brugt fuldt ud
- Den etablerede kassekredit benyttes til at fremskaffe likviditet

Ejerforenings økonomi

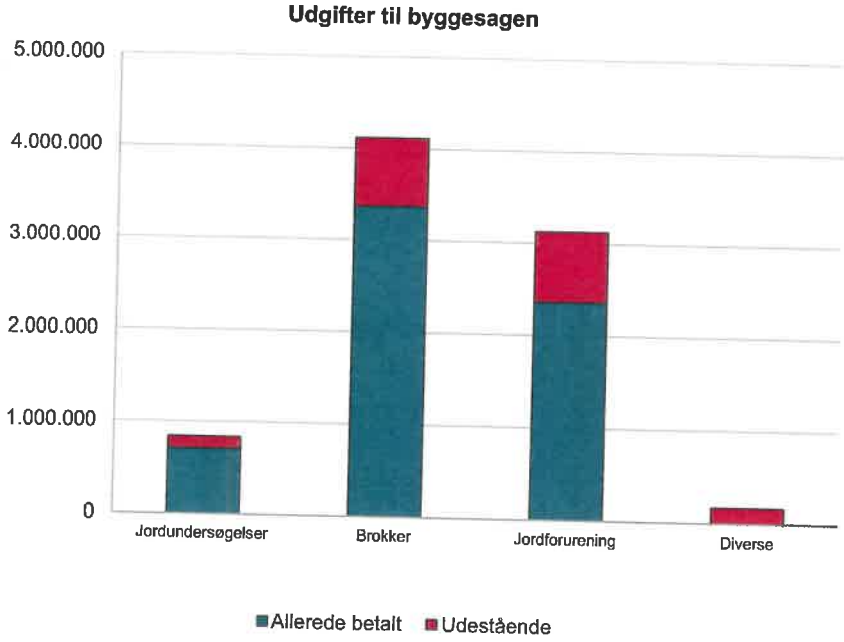


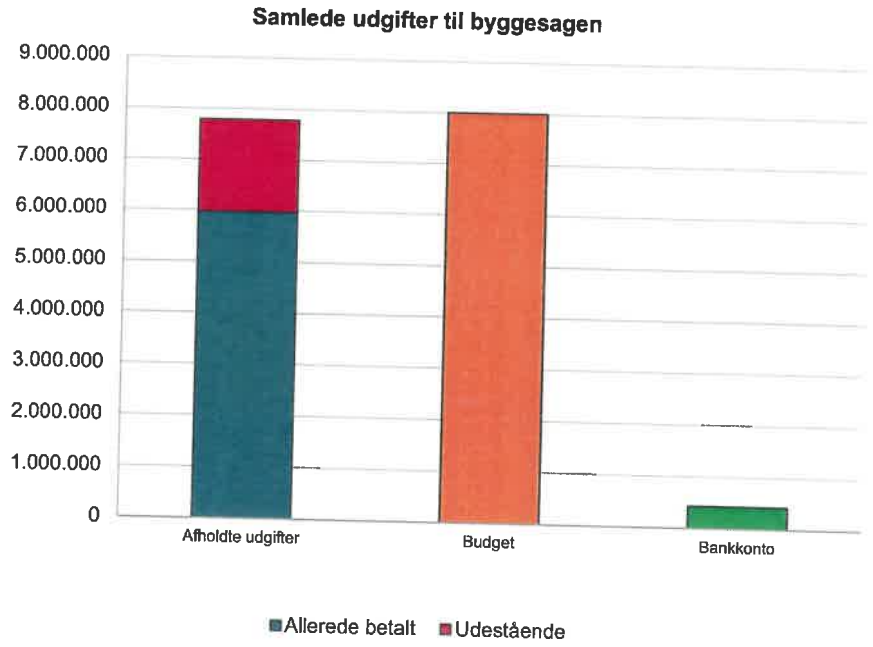
- Vi har ca. sparet 1.2 mio. kroner op hvert år siden branden
- Samlede omkostninger ender med at være større end opsparet formue
- Forventer at vi må låne ca. 1-2 mio. kroner på kassekreditten
- Bestyrelsen vil udarbejde en plan for at nedbringe lånet indenfor en overskuelig årrække
- Dernæst en plan for at oparbejde en mindre formue igen

Ejerforeningens økonomi

GRØNDALSBO

- Samlet mandat er på 8.0 mio. kroner



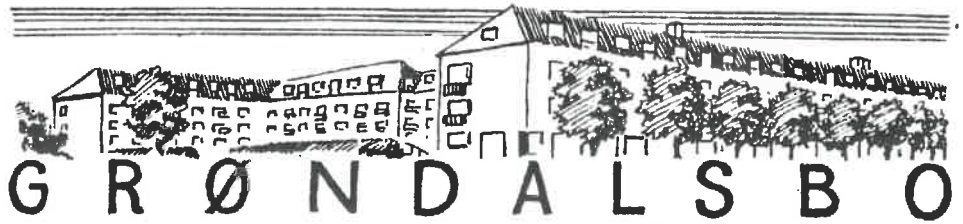


Ejerforeningens økonomi



- Hvordan og hvornår har vi hentet tabet ind?
  - Næste regnskabsår vil give større klarhed, da faste omkostninger er kendte

- **Mulige tiltag**
  - Vi kan bede om ekstraordinær indbetaling fra alle
  - Hæve fællesydelsen efter behov



Informationsmøde

E/F Grøndalsbo

28. april 2026

Dagsorden

GRØNDALSBO

- Status på byggeri
- Indkig i en lejlighed
- Status på udearealer
- Opmåling af BBR
- Nøgleoverdragelse
- Fejl, mangler og øvrig praktik

