



SKOVGAARD ALSIG

ADVOKATER

SALGSOPSTILLING

(Tvangsauktion over fast ejendom)

AS nr. TV-260/2024	J.nr. 602053
Ejendommens matr. nr.:	5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København, ejerlejlighed nr. 3
Beliggende:	Åboulevard 9, 1.th., 1635 København V
Tilhørende:	Grethe Lilly Schultz Hvenegaard
Boende:	Åboulevard 9, 1. th., 1635 København V
Auktionstidspunkt:	24. november 2025 kl. 11.00
Auktionssted:	Københavns Byret, Tvangsauktionsafdelingen Hestemøllestræde 6, 1464 København K.
Rekvirent, hæftelse nr.: 2 (prioritet 13)	Realkredit Danmark A/S
Ved:	Skovgaard Alsig Advokater, Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th., 1414 København K

EJENDOMSOPLYSNINGER:

Ejendomskategori:	Etageejerlejlighed til beboelse	
Ejendomsværdi pr.:	Ejd.vurd. 2020	Kr. 4.947.000
	heraf grundværdi	Kr. 2.908.000
Areal ifølge tingbog:	120 m ² – tinglyst fordelingstal 698/23536	
Forsikringsforhold:	Via ejerforeningen	
Ejendomsskatter og afgifter for året 2025:	Ikke oplyst.	
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11	Se bilag 1	
Beskrivelse:	Se bilag 2	
Lejemål:	Lejligheden bebos af debitor, se bilag 2	
Byrder og servitutter:	Se vedhæftede tingbogsattest, bilag 4	

Pant- og udlægshavere	1. Fordring opgjort pr. auktionsda- gen	2. Restgæld på hæftelser til overta- gelse med til- læg af ufor- faldne renter. Se dog forbe- hold bilag 1.	3. Restance pr. aukti- onsdato.	4. Hæftel- ser der kræves ind- friet.
Hæftelse nr. 1 (12) E/F Gl. Ladegaard v/ Rialto Advokater Falkoner Allé 1 2000 Frederiksberg Ejerpantebrev lyst den 22. au- gust 1979 med kr. 18.500. Re- stancen er pr. 1. november 2025 opgjort til kr. 50.913,81, hvortil kommer omkostninger til ejerforeningen på kr. 4.725,00	18.500,00	0,00	0,00	18.500,00
I alt ved budsum kr.	18.500,00	0,00	0,00	18.500,00
Hæftelse nr. 2 (13) Realkredit Danmark v/Skov- gaard Alsig Advokater, Overga- den Neden Vandet 9A, 3. th., 1414 København K Pantebrev tinglyst den 6/4 2006, flexlån, FIK, rente 2,51520% Normal ydelse kr. 6.881,46. Restgæld pr. 1/12 2025 kr. 939.521,21. Restløbetid 10 år 1 måned.	1.089.085,03	939.521,21	149.563,82	0,00
I alt ved budsum kr.	1.107.585,03	939.521,21	149.563,82	18.500,00

Hæftelse nr. 3 (14)				
Wallbreaker ApS				
Pantebrev lyst 7/7 2025 med kr. 2.450.000	2.559.338,00	2.450.000,00	109.338,00	0,00
I alt kr.	3.666.923,03	3.389.521,21	258.901,82	18.500,00

I henhold til auktionsvilkårenes pkt. 6 B skal auktionskøber udover auktionsbuddet betale følgende beløb:

a.	Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)	kr.	107.105,00
b.	Rettighedshavernes mødesalærer m.v. De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auktions- bud, jfr. nedenfor.	kr.	5.000,00
c.	Restancer vedrørende:		
	1. Ejendomsskatter	kr.	
	2. Vejbidrag	kr.	
	3. Kloakbidrag	kr.	
	4. Andre offentlige bidrag	kr.	
	5. Vandafgifter	kr.	
	6. Brandforsikringsbidrag	kr.	
	7. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning	kr.	
	8. Restance til Dong	kr.	
	9. Andet, jfr. Specifikation	kr.	
	Størstebeløb i h.t. auktionsvilkårenes punkt 6 B, incl. moms af visse poster	kr.	112.105,00
	Heraf kan overtages	kr.	0,00
	Kontant inden 4 uger	kr.	112.105,00

Om art og afvikling oplyses:

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

Ved et auktionsbud på kr. 4.947.000
(beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejelovens § 562)
udgør sikkerhedsstillelsen kr. 375.631,82 (jfr. vilkårenes punkt 7)

Denne salgsoptilling er udarbejdet den 24. oktober 2025 af Skovgaard Alsig Advokater.

BILAGSFORTEGNELSE:

Bilag 1.	Vilkår for overtagelse eller indfrielse af lån i Realkredit Danmark A/S m.v. - side
Bilag 2.	Beskrivelse – side
Bilag 3.	Opgørelse over rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger samt beregning af rekvirentsalær og sikkerhedsstillelse – side
Bilag 4.	Tingbogsattest – side
Bilag 5.	BBR-ejermeddelelse – side
Bilag 6.	BBR-ejermeddelelse for hovedejendommen – side
Bilag 7.	Vedtægter for E/F Gl. Ladegaard – side
Bilag 8.	Årsregnskab for 2024 for E/F Gl. Ladegaard – side
Bilag 9.	Referat af ekstraordinær generalforsamling 22. april 2014 i E/F Gl. Ladegaard – side
Bilag 10.	Referat af ekstraordinær generalforsamling 29. maj 2018 afholdt i E/F Gl. Ladegaard – side
Bilag 11.	Forslag til ordinær generalforsamling 24. august 2021 – side
Bilag 12.	Referat af ekstraordinær generalforsamling 25. oktober 2021 - side
Bilag 13.	Referat af ordinær generalforsamling 29. april 2025 – side
Bilag 14.	Forsikringspolice E/F Gl. Ladegaard – side
Bilag 15.	Hæftelse nr. 1 – side
Bilag 16.	Hæftelse nr. 2 – side
Bilag 17.	Hæftelse nr. 3 – side
Bilag 18.	Ejendomsrapport med bilag – side
Bilag 19.	Svar fra Københavns Huslejenævn - side
Bilag 20.	Forureningsattest - side
Bilag 21.	Oversigt over vejforsyning – side
Bilag 22.	Oversigt over råstofområder - side
Bilag 23.	Billede – side

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Vedrørende lån i Realkredit Danmark A/S

Gældsovertagelse/indfrielse:

Auktionskøber kan ikke forvente gældsovertagelse af lån hos Realkredit Danmark. Uanset realkreditlån normalt anføres i salgsopstillingens kolonne 2 som hæftelser, der kan forventes overtaget, vil der således kunne forekomme omstændigheder, der bevirker, at gælden helt eller delvis ikke kan overtages af køber.

Hvis auktionskøber er et selskab, må der forventes krav om supplerende personlig hæftelse.

Anmodning om gældsovertagelse skal som udgangspunkt ske til Danske Bank via en filial eller ved at ringe til tlf.nr. 70 12 34 56.

Såfremt Realkredit Danmark A/S ikke bevilger gældsovertagelse, skal lånene indfries efter auktionen.

Indfrielse af lån sker i overensstemmelse med Realkredit Danmark A/S almindelig indfrielsesvilkår for de enkelte låntyper. Der kan være særlige indfrielsesvilkår får lånene – eksempelvis en særlig indfrielseskurs ved lån i fremmed valuta. Indfrielsen vil endvidere være forbundet med et indfrielsesgebyr.

Realkredit Danmark A/S udsteder IKKE samtykkeerklæring før der er taget endelig stilling til gældsovertagelse og eventuelle betingelser herfor er opfyldt eller lånene til Realkredit Danmark A/S er indfriet af auktionskøber.

Morarenter:

Auktionskøber overtager pantehæftelserne i ejendommen pr. 1. auktionsdatoen. Dette gælder også selvom bud evt. først afgives på 2. auktionen.

Realkredit Danmarks restancer, gebyrer og morarenter er opgjort pr. 1. auktionsdagen i salgsopstillingen (pkt. 6A). Der påløber yderligere morarenter fra 1. auktionsdagen og indtil betaling finder sted. Auktionskøber skal, således uanset det i auktionsvilkårenes afsnit 6A anførte, betale morarenter på terminsrestancer samt eventuelle opsagte lån, der påløber efter auktionens afholdelse. Morarenter opkræves på fremtidige terminsopkrævninger.

Auktionskøber skal betale ydelser på lånet frem til lånene indfries eller gældsovertages. Manglende rettidig betaling vil medføre morarentetilskrivning.

Morarenten (p.a) udgør Nationalbankens officielle udlånsrente + tillæg i henhold til rentelovens §5 af det skyldige beløb, jfr. i øvrigt det til enhver tid gældende prisblad.

Legitimation:

En auktionskøber skal som følge af hvidvaskreglerne altid legitimere sig overfor Realkredit Danmark A/S. Dette gælder både ved gældsovertagelse og indfrielse.

Er auktionskøber en fysisk person skal der udleveres kopi af sygesikringsbevis og billedlegitimation i form af kopi af pas eller kørekort til Realkredit Danmark A/S eller dennes repræsentant. Hvis køber er et selskab, skal der ske dokumentation af tegningsregel og ejerforhold, herunder i form af organisationsdiagram samt legitimation af de fysiske personer, som er ultimative ejere af selskabet (direkte eller indirekte). Ved udenlandske selskabsdeltagere eller ledelsesmedlemmer gælder særlige krav.

Momsreguleringsforpligtelse i relation til visse erhvervsejendomme:

Realkredit Danmark A/S vil som eventuel auktionskøber ikke overtage en eventuel momsreguleringsforpligtelse.

Afgiftspantebreve:

Realkredit Danmark vil så vidt muligt sikre køber adgang til at genanvende tinglysningsafgift på tinglyste pantebreve i videst mulig omfang.



SKOVGAARD ALSIG

ADVOKATER

Bilag 2

BESKRIVELSE af: ejerlejligheden Åboulevard 9, 1. th., 1635 København V.

Ifølge BBR-ejermeddelelsen er der tale om en ejerlejlighed i en etageboligbebyggelse opført i 1932.

Ejendommen opvarmes ved fjernvarme/blokvarme.

Det samlede areal til beboelse udgør i henhold til BBR-ejermeddelelsen 135 m². Det tinglyste areal andrager 120 m².

Det tinglyste fordelingstal er 698/23536.

Besigtigelse gennemført den 21. oktober 2025.

Lejligheden indeholder en lille entre med mindre indbygget skab.

Lejligheden indeholder et badeværelse med indbygget badekar med brus, vaskeplads og skab/spejl.

Der var monteret tæpper i hele lejligheden, så gulvbelægningen var ikke synlig.

Der er fra soveværelse udgang til altan mod gård.

To stuer en suite med glasfyldningsdøre imellem, samt stort vinduesparti mod Åboulevard.

Herudover et mindre værelse.

Lejligheden indeholder et mindre køkken af ældre dato med køle/fryseskab og komfur. Udgang til bagtrappe fra køkken.

Der er i ejendommen en ældre elevator. Opgangen er stor og præsentabel.

Lejligheden er beliggende i en etageejendom, hvor ydervæggen er rødlige mursten. Tagdækning er jf. BBR-ejermeddelelsen oplyst som tegl.

København, den 21. oktober 2025

Bilag 3

Opgørelse over rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger:

13 x inkassoomkostninger	kr.	23.275,00
Gebyr, udlægsforretninger 13 x 750,00	kr.	9.750,00
Salærer udlæg 8 x 500	kr.	4.000,00
Auktionsgebyr	kr.	1.500,00
Salær, tvangsauktionsbegæring	kr.	1.500,00
Ejendomsdatarapport	kr.	105,00
Administrationoplysninger	kr.	4.725,00
Annonceudgifter anslået	kr.	10.000,00
Rekvirentsalær	kr.	48.750,00
Besigtigelse – låseservice/fogedens befordring, anslået	kr.	2.000,00
Fremvisning – låseservice/fogedens befordring, anslået		1.500,00

I alt	kr.	<u>107.105,00</u>
-------	-----	-------------------

Rekvirentsalær i forhold til ejendomsværdi pr. 2020 kr. 4.947.000

Beregningsgrundlag kr. 7.729.687,50 (ejendomsværdi + 25%) + moms	kr.	45.000,00
Besigtigelse med henblik på udarbejdelse af salgsoptilling	kr.	1.875,00
Besigtigelse/fremvisning	kr.	<u>1.875,00</u>
	kr.	<u>48.750,00</u>

Sikkerhedsstillelse ved budsum kr. 4.947.000:

Restancer m.v.	kr.	258.901,82
Størstebeløbet der skal betales ud over budsummen	kr.	112.105,00
1/4 af de hæftelser der kan kræves indfriet	kr.	<u>4.625,00</u>

I alt	kr.	<u>375.631,82</u>
-------	-----	-------------------

Tingbogsattest



Udskrevet: 23.10.2025 13:27:42

Ejendom:

Adresse: Åboulevard 9, 1. TH.
1635 København V

Ejerlejlighedens dato: 30.10.2023
Ejerlejlighedens areal: 120 kvm
BFE-nummer: 152035
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 3
Fordelingstal: 698/23536

Dato: 30.01.1975
Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København
Matrikelnummer: 5479
Areal: 1767 m2
Heraf vej: 0 m2

Hovednotering:

Hovednotering: Samlet ejendom

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 30.05.1988-8967-01

Adkomsthavere:

Navn: Grethe Lilly Schultz Hvenegaard
Cpr-nr.: 020535-****
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købesum: 674.252 DKK
Købesum i alt: 674.252 DKK

Dato for overtagelse:

30.05.1988

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 22.08.1979-19747-01
Prioritet: 12
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 18.500 DKK
Rente: 10

Kreditorer:

Navn: Grethe Lilly Schultz Hvenegaard
Cpr-nr.: 020535-****

Meddelelshavere:

Navn: EJERFORENINGEN GL LADEGAARD
EJENDOMSADMINISTRATIONEN
Cvr-nr.: 86014912

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:
Navn: EJERFORENINGEN GL LADEGAARD
EJENDOMSADMINISTRATIONEN
Cvr-nr.: 86014912

Underpant:

Dato/løbenummer: 01.09.2009-0003030423
Prioritet: 1
Underpantbeløb: 18.500 DKK
Underpanthavere: EJERFORENINGEN GL LADEGAARD
EJENDOMSADMINISTRATIONEN
86014912

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.04.2006-56019-01
Prioritet: 13
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 1.466.000 DKK
Rente: ktl

Kreditorer:

Navn: Realkredit Danmark
Cvr-nr.: 13399174

Tillægstekst:

Tillægstekst
Indeholder afdragsfrihed

Dokument:

Dato/løbenummer: 07.07.2025-1016884250
Prioritet: 14
Dokumenttype: Pantebrev
Hovedstol: 2.450.000 DKK
Rentesats: 9,75 %
Særlige lånevilkår: Stående lån
Mulighed for afdragsfrihed

Kreditorer:

Navn: WALLBREAKER ApS
Cvr-nr.: 27016154

Debitorer:

Navn: Grethe Lilly Schultz Hvenegaard
Cpr-nr.: 020535-****

Meddelelseshavere:

Navn: WALLBREAKER ApS
Cvr-nr.: 27016154

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 10.12.2020-1012506913
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut
Byfornyelsesbeslutning

Også tinglyst på:

Antal: 157

Tekniske anlæg:

Andet

Påtaleberettiget:

Navn: KØBENHAVNS KOMMUNE
Cvr-nr.: 64942212

Tillægstekst:

Servitut med lovbestemt prioritet

Dokument:

Dato/løbenummer: 16.12.1930-5619-01
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 157

Akt nr: 1_G-II_120

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i
off midler

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.05.1931-867-01
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 157

Akt nr: 1_G-II_120

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fælles spildevandsløb, Resp lån i off
midler

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.05.1931-869-01
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 157
Akt nr: 1_G-II_120

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om passage af gennemkørsel

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.05.1931-870-01
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 157
Akt nr: 1_G-II_120

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.05.1931-871-01
Prioritet: 6
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 157
Akt nr: 1_G-II_120

Bebyggelse:

Brandmur

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fælles brandmur/gavl mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 14.04.1932-227-01
Prioritet: 7
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 157
Akt nr: 1_G-II_120

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om adgang til køkkentrappe mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 18.11.1955-4860-01
Prioritet: 8
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 42

Tekniske anlæg:

Transformeranlæg

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til
hinder for prioritering

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.09.1970-12037-01
Prioritet: 9
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 42

Bebyggelse:

Vilkår

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

AKT
1_G-II_120

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.01.1995-984162-01
Prioritet: 10
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

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

AKT
1_F-I_13

Dokument:

Dato/løbenummer: 30.10.2003-162951-01
Prioritet: 11
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 156
Akt nr: 1_G-II_120

Tillægstekst:

Tillægstekst
Vedtægter for ejerforening på matr nr 5479,
5480 og 5481. Resp. realkreditlån, bank
eller sparekasselån

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 4.947.000 DKK
Grundværdi: 2.908.000 DKK
Vurderingsdato: 01.01.2020
Kommunekode: 0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 826996

Tillægstekst:

Indskannet akt:

Akt nr: 1_UKK_5479_3



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

BILAG 5

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152035

Udskriftsdato: 24.10.2025

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: BBR@kk.dk.

Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.

Yderligere information om BBR-meddelelsen findes til sidst i dette dokument.

Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152035, Ejerlejlighedsnummer: 3

Moderejendoms ejendomsnummer (BFE-nr.): 6021839

Ejendommen består af: 1 enhed

Tinglyst areal fra Matriklen: 120 m²

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 101-826996

Oplysninger om ejerlejlighed**Enhed: Åboulevard 9, 1. th**

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	135 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	135 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Oplysninger om bygning tilknyttet ejerlejlighed**Bygning 3**

Bygningens anvendelse: Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Opførelsesår: 1932

Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret

Antal etager: 5

Beliggenhed

Adresse: Åboulevard 7D, 1635 København V

Matrikelnummer: 5479, Ejerlavsnavn: Udenbys Klædebo Kvarter, København (ejerlavskode 2000173)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Tegl (kode 5)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Arealer i grundplan

Bebygget areal: 806 m²

Overdækket areal: 0 m²

Bemærkninger om bygning

BRANDSIKRING 1932 FÆRDIGMELDT 030490

Kort til BBR-meddelelsen

Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

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

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

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

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



Forkortelser

B# Bygning #
T# Teknisk anlæg #
NY Nybyggeri

Prikker på kortet

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

Streger i kortet

- Ejendom
- Matrikelskel
- Bygningsomrids

Om BBR-meddelelsen

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

Oplysningerne i BBR anvendes til mange formål i både stat, kommuner og private virksomheder. I det offentlige gælder det fx ejendomsvurdering og

bloktilskud til kommunerne samt boligstøtte. I det private gælder det fx låntagning og ejendomshandel i finans- og ejendomssektoren.

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

Ejers oplysningspligt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Særlige oplysninger

For en ejerlejlighed kræver blandt andet disse oplysninger opmærksomhed:

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

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

Tinglyst areal

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

Areal af åben altan

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

Supplerende varme

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

Antal badeværelser

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

Antal vandskyllende toiletter

Antal toilet-kummer (wc'er), der er i en bolig.

Antal værelser

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

Registrering i BBR

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

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

Enhed

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

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

Arealer i BBR

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

Boligareal

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

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

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

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

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

Bygning

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

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

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

Bebygget areal

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

Samlet bygningsareal

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

Tagetagens areal

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

Tagetagens udnyttede areal

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

Kælderens areal

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



Københavns Kommune

Bygge-, Parkerings-, og Miljømyndighed

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

BBR-meddelelse

Oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret

BILAG 6

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 6021839

Udskriftsdato: 24.10.2025

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: BBR@kk.dk.

Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.

Yderligere information om BBR-meddelelsen findes til sidst i dette dokument.

Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 6021839

BBR-adresse: Åboulevard 7D (vejkode 8636), 1635 København V

Ejendommen består af: 1 grund

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 101-14343

Oplysninger om grund

Adresse: Åboulevard 7D, 1635 København V

Grundens areal: 1767 m²

Matrikelnummer: 5479, Ejerlavsnavn: Udenbys Klædebo Kvarter, København (ejerlavskode 2000173)

Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (kode 1)

Grundens afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem (kode 10)

Bygninger tilknyttet grund

Bygning 3

Bygningens anvendelse: Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Opførelsesår: 1932

Antal helårsboliger med køkken: 30

Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Antal etager: 5

Beliggenhed

Adresse: Åboulevard 7D, 1635 København V

Matrikelnummer: 5479, Ejerlavsnavn: Udenbys Klædebo Kvarter, København (ejerlavskode 2000173)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Tegl (kode 5)

Varmedforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	4007 m ²
heraf Areal af lovlig beboelse i kældere:	0 m ²
Bygningens samlede erhvervsareal:	1408 m ²
heraf Areal af erhverv i kældere:	0 m ²

Etagernes areal

Samlet bygningsareal:	4030 m ²
Kælderens areal:	806 m ²
heraf Kælderens udnyttede areal:	0 m ²
heraf Areal af dyb kældere:	806 m ²
heraf Areal af garage i kældere:	0 m ²
Tagetagens areal:	743 m ²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	743 m ²

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	806 m ²
Overdækket areal:	0 m ²

Andre arealer

Samlet andet areal:	0 m ²
heraf Areal af indbygget affaldsrum:	0 m ²
heraf Areal af indbygget garage:	0 m ²
heraf Areal af indbygget carport:	0 m ²
heraf Areal af indbygget udhus:	0 m ²
heraf Areal af indbygget udestue:	0 m ²
heraf Areal af lukkede overdækninger:	0 m ²
heraf Areal af udvendig efterisolering:	0 m ²
heraf Øvrige arealer:	0 m ²

Bemærkninger om bygning

BRANDSIKRING 1932 FÆRDIGMELDT 030490

Enheder tilknyttet Bygning 3**Opgang/indgang: Åboulevard 7D, 1635 København V**

Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)

Enhed: Åboulevard 7D, kl

Enhedens anvendelse: Enhed til lager (kode 323)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 158912, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 247 m²

Køkkenforhold: Ingen fast kogeinstallation (kode H)

Enhedens samlede areal:	56 m ²	Antal værelser:	4
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²	heraf Antal værelser til erhverv:	4
heraf Enhedens erhvervsareal:	56 m ²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²		

Enhed: Åboulevard 7D, st

Enhedens anvendelse: Enhed til kontor (kode 321)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 158912, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 247 m²

Køkkenforhold: Ingen fast kogeinstallation (kode H)

Enhedens samlede areal:	193 m ²	Antal værelser:	3
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²	heraf Antal værelser til erhverv:	3
heraf Enhedens erhvervsareal:	193 m ²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²		

Bemærkninger om enhed

Heraf 67 kvm i kl

Opgang/indgang: Åboulevard 9, 1635 København V

Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)

Enhed: Åboulevard 9, kl

Enhedens anvendelse: Enhed til lager (kode 323)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152038, Ejerlejlighedsnummer: 32, Tinglyst areal fra Matriklen: 237 m²

Køkkenforhold: Ingen fast kogeinstallation (kode H)

Enhedens samlede areal:	58 m ²	Antal værelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²	heraf Antal værelser til erhverv:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	58 m ²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²		