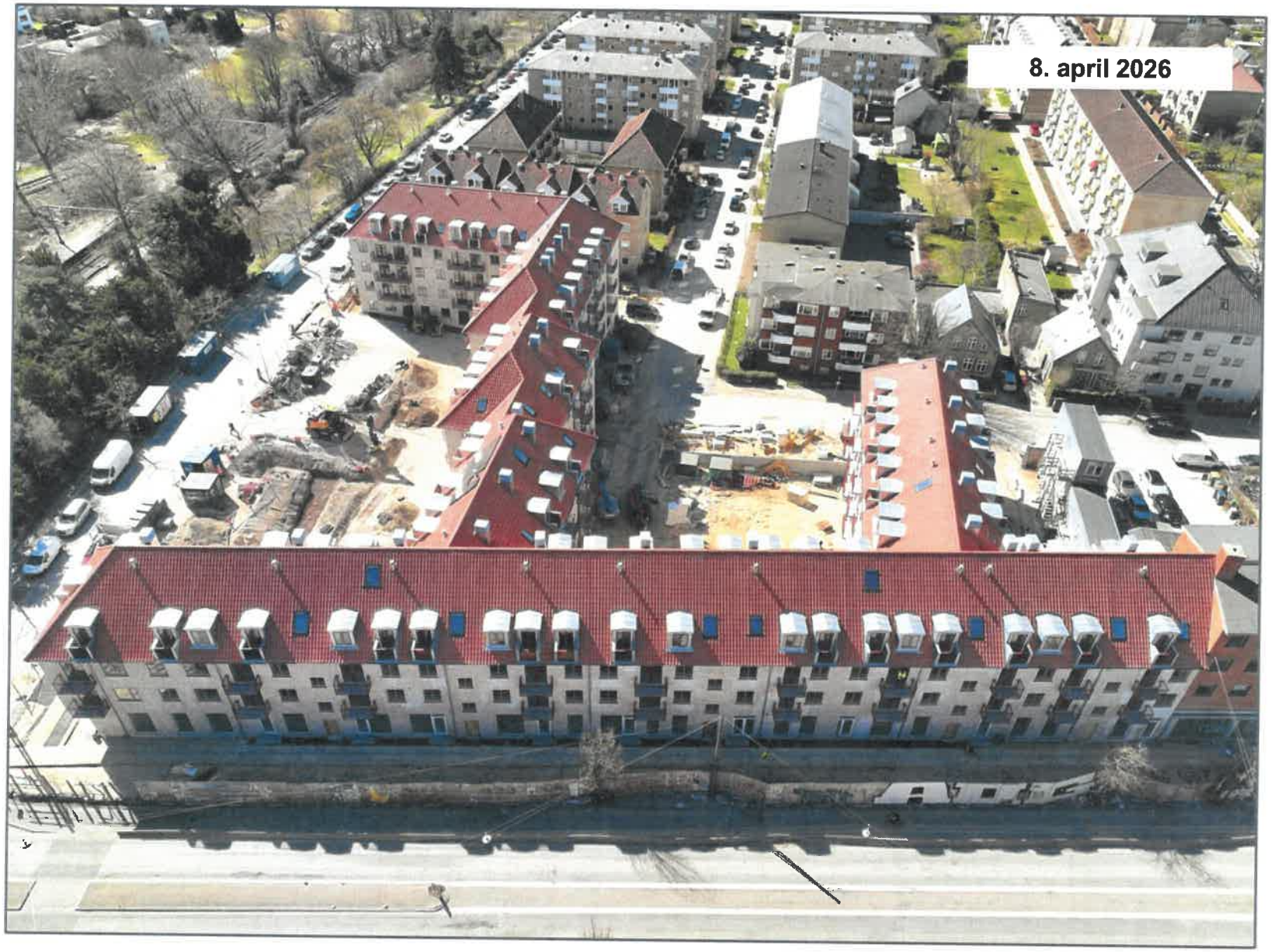
206

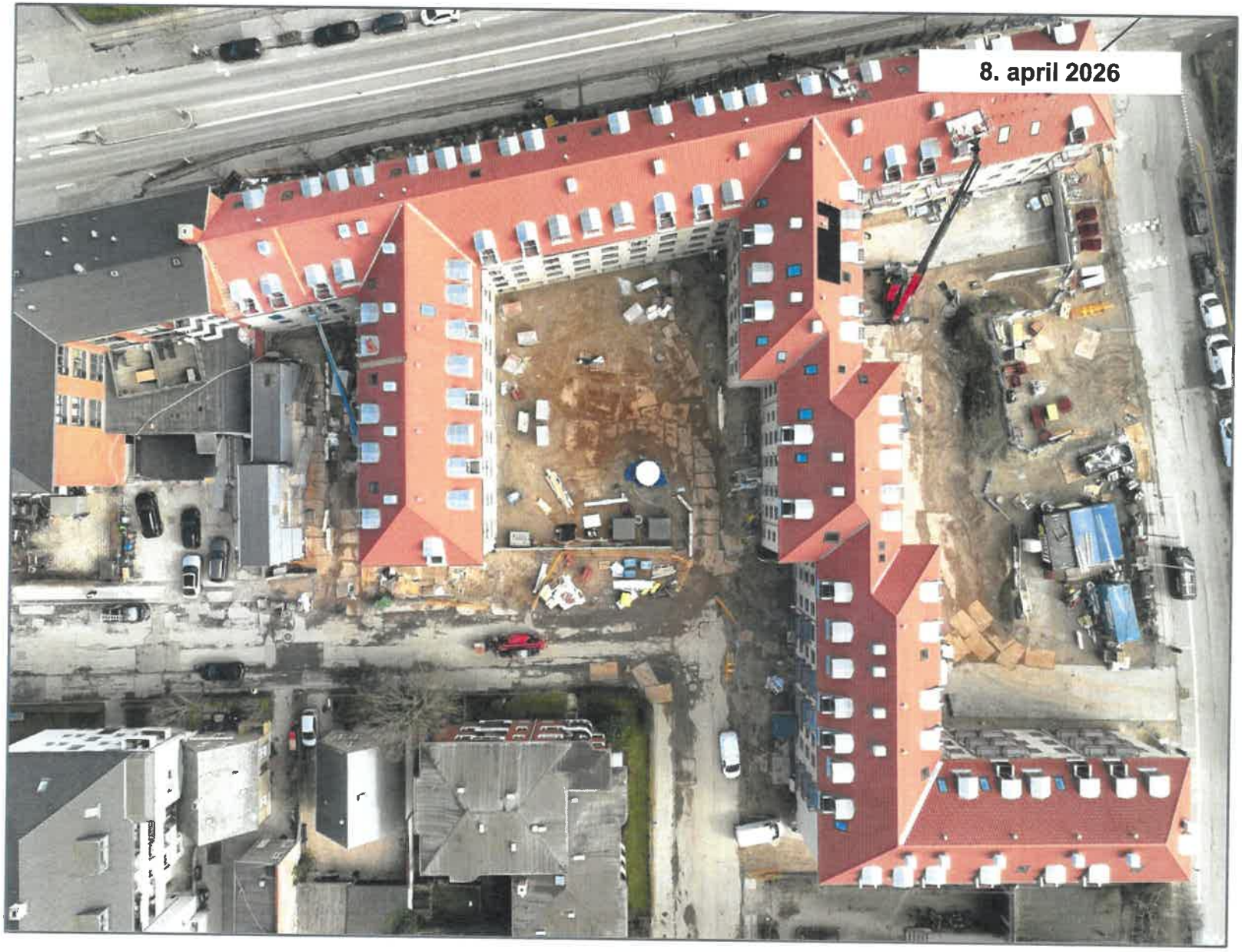
Status på byggeri

GRØNDALSBO

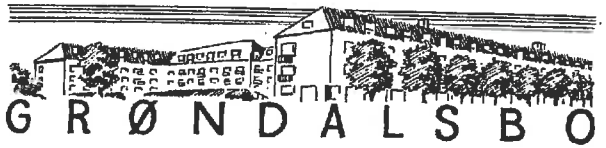
- Byggeriet kører stadig efter planen
- Seneste stade opgørelse pr. 23. april
  - Omlægning af forsyninger i fortov 100%
  - Kloak, 98%
  - Installationer 96%
  - Murer, skalmur 100%
  - Porebeton 100%
  - Tagkonstruktion 99%
  - Undergulve (Uniplan, snedker) 100%
  - Maler 92%
  - Tegl på tag 99% (mangler brandkamme)
  - Gulve (snedker) 92%
  - Køkkenmontage 90%
  - Snedker, indfatninger mv. 85%
  - Fiberby 50%
  - Solceller 75% (mangler tilslutning)
  - Altaner (stål) 98%.
  - Udearealer, brandveje mv. 40%, belægninger og sokkelaffugtere opstartes snarest
  - Håndværker bygning ryddet i går
  - Miljøstationer sættes op i denne og næste uge


8. april 2026


8. april 2026


8. april 2026

Indblik i en "næsten" færdig lejlighed

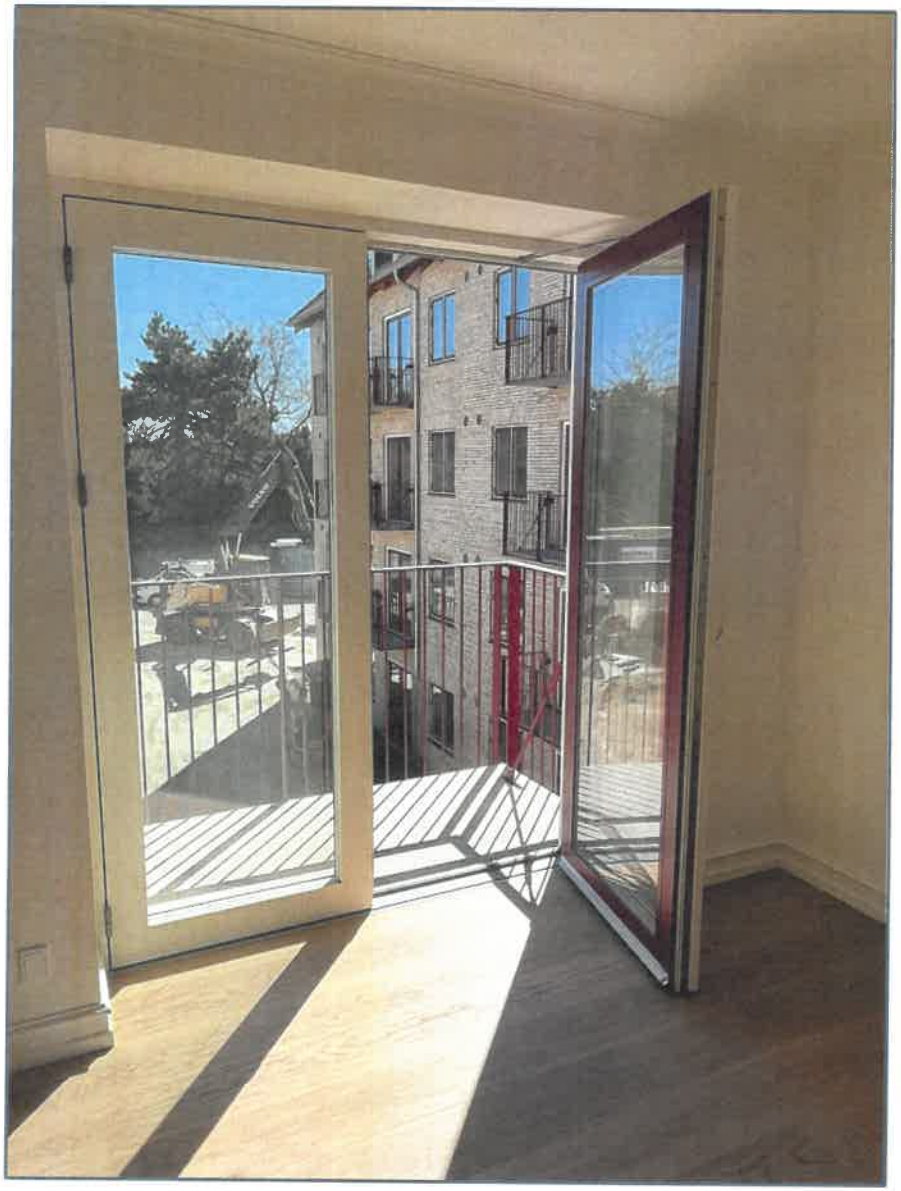


- En ejer har givet os accept til at må vise billeder fra deres lejlighed
- Mulighed for at få en ide om hvordan lejlighederne kommer til at se ud
- Husk at hver enkelt lejlighed vil være præget af individuelle materialevalg















Status på udearealer

- Færdiggøres inden indflytning
- Driftsaftale med kommunen på jordstykke ud mod GPV
- Mindre udgift til dette jordstykke
- Ingen ekstrabetaling på øvrige anlæg

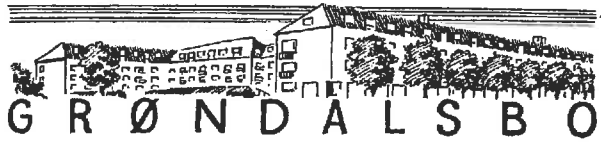


Lejlighedernes BBR

GRØNDALSBO

- Hele ejendommen er nu opmålt af landinspektør og indberettet til BBR
- Opmålingen omfatter BBR (arealer med andel af trappe, depoter mv.) og BR18 (bruttoareal) samt nettoareal pr. enhed
- Nogle ejere vil opleve en ændring af de tidligere BBR-mål (ændrer ikke fordelingstal)
- Særligt taglejlighederne er blevet større, fordi karnapperne er længere ude i siderne af bygningen og tagkonstruktionen er anderledes end oprindeligt
- Eventuelle uoverensstemmelser mellem købere og sælgere af handlede lejligheder er foreningen uvedkommende

Nøgleoverdragelse 1/2



- Nøgler kan afhentes fra lokale i kælderen mandag den 15. juni 2026
- Adgang via Ringgården (ved Grøndals Parkvej 2B)
- Nøgler kan afhentes i tidsrummet kl. 13 - 18
- Ejere skal fremvise gyldig billedlegitimation som fx kørekort eller pas
- Ejere, der ikke henter nøgle den 15/6, kan hente deres nøgler hos
  - Nord Ejendomsadministration, Kildebakken 1, 2860 Søborg
  - Hverdage i tidsrummet kl. 10 - 14
- Hvis en anden end den juridiske ejer skal hente, husk da fuldmagt (bestyrelsen sender en fuldmagtsformular ud i god tid inden den 15. juni)
- Der skal kvitteres for modtagelsen

Nøgleoverdragelse 2/2

GRØNDALSBO

- I forbindelse med nøgleoverdragelsen modtager du:
  - 3 stk. systemnøgler - passer til både opgangsdør, lejlighedsdør og kælderrum
  - Hængelås til og nr. på dit kælderrum
  - Gratis router fra Fiberby - husk efterfølgende tilmelding hos Fiberby
  - Mappe med information om vedligehold af materialer og installationer i din lejlighed
  - Oplysning om registrering af fejl og mangler senest 29. juni 2026

Fejl og mangler



- Fejl- og mangler kan frustrere de fleste, både beboere og håndværkere - og derfor er der retningslinjer for tolerancer i byggeriet, fag for fag.
- Lejlighederne er inden aflevering gennemgået af både totalentreprenør og bygherrerådgiver og 'alle' fejl og mangler er udbedret inden indflytning.
- Hvis der mod forventning alligevel forekommer funktionsmangler, der først opdages når man bor i boligen, kan disse registreres og meddeles til bygherrerådgiver i et fejl- og mangelskema. Dette skema udsendes digitalt ca. 1. juni til alle ejere.
- Ejer har frist for registrering i det fremsendte fejl- og mangelskema 14 dage fra byggeriets afleveringsdato den 15. juni 2026, dvs. ved dagens udgang mandag den 29. juni.
- Mere info følger ca. 1. juni.