Enhed: Åboulevard 9, 1. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152024, Ejerlejlighedsnummer: 2, Tinglyst areal fra Matriklen: 124 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	139 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	139 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 9, 1. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152035, Ejerlejlighedsnummer: 3, Tinglyst areal fra Matriklen: 120 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	135 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	135 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 9, 2. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152046, Ejerlejlighedsnummer: 4, Tinglyst areal fra Matriklen: 124 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	139 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	139 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 9, 2. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152057, Ejerlejlighedsnummer: 5, Tinglyst areal fra Matriklen: 120 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	135 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	135 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 9, 3. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152063, Ejerlejlighedsnummer: 6, Tinglyst areal fra Matriklen: 124 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	139 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	139 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	3
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 9, 3. th

Enhedens anvendelse: Anden enhed til helårsbeboelse (kode 190)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152064, Ejerlejlighedsnummer: 7, Tinglyst areal fra Matriklen: 120 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	135 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	135 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Bemærkninger om enhed

FERIEBOLIG

Enhed: Åboulevard 9, 4. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152065, Ejerlejlighedsnummer: 8, Tinglyst areal fra Matriklen: 124 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	139 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	139 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 9, 4. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152066, Ejerlejlighedsnummer: 9, Tinglyst areal fra Matriklen: 120 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	135 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	135 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 9, 5. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 158913, Ejerlejlighedsnummer: 10, Tinglyst areal fra Matriklen: 113 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	128 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	128 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 9, 5. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152015, Ejerlejlighedsnummer: 11, Tinglyst areal fra Matriklen: 110 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	125 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	125 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Opgang/indgang: Åboulevard 9A, 1635 København V

Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)

Enhed: Åboulevard 9A

Enhedens anvendelse: Enhed til kontor (kode 321)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152062, Ejerlejlighedsnummer: 54, Tinglyst areal fra Matriklen: 90 m²

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb (kode E)

Enhedens samlede areal:	90 m ²	Antal værelser:	2
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²	heraf Antal værelser til erhverv:	2
heraf Enhedens erhvervsareal:	90 m ²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²		

Bemærkninger om enhed

Heraf 30 kvm i kl

Opgang/indgang: Åboulevard 9B, 1635 København V

Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)

Enhed: Åboulevard 9B

Enhedens anvendelse: Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning (kode 333)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152040, Ejerlejlighedsnummer: 34, Tinglyst areal fra Matriklen: 90 m²

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb (kode E)

Enhedens samlede areal:	90 m ²	Antal værelser:	2
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²	heraf Antal værelser til erhverv:	2
heraf Enhedens erhvervsareal:	90 m ²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²		

Bemærkninger om enhed

Heraf 32 kvm i kl

Opgang/indgang: Åboulevard 9C, 1635 København V

Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)

Enhed: Åboulevard 9C

Enhedens anvendelse: Enhed til detailhandel (kode 322)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152041, Ejerlejlighedsnummer: 35, Tinglyst areal fra Matriklen: 90 m²

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb (kode E)

Enhedens samlede areal:	90 m ²	Antal værelser:	4
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²	heraf Antal værelser til erhverv:	4
heraf Enhedens erhvervsareal:	90 m ²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²		

Bemærkninger om enhed

Heraf 32 kvm i kl

Opgang/indgang: Åboulevard 9D, 1635 København V

Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)

Enhed: Åboulevard 9D

Enhedens anvendelse: Enhed til detailhandel (kode 322)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152042, Ejerlejlighedsnummer: 36, Tinglyst areal fra Matriklen: 94 m²

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb (kode E)

Enhedens samlede areal:	94 m ²	Antal værelser:	4
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²	heraf Antal værelser til erhverv:	4
heraf Enhedens erhvervsareal:	94 m ²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²		

Bemærkninger om enhed

Heraf 32 kvm i kl

Opgang/indgang: Åboulevard 11, 1635 København V

Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)

Enhed: Åboulevard 11, 1. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152016, Ejerlejlighedsnummer: 12, Tinglyst areal fra Matriklen: 117 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	132 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	132 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 11, 1. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152017, Ejerlejlighedsnummer: 13, Tinglyst areal fra Matriklen: 121 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	136 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	136 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	5
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 11, 2. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152018, Ejerlejlighedsnummer: 14, Tinglyst areal fra Matriklen: 117 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	132 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	132 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 11, 2. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152019, Ejerlejlighedsnummer: 15, Tinglyst areal fra Matriklen: 121 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	136 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	136 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 11, 3. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152020, Ejerlejlighedsnummer: 16, Tinglyst areal fra Matriklen: 117 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	132 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	132 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 11, 3. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152021, Ejerlejlighedsnummer: 17, Tinglyst areal fra Matriklen: 121 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	136 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	136 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 11, 4. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152022, Ejerlejlighedsnummer: 18, Tinglyst areal fra Matriklen: 117 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	132 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	132 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 11, 4. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152023, Ejerlejlighedsnummer: 19, Tinglyst areal fra Matriklen: 121 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	136 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	136 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	5
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 11, 5. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152025, Ejerlejlighedsnummer: 20, Tinglyst areal fra Matriklen: 108 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	123 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	123 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 11, 5. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152026, Ejerlejlighedsnummer: 21, Tinglyst areal fra Matriklen: 110 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	125 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	125 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	5
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Opgang/indgang: Åboulevard 11A, 1635 København V

Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)

Enhed: Åboulevard 11A

Enhedens anvendelse: Enhed til detailhandel (kode 322)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152043, Ejerlejlighedsnummer: 37, Tinglyst areal fra Matriklen: 93 m²

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb (kode E)

Enhedens samlede areal:	93 m ²	Antal værelser:	4
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²	heraf Antal værelser til erhverv:	4
heraf Enhedens erhvervsareal:	93 m ²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²		

Bemærkninger om enhed

heraf 32 kvm i kl

Opgang/indgang: Åboulevard 11B, 1635 København V

Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)

Enhed: Åboulevard 11B

Enhedens anvendelse: Enhed til kontor (kode 321)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152044, Ejerlejlighedsnummer: 38, Tinglyst areal fra Matriklen: 90 m²

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb (kode E)

Enhedens samlede areal:	90 m ²	Antal værelser:	4
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²	heraf Antal værelser til erhverv:	4
heraf Enhedens erhvervsareal:	90 m ²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²		

Bemærkninger om enhed

heraf 31 kvm i kl

Opgang/indgang: Åboulevard 11C, 1635 København V

Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)

Enhed: Åboulevard 11C

Enhedens anvendelse: Enhed til kontor (kode 321)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152045, Ejerlejlighedsnummer: 39, Tinglyst areal fra Matriklen: 91 m²

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb (kode E)

Enhedens samlede areal:	91 m ²	Antal værelser:	4
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²	heraf Antal værelser til erhverv:	4
heraf Enhedens erhvervsareal:	91 m ²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²		

Bemærkninger om enhed

Heraf 31 kvm i kl

Opgang/indgang: Åboulevard 11D, 1635 København V

Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)

Enhed: Åboulevard 11D

Enhedens anvendelse: Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning (kode 333)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152047, Ejerlejlighedsnummer: 40, Tinglyst areal fra Matriklen: 92 m²

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb (kode E)

Enhedens samlede areal:	92 m ²	Antal værelser:	4
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²	heraf Antal værelser til erhverv:	4
heraf Enhedens erhvervsareal:	92 m ²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²		

Bemærkninger om enhed

Heraf 31 kvm i kl

Opgang/indgang: Åboulevard 13, 1635 København V

Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)

Enhed: Åboulevard 13, kl

Enhedens anvendelse: Enhed til lager (kode 323)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152038, Ejerlejlighedsnummer: 32, Tinglyst areal fra Matriklen: 237 m²

Køkkenforhold: Ingen fast kogeinstallation (kode H)

Enhedens samlede areal:	186 m ²	Antal værelser:	2
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²	heraf Antal værelser til erhverv:	2
heraf Enhedens erhvervsareal:	186 m ²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²		

Enhed: Åboulevard 13, 1. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152027, Ejerlejlighedsnummer: 22, Tinglyst areal fra Matriklen: 121 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	136 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	136 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 13, 1. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152028, Ejerlejlighedsnummer: 23, Tinglyst areal fra Matriklen: 121 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	136 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	136 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 13, 2. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152029, Ejerlejlighedsnummer: 24, Tinglyst areal fra Matriklen: 121 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	136 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	136 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²		

Enhed: Åboulevard 13, 2. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152030, Ejerlejlighedsnummer: 25, Tinglyst areal fra Matriklen: 121 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	136 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	136 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 13, 3. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152031, Ejerlejlighedsnummer: 26, Tinglyst areal fra Matriklen: 121 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	136 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	136 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	5
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 13, 3. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152032, Ejerlejlighedsnummer: 27, Tinglyst areal fra Matriklen: 121 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	136 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	136 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 13, 4. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152033, Ejerlejlighedsnummer: 28, Tinglyst areal fra Matriklen: 121 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	136 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	136 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 13, 4. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152034, Ejerlejlighedsnummer: 29, Tinglyst areal fra Matriklen: 121 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	136 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	136 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 13, 5. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152036, Ejerlejlighedsnummer: 30, Tinglyst areal fra Matriklen: 110 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	125 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	125 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	5
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Enhed: Åboulevard 13, 5. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152037, Ejerlejlighedsnummer: 31, Tinglyst areal fra Matriklen: 110 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	125 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	125 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
Areal af åben altan/tagterrasse:	9 m ²		

Opgang/indgang: Åboulevard 13A, 1635 København V

Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)

Enhed: Åboulevard 13A

Enhedens anvendelse: Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning (kode 333)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152048, Ejerlejlighedsnummer: 41, Tinglyst areal fra Matriklen: 92 m²

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb (kode E)

Enhedens samlede areal:	92 m ²	Antal værelser:	4
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²	heraf Antal værelser til erhverv:	4
heraf Enhedens erhvervsareal:	92 m ²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²		

Bemærkninger om enhed

heraf 31 kvm i kl

Opgang/indgang: Åboulevard 13B, 1635 København V

Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)

Enhed: Åboulevard 13B

Enhedens anvendelse: Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning (kode 333)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 152049, Ejerlejlighedsnummer: 42, Tinglyst areal fra Matriklen: 93 m²

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb (kode E)

Enhedens samlede areal:	93 m ²	Antal værelser:	4
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²	heraf Antal værelser til erhverv:	4
heraf Enhedens erhvervsareal:	93 m ²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²		

Bemærkninger om enhed

Heraf 33 kvm i kl

Bygning 5

Bygningens anvendelse: Udhus (kode 930)

Opførelsesår: 2022

Beliggenhed

Adresse: Åboulevard 7D, 1635 København V

Matrikelnummer: 5479, Ejerlavsnavn: Udenbys Klædebo Kvarter, København (ejerlavskode 2000173)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Træ (kode 5)

Tagdækningsmateriale: Tagpap med lille hældning (kode 1)

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	41 m ²
Overdækket areal:	0 m ²

Bygning 6

Bygningens anvendelse: Udhus (kode 930)

Opførelsesår: 2022

Beliggenhed

Adresse: Herman Triers Plads 2D, 1631 København V

Matrikelnummer: 5479, Ejerlavsnavn: Udenbys Klædebo Kvarter, København (ejerlavskode 2000173)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Træ (kode 5)

Tagdækningsmateriale: Tagpap med lille hældning (kode 1)

Arealer i grundplan

Bebygget areal: 9 m²

Overdækket areal: 0 m²

Oplysninger om byggesager tilknyttet ejendom

Byggesagsnummer: S2025-6980

Byggesagen vedrører: Bygning 3

Byggesagstype: Til/ombygning (kode 2)

Dato for modtagelse af ansøgning: 26.08.2025

Dato for byggetilladelse: 23.09.2025

Dato for påbegyndelse: 24.09.2025

Dato for ibrugtagningstilladelse: Ingen oplysning registreret

Kort til BBR-meddelelsen

Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

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

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

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

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



Forkortelser

B# Bygning #
T# Teknisk anlæg #
NY Nybyggeri

Prikker på kortet

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

Streger i kortet

- Ejendom
- Matrikelskel
- Bygningsomrids

Om BBR-meddelelsen

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

Oplysningerne i BBR anvendes til mange formål i både stat, kommuner og private virksomheder. I det offentlige gælder det fx ejendomsvurdering og

bloktilskud til kommunerne samt boligstøtte. I det private gælder det fx låntagning og ejendomshandel i finans- og ejendomssektoren.