Fejl og mangler



- **Funktionsmangler kan være:**
  - Vandhane drypper, der er byttet om på koldt og varmt vand mv.
  - Ventilation virker ikke
  - Dør kan ikke lukke/låse
  - Stikkontakt virker ikke
  - Dørtelefon virker ikke
  - Hvis opvaskemaskine, kogeplade eller lignende ikke virker kontaktes leverandørens kundeservice iht. Drift og vedligeholdsmaterialet (Ejermappe, der udsendes i start juni)
  - Manglende levering af tilvalg fra HTH
- **Funktionsmangler kan <u>IKKE</u> være:**
  - Vedrørende overflader, herunder gulvoverflader, overflader i køkken/bad, vægge, lofter, dørblade, fodpaneler, indfatninger mv.

Fejl og mangler

GRØNDALSBO

- Bygherrerådgiver vurderer de afleverede fejl- og mangelskemaer og kan få behov for ekstra fotodokumentation fra jer.
- Akutte funktionsmangler udbedres straks. Fx utæt vandrør.
- Øvrige funktionsmangler vurderes og der udarbejdes en plan for udbedring i samråd med totalentreprenøren.
- Nogle fejl, fx tydelige svindrevner i malerbehandling mellem væg og loft, udbedres først ved 1-års gennemgangen, da disse typisk opstår over en vis tid.
- Der udføres både 1-års og 5 års gennemgange for at samle op på garantimangler og funktionsmangler. Dette er en almindelig proces i et nybyggeri, da det kan tage flere år inden fejl og mangler udvikles. Den proces tilrettelægges på et senere tidspunkt.
- Husk at håndværkerne har bestræbt sig på at udføre et godt arbejde og aflevere et flot byggeri - det er lavet af mennesker!

Øvrig praktik

GRØNDALSBO

- Du skal selv tilmelde til el *før* indflytning
- Du skal selv tilmelde dig internet hos Fiberby *efter* indflytning
- Bestyrelsen sørger for tilmelding til vand, varme mv.
    - Aconto beløb fastsættes ud fra sidste fulde forbrugsår i 2020-2021, hvor det fulde forbrug er fordelt efter fordelingstal

Tak for i aften



- Vi glæder os til at se jer alle tilbage i ejendommen igen
- Har du spørgsmål, der ikke blev besvaret, så skriv til vores mail (bestyrelsen@grondalsbo.dk)

Fiberby
Internet til byens folk

Kære beboer i E/F Grøndalsbo

Velkommen tilbage til jeres nye lejlighed.
Fiberby er stadig jeres internet leverandør og vi ser frem til at byde jer velkommen tilbage – samme pris, hastighed og vilkår.

1000/1000 Mbit til 125 kr./md.

også efter 6 måneder.

Jeres internetforbindelse skal aktiveres med en tilmelding.
Alle brugerinformationer om tidligere abonnementer blev slettet efter branden. Derfor har vi brug for, at I gentilmelder jer som bruger.

Det eneste du skal gøre, er at tilslutte din pc/router til dit nye datastik. Første gang du går på internettet, møder du Fiberbys tilmeldingsside, hvor du tilmelder dig og opretter dit abonnement. Du kan også tilmelde dig via www.tilmeld.fiberby.dk. Så snart du er tilmeldt, kan du bruge internettet.

Betaling

Første opkrævning kommer til dig pr. e-mail, hvorefter du med fordel kan tilmelde den til betalingsservice og undgå gebyr.

Har du spørgsmål, kontakt vores kundeservice på 3323 0099 tast 1.
De sidder klar til at hjælpe dig godt i gang. Ventetiden er max. 2 minutter.

Har du brug for en ny wifi router?

Så kan du altid besøge vores webshop på shop.fiberby.dk
Ved nøgleoverdragelse vil du modtage en ASUS RT-router til 0 kr. som velkomstgave. Er den for lille til din lejlighed, er du velkommen til at give den retur til Fiberby/Formanden og bestille en anden model fra vores webshop. Ved brug af rabatkoden **GrøndalsboFri** på shop.fiberby.dk får du derefter 550 kr. i rabat på resten af vores udvalg af routere.
Rabatterne er gyldige til og med d. 1. august 2026



33 23 00 99
support@fiberby.dk
fiberby.dk/kundeservice

Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

E/F GRØNDALSBO

ÅRSREGNSKAB

2024

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 25/3 2025

T. Norker

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Noter	11-12

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Ejerforeningen Grøndalsbo Godthåbsvej 177-185 m.fl. 2720 Vanløse
	Ejendom: Matr.nr. 9 r og 9 t, Brønshøj samt matr. nr. 11 f og 11 e Utterslev, københavn
	CVR-nr.: 32 91 00 84
Bestyrelse	Michael Daniel Andersen, Formand Anette Bjerregaard Joachim Kaarsberg Børgesen Lars Bang Susanne Anthony
Administrator	NORD Ejendomsadministration ApS Kildebakken 1 2860 Søborg Telefon 39 57 00 20
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2024 for E/F Grøndalsbo.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med foreningens vedtægter og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 7.

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 7. marts 2025

Bestyrelse:

Michael Daniel Andersen Formand	Anette Bjerregaard	Joachim Kaarsberg Børgesen
Lars Bang	Susanne Anthony	

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i E/F Grøndalsbo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024.

Søborg, den 7. marts 2025

Administrator:

Pelle Marker
NORD Ejendomsadministration
ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne i E/F Grøndalsbo

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for E/F Grøndalsbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 7.

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 regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 7.

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
Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 7. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Foreningens aktivitet består i at drive ejendommen beliggende Godthåbsvej 177-185 m.fl., 2720 Vanløse, herunder at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Foreningens ejendom er tidligere år nedbrændt, og ejendommen er blevet nedrevet og der vil nu ske genopbygning.

Årets resultat er på niveau med budgettet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for E/F Grøndalsbo for 2024 er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform
Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede fællesydelser har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Fællesydelse
Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opgjorte teoretiske fællesydelse.

Udgifter
Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, afgifter, reparation og vedligeholdelse og administrationsudgifter.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -udgifter som indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger værdiansættes til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Grundfond
Henlæggelse til grundfond omfatter opsparede indbetalinger til fremtidige vedligeholdelsesarbejder i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning herom. Indbetalingerne sker direkte til grundfonden.

Gældsforpligtelser
Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	(ej revideret) Budget 2024 kr.
Fællesydelse		1.455.699	1.455.699	1.455.699
Diverse indtægter, incl. lokaleleje		61	-686	0
INDTÆGTER I ALT		**1.455.760**	**1.455.013**	**1.455.699**
Renovation		-1.015	0	-1.000
Forsikringer	1	-22.851	-22.015	-25.000
Vedligeholdelse	2	-5.000	0	0
Administration		-116.922	-116.329	-116.922
Administration ekstra ydelser		-50.000	0	-50.000
Revisionshonorar, BDO		-12.250	-19.000	-19.000
Varmeregnskab		0	-32.058	0
Diverse	3	-102.634	-86.225	-85.777
Hensættelse		-1.200.000	-1.200.000	-1.200.000
OMKOSTNINGER I ALT		**-1.510.672**	**-1.475.627**	**-1.497.699**
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		**-54.912**	**-20.614**	**-42.000**
Finansielle indtægter		42.901	53.920	42.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO		**42.901**	**53.920**	**42.000**
ÅRETS RESULTAT		**-12.011**	**33.306**	**0**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Anvendt af tidligere års overskud		-12.011	33.306	0
I ALT		**-12.011**	**33.306**	**0**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kælderrum	4	265.000	265.000
Materielle anlægsaktiver		265.000	265.000
ANLÆGSAKTIVER		265.000	265.000
Tilgodehavende fællesbidrag		2.506	4.876
Periodeafgrænsningsposter		13.360	165
Andre tilgodehavender		4.120	32.374
Tilgodehavender		19.986	37.415
Indestående i pengeinstitutter	5	1.563.882	3.906.189
Likvide beholdninger		1.563.882	3.906.189
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.583.868	3.943.604
AKTIVER		1.848.868	4.208.604

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Egenkapital primo		515.506	482.200
Overført resultat		-12.011	33.306
EGENKAPITAL		**503.495**	**515.506**
Grundfond	6	144.910	3.178.473
EGENKAPITAL I ALT		**648.405**	**3.693.979**
Skyldige omkostninger	7	30.859	34.094
Indbetalt fra ejere til altanopførelse		763.750	0
Hensættelser	8	401.869	480.531
Forudmodtaget fra ejere		3.985	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.200.463**	**514.625**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**1.200.463**	**514.625**
PASSIVER		**1.848.868**	**4.208.604**

NOTER

			Note
	2024 kr.	2023 kr.	
Forsikringer			
Bygningsforsikring	19.764	18.928	1
Ansvarsforsikring	3.087	3.087	
	22.851	**22.015**	
Vedligeholdelse			
Diverse udvendig vedligeholdelse (facaderenovering)	5.000	0	2
	5.000	**0**	
Diverse			
PBS- og bankgebyrer	16.121	15.147	3
Generalforsamling og møder	55.349	40.484	
It-omkostninger i foreningen	11.414	10.844	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse	19.750	19.750	
	102.634	**86.225**	

Materielle anlægsaktiver 4

	Kælderrum
Kostpris 1. januar 2024	265.000
Kostpris 31. december 2024	**265.000**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**265.000**

Foreningen ejer i alt 10 kælderrum, med et samlet fordelingstal på 12/10.020.

Det forventes at foreningens kælderlejligheder genopbygges og dermed vil bibeholde deres værdi.