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

Ejers oplysningspligt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Særlige oplysninger

For bygninger til bolig eller erhverv kræver blandt andet disse oplysninger opmærksomhed:

- Opførelsesår
- Om- og tilbygningsår
- Bebygget areal
- Antal etager
- Samlet boligareal og erhvervsareal
- Areal af udnyttet tagetage
- Areal af indbygget udestue
- Tagdækningsmateriale (kodeliste)
- Ydervægsmateriale (kodeliste)
- Varmeinstallation (kodeliste)
- Opvarmningsmiddel (kodeliste)
- Antal badeværelser
- Antal vandskylende toiletter.

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

Opførelsesår

Det år, hvor bygningen er opført. For nogle bygninger står år 1000, fordi opførelsesåret ikke er oplyst.

Antal etager

Alle etager i bygningen – bortset fra kælder og tagetage.

Varmeinstallation og opvarmningsmiddel

Den varmeinstallation og det opvarmningsmiddel, der kan opvarme bygningen. Hvis varmeinstallationen er fjernvarme, registreres ikke opvarmningsmiddel.

Antal badeværelser

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

Antal vandskylende toiletter

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

Registrering i BBR

I BBR registreres oplysninger om grunde, bygninger, enheder og tekniske anlæg:

Grund

Grunden er et sammenhængende stykke jord og er normalt det samme som en matrikel. Nogle grunde kan dog bestå af flere matrikler. Større ejendomme, fx landbrugsejendomme, kan bestå af flere grunde. På grunden registreres oplysninger om fx vandforsyning og afløbsforhold.

Bygning

Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikscenter. På bygningen registreres fx oplysninger om bygningens anvendelse, opførelsesår, varmeinstallation, arealer samt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

Arealer i BBR

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

Boligareal

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

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

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

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

Enhed

En enhed er betegnelsen for fx en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller et erhvervslejemål. En enhed ligger inde i en bygning og har sin egen adresse. Enfamiliehuse har typisk én boligenhed, en etageejendom har en enhed for hver beboelseslejlighed og hvert erhvervslejemål. På enheden registreres fx enhedens anvendelse, bolig- og erhvervsareal samt køkken-, toilet- og badeforhold.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg er fx olietanke, vindmøller, gyllebeholdere samt slanger til jordvarme og solcelleanlæg. Tekniske anlæg er som regel beliggende på en grund, men kan også være knyttet til en bygning.

Bebygget areal

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

Samlet bygningsareal

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

Tagetagens areal

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

Tagetagens udnyttede areal

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

Kælderens areal

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

Matr.nr.: 5479 Udenbys Klædebo Kvarter: Ejerl.nr. 1 til og med 54
5480 Udenbys Klædebo Kvarter: Ejerl.nr. 1 til og med 63
5481 Udenbys Klædebo Kvarter: Ejerl.nr. 1 til og med 50

Foreningens Cvr. Nr 86014912

VEDTÆGTER
for
"EJERFORENINGEN GL. LADEGAARD"

§ 1.

Foreningens navn er "Ejerforeningen Gl. Ladegaard" med hjemsted i Københavns Kommune.

Værneting for alle tvister mellem foreningen og dens medlemmer og medlemmerne indbyrdes er nævnte ejendoms værneting.

§ 2.

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles økonomiske og andre interesser og anliggender, der er knyttet til at være ejere af ejerlejligheder i ejendommene matr.nr. 5479, 5480 og 5481 Udenbys Klædebo Kvarter, som disse ejerlejligheder er specificeret angivet i § 4, herunder vedrørende vedligeholdelse m.v. af fællesrum, fællesarealer, fælles indretninger m.v., ligesom at forestå administrationen af ejendommene, alt i overensstemmelse med nærværende vedtægt.

Til opnåelse af dette formål kan foreningen bl.a. tilslutte sig en grundejerforening eller en forening af ejerlejlighedsforeninger.

Særsomt bemærkes, at foreningen skal renholde og vedligeholde de færdselsarealer og lignende, der tilgrænser de til offentlig gade, fortov, værende arealer, i det omfang det offentlige ikke har overtaget disse opgaver, varigt eller midlertidigt.

§ 3. Udgået, funktionærlejligheden er solgt

Der skal til enhver tid være en funktionærlejlighed i foreningen. Den i ejendommen til funktionærbolig anvendte ejerlejlighed, Etape I, nr. 14 af matr. nr. 5481, Herman Triers Plads 2, stuen th., med et areal 116 kvm, er foreningen til enhver tid pligtig at overtage ved skøde, når foreningen tilbydes denne af "restejendommens" skødehaver.

§ 4.

Samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommene er til enhver tid pligtige at være medlemmer. Alene ejere af ejerlejligheder i ejendommene kan optages i foreningen som medlemmer. Hvis et medlem ejer flere ejerlejligheder noteres han for et medlemskab pr. ejerlejlighed. Den tidligere ejers medlemskab og dermed forpligtelserne over for foreningen ophører først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger med retsvirkning for parterne fra den i skødet nævnte overtagelsesdag, og der er givet ejerforeningen underretning herom, fra hvilket tidspunkt den nye ejer kan udøve stemmeretten.

En tidligere stemmeberettiget ejers medlemskab ophører først endeligt, når den nye ejer er indtrådt og eventuelle restancer er betalt.

Sælgeren af en engang ved skøde erhvervet ejerlejlighed udtræder af foreningen uden krav på foreningen, på refusion af kontingenter eller på udbetaling af andele i foreningens formue, herunder eventuelle fonds eller andre krav, som den tidligere ejer måtte have over for foreningen.

§ 5.

Til enhver ejerlejlighed er fastsat et fordelingstal beregnet efter forholdsmæssig andel af ejendommens fælles rettigheder og forpligtelser, til brug hovedsagelig ved fordeling af fællesomkostninger, fordeling af stemmer på generalforsamling, samt som angivelse af ejerlejlighedsejerens andel af de fælles bestanddele.

Kriterierne for fastlæggelse af fordelingstallene er ud fra faktiske arealer af den enkelte ejerlejlighed, som de er opmålt af landinspektøren:

For beboelsesejerlejlighederne efter areal.

- For ejerlejligheder i beboelsesdelen, som anvendes til erhverv, efter areal.
- For ejerlejligheder, der anvendes til butikker, med hertil hørende kældre, er fastlagt efter areal for butik, reduceret til en halv, hvorefter areal for kælder er reduceret til en fjerdedel.
- For ejerlejligheder der anvendes til kælderlokaler for lager eller lignende alene, er fastlagt efter areal reduceret til en tiendedel.
- For ejerlejligheder der anvendes for garager er fastlagt efter areal og reduceret til 10 m².

De anførte fordelingstal kan kun ændres med samtykke af samtlige foreningens medlemmer.

Der må ikke uden tilladelse fra "restejendommens" skødehaver foretages udstykning eller sammenlægning af ejerlejligheder. Dette gælder dog ikke de ejerlejligheder, der tilhører "restejendommens" skødehaver.

Rettigheder og forpligtelser, som måtte opstå som følge af fællesskabet, omtales i det følgende som foreningens rettigheder, respektive forpligtelser.

Foreningen har til enhver tid pligt at tage skøde på de selvstændigt udstykkede kælderlejligheder, der som "restejendommens" skødehaver tilbyder foreningen disse.

Foreningen overtager vederlagsfrit disse kælderlejligheder med rettigheder og forpligtelser, mod afholdelse af de med overtagelsens berigtigelse forbundne omkostninger, ligesom foreningen fra overtagelsestidspunktet alene fremover afholder alle udgifter på disse ejerlejligheder sammen med de øvrige fællesudgifter. De kælderlokaler, foreningen på denne måde overtager, må ikke senere udbydes til salg eller leje, uden samtykke af den, der står som overdrager i henhold til skødet til foreningen.

Disse kælderlokaler skal sammen med ejendommenes øvrige fælleslokaler anvendes for fælles formål og aktiviteter. Foreningen kan til enhver tid lade udarbejde særlige regulativer og ordensregler for lokalernes benyttelse og orden.

Såfremt en gruppe af beboelsesejerlejlighedsindehavere særskilt ønsker at erhverve en kælderejerlejlighed af den nuværende ejer eller af foreningen, skal det være muligt. (se dog oprindelig skødehavers rettigheder).

Foreningen kan, når det er formålstjenligt, foranledige at ejerlejligheder i kældrene, hvorpå foreningen har skøde, nedlægges som selvstændige ejendomme og sammenlægges med de øvrige fællesarealer i ejendommene.

For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue, medlemmerne hæfter subsidiært tillige personligt og direkte og efter fordelingstal principielt pro rata, subsidiært solidarisk for foreningens forpligtelser.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for acotobetaling og efterbetaling af M

og varmeudgifter vedrørende ejerlejligheden, hvad enten disse er forfaldne før eller efter vedkommendes overtagelse af ejerlejligheden.

§ 6.

Enhver ejerlejlighedsejer har brugs-, udlejnings-, salgs-, belånings- og testationsret over sin ejerlejlighed, jf. dog § 32, ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være grundlag for retsfølging, alt med de begrænsninger, der følger af lovgivningen og nærværende vedtægter.

§ 7

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, inden 4 uger efter afgørelsen overfor bestyrelsen begæres indbragt for en generalforsamling, ekstraordinær eller ordinær efter bestyrelsens bestemmelse, dog med undtagelse af de bestyrelsesbeslutninger, som er truffet i medfør af nedenstående bestemmelser om vedligeholdelse, jvf. § 22. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor andet ikke er udtrykkeligt bestemt, ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal blandt de repræsenterede stemmer, idet der herved bortses fra de i den pågældende afstemning ikke deltagende medlemmers stemmer.

Forslag til ejerforeningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt og med tilslutning fra samtlige medlemmer.

Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, jvf. dog de særlige bestemmelser i vedtægterne § 3 og 5, eller om salg af væsentlige dele af disse, kan kun vedtages med mindst to tredjedels flertal, såvel efter fordelingstal som efter antal medlemskaber, jvf. § 4, på en generalforsamling.

Vedtages forslaget med to tredjedels flertal på en generalforsamling, hvor færre end to tredjedele af stemmerne eller medlemskaberne er repræsenteret, kan forslaget genfremsættes på næstkommende ordinær eller ekstra ordinær generalforsamling og såfremt også to tredjedele af de repræsenterede stemmer og medlemskaber på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endeligt vedtaget. (Dog bemærkes, at indtil tre fjerdedele af ejerlejlighederne er solgt, både efter fordelingstal og antal, kan ændring i nærværende vedtægt ikke finde sted uden tilslutning fra "restejeendommens" skødehaver.)

§ 8.

Hvert år i marts eller april måned afholdes ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultater.

Dagsorden for generalforsamlingen skal omfatte følgende punkter:

- a) Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- b) Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
- c) Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.
- d) Valg af medlemmer af bestyrelsen.
- e) Valg af statsautoriseret revisor (jvf. dog § 16).
- f) Eventuelle forslag.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes:

- når bestyrelsen finder anledning dertil,
 - når behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af ejerforeningens medlemskaber efter antal eller fordelingstal,
 - når en tidligere generalforsamling har besluttet det,
 - når administrator forlanger det.
-

§ 9.

Generalforsamlingen indkaldes skriftlig af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen kan - ligesom øvrige meddelelser til medlemmerne - ske ved, at bestyrelsen lader ejendommenes vicevært omdele en rundskrivelse til de enkelte ejerlejlighedsejere.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Eventuelle forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, bortset fra forslag til valg, skal fremsendes samtidig med indkaldelsen.