	2024 kr.	2023 kr.	
Indestående i pengeinstitutter			
Nordea 2228 6875339573	799.720	656.189	5
Nordea 2216 9040801011 (indskud altaner)	764.162	0	
Aftaleindskud	0	3.250.000	
	1.563.882	**3.906.189**	

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Grundfond			6
Indbetalt, primo	3.178.473	1.978.473	
Årets indbetalinger	1.200.000	1.200.000	
Jordbundsundersøgelser	-162.375	0	
Miljørådgivning	-198.527	0	
Entreprenør	-2.087.060	0	
Forsikring	-1.785.601	0	
	144.910	**3.178.473**	
Skyldige omkostninger			7
Revisionshonorar, BDO	15.800	19.000	
NORD Ejendomsadministration ApS	0	8.344	
Skyldige omkostninger	15.059	6.750	
	30.859	**34.094**	
Hensættelser			8
Byggerådgivning	200.000	200.000	
Juridisk bistand	48.869	135.344	
Uforudsete omkostninger	150.000	150.000	
Forsikringsdæk	3.000	-4.813	
	401.869	**480.531**	

List of Signatures

Årsregnskab 2024 EF Grøndalsbo.pdf

Name	Role	Method	Signed at
	Administrator		
Michael Daniel Andersen	Bestyrelsesformand På vegne af E/F Grøndalsbo	MitID	2025-03-07 13:01
Anette Bjerregaard	Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Grøndalsbo	MitID	2025-03-08 19:51
Lars Bang	Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Grøndalsbo	MitID	2025-03-07 13:03
Susanne Anthony	Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Grøndalsbo	MitID	2025-03-07 20:29
Joachim Kaarsberg Børgesen	Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Grøndalsbo	MitID	2025-03-08 10:51
Jesper Norlander Buch	Statsautoriseret revisor	MitID	2025-03-07 13:41
		MitID	2025-03-10 13:57

Signicat
This document is digitally signed using Penneo.com (eIDAS)

EJERFORENINGEN GRØNDALSBO

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET 2025

(ej revideret)

	BUDGET 2024	REGNSKAB 2024	BUDGET 2025
Indtægter:			
Fællesydelse	1.455.699	1.455.699	1.455.699
Kælderleje	0	0	0
Diverse indtægter	0	0	0
Renteindtægter	42.000	42.901	0
Indtægter i alt	**1.497.699**	**1.498.600**	**1.455.699**
Udgifter:			
Renovation	-1.000	-954	-1.000
Forsikring	-25.000	-22.852	-24.500
Vedligeholdelse	0	-5.000	0
Administrationshonorar	-116.922	-116.922	-118.504
Advokat	0	0	0
Revisor	-19.000	-12.250	-16.500
Bestyrelsesgodtgørelse	-19.750	-19.750	-22.500
Varmeregnskabshonorar og kontrolmanual	0	0	0
Diverse foreningsudgifter	-66.027	-82.884	-50.000
Renteudgifter	0	0	0
Hensat til administration og øvrige	-50.000	-50.000	-22.695
Uforudsete udgifter	0	0	0
Udgifter i alt	**-297.699**	**-310.612**	**-255.699**
Grundfond	**-1.200.000**	**-1.200.000**	**-1.200.000**
Driftsresultat	**0**	**-12.011**	**0**

Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 2, 6. sal
DK-2450 København SV
CVR-nr. 45719375

E/F GRØNDALSBO

ÅRSREGNSKAB

2025

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2026

_____

Dirigent

Document [illegible] f92a [illegible] b22c dc 1e bf6cb35

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Noter	11-12

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Dokument ID: [illegible] b2cc-dc [illegible] bfbcb3.

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Ejerforeningen Grøndalsbo Godthåbsvej 177-185 m.fl. 2720 Vanløse Ejendomme: Matr.nr. 9 r og 9 t, Brønshøj samt matr. nr. 11 f og 11 e Utterslev, København CVR-nr.: 32 91 00 84
Bestyrelse	Michael Daniel Andersen, Formand Anette Bjerregaard Joachim Kaarsberg Børgesen Lars Bang Susanne Anthony
Administrator	NORD Ejendomsadministration ApS Kildebakken 1 2860 Søborg
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV

Dokument-ID: 38ec1d1[illegible]f92a

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2025 for E/F Grøndalsbo.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med foreningens vedtægter og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 7.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 24. marts 2026

Bestyrelse:

Michael Daniel Andersen Formand	Anette Bjerregaard	Joachim Kaarsberg Børgesen
Lars Bang	Susanne Anthony	

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i E/F Grøndalsbo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

Søborg, den 24. marts 2026

Administrator:

NORD Ejendomsadministration
ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne i E/F Grøndalsbo

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for E/F Grøndalsbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 7.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 7.

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
Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 7. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Document ID: 08aedd1

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 24. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

Dokument ID: 0de6Ja f9za

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Foreningens aktivitet består i at drive ejendommen beliggende Godthåbsvej 177-185 m.fl., 2720 Vanløse, herunder at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Foreningens ejendom er tidligere år nedbrændt, og ejendommen er blevet nedrevet og der vil nu ske genopbygning.

Årets resultat er på niveau med budgettet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

pf6cb35

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for E/F Grøndalsbo for 2025 er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform
Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede fællesydelser har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Fællesydelse
Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opgjorte teoretiske fællesydelse.

Udgifter
Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, afgifter, reparation og vedligeholdelse og administrationsudgifter.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -udgifter som indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger værdiansættes til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Grundfond
Henlæggelse til grundfond omfatter opsparede indbetalinger til fremtidige vedligeholdelsesarbejder i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning herom. Indbetalingerne sker direkte til grundfonden.

Gældsforpligtelser
Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	(ej revideret) Budget 2025 kr.
Fællesydelse		1.455.700	1.455.699	1.455.699
Diverse indtægter, incl. lokaleleje		0	61	0
INDTÆGTER I ALT		**1.455.700**	**1.455.760**	**1.455.699**
Renovation		-1.149	-1.015	-1.000
Forsikringer	1	-22.036	-22.851	-24.500
Vedligeholdelse	2	0	-5.000	0
Administration		-118.504	-116.922	-118.504
Administration ekstra ydelser		-22.695	-50.000	-22.695
Revisionshonorar, BDO		-16.974	-12.250	-16.500
Diverse	3	-111.125	-102.634	-72.500
OMKOSTNINGER I ALT		**-292.483**	**-310.672**	**-255.699**
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		**1.163.217**	**1.145.088**	**1.200.000**
Finansielle indtægter		2.636	42.901	0
Finansielle omkostninger		-5.659	0	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO		**-3.023**	**42.901**	**0**
ÅRETS RESULTAT		**1.160.194**	**1.187.989**	**1.200.000**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Anvendt af tidligere års overskud		-39.806	-12.011	0
Hensættelse		1.200.000	1.200.000	1.200.000
I ALT		**1.160.194**	**1.187.989**	**1.200.000**

ID 98ed 4d1 f92a e ...f6cb35

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kælderrum	4	265.000	265.000
Materielle anlægsaktiver		**265.000**	**265.000**
ANLÆGSAKTIVER		**265.000**	**265.000**
Tilgodehavende fællesbidrag		12.349	4.491
Periodeafgrænsningsposter		186	11.375
Andre tilgodehavender		0	4.120
Forsikringssager		3.053	0
Tilgodehavender		**15.588**	**19.986**
Indestående i pengeinstitutter	5	1.003.568	1.563.882
Likvide beholdninger		**1.003.568**	**1.563.882**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**1.019.156**	**1.583.868**
AKTIVER		**1.284.156**	**1.848.868**

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital primo		503.495	515.506
Overført resultat		-39.806	-12.011
EGENKAPITAL		**463.689**	**503.495**
Grundfond	6	-402.054	144.910
EGENKAPITAL I ALT		**61.635**	**648.405**
Skyldige omkostninger	7	33.200	30.859
Indbetalt fra ejere til altanopførelse		763.750	763.750
Mellemregning administrator		100	0
Hensættelser	8	416.464	401.869
Forudmodtaget fra ejere		9.007	3.985
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.222.521**	**1.200.463**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**1.222.521**	**1.200.463**
PASSIVER		**1.284.156**	**1.848.868**

NOTER

		2025 kr.	2024 kr.	Note
Forsikringer				1
Bygningsforsikring		19.412	19.764	
Ansvarsforsikring		2.624	3.087	
		22.036	**22.851**	
Vedligeholdelse				2
Diverse udvendig vedligeholdelse (facaderenovering)		0	5.000	
		0	**5.000**	
Diverse				3
PBS- og bankgebyrer		20.189	16.121	
Generalforsamling og møder		50.401	55.349	
It-omkostninger i foreningen		18.035	11.414	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse		22.500	19.750	
		111.125	**102.634**	

Materielle anlægsaktiver 4

	Kælderrum
Kostpris 1. januar 2025	265.000
Kostpris 31. december 2025	**265.000**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	**265.000**

Foreningen ejer i alt 10 kælderrum, med et samlet fordelingstal på 12/10.020.

Det forventes at foreningens kælderlejligheder genopbygges og dermed vil bibeholde deres værdi.

	2025 kr.	2024 kr.	
Indestående i pengeinstitutter			5
Nordea 2228 6875339573	236.849	799.720	
Nordea 2216 9040801011 (indskud altaner)	766.719	764.162	
	1.003.568	**1.563.882**	

Document ID: 08eedd1[illegible] f92a

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Grundfond			6
Indbetalt, primo	144.910	3.178.473	
Årets indbetalinger	1.200.000	1.200.000	
Jordbundsundersøgelser	0	-162.375	
Miljørådgivning	-259.520	-198.527	
Entreprenør	-1.954.827	-2.087.060	
Forsikring	0	-1.785.601	
Erstatning	467.383	0	
	-402.054	**144.910**	
Skyldige omkostninger			7
Revisionshonorar, BDO	16.500	15.800	
Kreditorer	16.700	10.200	
Skyldige omkostninger	0	4.859	
	33.200	**30.859**	
Hensættelser			8
Byggerådgivning	200.000	200.000	
Juridisk bistand	48.869	48.869	
Uforudsete omkostninger	150.000	150.000	
Forsikringsdæk	17.595	3.000	
	416.464	**401.869**	

List of Signatures, page 1/2

Pelle Marker

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Rolle: Administrator
ID: 1cd5e174-f83e-4f94-9b84-7706e1a433d1
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-25 10:54
Underskrevet med MitID

Michael Daniel Andersen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Michael Daniel Andersen
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af E/F Grøndalsbo
ID: 6367f59c-dd14-4b5e-a3db-af83b46a4dda
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-29 17:02
Underskrevet med MitID

Joachim Kaarsberg Børgesen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Joachim Kaarsberg Børgesen
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Grøndalsbo
ID: 836f766e-422d-4440-8ee7-7d397b01c88a
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-25 12:18
Underskrevet med MitID