§ 10.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende fællesskabet behandlet på den ordinære generalforsamling. Begæring herom må være indgivet skriftligt til administrator senest 30 dage før generalforsamlingen. Medlemmerne vil 8 dage før fristen for indsendelse af forslag til administrator blive adviseret herom.

§ 11.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse, foreningens statsautoriserede revisor og administrator samt repræsentant er for denne. Kun foreningens medlemmer har stemmeret.

Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige enhver myndig person til at give møde for sig på generalforsamlingen og stemme på denne.

§ 12.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 13.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 3, højst 5 medlemmer - antallet af medlemmer fastsættes af bestyrelsen. Bestyrelsen konstituerer sig selv og vælger af sin midte formand for bestyrelsen.

Bestyrelsen supplerer sig med nye medlemmer i stedet for de fratrådte. De således indtrådte bestyrelsesmedlemmer fungerer indtil den først afholdte ordinære generalforsamling.

Formanden og de øvrige medlemmer af bestyrelsen skal være medlemmer af foreningen.

Formanden og de øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, således at halvdelen af medlemmerne er på valg hvert år og formanden hvert andet år.

Bestyrelsens arbejde er ulønnet, jvf. dog § 24.

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

§ 14.

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommenes fælles anliggender, herunder administration af betaling af fællesudgifter.

Endvidere påhviler det bestyrelsen at sørge for tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring samt eventuelt andre forsikringer), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser af, hvad der er fælles ejendomsret underkastet i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter og forholdene i øvrigt må anses for påkrævede. Bestyrelsen er ansvarlig for, at administrator fører forsvarligt regnskab over de på foreningens vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejere afkrævede bidrag til fælles udgifter.

Bestyrelsen er enten selv eller ved fuldmagt til administrator berettiget til efter behørigt varsel, jf. de til enhver tid gældende regler i lejeloven herom, at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, ligesom medlemmerne, respektive disses lejere, skal tillade adgang hertil for de af bestyrelsen eller administrator udpegede håndværkere m.v. med henblik på udførelsen af reparationer, tilsyn, vurderinger etc.

§ 15.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere 1 medlem er tilstede. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Når stemmerne står lige, gør formandens stemme udslaget.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de i bestyrelsesmødet deltagende bestyrelsesmedlemmer.

§ 16.

Generalforsamlingen skal antage en ejendomskyndig administrator til bistand ved varetagelse og administration af ejendommens daglige drift.

Den statsautoriserede revisor og ejendommens vicevært aflønnes af foreningen.

Administrator er befuldmægtiget til - med substitutionsret - at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Alle ind- og udbetalinger sker gennem administrator, der forestår kasse og bogholderi.

§ 17.

Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

§ 18.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til fordelingstal en ydelse, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen efter forslag fra bestyrelsen på grundlag af et af administrator udarbejdet driftsbudget. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal bestyrelsen være berettiget til at lade administrator opkræve en ekstraordinær ydelse, jvf. dog § 22 stk. 7.

Den ordinære ydelse erlægges månedsvis, kvartalsvis eller halvårlig forud efter bestyrelsens bestemmelser.

Til sikkerhed for betaling af de forannævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter i forbindelse med et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem, undtagen den på tidspunktet for nærværende forenings stiftelse værende ejer af ejendommene eller "restejendommens" skødehaver, et ejerpantebrev af rimelig størrelse, som henligger i ejerforeningen som håndpant for nævnte krav.

Størrelsen af ejerpantebrevet udgør kr. 34.000 med pant umiddelbart efter indestående prioriteter forud for eventuelt nyt ejerskiftelån.

I det omfang der tidligere er udstedt ejerpantebrev, men af mindre størrelse, skal dette ved første overdragelse, der finder sted efter nærværende vedtægtsændring, forhøjes således, at det andrager kr. 34.000. Er det på grund af efterstående prioriteter ikke muligt at forhøje pantebrevet, skal der i stedet udstedes supplerende pantebrev med pant som angivet ovenfor.

Såfremt der i medfør af en tidligere gældende bestemmelse om sikkerhedsstillelse er tinglyst pantebreve med en større hovedstol end kr. 34.000, er de pågældende medlemmer berettiget til at få disse nedlyst, mod at pantebrevet får førsteprioritet i ejerlejligheden.

Udgifter til udfærdigelse og tinglysning af ejerpantebrevene og ændringer afholdes af det enkelte medlem.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Ejeren af "restejendommen" har ingen pligt til at betale indskud til eventuelle grundfond eller aconto bidrag af nogen art. Ejeren er alene forpligtet til at indbetale sin andel for de ham tilhørende ikke solgte ejerlejligheder af de ifølge fordelingstallene fordelte fællesudgifter, på lige fod med de øvrige ejerlejlighedsejere.

§ 19.

Foreningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

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

Der føres en revisionsprotokol i forbindelse med beretninger om revisionen af regnskaberne.

Ved beretning om revision af årsregnskabet skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførsel i revisionsprotokollen er foretaget, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 20.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 21.

Fælles ejendomsret undergivet er ejendommens grund, fundament, ydermure, tage, kælderrum (for så vidt de ikke er opdelt i ejerlejligheder) og pulterrum i det omfang, de ikke er underkastet et enkelt medlems eksklusive rådighedsret, hoveddøre, trapper og trappehuse, varmeanlæg med radiatorer, etageadskillelser og dertil hørende jern- og trækonstruktioner, rørføringer, ledninger, stik samt tekniske og sanitære installationer af enhver art (herunder el, gas, vand- og varmeinstallationer), som er beliggende uden for de enkelte ejerlejligheder, samt berettigende servitutter og rettigheder i naboforhold.

Pulterrum og kælderrum, der står til den enkelte ejerlejligheds disposition, herunder de kælderrum og det ene pulterrum, hvorover der disponeres, som følge af udlejning af ejerlejligheder, vil fortsat henhøre under den enkelte ejerlejlighed. Rummene vil ikke kunne adskilles fra den fælles helhed, ligesom den dispositionsret en ejerlejlighedsindehaver hidtil har haft, ikke kan fratages lejligheden uden ejerlejlighedsindehaverens samtykke.

§ 21A.

Medlemmerne har ret til at etablere altaner mod ejendommens gårdside i overensstemmelse med beslutningen på generalforsamlingen den 8/12 2005. Altanerne må alene placeres på de af generalforsamlingen besluttede steder, og altanerne skal ligeledes udformes i overensstemmelse hermed. Der kan foretages indvendig afskærmning af altanen i rækværkets højde i overensstemmelse med bestyrelsens anvisninger.

Opsætning af altan kan alene ske efter forudgående indhentet skriftlig tilladelse fra bestyrelsen, der alene kan betinge meddelelse af tilladelsen af, at altaner etableres i overensstemmelse med beslutningen på generalforsamlingen den 8/12 2005 og det heraf udspringende projekt/altantegninger, at der forevises byggetilladelse, samt at der af ansøgeren erlægges et gebyr svarende til ansøgerens forholdsmæssige andel af de projekteringsudgifter, der har været forbundet med gennemførelsen af det i forlængelse af generalforsamlingen den 8/12 2005 besluttede projekt, dog eksklusive udgifter vedrørende udbud og tilsyn m.v.

Bestyrelsen fastsætter suverænt gebyrets størrelse i henhold de ovenfor anførte retningslinjer, og bestyrelsen kan herunder årligt pr. 1. januar foretage en regulering af gebyrets størrelse i overensstemmelse med den procentvise udvikling i nettoprisindekset, første gang pr. 1. januar 2007, set i forhold til det forudgående år.

De derved indvundne gebyrer indgår ikke i ejerforeningen, men opgøres som en selvstændig hensættelse til vedligeholdelse af altaner i foreningens regnskab, og frigives til et af et flertal efter antal af altanejere besluttet vedligeholdelsesprojekt. Bestyrelsen, eller såfremt 1/4 af de til enhver tid værende altanejere anmoder bestyrelsen derom, kan når som helst og med et varsel på mindst 14 dage indkalde altanejerne til et møde, hvor der med et flertal efter antal kan træffes beslutning om gennemførelse af fælles vedligeholdelsesarbejder. Udgifterne i forbindelse med fælles vedligeholdelsesarbejder fordeles til enhver tid ligeligt mellem de ejere, der på udgiftstidspunktet har altan, og den enkelte ejer hæfter med sin andel direkte og personligt over for ejerforeningen for betalingen heraf.

Vedligeholdelse af altanerne påhviler til enhver tid de ejere der har altan, og ejerne er herunder forpligtet til at holde altanerne i velvedligeholdt og forsvarlig stand. Såfremt en ejer misligholder sin vedligeholdelsesforpligtelse, kan bestyrelsen pålægge pågældende ejer at foretage udbedring inden en nærmere angiven rimelig fastsat frist under hensyntagen til karakteren af udbedringen. Såfremt udbedring er uopsættelig, kan bestyrelsen i fornødent omfang iværksætte øjeblikkelige afværgeforanstaltninger for ~~ejerens regning, ligesom bestyrelsen i øvrigt for ejerens regning kan iværksætte vedligeholdelsesarbejder~~, såfremt ejeren ikke efterkommer et herom meddelt pålæg. Ejeren er herunder forpligtet til at give de af bestyrelsen anviste teknikere og håndværkere m.v. adgang til sin lejlighed i samme omfang, som foreningen i øvrigt har adgang til lejligheden ved gennemførsel af fælles vedligeholdelsesarbejder. Ejeren hæfter direkte og personligt over for ejerforeningen for enhver af foreningen afholdt udgift i forbindelse med iværksættelse af afværgeforanstaltninger og vedligeholdelsesarbejder i henhold til et herom meddelt pålæg.

§ 21B.

Medlemmerne, der har lejlighed i stueetagen, har ret til at etablere nedgang til gården via trappe efter bestyrelsens nærmere anvisninger. Udgangen må alene placeres efter bestyrelsens anvisninger, ligesom trappen skal udformes efter bestyrelsens anvisning. Nedgang kan såvel etableres i et eksisterende 2- eller 3 fags vindue. Etablering af nedgang kan alene ske efter forudgående indhentet skriftlig tilladelse fra bestyrelsen. Alle udgifter påhviler den enkelte ejer, ligesom bestyrelsen kan opkræve et gebyr for brug af ingeniørtegninger vedr. trappen. Bestemmelserne i § 21A om gebyr finder ligeledes anvendelse her.

Den enkelte ejer har ikke særskilt råde- eller brugsret over et område ved nedgangen af sin trappe eller gården i øvrigt, hvilke forhold i det hele nærmere er reguleret i husordenen.

Vedligeholdelse af trapperne påhviler den til enhver tid værende ejer af lejligheden. Bestemmelserne i § 21 om misligholdelse finder ligeledes anvendelse her.

§ 22.

Fælles vedligeholdelsespligt omfatter alle arealer, bygningsdele og rum med deri værende bygningstilbehør uden for den enkelte ejerlejligheds grænser, jvf. § 21.

Specielt kan nævnes, at den fælles pligt til vedligeholdelse m.v. omfatter ejendommens grund, fundament, ydermure, mure imod fællesrum, bortset fra den del af muren, der er indvendig væg i den mod fællesrum grænsende ejerlejlighed.

Herforuden omfatter den fælles vedligeholdelsespligt tage, fælles kælder- og pulterrum, trapper, etageadskillelser, udvendig maling af vinduer og entredøre, varmerør, elevatorer og hertil knyttede anlæg, den gennemgående del af faldstammer, vandledninger og aftrækskanaler, samt gas- og elledninger indtil tilslutning til ejerlejlighedens måler.

Dog skal den enkelte ejer inden for lejligheden selv male og tapetsere fælles installationer.

Såfremt en lejlighed istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilket foreningen er ansvarlig eller hæfter, afholdes udgifterne som fællesudgift, jvf. § 24, efter aftale med administrator. Såfremt enighed ikke kan opnås, afgør bestyrelsen tvisten.

Bestyrelsen er – inden for rammerne af ovenstående - pligtig at vedtage afholdelse af udgifter til ejendommens - efter deres karakter og forholdene i øvrigt påkrævede - vedligeholdelse, også selvom de pågældende foranstaltninger kun er til gavn for en enkelt eller enkelte medlemmer, såfremt undladelsen af at afholde udgiften vil bevirke, at brugsværdien af det/de pågældende medlems/medlemmers ejerlejlighed(er) derved på mere end uvæsentlig måde ville forringes mere end for de øvrige medlemmers ejerlejligheder.

Bestyrelsens beslutninger med hensyn til vedligeholdelse og istandsættelse af ejendommen er endelig, dog således at et eller flere medlemmer kan indbringe bestyrelsens undladelse af at afholde udgifter i henhold til nærværende paragrafs 4. afsnit for en generalforsamling eller for domstolene.

~~Vil vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifterne i et regnskabsår overstige det hertil budgetterede beløb med mere end 20 %, skal udgifter herudover dog af bestyrelsen forelægges en generalforsamling til godkendelse, såvidt muligt forinden påbegyndelsen af de pågældende arbejder, evt. ved vedtagelsen af et nyt budget for det pågældende regnskabsår.~~

Beslutninger, hvorved der påføres de enkelte medlemmer vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifter som følge af vedtagelsen af tilsvarende fællesudgifter, kan ikke indbringes for domstolene.

Ethvert medlem er pligtig at give de af administrator udpegede håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparation, modernisering m.m.

§ 23.

Ejendommens varme og eventuelle varmtvandsforsyning afmåles og afregnes i henhold til individuelle opsatte målere i lejlighederne.

§ 24.

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem den af medlemmerne i henhold til § 18 påhvilende ydelse, er alle udgifter anført i nærværende vedtægter vedrørende fællesskabet, herunder tilbagebetaling af lån, optaget med eller uden pant i ejendommene matr.nr. 5479, 5480 og 5481 Udenbys Klædebo Kvarter, som disse er opdelt i ejerlejligheder med eller uden solidarisk hæftelse, betaling af ejendomsskatter og afgifter - også enhver fremtidig udgift - i det omfang, disse ikke er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, udgift til elforbrug vedrørende hvad der er fælles ejendomsret undergivet, udgift til ejendomsfunktionærer, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, administration, revision, regnskabsafleggelse og evt. diæter til bestyrelsen.

§ 25.

Såfremt bestyrelsen finder, at det er påtrængende nødvendigt at foretage ekstraordinære foranstaltninger vedrørende det, der jfr. § 21 er undergivet fælles ejendomsret og denne udgift ikke kan afholdes gennem de årlige indbetalinger fra ejerlejlighedsejerne eller af et hertil oprettet fond, er medlemmerne forpligtede til at medvirke til optagelse af et fælles lån uden eller med pant i samtlige ejerlejligheder. Lånet optages af bestyrelsen efter at beslutning herom er vedtaget på en generalforsamling med kvalificeret majoritet efter reglerne i § 7 stk. 5. Et medlem kan dog ved kontant at indbetale sin andel af det pågældende beløb fritages for at deltage som debitor og pantsætter.

§ 26.

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne. Vedligeholdelsen omfatter ikke blot maling, hvidtning og tapetsering, men tillige anden form for vedligeholdelse såsom fornyelse af gulve, træværk, murværk, vinduesruder, elektriske og sanitære installationer samt vedligeholdelse herunder eventuel fornyelse af radiatorer, vand- og gasledninger, kort sagt alt, hvad der ikke i henhold til § 22 er fælles vedligeholdelse undergivet.

For såvidt udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er ejerlejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduerne malet, tætnet og kittet indvendigt, for så vidt dette er påkrævet.

Det bemærkes, at vinduernes indvendige vinduesrammer samt overkarm, underkarm, sidekarm og midtersprosser til stadighed skal holdes i den for ejendommene gældende karakteristiske ensartede lyse farve.

Uden bestyrelsens samtykke må ejerlejlighedsejerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen udenfor ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe m.v. skal skriftligt godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen godkender såvel det visuelle indtryk i forhold til ejendommen, den konkrete opsætning og fastgørelse til facaden. Bestyrelsen er berettiget til, i forbindelse med en sådan godkendelse, at kræve en sikkerhedsstillelse fra butiksejeren i form af kontant uforrentet deponering af et beløb op til kr. 8.000,- til dækning af retableringsforpligtigelser, herunder påførte skadet. Beløbet deponeres af ejeren.

Det er endvidere de enkelte ejerlejlighedsejere - forbudt at opsætte Tv-antennor på ejendommens lofter, tage eller facader.

Hvis en lejlighed vedligeholdelsesmæssigt groft forsømmes eller forsømmes til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse for det hertil udlagte beløb i det til ejerforeningen håndpantatte ejerpantebrev.

§ 27.

Et medlem er berettiget til at foretage ændringer og forbedringer af sin ejerlejlighed i det omfang, dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere. Han er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af hans ejerlejlighed, selvom andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentlig dyrere. Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af den ejer, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder og denne plan godkendes på en generalforsamling, idet generalforsamlingen dog ikke kan modsætte sig en sådan plan, der måtte være tiltrådt af samtlige ejere af berørte ejerlejligheder, med mindre foreningens interesser på væsentlig måde berøres heraf.

Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet og tilstille administrator en kopi af byggetilladelse og af bygningsattest samt en tegning. Med hensyn til installationer såsom vaskemaskiner, opvaskemaskiner m.v., der kræver udvidet forbrug af varme, vand eller el, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos administrator, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en afgift, svarende til det øgede forbrug.

Tilladelsen meddeles yderligere under den forudsætning, at lejlighedsejeren er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer og at lejlighedsejeren i tilfælde af, at senere lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af lejlighedsejeren foretagne installation har medvirket til en overbelastning, der medfører krav om en udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen, eventuelt med adgang til forholdsmæssig refundering af beløbet ved tilsvarende installationer i andre lejligheder, der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan foreningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et depositum foruden ovennævnte afgift.

Såfremt der ikke opnås enighed om, hvilken andel af sådanne "udvidelsesomkostninger" som omhandlet i forrige stykke, der påhviler ejerlejlighedsejeren, afgøres dette spørgsmål endeligt ved voldgift, jvf. § 34.

§ 28.

Samtlige ejere af ejerlejligheder resp. lejerne heraf er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden. Er intet vedtaget, gælder husordenen i de autoriserede lejekontrakter. Uden administrators skriftlige tilladelse må husdyr - hund, kat m.m. - ikke holdes.

§ 29.

Der må ikke drives erhverv fra de respektive ejerlejligheder, bortset fra de ejerlejligheder som pr. 1/1 - 1977 har ret dertil og da kun i samme omfang. Først udstedte skøde på en ejerlejlighed, hvorfra der hidtil er drevet erhverv, fastsætter om, og i så fald i hvilket omfang, der må drives erhvervsvirksomhed fra ejerlejligheden.

§ 30.

Udgifter vedrørende dagrenovation afholdes som fællesudgift. Alt andet affald (kasserede effekter såsom møbler og lignende) fjernes ved det pågældende medlems egen foranstaltning og for dennes regning.

§ 31.

Det er ikke tilladt at parkere biler, motorcykler, scootere, knallerter eller cykler på ejendommens areal uden for de særlige indrettede parkeringspladser, jvf. dog § 21.

§ 32.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed, erhvervet ved skøde, skal kontrakten godkendes af bestyrelsen, der kan nedlægge forbud imod udlejning overhovedet.

Såfremt bestyrelsen nægter en sådan udlejning, kan ejeren forlange, at foreningen godtgør den fulde leje, som lejligheden kunne have indbragt i perioden fra dato for bestyrelsens beslutning, til en eventuelt generalforsamling eller anden afgørelse i medfør af nærværende vedtægt går bestyrelsen imod.

Den nuværende ejer af ejendommene og til enhver tid skødehaver på "reste ejendommen" har fortsat ret til at udleje sine ejerlejligheder uden samtykke af foreningen.

§ 33.

Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, f.eks. ved at komme i restance med ham påhvilende økonomiske ydelser, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, ved krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for medejere, kan bestyrelsen eller generalforsamlingen forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1'ste i en måned.

Den ejer, som det i medfør af stk. 1 er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er berettiget til at disponere over lejligheden ved udlejning til anden side, som dog ikke må være til hans familie, pårørende eller ansatte i hans evt. virksomhed og ej heller til nogen, som kan antages at ville udvise chikanøs adfærd. Den pågældende lejer skal godkendes af bestyrelsen, som er berettiget til at anvise en anden lejer, der

vil indgå på tilsvarende vilkår, hvem der desuden uden særligt vederlag til ejeren skal tillægges 5 års uopsigelighed.

Vedkommende ejer er ligeledes berettiget til at sælge ejerlejligheden. Bestyrelsen har dog på foreningens vegne i så fald forkøbsret til ejerlejligheden på samme vilkår, som vedkommende bevisligt kan opnå til anden side.

§ 34.

Alle tvister imellem medlemmer og/eller ejerforeningen afgøres ved dansk rets almindelige domstole i henhold til værnetingsreglen i § 1.

§ 35 .

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på samtlige ejerlejligheder under matr.nr. 5479, 5480 og 5481 Udenbys Klædebo Kvarter.

Deklarationen respekterer til enhver tid uden særskilt påtegning, lån i almindelig og særlig realkredit med statutmæssige forpligtelser og til forhøjet rente samt bank og/eller sparekasselån.

Påtaleberettiget er "Ejerforeningen Gl. Ladegaard" ved dennes bestyrelse og de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommene.

Med hensyn til de ejendommene påhvilende hæftelser, servitutter m.v., henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

København, den 2018

Tiltrædes:

Som bestyrelse:

.....
Hans-Otto Loldrup, formand

.....
Thomas Furu-Grage

.....
Nikolaj Bjerre

.....
Henrik Vagner

Ejerforeningen Gl. Ladegaard

Mart. nr. 5479, 5480 & 5482, København

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 29. april 2025.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen

Ejerforeningen Gl. Ladegaard
Mart. nr. 5479, 5480 & 5482, København

Hjemmeside: www.gammel-ladegaard.dk

Hjemsted: København Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Henrik Vagner, Formand
Lisbeth Krogslund
Sarah Kamma Legentil-Borup
Rasmus Thambo
Henrik Sand Madsen

Administrator

RialtoAdvokater
Falkoner Allé 1
2000 Frederiksberg

Revisor

Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Engholm Parkvej 8
3450 Allerød

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Ejerforeningen Gl. Ladegaard.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke ejerforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af ejerforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2025

Bestyrelse

Henrik Vagner
Formand

Lisbeth Krogslund

Sarah Kamma Legentil-Borup

Rasmus Thambo

Henrik Sand Madsen

Som administrator i Ejerforeningen Gl. Ladegaard skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

København, den 11. april 2025

Administrator

RialtoAdvokater

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Gl. Ladegaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Gl. Ladegaard for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter.

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 revisorerets 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 Gl. Ladegaard har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2025 og 1. januar - 31. december 2024. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Allerød, den 11. april 2025

Piaster Revisorerne

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 16 00 37

Stefan Sølvhøj Johansson

statsautoriseret revisor
mne34123

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Gl. Ladegaard er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser ejerforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede fællesbidrag i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Indtægter omfatter årets opkrævede a conto bidrag, der er baseret på den enkelte ejers fordelingstal.

Ikke indbetalte fællesbidrag samt forudmodtagne fællesbidrag er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende eller forudmodtaget fællesbidrag.

Omkostninger

Omkostninger omfatter årets fakturerede udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier, trappelys og udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renter af bankgæld.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Hensatte forpligtelser

Hensættelser måles til de vedtagne afsatte beløb fratrukket de afholdte omkostninger, som vedrører den pågældende hensættelse.