Anette Bjerregaard

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Anette Bjerregaard
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Grøndalsbo
ID: 3a67e242-bc93-44e2-9fa3-2bea64628eb6
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-25 11:07
Underskrevet med MitID

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 08eeda[illegible]1e1bf6cb35

List of Signatures, page 2/2

Lars Bang

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Lars Bang
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Grøndalsbo
ID: f8c2a4f4-8d8e-4743-84bf-35f1ae3e824d
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-25 22:19
Underskrevet med MitID

Susanne Anthony

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Susanne Anthony
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Grøndalsbo
ID: 067b842e-652d-402c-a0e7-d26bf22bdbee
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-26 09:23
Underskrevet med MitID

Jesper Buch

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Jesper Norlander Buch
Rolle: Statsautoriseret revisor
ID: c19386d8-c05b-46b2-89a9-f8c1b4c2fcf6
Tidspunkt for underskrift: 2026-04-04 13:41
Underskrevet med MitID

Signicat

This document contains electronic signatures using EU compliant PAdLS
PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 08eedd

EJERFORENINGEN GRØNDALSBO

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET 2026

(ej revideret)

	REGNSKAB 2021	REGNSKAB 2025	BUDGET 2026
Indtægter:			
Fællesydelse	2.110.933	1.455.699	1.455.699
30 % stigning i fællesydelse pr. 1/6	0	0	327.532
Kælderleje	22.083	0	0
Vaskeriindtægter	62.679	0	0
Diverse indtægter	1.770	0	0
Renteindtægter		2.636	0
Indtægter i alt	**2.197.463**	**1.458.336**	**1.783.231**
Udgifter:			
Vandforbrug	-317.350	0	0
Renovation	-257.951	-1.149	-187.900
Elforbrug	-47.471	0	-27.100
Forsikring	-152.468	-22.036	-73.150
Vedligeholdelse	-466.069	0	-162.500
Planlagt vedligeholdelse	-273.000	0	0
Ejendomsservice inkl. snerydning	-387.322	0	-254.600
Administrationshonorar	-206.705	-118.504	-172.551
Advokat	-6.875	0	-55.000
Revisor	-18.050	-16.974	-19.025
Bestyrelsesgodtgørelse	0	-22.500	-25.000
Varmeregnskabshonorar og kontrolmanual	-31.839	0	-48.500
Vandregnskabshonorar	0	0	-36.500
Diverse foreningsudgifter	-22.747	-88.625	-78.404
Renteudgifter	-9.057	-5.659	-50.000
Hensat til administration og øvrige	0	-22.695	0
Udgifter i alt	**-2.196.902**	**-298.142**	**-1.190.231**
			0
Grundfond	**0**	**-1.200.000**	0
			0
Driftsresultat	**561**	**-39.806**	**593.000**

KØBSTÆDERNES FORSIKRING

Willis Rammeaftale
Att.: Louise Finnerup
Rundforbivej 303
2850 Nærum

25. april 2022

Willis Towers Watson - WRA
Rundforbivej 303
2850 Nærum
Telefon 88139600
DK-info@willistowerswatson.com

Policenr. 53822727

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
25. april 2022

KØBSTÆDERNES FORSIKRING

Police

Policenummer	53822727
Gælder fra	26. marts 2022
Kundenummer	1598836
Forsikringstager/e	Willis Rammeaftale Att.: Louise Finnerup Rundforbivej 303 2850 Nærum
Forsikringsvilkår	Forsikringsvilkår fremgår af de enkelte forsikringer. Vilkårene finder du på kfforsikring.dk
Hovedforfald	1. januar
Tegningsperiode	3 år med udløb den 31. december 2022
Betaling sker	Helårligt
Du betjenes af	Willis Towers Watson - WRA, tlf. 88139600, mail: DK-info@willistowerswatson.com

Policen omfatter følgende forsikringer

Branche	Identifikation	Areal m²	Præmie kr.
Ejendom	Godthåbsvej 177,179,179A, 2720 Vanløse	7510	23.526,00
Ejendom	Godthåbsvej 181-185, 2720 Vanløse	3580	11.057,00
		11090	**34.583,00**

Ejendomsforsikring

Policenummer	53822727
Gælder fra den	26. marts 2022
Forsikringssted	Godthåbsvej 177,179,179A, 2720 Vanløse
Matrikelnummer	11e Ejerlav: UTTERSLEV, KØBENHAVN
Ejendommen er	Ejerlejlighedsforening beboelse med butik/erhverv
Total etageareal	7510 m^2
Selvrisiko	Se under de enkelte forsikringsdækninger
Forsikringsvilkår	201.10

Forsikringen omfatter:

Bygningsforsikring	De enkelte ejendomme er specificeret på de følgende sider	
Husejeransvarsforsikring	Personskade	10.000.000 kr.
	Tingskade	5.000.000 kr.
	Dog max. erstatning	10.000.000 kr.
	Selvrisiko	0 kr.

Forsikringen omfatter ikke:

Udvidet Jordskadedækning
Huslejetabsforsikring
Nøgletabsforsikring
Vasketøjsforsikring
Løsøreforsikring
Bestyrelsesansvarsforsikring
Retshjælpsforsikring
Speciel dækning

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Forsikringssted Godthåbsvej 177, 2720 Vanløse

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

Ejendomsforsikring

Litra	1 - Etagebolig
Opførelsesår	1938
Bebygget areal	1359 m²
Antal plan	4
Heraf arealer til:	
Bygningsareal	5436 m²
Kælder	1359 m²
Udnyttet tagetage	715 m²
Erhvervstype	Andet
Tagtype	Hårdt tag
Fredningsforhold	Bevaringsværdig se "Særlige vilkår for bevaringsværdige ejendomme"
Momsregistrering	Ingen
Forsikringsform	Nyværdi

Dækker		**Selvrisiko**
	Bygningsbrandforsikring	0 kr.

Dækker ikke

Restværdiforsikring
Elskadeforsikring
Anden bygningsbeskadigelse
Svampe- og insektskader
Glasforsikring
Udvidet glasforsikring
Sanitetsforsikring
Udvidet sanitetsforsikring
Rørskade for skjulte rør
Rørskade på stikledninger

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Litra 1 - Etagebolig

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

Ejendomsforsikring

Policenummer	53822727
Gælder fra den	26. marts 2022
Forsikringssted	Godthåbsvej 181-185, 2720 Vanløse
Matrikelnummer	9r Ejerlav: BRØNSHØJ, KØBENHAVN
Ejendommen er	Ejerlejlighedsforening beboelse med butik/erhverv
Total etageareal	3580 m²
Selvrisiko	Se under de enkelte forsikringsdækninger
Forsikringsvilkår	201.10

Forsikringen omfatter:

Bygningsforsikring	De enkelte ejendomme er specificeret på de følgende sider	
Husejeransvarsforsikring	Personskade	10.000.000 kr.
	Tingskade	5.000.000 kr.
	Dog max. erstatning	10.000.000 kr.
	Selvrisiko	0 kr.

Forsikringen omfatter ikke:

Udvidet Jordskadedækning
Huslejetabsforsikring
Nøgletabsforsikring
Vasketøjsforsikring
Løsøreforsikring
Bestyrelsesansvarsforsikring
Retshjælpsforsikring
Speciel dækning

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Forsikringssted Godthåbsvej 185, 2720 Vanløse

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

Ejendomsforsikring

Litra	2 - Etagebolig
Opførelsesår	1938
Bebygget areal	747 m²
Antal plan	3
Heraf arealer til:	
Bygningsareal	2241 m²
Kælder	747 m²
Udnyttet tagetage	592 m²
Erhvervstype	Andet
Tagtype	Hårdt tag
Fredningsforhold	Bevaringsværdig se "Særlige vilkår for bevaringsværdige ejendomme"
Momsregistrering	Ingen
Forsikringsform	Nyværdi

Dækker		**Selvrisiko**
	Bygningsbrandforsikring	0 kr.

Dækker ikke

Restværdiforsikring
Elskadeforsikring
Anden bygningsbeskadigelse
Svampe- og insektskader
Glasforsikring
Udvidet glasforsikring
Sanitetsforsikring
Udvidet sanitetsforsikring
Rørskade for skjulte rør
Rørskade på stikledninger

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Litra 2 - Etagebolig

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

Certifikat - 53822727

Willis Rammeaftale - Ejendomsforsikring

Udskrevet den 29.03.2022

E/F Grøndalsbo tableret i Købstædernes Forsikring for nedennævnte ejendom med de anførte dækninger

Helårlig præmie:	150.628 kr.	Præmien indeksreguleres hvert år.
Forfald:	Forsikringen er tegnet for en 3-årig periode regnet fra ikraftdato, dog altid en 1. januar	
Evt. forbehold:		

Særlige betingelser:

Følgende klausul er gældende pr. 01.01.2021:
Uanset betingelserne i øvrigt gælder der en selvrisiko på 10% af skadeudgiften, dog min. kr. 10.000 og max. kr. 25.000 inkl. undersøgelsesomkostninger ved enhver vand-, rør- og stikledningsskade. Selvrisikoen indeksreguleres. Den gældende regel om afskrivning på rør- og stikledningsskade bortfalder samtidig.

Bestyrelsesansvar og ekstra retshjælp er opsagt pr. 17.02.2021.

Rør og stikledningsafskrivning og selvrisiko:

For rørinstallationer under 20 år gælder ingen selvrisiko. For installationer over 20 år gælder følgende:
21 til 40 år: 32 %
41 til 60 år: 74 %
Over 60 år: 80 %

Dog kr. 5.900 af enhver vandskade som følge af rør og stikledningskade. Herudover gælder afskrivning på rør og stikledninger

Udvidet vandskade selvrisiko: 20.000 kr.

CKB © Willis Towers Watson

Certifikat - 53822727

Willis Rammeaftale - Ejendomsforsikring

Udskrevet den 29.03.2022

Vi skal hermed bekræfte, at ejendomsforsikring er etableret i Købstædernes Forsikring for nedennævnte ejendom med de anførte dækninger pr. de anførte datoer

E/F Grøndalsbo

Forsikringssted: Godthåbsvej 177-185 / Grøndals Parkvej 2A-B, 4A-B & 6A-B / Gudenåvej 18-24

2720 Vanløse

Matr. nr.: 9R mfl.