Restancer ejerbidrag, varme etc.

Restancer ejerbidrag, varme etc. vedrører opkrævede, men endnu ikke indbetalte ordinære bidrag fra ejere.

Varmeregnskab

Varmeregnskab indregnes i balancen med det nettoindestående, der er opgjort på statusdagen. Varmeforbrug afregnes ikke efter fordelingstal, men efter forbrug.

Øvrige gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2025 (ej revideret)	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Ordinære ejerbidrag	4.604.451	4.470.341	4.470.340	4.350.465
Øvrige indtægter	0	16.039	0	139.479
Indtægter i alt	4.604.451	4.486.380	4.470.340	4.489.944
Forsikringer	-525.000	-452.793	-500.000	-413.574
2 Forbrugsafgifter	-1.105.000	-1.101.248	-1.225.000	-1.078.456
3 Renholdelse	-507.500	-459.391	-481.000	-405.663
4 Ordinær vedligeholdelse	-690.000	-1.611.547	-1.145.000	-821.335
5 Særlig vedligeholdelse	-962.000	-428.557	-800.000	-413.792
6 Administrationsomkostninger	-492.500	-641.726	-485.000	-293.027
Omkostninger i alt	-4.282.000	-4.695.262	-4.636.000	-3.425.847
Resultat før finansielle poster	322.451	-208.882	-165.660	1.064.097
Finansielle indtægter	0	5.701	0	1.111
Finansielle omkostninger	0	0	0	-20.100
Årets resultat	322.451	-203.181	-165.660	1.045.108
Årets resultat fordeles således:				
Overført restandel af årets resultat	322.451	-203.181	-165.660	1.045.108
I alt	322.451	-203.181	-165.660	1.045.108

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Omsætningsaktiver		
Restancer, ejere	34.666	15.812
Tilgodehavende hos ejere vedrørende tagprojekt	49.420.866	30.309.324
Varmeregnskab	156.035	0
Tilgodehavender hos ejere	236.461	0
Andre tilgodehavender	53.009	43.144
Periodeafgrænsningsposter	15.360	17.220
Tilgodehavender i alt	<u>49.916.397</u>	<u>30.385.500</u>
7 Likvide beholdninger	<u>2.776.391</u>	<u>3.254.835</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>52.692.788</u>	<u>33.640.335</u>
Aktiver i alt	<u>52.692.788</u>	<u>33.640.335</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital			
8	Overført resultat	4.443.155	4.646.336
	Egenkapital i alt	4.443.155	4.646.336
Hensatte forpligtelser			
9	Hensættelse vedrørende altanvedligeholdelse	182.045	194.569
	Hensatte forpligtelser i alt	182.045	194.569
Gældsforpligtelser			
	Bankgæld, byggekredit	47.665.707	25.226.934
	Varmeregnskab	0	47.974
10	Anden gæld	401.881	3.524.522
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	48.067.588	28.799.430
	Gældsforpligtelser i alt	48.067.588	28.799.430
	Passiver i alt	52.692.788	33.640.335

1 Væsentlige begivenheder

Noter

	Budget 2025 (ej revideret)	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
1. Væsentlige begivenheder				
Ejerforeningen har i regnskabsåret været involveret i en retssag angående afklaring af om vedligeholdelsespligten for opførte altaner påhviler ejerforeningen eller den enkelte ejer af altanen. Landsretten har fastslået at det er ejerforeningen, som har vedligeholdelsespligten, hvorfor ejerforeningen fremover vil blive belastet af vedligeholdelsesomkostninger i relation til altanene.				
2. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	475.000	451.635	500.000	456.006
Renovation	450.000	436.570	450.000	403.198
Elforbrug fællesarealer	150.000	130.609	200.000	132.240
Varmeregnskab mv.	30.000	82.434	75.000	87.012
	1.105.000	1.101.248	1.225.000	1.078.456
3. Renholdelse				
Vinduespolering	0	11.250	0	0
Ejendomsservice	500.000	381.316	450.000	383.163
Diverse	0	0	1.000	0
Snerydning	7.500	1.875	0	0
Trappevask	0	64.950	30.000	22.500
	507.500	459.391	481.000	405.663

Noter

	Budget 2025 (ej revideret)	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
4. Ordinær vedligeholdelse				
Maler	0	0	20.000	0
Elektriker	80.000	242.029	275.000	66.091
Glarmester	10.000	0	5.000	2.430
Murer	50.000	459.205	50.000	0
Tømrer	25.000	53.219	25.000	473
VVS	200.000	427.023	200.000	136.316
Låseservice	25.000	141.281	60.000	13.948
Diverse	100.000	68.795	200.000	195.566
Facaderenovering	0	0	0	79.453
Haveanlæg	100.000	69.012	100.000	64.311
Elevator, vedligeholdelse	100.000	123.708	100.000	116.491
Elevator, serviceabonnement	0	27.275	0	0
Grafittibekæmpelse	0	0	10.000	2.475
Konsulentonorar	0	0	100.000	143.781
	690.000	1.611.547	1.145.000	821.335

Noter

	Budget 2025 (ej revideret)	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
5. Særlig vedligeholdelse				
B&B rådgivning - vedligeholdelsesprojekter 2025-2035	100.000	0	0	0
Udskiftning af dørlukke systemer / dørpumper på hoveddøre	72.000	0	0	0
Cykelparkering - bøjler til ladcykler	50.000	0	0	0
Butikker - tagudhæng (kobber mv.)	400.000	0	0	0
Renovering bagtrappe	0	0	0	6.500
Lysinstallation på loft	0	0	0	75.904
Fuldslibning af hovedtrapper	0	0	0	219.188
Renovation af terrazzogulve	0	0	0	112.200
Vask af alle vinduer - på gadesiden - efter tagprojekt afslutning	0	0	125.000	0
Slibning af hovedtrapper (KG2, HTP2-4-6, JTP16-18) 6 x kr. 55.000	0	148.500	330.000	0
Gårdhaven - rens af faldunderlag på legepladser, regnvandsbeholdere m.v.	0	0	85.000	0
Portrum og mursten i porten inkl. belysning	160.000	62.643	110.000	0
Hovedtrapper - indgangsparti, lister m.v. (STUE + FØRSTE SAL)	0	83.250	150.000	0
ISTA - installation af EED målere	0	134.164	0	0
Hovedtrapper - maling fejlister og elevatordør nederst	180.000	0	0	0
	962.000	428.557	800.000	413.792

Noter

	Budget 2025 (ej revideret)	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
6. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	220.000	199.780	220.000	194.922
Udarbejdelse og revision af årsrapport	50.000	41.000	50.000	39.750
Advokat mv.	75.000	6.000	75.000	0
Sagsomkostninger	0	270.293	0	0
Gebyrer m.v.	20.000	22.525	25.000	0
Generalforsamling og møder	50.000	42.046	80.000	37.947
Diverse	5.000	25.657	15.000	3.383
Internet og cloud services	20.000	18.618	20.000	17.025
Gaver, personale	2.500	2.510	0	0
Konsulent	50.000	13.297	0	0
	492.500	641.726	485.000	293.027

Noter

	31/12 2024	1/1 2024
7. Likvide beholdninger		
Indestående i pengeinstitutter	2.454.067	2.933.737
Altanbankkonto	322.324	321.098
	2.776.391	3.254.835
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	4.646.336	3.601.228
Årets overførte overskud eller underskud	-203.181	1.045.108
	4.443.155	4.646.336
9. Hensættelse vedrørende altanvedligeholdelse		
Hensat primo	194.569	183.192
Indbetalt fra ejerne i året	0	16.500
Afholdte vedligeholdelsesomkostninger i året	-13.750	-6.250
Tilskrevne renter på altankonto i året	1.226	1.127
	182.045	194.569
10. Anden gæld		
Kreditorer mv.	360.881	3.484.773
Revisor	41.000	39.749
	401.881	3.524.522

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag den 22. april 2014 kl. 19.00 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard i "fastelavnslokalet" Herman Triers Plads 4-6.

Der var repræsenteret 73 af foreningens medlemmer, heraf 28 i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog advokat Jens Larsen fra administrators kontor,

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Genfremsættelse af forslag 5B angående tilladelse til forældre køb m.v. vedtaget på ordinær generalforsamling 3. april 2014 til eventuel endelig vedtagelse som følger:
"Udlejning til slægtninge i lige opad- og nedstigende linje (børn/forældre) samt søskende kan uanset det ovenfor (under pkt. A) anførte ske tidsubegrænset og uden opfyldelse af betingelsen om midlertidigt fravær, idet de ovenfor (under pkt. A) anførte bestemmelser vedrørende udlejning og godkendelse heraf i øvrigt stadig skal være gældende."
3. Eventuelt.

Ad punkt 1 – dirigent og referent.

Ole Bay-Schmith bød som foreningens formand velkommen, og efter bestyrelsens forslag blev Henrik Vagner valgt som dirigent, mens advokat Jens Larsen blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede herefter med forsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig.

Ad punkt 2 – genfremsættelse af forslag om tilladelse til udlejning til børn mv. (forældre køb).

Der blev henvist til det anførte ved indkaldelsen, at forslaget havde været til behandling på ordinær generalforsamling 3. april 2014 og der vedtaget med et flertal på mere end 2/3, og at forslaget som følge heraf ville kunne vedtages med et flertal på 2/3 på den ekstraordinære generalforsamling uanset repræsentationen af medlemmer.

Man overgik herefter til afstemning, hvorved dirigenten konstaterede, at 52 medlemmer med et fordelingstal på 351,94 stemte for forslaget, mens 21 medlemmer med et fordelingstal på 150,97 stemte imod.



UDLEJNING

Bestyrelsen skal medmindre vægtige grunde taler derimod meddele tilladelse til, at et medlem kan udleje sin lejlighed i sin helhed i indtil to år under samme betingelser som en lejer kan fremleje sin lejlighed i henhold til lejeloven, når det pågældende medlems fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign.

Bestyrelsen skal medmindre vægtige grunde taler derimod modsætte sig lejeforholdet, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller bestyrelsen i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig udlejningen. Bestyrelsen skal herunder modsætte sig udlejning, hvorved lejligheden bliver beboet af flere end to personer pr. beboelsesrum.

Bestyrelsen skal medmindre vægtige grunde taler derimod meddele tilladelse til udlejning af enkeltværelser under samme betingelser som en lejer kan fremleje værelser, hvorved bemærkes, at der højst kan ske udlejning af halvdelen af lejlighedens beboelsesrum, og at det samlede antal personer, der bor i lejligheden, ikke må overstige antallet af beboelsesrum. Bestyrelsen skal herunder modsætte sig udlejning, hvorved lejligheden bliver beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum.

Udlejningsaftaler skal indgås skriftligt, og skal inden udlejningsforholdets påbegyndelse godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen skal herunder nægte at meddele godkendelse af udlejningsforhold, hvorved lejligheden får karakter af klubværelser.

Bestyrelsen skal medmindre vægtige grunde taler derimod meddele tilladelse til forlængelse af et udlejningsforhold af lejligheden i sin helhed, såfremt betingelserne for udlejningen stadig er gældende og udlejningen hidtil er forløbet uden gener for foreningen.

Bestyrelsen kan betinge godkendelse af, at det bliver indføjet i lejekontrakten, at lejer er gjort bekendt med foreningens vedtægter og husorden, og at det bliver indføjet, at ejerforeningen i forhold til lejer har samme beføjelser som det udlejende medlem ved lejers overtrædelse af vedtægter og husorden samt misligholdelse i øvrigt, idet foreningen herunder er berettiget til at gennemføre sag vedrørende udsættelse af lejeren.

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag den 29. maj 2018 kl. 19.00 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard i lokaler hos La Oficina, Suomisvej 4, 1927 Frederiksberg C.