Opførelsesår: 1938

Forsikret areal: 11.090 m2

Fredningsstatus: Bevaringsværdi **Forsikringsform:** Nyværdi, medmindre andet fremgår af de særlige betingelser nedenfor

Forsikringsselskab: Købstædernes Forsikring

Generel selvrisiko: 0 kr. **Forsikringsbetingelser:** 201.9 **Police opr. ikraft:** 01.01.2020

Policens omfang: Obligatorisk dækning:	Særlig selvrisiko	Dækningsomfang:	Ikraft:	Årspræmie:
Bygningsbrand				
Kortslutning		Ja	01-01-2022	89.363 kr.
Restværdi		Ja		
Anden bygningsskade (fx. vand og indbrud)	Se side 2	Ja		
Udsmykning		Ja		
Huslejetab kr. 10.000.000 i 36 mdr.		Ja		
Husejeransvar		Ja		
All Risk / Entreprise kr. 5.000.000	10.000 kr.	Ja		
Ansvar (beboerarb)		Ja		
Ansvar (bestyrelse) - tingskade		Ja		
Ansvar (vasketøj)	522 kr.	Ja		
Ansvar (arb.maskiner)		Ja	01-01-2022	
Nøgler		Ja		
Dørsprængning		Ja		
Oprydning/jordskade		Ja		
Løsøre kr. 300.000		Ja		
Retshjælp	5.000 kr.	Ja		
Genhusning/opmagasinering		Ja		
Pludselig skade		Ja		
Valgfri dækninger:				
Svamp- og insektskade		Ja	01-01-2022	11.876 kr.
Glas		Ja	01-01-2022	4.345 kr.
Glaskeramiske kogeplader	580 kr.			
Sanitet		Ja	01-01-2022	2.608 kr.
Udvidet rørskade	Se side 2	Ja	01-01-2022	17.524 kr.
Stikledning	Se side 2	Ja	01-01-2022	11.876 kr.
Udvidet vandskade	Se side 2	Ja	01-01-2022	8.690 kr.
Bestyrelsesansvar - formuetab	Max kr. 8.085	Nej	01-01-2022	0 kr.
Hærværk og graffiti	5.000 kr.	Ja	01-01-2022	4.345 kr.
Ekstra huslejetab		Nej	01-01-2022	0 kr.
Ekstra løsøre		Nej	01-01-2022	0 kr.
Ekstra retshjælpssum		Nej	01-01-2022	0 kr.
Valgfri tillægsdækning			01-01-2022	0 kr.

Helårlig præmie til betaling 150.628 kr.

Hovedpolicen hos Købstædernes Forsikring er det juridiske grundlag for dækningerne. Hvis nuværende dækninger er etableret i flere forsikringsselskaber, eller med forskellig udløbsdato, kan ikrafttrædelsesdato afvige fra ovenstående.
Ved opkrævning af policen tillægges lovpligtig skadeforsikringsafgift til staten, ialt 1.341 kr.

Ved ejerskifte vil den nuværende forsikring blive slettet pr. ejerskiftedato.

Opsiges samarbejdet med Willis Towers Watson vil forsikringen blive ændret til almindelige vilkår pr. opsigelsesdatoen

WRA - tidligere uden WLA
Database udarbejdet maj 2019
CKB © Willis Towers Watson

i. anmoders arbejdse-mail har været benyttet, og
ii. e-mailen er vedhæftede dokumentation, der understøtter overførselen, og

(c) hvor sådan instruktion i form af en skriftlig instruktion, telex eller facsimile, ved kontrol af at instruktionen
i. er undersøgt eller indeholder en original underskrift sammenholdt imod en registreret liggende, og
ii. vedhæftede dokumenter understøtter overførslen.

2. Hvor sådanne instruktioner i form af en pengeoverførselsinstruktion, der er indtastet direkte i sikredes computersystem ved anvendelse af et kodeord for opnå uautoriseret adgang til sikredes computersystem.

Regulering af indtegningskriterie

1 . Ved indtegning i denne forsikringsaftale accepterer og underskriver en tegningsberettiget fra et medforsikret selskab følgende klausul:

Det bekræftes at der kræves to underskrifter for checks og betalingsinstruktioner (herunder elektroniske) overstigende DKK 15.000, samt at der foretages kvartalsvise afstemninger af alle bankkonti af en anden person end den eller de der har autorisation til at overføre midler til-/fra eller åbne nye bankkonti.

I en skadessituation hvor kravet udspringer af et af ovenstående forhold, og hvor forholdsreglerne ikke er overholdt, ydes der ikke forsikringsdækning for skaden, jf. FAL § 51.

2. Ovenstående kan hverken ses som en begrænsning eller udvidelse af ordlyden eller kravspecifikationerne for dækning under bilaget "Impersonation Fraud".

Certifikat - 0001.92.1289

Willis Ledelsesansvar

Udskrevet den 17.02.2021

Vi skal hermed bekræfte, at ledelsesansvarsforsikring er etableret hos AIG med de anførte dækninger pr. den anførte dato

E/F Grøndalsbo
Godthåbsvej 177-185 / Grøndals Parkvej 2A-B, 4A-B & 6A-B / Gudenåvej 18-24

2720 Vanløse

CVR nr. 32002218

Forsikringsselskab: **AIG**

Police opr. ikraft: 17.02.2021

Policens omfang:	**Forsikringssum**	**Dækning:**	**Ikraft:**
Bestyrelsesansvar	kr. 3.000.000	Ja	17-02-2021
Kriminalitet	kr. 1.000.000	Ja	
Netbank	kr. 5.000.000	Ja	
Retshjælp	kr. 500.000	Ja	
Rådgiveransvar	kr. 300.000	Ja	
Selvrisiko		Kr. 0	

Helårlig præmie til betaling **kr. 3.682**

Særlige betingelser:

Hvis nuværende dækninger er etableret i flere forsikringsselskaber, eller med forskellig udløbsdato, kan ikrafttrædelsesdato afvige fra ovenstående.
Ved opkrævning af policen tillægges lovpligtig skadeforsikringsafgift til staten, ialt 30 kr.

Forsikringen fornyes automatisk for perioder af 1 år af gangen medmindre en af parterne opsiger forsikringen med 1 månedsvarsel til hovedforfald inden da.

Hvis samarbejdet med Willis Towers Watson ophører vil forsikringen blive bragt til ophør ved førstkommende hovedforfaldsdato herefter.

Certifikat - 0001.92.1289

Willis Ledelsesansvar

Udskrevet den 17.02.2021

SÆRLIGE VILKÅR

Netbank

Det er aftalt og forstået, at forsikringen dækker sikrede direkte formuetab som følge af netbankindbrud i sikredes konti i pengeinstitutter, inklusiv renter, forudsat at

(i) password ikke er blevet opnået via banken netbank system, og

(ii) det sikrede formuetab ikke skyldes eller på nogen måde kan henføres til nogen fejl eller mangler ved bankens IT- eller netbank system

Ved netbankindbrud forstås tredjemands uautoriserede adgang til sikredes konti, uanset om det er gennem sikrede eller en ejendomsadministrators systemer.

Uvildige konsulentfirmaer

I relation til Forsikringsbetingelsernes pkt. 11 "Opgørelse og behandling af tab" er det aftalt og forstået, at sikrede skal anvende et af nedenstående konsulentfirmaer, såfremt de konkret anses for at være uvildige:

1. Charles Taylor Adjusting in London
2. Equijust Ltd. I London

Impersonation Fraud

Forsikringsselskabet hæfter ikke for betaling af noget tab hos sikrede, der direkte eller indirekte skyldes, udspringer af eller kan tilskrives "Impersonation Fraud". Denne undtagelse skal dog ikke finde anvendelse hvis:

Undtagelse 1 til undtagelsen:

"Impersonation Fraud" er begået ved anvendelse af en "Godkendt instruktion".

Undtagelse 2 til undtagelsen:

Sikrede eller sikredes administrationsselskab har indført og implementeret verifikationsprocesser gældende for alle ansatte, der regulerer, hvordan "Impersonation Fraud" tab undgås, og at en ansat hos enten sikrede eller sikredes administrationsselskab ikke efterlever disse verifikationsprocesser.

I ovenstående situationer hæfter forsikringsselskabet for tab som følge af "Impersonation Fraud" med en undersum på DKK 200.000 per skade per meddækket selskab per år.

Dækning for tab som følge af "Impersonation Fraud" kan aldrig overstige DKK 1.500.000 årligt for alle policer under rammeaftalen.

Udspringer forsikringsselskabets hæftelse af en fejl hos sikredes administrationsselskab, har forsikringsselskabet fuld regresret overfor administrationsselskabet.

Definitioner:

I dette gælder følgende definitioner:

"Impersonation Fraud" betyder, at en tredjemand udgiver sig for at være:

1. en ansat eller ledende medarbejder hos sikrede med henblik på at modtage en eller overførsel af penge,
2. en tjenesteudbyder eller rådgiver med henblik på at modtage en overførsel af penge, eller
3. en kunde, leverandør eller en repræsentant for sådanne personer
   (a) for at kunne give instruktioner til sikrede om ændring af en sådan persons betalingsinformationer, eller
   (b) for at modtage en betaling eller overførsel af penge.

"Godkendt Instruktion" betyder en instruktion, der er verificeret

1.

(a) Ved

i. Et telefonopkald tilbage til anmoder ved brug af et forud angivet telefonnummer, der er registreret til brug for at ringe tilbage, eller

ii. mundlig ansigt til ansigt bekræftelse fra anmoder, og

fortsat..

(b) hvor sådan instruktion gives ved en e-mail, ved kontrol af at

Opkrævningscertifikat - Policenr. SP144072

Nord Ejendomsadministration ApS - Kollektiv ulykkesforsikring

Udskrevet den 06-12-2018

Vi skal hermed bekræfte, at der er etableret arbejdsskadeforsikring og arbejdsskade i if skadeforsikring de anførte dækninger pr. de anførte datoer

E/F Grøndalsbo

Forsikringssted: Godthåbsvej 117-185, Gudenåvej 18-24,
2720 Vanløse

Ikraft: 16.02.2017

Forsikringsselskab: **if..skadeforsikring**

Policens omfang			**Årspræmie:**	**Stumppræmie:**
	Dødsfald	kr. 1.000.000	1.680 kr.	1.680 kr.
	Invalitets - 100 % mén	kr. 1.000.000		
	Dobbelterstatning	Fra 30 % mén		
	Tandskade	Efter regning		
	Behandlingsudgifter	jf. betingelser		
	Brilleskade	i.h.t. Lov om arbejdsskade § 15		
	Arbejdsskade	i.h.t. Lov om arbejdsskade		

Nettopræmie	01-01-2019	01.01.2020	1.680 kr.	1.680 kr.
Mæglervederlag			296 kr.	296 kr.
Administratorsgebyr			99 kr.	99 kr.
Skadesforsikringsafgift				7 kr.
Arbejdsmiljøbidrag				19 kr.
I alt at betale for perioden				**2.101 kr.**

April 2026

HUSORDEN

Husordenen har til formål at sikre gode forhold for alle beboere i ejendommen. Alle beboere og deres gæster skal udvise hensyn til ejendommens øvrige beboere samt behandle ejendommen og fællesarealerne med respekt.

STØJ

A. Brug af radio, musik, TV, musikinstrumenter og lignende, skal altid foregå så dæmpet, at det ikke er til gene for de øvrige beboere og aldrig efter kl. 23:00.

B. Skal du holde fest, så tænk på dine naboer. Husk at advisere dem mindst én uge før og husk altid at holde altandøre og vinduer lukkede.

C. Anvendelse af støjende værktøj må kun finde sted på hverdage mellem kl. 07:00 – 21:00. I weekender og på helligdage kun mellem kl. 08:00 – 18:00.

D. Brug af støjende husholdningsapparater og andre støjsvage tekniske hjælpemidler, må benyttes på hverdage mellem kl. 07:00 – 22:00. I weekender og på helligdage mellem kl. 08:00 – 21:00.

ALTANER

E. Altankasser og andre effekter placeret på altanen skal fastgøres forsvarligt. Beplantning og vedligeholdelse af altankasser må ikke være til gene for øvrige beboere.

F. Altansejl i afpasset størrelse og kun i farvekode "Natural (Råhvid)" fra Altanbutikken.dk må monteres i rækværket på altanerne, og skal fastgøres så det ikke sidder løst eller på anden vis kan være til gene for øvrige beboere.

G. Det er ikke tilladt at

1. opsætte markiser og anden lignende permanent afskærmning.
2. opsætte antenner, paraboler, skilte, flag el.lign.
3. tømme vand, kaste affald og cigaretskodder eller udøve lignende generende aktiviteter fra altaner.
4. anvende nogen former for grill på altanerne.
5. anvende altaner til opmagasinering af affald, flyttekasser, hårde hvidevarer eller lignende.

H. Rygning på altaner skal ske under hensyntagen til øvrige beboere.

FÆLLESAREALER

I. Fællesarealer (gårde, grønne områder, trapper, område til affald, parkering mv.) skal holdes og efterlades pæne og ryddelige efter brug. Affald og cigaretskodder må ikke henkastes.

J. Leg, ophold og støjende adfærd på trapper og gange, herunder i kælderområder, er ikke tilladt.

K. Al form for rygning på trapper og gange, herunder også i kælderetager, er ikke tilladt.

L. Fællesarealer må ikke anvendes til opmagasinering, herunder planter, reoler, flasker, cykler, barnevogne, klapvogne, legetøj, fodtøj, affaldsposer mv.

M. Cykler, barnevogne m.m. må udelukkende henstilles på steder og områder indrettet til det.

ØVRIGE

N. Ønsker du at fremleje din lejlighed, skal lejekontrakten fremsendes til bestyrelsen til godkendelse inden fremlejens begyndelse.

O. Det er ikke tilladt at holde husdyr i ejendommen.

Flere oplysninger kan findes på grondalsbo.probo.dk

GRØNDALSBO

20-01-2022

Information

- Henvendelser vedrørende ejendommens drift rettes til KBH Ejendomsservice på:

  service@grondalsbo.dk eller **27 79 24 01 / 27 79 24 02**

- Ved **akutte problemer** (fx vandskader mm) på ejendommen kan døgnvagten hos KBH Ejendomsservice kontaktes på: Tlf. 27 79 24 01 eller 27 79 24 02

- Generel information kan findes på https://grondalsbo.probo.dk/ – log ind på Probo

- Ved **strømafbrydelser** kontakt Radius på tlf. 70 20 58 00 inden ejendomsservice kontaktes.

KBH Ejendomsservice varetager bl.a.:

- **Trappevask**
- **Renholdelse af ejendommen og udendørs arealer**
- **Kontakt til Saniva ved fejl på maskinerne i vaskekælder**
- **Bestilling af nyt vaskekort**
- **Bestilling af ny vaskelås/nøgle**
- **Bestilling af nøgler til ejendommen eller barnevognsrum**
- **Skift af navneskilt ved dør, dørtelefon og postkasse**

Ved ejerskifte overtages vaskelås/nøgle + vaskekort.
Ved bortkomne låse/nøgler/kort bestilles nyt hos KBH Ejendomsservice.

Nyt vaskekort koster: 271,25 kr.

Ny vaskelås/nøgle koster: 278,75 kr.

Nøgle til ejendommen koster: 295 kr.

Depositum nøgle til barnevognsrum: 250 kr.

Nye navneskilte til dør, dørtelefon og postkasse koster: 225 kr.

Alle betalinger afregnes via fællesudgifter.

Ved spørgsmål til afregning kontaktes Nord administration: **pma@nord-ejd.dk**

Ved andre henvendelser kan bestyrelsen kontaktes på: **bestyrelsen@grondalsbo.dk**

Marlene Vangsgaard

Fra: Kenneth Holm Larsen
Sendt: 17. marts 2026 10:54
Til: Marlene Vangsgaard
Emne: VS: Forespørgsel tvangsauktion
Vedhæftede filer: 2026-0111753-2 Restanceopgørelse 66260888_1_0.pdf

Med venlig hilsen,
Kenneth Holm Larsen
Toldbodgade 36A
1253 København K
Mobil: (+45) 25 88 35 29

Fra: Dorte Hildebrandt <RW1I@kk.dk>
Sendt: 17. marts 2026 10:39
Til: Kenneth Holm Larsen <khl@l-lc.dk>
Emne: Forespørgsel tvangsauktion

Hej Malene

Hermed fremsendes, restanceopgørelse.

Der er ikke blevet opkrævet rottebekæmpelse siden, 2024.

Med venlig hilsen

Dorte Hildebrandt
Specialist
Debitorstyring og Rapportering

KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen
Koncernservice

Borups Allé 177
2400 København NV

E-mail RW1I@kk.dk
EAN 5798009809247

Læs om, hvordan Økonomiforvaltningen behandler personoplysninger (åbner på kk.dk)

Koncernservice
Økonomiforvaltningen

Advokat Lønberg og Leth Christensen
Att.: Kenneth Holm Larsen
Esplanaden 14
1263 København K

Restanceopgørelse vedr. ejendomsbidrag

8. juni 2026

Sagsnr.
2026-0195152

Dokumentnr.
2026-0195152-2

Sagsbehandler
Dorte Hildebrandt

Ejendomsnr. (bedes oplyst ved enhver henvendelse) 189694	Din reference:
Matrikelbetegnelse Brønshøj, København 9 T Utterslev, København 11 E	Beliggenhed Grøndals Parkvej 6 A 1 th

Der resterer følgende ejendomsskatter mv. vedrørende ovennævnte ejendom:

Restanceart	Forfaldsdato	Beløb i kr.
Rottebekæmpelsesgebyr 2024	01.02.2024	46.80
Renter		1.12
Gebyr		250.00
I alt		297.92

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

Der er ikke opkrævet rottebekæmpelse i 2026, derfor er der ikke vedhæftet en ny bidragsbillet.

Indbetaling kan ske til konto nr. 0216-4069177654, med henvisning til ejendomsnummer 189694.

Til orientering er beløbet sent til inddrivelse i Gældstyrelsen, derfor kan der godt være flere gebyr til knyttet kravet.

Venlig hilsen

Koncernservice
Debitorstyring og Rapportering

Borups Allé 177
2400 København NV

EAN nummer
5798009809247

Dorte Hildebrandt
Specialist

Marlene Vangsgaard

Emne: VS: Ejerforeningen Grøndalsbo - 20-115-114-14

Fra: Pelle Marker <pma@nord-ejd.dk>
Sendt: 7. juni 2026 10:26
Til: Marlene Vangsgaard <mv@l-lc.dk>
Cc: Roberto Panada <rpa@thadv.dk>
Emne: SV: Ejerforeningen Grøndalsbo - 20-115-114-14

Hej Marlene

Tak for din mail.

Ved henvendelse i sagen bede du henvise til vores beboer nr. 20-115-114-14.

Jeg har indsat besvarelse nedenfor med rød og vedhæftet de seneste bilag på sagen siden vores administratorbesvarelsen af den 21. marts 2026.

Med venlig hilsen

Pelle Marker

NORD
EJENDOMSADMINISTRATION
NORD Ejendomsadministration ApS
Kildebakken 1
2860 Søborg

39570020 (ml. kl. 10-13)
pma@nord-ejd.dk
www.nord-ejd.dk

Fra: Marlene Vangsgaard <mv@l-lc.dk>
Sendt: 26. maj 2026 13:04
Til: Pelle Marker <pma@nord-ejd.dk>
Emne: VS: Ejerforeningen Grøndalsbo

Hej Pelle,

Til orientering blev tvangsauktionen berammet til foretagelse den 7. maj udsat, idet en person forud for auktionen kontaktede fogedretten med påstand om at være lejer af Grøndals Parkvej 6A, 1.th..

Auktionen er nu omberammet til foretagelse den 9. juli kl. 09:00. Vil du venligst sende mig en auktionsopgørelse pr. denne dato og referat fra ejerforeningens ordinære generalforsamling den 28. april 2026?
Auktionsopgørelse pr. 9. juli 2026 vil udgøre 20.879,03 kr. (10.879,03 kr. + Anslåede inddrivelsesomkostninger på 10.000 kr.) som skal noteres i kolonne 1 og 3.
Til orientering har ejerforeningen netop foretaget udlæg til forauktionering i skyldners ejerlejlighed vedrørende december ydelsen og marts ydelsen følger. Juni ydelsen er ej heller betalt til ejerforeningen. Ejerforeningens advokat Roberto Panada rpa@thadv.dk er cc. denne mail.

Advokat
Jan Leth Christensen
Toldbodgade 36 A
1253 København K

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

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

Pantnummer 1949.1662
Matrikel 9 T, Brønshøj, København, M.FL.
Adresse Grøndals Parkvej 6 A,1 th, ejerlejl. 14
Låntager Mimoun Ahmida Naanai
Parmagade 34,3 tv

27. maj 2026

Vi har modtaget din anmodning og sender derfor en auktionsopgørelse over ejendommen pr. den 9. juli 2026.

Vi beder dig samtidig sende salgsopstillingen for ejendommen til os hurtigst muligt.

Samlet tilgodehavende pr. auktionsdagen	kr.	1.804.209,54
Heraf restgæld, rente og bidrag	kr.	1.757.000,00
Restancer, morarenter og gebyrrestancer	kr.	47.209,54

Efter auktionen skal opkræves:

Ydelser	kr.	46.256,25
Morarenter	kr.	653,29
Gebyrrestancer	kr.	300,00

Ved afregning skal vedlagte "Auktionsafregning", udfyldt med dato for auktionskøbers indbetaling til Dem, indsendes til Realkredit Danmark.

Der vil blive pålagt ekstra renter (morarenter) fra auktionsdagen, indtil betalingen sker, for de ydelser, som ikke er betalt inden forfaldsdatoen. Det gælder også ydelser, som skal betales mellem den første og eventuelt anden auktion. Morarenter opkræves på fremtidige opkrævninger - rentesatsen fremgår af prisbladet på rd.dk.

Der kan være særlige betingelser for indfrielse af lånet. Derfor opfordres auktionskøber til at kontakte Realkredit Danmark for at få flere oplysninger om lånet.

Vi beder samtidig om at få tilsendt en liste over dem, der er indkaldt til auktionen - husk at medtage eventuelle kautionister og meddebitorer.

Med venlig hilsen

Realkredit Danmark

KD0156-1

Auktionsopgørelse

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

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

Pantnr./lånnr. 1949.1662-003
Matrikel 9 T, Brønshøj, København, M.FL.
Adresse Grøndals Parkvej 6 A,1 th, ejerlejl. 14
Låntager Mimoun Ahmida Naanai
Parmagade 34,3 tv

27. maj 2026

Hovedstol	kr.	1.757.000,00
Restgæld pr. 01.08.2026	kr.	1.757.000,00
Lånetype: Obligationslån		
Ydelse pr. 01.08.2026	kr.	4.089,71
Rente p.a. 2,00000%		
Restløbetid 20 år 7 måneder.		

Fondskoder til indfrielse: DK0009297350

Ydelsen forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden,
dog i juni og december er forfald den 11. i måneden.
Brugt afdragsfrihed: 9 år og 9 måneder.
Disponibel afdragsfrihed: 3 måneder.

Opgørelse pr. 09.07.2026

Restgæld pr. 01.08.2026	kr.	1.757.000,00
Restance pr. 01.07.2026	kr.	4.089,71
Restance pr. 11.06.2026	kr.	4.319,10
Restance pr. 01.05.2026	kr.	4.286,33
Restance pr. 01.04.2026	kr.	4.242,66
Restance pr. 01.03.2026	kr.	4.225,19
Restance pr. 01.02.2026	kr.	4.194,59
Restance pr. 01.01.2026	kr.	4.150,89
Restance pr. 11.12.2025	kr.	4.125,76
Restance pr. 01.11.2025	kr.	4.089,71
Restance pr. 01.10.2025	kr.	4.273,25
Restance pr. 01.09.2025	kr.	4.259,06
Morarente opgjort pr. 01.05.2026 - 09.07.2026	kr.	653,29

Total for lån nr. 003 anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	1.803.909,54
Kolonne 2	kr.	1.757.000,00
Kolonne 3	kr.	46.909,54

KD0156-1

Auktionsopgørelse

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

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

Pantnummer 1949.1662
Matrikel 9 T, Brønshøj, København, M.FL.
Adresse Grøndals Parkvej 6 A,1 th, ejerlejl. 14
Låntager Mimoun Ahmida Naanai
Parmagade 34,3 tv

27. maj 2026

Opgørelse pr. 09.07.2026

Rykkerbrev	af 19.02.2026	kr.	100,00
Rykkerbrev	af 19.03.2026	kr.	100,00
Rykkerbrev	af 23.04.2026	kr.	100,00

Den totale gebyrrestance skal medtages på det bedst prioriterede lån.

Total for gebyrer anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	300,00
Kolonne 3	kr.	300,00

KD0156-1

Marlene Vangsgaard

Fra: 4836 GRC - Kontakt <grckontakt@danskebank.dk>
Sendt: 28. maj 2026 15:22
Til: Marlene Vangsgaard
Emne: RE: Forespørgsel tvangsauktion

Advosys sagsnr.: 401677

Hej Marlene

Tak for mailen.

Danske Banks fordring pr. auktionsdatoen er fortsat 0 kr. (ejerpantebrev opr. 330.000 kr. med pant i Grøndals Parkvej 6A, 1. th., 2720 Vanløse)

Med venlig hilsen
Christina Wendelboe Højer

Danske Bank
Telefon 45 13 80 05
Mail: grckontakt@danskebank.dk

Telefontider:
Mandag – torsdag: 09.00 – 16.00
Fredag: 09.00 – 16.00

Postadresse:
Danske Bank A/S
+++4836+++
Bernstorffsgade 40
1577 København V

From: Marlene Vangsgaard <mv@l-lc.dk>
Sent: 26. maj 2026 13:15
To: 4836 GRC - Kontakt <grckontakt@danskebank.dk>
Subject: VS: Forespørgsel tvangsauktion

Hej Poul,

Auktionen er nu berammet til foretagelse den 9. juli 2026 kl. 09:00.

Opgøres Danske Banks fordring pr. auktionsdatoen fortsat til kr. 0,00?

Med venlig hilsen

Horsens, 18-03-2026

Lønberg & Leth Christensen

Att: Marlene Vangsgaard

Telefon 33734102
Mail foext.dk@Lowell.com

Betaling og selvbetjening:
mit.lowell.dk

BIC/SWIFT: DABADKKK
IBAN: DK8930000000190543

Vort sagsnr. 1062692 - 336294 / FO-EXT / Deres sags.nr. 401677
Kreditor: LOWELL NORDIC PORTFOLIO FINANCING DAC.

Tvangsauktionsopgørelse vedr. Grøndals Parkvej 6A, 1. th, 2720 Vanløse, tilhørende Mimoun Ahmida Naanai

Hermed fremsendes tvangsauktionsopgørelse vedr. ovennævnte ejendom.

Kravet opgøres pr. auktionsdatoen d. 07.05.26 således:

Tilgodehavende udlæg: Lowell Danmark	DKK	480.256,00
Rente Nominel rente 24,0000 % pr. år	DKK	115.261,00
I alt	DKK	595.517,00

Indbetaling kan ske til vores konto i Danske Bank reg. 4073, konto 0000 190543 med henvisning til sagsnummer 1062692 - 336294 / FO-EXT.

Med venlig hilsen

Lowell Danmark A/S

Front Office, Team EXT

Dir. tlf. 33734102
E-mail foext.dk@Lowell.com

Hej Marlene,

J.nr. 401677 -Tvangsauktion over Grøndals Parkvej 6A, 1.th., 2720 Vanløse den 9. juli 2026

Vi skal hermed anmelde følgende udlæg:

J.nr. 10419-33672
Udlæg kr. 109.474 tinglyst den 19/9 2022 til Intrum Invest 1 års rente kr. 25.616,92 = i alt kr. 135.090,92

I bedes venligst kvittere for modtagelsen af vores anmeldelse.

Salgsopstilling m.v. bedes fremsendt til e-mail: scbt@intrum.com.

Rigtig god dag.

Med venlig hilsen | Best regards,

Birgitte
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: Marlene Vangsgaard <mv@l-lc.dk>
Sendt: Tuesday, 26 May 2026 14.04
Til: DK SCBT <DKSCBT@intrum.com>
Emne: Forespørgsel tvangsauktion

Hej,

Se venligst vedhæftede fil.

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.

Senere ændringer til forskriften

Se detaljeret overblik
BEK nr 121 af 31/03/1982
BEK nr 866 af 18/12/1989
BEK nr 896 af 21/12/1990 § 6
BEK nr 519 af 17/06/2003
BEK nr 185 af 26/02/2016
BEK nr 316 af 26/03/2020

Lovgivning forskriften vedrører

Se detaljeret overblik
LBK nr 1298 af 07/11/2025

Ændrer i/ophæver

Yderligere dokumenter

Alle cirkulærer, vejledninger m.v. til denne bekendtgørelse
Afgørelser truffet i henhold til denne retsforskrift
Beretninger fra ombudsmanden, der anvender denne retsforskrift

GÆLDENDE

BEK nr 652 af 15/12/1978

Justitsministeriet

Yderligere oplysninger

Bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

I medfør af § 570, stk. 1, i lov om rettens pleje, jfr. lovbekendtgørelse nr. 488 af 2. oktober 1978, fastsættes:

§ 1. Tvangsauktion over fast ejendom skal afholdes på justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jfr. 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.

Justitsministeriet, den 15. december 1978.

Nathalie Lind

/ Ebbe Nielsen

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 m. v.

Ejendommen m. v. sælges, som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.

b. Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter ejendommens overtagelse kræve den leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet.

Køberen kan ikke gøre krav på forudbetalt leje, der er omfattet af tinglysningslovens § 3, stk. 2.

2. Salgsopstilling

Ejendommen og det tilbehør, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter m. v.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

4. Auktionsbudet m. v.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud.

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 ntlige 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.

Overstiger auktionsbudet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den til enhver tid fastsatte officielle diskonto med et tillæg af 2 pct.

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, rder, 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 repræsentanterne 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. Spildevands- og kloakbidrag.

g. Restancer for forbrug af vand, leveret af offentlige almene vandforsyningsanlæg.

h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m. v. af ejendommen. Overskud afskrives rugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring. i. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m. v., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant. 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 m. v. til det offentlige i anledning af auktionen

a. Fogedrettens udgifter.

b. Auktionsafgift. c. Stempelafgift.

De under a-c nævnte udgifter m. v. betales ved auktionens slutning. Købes ejendommen af en ufyldestgjort panthaver, skal stempelafgiften dog først betales ved udstedelsen af auktionsskødet.

d. Køberen betaler eventuel merværdiafgift (»moms«) af det med ejendommen følgende løsøre m. v. efter nærmere aftale med toldvæsenet.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

Efter hammerslaget skal køberen straks over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

a. Restancer m. v., jfr. pkt. 6.A litra a,

b. 1/4 af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jfr. pkt. 6.A litra b, og c. størstebeløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jfr. 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 1/2 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 køberens 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.

11. Særlige vilkår:

Officielle noter

Ingen

Om

Retsinformation.dk er indgangen til det fælles statslige retsinformationssystem, der giver adgang til alle gældende love, bekendtgørelser og cirkulærer m.v. Der er også adgang til Folketingets dokumenter og beretninger fra Folketingets Ombudsmand.