Der var repræsenteret 65 af foreningens medlemmer, hvoraf 14 medlemmer var mødt i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog Karin Nygaard Corfitzen, rådgiver fra Opland på gårdhave projektet, projektleder Laura Koch Rotne fra Københavns Kommune og advokat Jens Larsen fra administrators kontor.

Der var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Genfremsættelse af forslag om vedtægtsændringer fremsat på ordinær generalforsamling 19. april 2018 og der vedtaget med samtlige stemmer, jf. vedtægtens § 7. – Forslag som fremsat og vedtaget på ordinær generalforsamling vedlægges.
3. Behandling af forslag fremsat af bestyrelsen vedrørende udførelse af gårdanlæg i forbindelse med gårdrenovering og betaling hertil:
A. Bemyndigelse til at udføre gårdanlæg for en samlet pris på anslået ca. 2,3 mio. kr. i henhold til bestyrelsens vedlagte beskrivelse samt forslag om, at udførelsen finansieres ved opsparede midler for så vidt angår 1 mio. kr. og resten ved ekstraopkrævning overfor medlemmerne månedligt i 6 måneder fra 1. august 2018.
B. Forslag fremsat af Jesper Rudolph om, at der i forbindelse med projektet udføres trækkasser under gårdbelægningen til brug for fremtidig eventuel indlæggelse af fibernet. Udgiften hertil andrager anslået ca. 75.000 kr. og er ikke indeholdt i det ovenfor under pkt. A anførte samlede beløb for udførelsen.
4. Behandling af forslag vedrørende indkøb af hjertestarter fremsat af Karin Elrød og Niels Jørgen Madsen, Åboulevard 13, 5.th.:
Der fremsættes forslag om, at der enten indkøbes eller lejes 2 stk. hjertestartere iht. tilbud og økonomisk opstilling vedlagt indkaldelsen.
5. Orientering ved Karen-Annette Madsen og Hans-Otto Loldrup om deres arbejde med et hæfte, som fortæller historien bag den nye Ladegårdshave.

Ad punkt 1 – Dirigent og referent.

Hans-Otto Loldrup bød som foreningens formand velkommen, og efter bestyrelsens forslag blev bestyrelsesmedlemmet Henrik Vagner valgt som dirigent, mens advokat Jens Larsen blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede herefter med forsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig i forhold til den foreliggende dagsorden, dog at forslaget vedrørende udførelse af gårdanlæg i forbindelse med gårdhaveprojektet under pkt. 3 A, ikke ville kunne vedtages endeligt, da mindre end 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen.

Endelig blev det oplyst, at det under pkt. 3B fremsatte forslag om udførelse af trækkasser samt forslaget under pkt. 4 angående køb af hjertestartere var blevet trukket.

Ad punkt 2 – Genfremsættelse af forslag til vedtægtsændring.

Der blev henvist til det oplyste på den ordinære generalforsamling og at forslaget var blevet vedtaget med samtlige stemmer, men at mindre end 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret, hvorfor forslaget blev genfremsat til eventuel endelig vedtagelse med et flertal på 2/3, og dirigenten konstaterede herefter at forslaget uden yderligere bemærkninger herefter endeligt blev vedtaget med samtlige stemmer som følger:

”§3 udgår, funktionærlejligheden er solgt.

§6 (tidligere §7), afsnit 5 ændres, vedr. endelig vedtagelse af forslag på generalforsamling. Frist for indkaldelse og afholdelse af ny generalforsamling udgår, da det i praksis er vanskeligt at overholde fristerne.

§21 (tidligere 21 a) vedr. altaner, vedtaget på ekstra ord. generalforsamling 8. december 2005.

§22 (tidligere 21 b) vedr. etablering af trapper til gård, vedtaget på ekstra. ord. generalforsamling 14. september 2017.

§27, (tidligere §26) afsnit 4, efter 2. punktum, vedr. opsætning af skilte reklamer mv., godkendt på ord. generalforsamling 7. april 2011”

§ 6, afsnit 5, er herunder vedtaget med følgende formulering (tilføjelse/ændring med fed):

*”Vedtages forslaget med to tredjedels flertal på en generalforsamling, hvor færre end to tredjedele af stemmerne eller medlemskaberne er repræsenteret, **kan forslaget genfremsættes på den næstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling** og såfremt også to tredjedele af de repræsenterede stemmer og medlemskaber på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endeligt vedtaget. (Dog bemærkes, at indtil tre fjerdedel af ejerlejlighederne er solgt, både efter fordelingstal og antal, kan ændring i nærværende vedtægt ikke finde sted uden tilslutning fra restejendommens skødehaver.)”*

Ad punkt 3 – Forslag vedrørende udførelse af gårdanlæg.

Der blev indledningsvis overordnet redegjort for forløbet ved gårdhaveprojektet og herunder i øvrigt henvist til indkaldelsen og det herved anførte angående det forestående projekt og baggrunden for det fremsatte forslag om foreningens betaling til gårdanlæg.

Det fremsatte forslag er udtryk for et ønske om at kunne få mest mulig kvalitet for det mindst mulige beløb.

Karin Nygaard Corfitzen, rådgiver på projektet, redegjorde herefter mere detaljeret for projektet og den påtænkte udførelse og indretning.

Der forventes underskrevet kontrakt med entreprenør medio juli måned og med herefter forventes arbejderne sat i gang efter sommerferien.

Det "grove" arbejde forventes at ville blive udført i løbet af efteråret med forventet færdiggørelse inden året er omme, mens der først sker beplantning til foråret i 2019.

Et medlem spurgte til placering af et skur, der i givet fald vil komme til at stå ud for den pågældendes vinduer, og om der eventuelt kunne være mulighed for en anden placering, hvilket Karin Nygaard Corfitzen herefter bekræftede, og idet generalforsamlingen tilkendegav, at skuret bør flyttes, så det ikke generer for udsyn, blev bestyrelsen herefter bemyndiget til at aftale en anden placering med rådgiver.

Laura Koch Rotne fra Københavns Kommune redegjorde herefter for økonomien ved projektet, hvorefter bestyrelsesmedlemmet Thomas Grage kom nærmere ind på tilvalgpakken fremsat som forslag til generalforsamlingens eventuelle vedtagelse.

Bestyrelsen indstillede derved tilvalg som én samlet pakke, og ved det afsatte beløb på 2,3 mio. kr. er der også afsat midler til småjusteringer m.v. hen ad vejen.

Et medlem tilkendegav et ønske om, at der fremover herefter bliver passet på haveanlægget, hvilket er i alles interesse, og hvilket dermed blev henstillet.

Man overgik herefter til afstemning, hvorved dirigenten konstaterede, at forslaget blev vedtaget med mere end 2/3 af stemmerne, efter antal såvel som fordelingstal, idet 63 stemte forslaget mens kun 2 stemte imod.

Forslaget blev herefter udskudt til eventuel endelig vedtagelse på den berammede generalforsamling 14. juni 2018.

Ad punkt 4 – Køb af hjertestarter.

Forslaget var blevet trukket.

Ad punkt 5 – Orientering vedrørende historien bag den nye Ladegårdshave.

Karen-Annette Madsen og Hans-Otto Loldrup orienterede om og præsenterede deres arbejde med et hæfte om historien bag den nye Ladegårdshave.

----0000000000----

Som dirigent:

.....

Henrik Vagner

Som referent:

.....

Jens Larsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes Identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jens Larsen

Referent

Serienummer: CVR:74705316-RID:40363755

IP: 80.196.xxx.xxx

2018-07-10 14:38:40Z

NEM ID 

Henrik Vagner

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-732673969441

IP: 194.239.xxx.xxx

2018-07-13 08:09:06Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Forslag til vedtægtsændringer generalforsamling 24.08.2021 i EF Gl. Ladegaard.

1.

§5, stk. 4 udgår som følger:

"Der må ikke uden tilladelse fra "restejendommens" skødehaver foretages udstykning eller sammenlægning af ejerlejligheder. Dette gælder dog ikke de ejerlejligheder, der tilhører "restejendommens" skødehaver og/eller den nuværende ejer (jfr. i øvrigt §3)."

2.

§7, stk. 6, sidste punktum udgår som følger:

"(Dog bemærkes, at indtil tre fjerdele af ejerlejlighederne er solgt, både efter fordelingstal og antal, kan ændring i nærværende vedtægt ikke finde sted uden tilslutning fra "restejendommens" skødehaver)"

3.

§ 17, stk. 2

Nuværende bestemmelse:

*"Til sikkerhed for betaling af de forannævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter i forbindelse med et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem, **undtagen den på tidspunktet for nærværende forenings stiftelse værende ejer af ejendommene eller "restejendommens" skødehaver**, et ejerpantebrev af rimelig størrelse, som henligger i ejerforeningen som håndpant for nævnte krav."*

Ændres til :

"Til sikkerhed for betaling af de forannævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter i forbindelse med et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem et ejerpantebrev af rimelig størrelse, som henligger i ejerforeningen som håndpant for nævnte krav."

hotel, pensionat eller lignende.

Ved genudlejning skal det indføres i lejekontrakten, at lejer er gjort bekendt med ejerforeningens vedtægter og husorden, og at ejerforeningen i forhold til lejer har samme beføjelser som det udlejende medlem ved lejers overtrædelse af vedtægter og husorden samt misligholdelse i øvrigt, idet foreningen herunder er berettiget til at gennemføre sag vedrørende udsættelse af lejeren, jf. herved også ejerlejlighedslovens § 11.

Såfremt en af ejerlejlighederne på listen ovenfor er ejet af flere personer, og ejerlejligheden ikke bebos af alle ejerne, er der ikke tale om genudlejning, og dette skal således ikke godkendes af eller meddeles til bestyrelsen.

Udlejning af et enkeltværelse i en af ejerlejlighederne på listen ovenfor beboet af en eller flere af ejerne af den pågældende ejerlejlighed betragtes ikke som genudlejning, og dette skal således ikke godkendes af eller meddeles til bestyrelsen.

Eventuelle fremlejeforhold, herunder fremleje af enkeltværelser, foretaget af en lejer i de pågældende ejerlejligheder, skal ikke godkendes af bestyrelsen. Ved eventuelle fremlejeforhold skal ejeren af ejerlejligheden i rollen som udlejer tilsvarende påse, at der ikke sker fremleje, hvorved der bliver etableret klubværelser eller lignende, , ligesom der ikke kan ske fremleje til Airbnb eller på uge- eller dagsbasis, ligesom fremleje ikke må få karakter af hotel, pensionat eller lignende. Bestyrelsen skal godkende og give tilladelse til fremlejeforhold ud over hvad lejer måtte være berettiget til i henhold til lejelovgivningen, idet en sådan tilladelse dog ikke kan forventes opnået.

Ved enhver genudlejning skal lejekontrakt forevises for ejerforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan kun modsætte sig genudlejning til en lejer, såfremt ejerforeningen har saglige vægtige grunde dertil. Hvis bestyrelsen ikke har meddelt andet inden 14 dage, i juli og december dog inden 3 uger, kan udlejningen uden videre anses for godkendt af bestyrelsen.

Retten til genudlejning af hver af de pr. 24. august 2021 af denne bestemmelse omfattede lejligheder ophører ved overdragelse for så vidt angår den overdragede lejlighed, såfremt der sker overdragelse til andre end de nuværende ejeres nærtstående, hvorved forstås ægtefælle, forældre og bedsteforældre samt børn og børnebørn og disses ægtefæller eller dødsboer efter de nævnte personer, idet stedbarns- og adoptivforhold sidestilles med ægte (biologisk) slægtskabsforhold."

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Mandag den 25. oktober 2021 kl. 18.00 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard i ejendommens kælder, Åboulevard 7 (det tidligere vicevært rum).

Der var repræsenteret 42 af foreningens medlemmer, hvoraf 19 medlemmer var mødt i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog advokat Jens Larsen fra Rialtoadvokater.

Generalforsamlingen indkaldes med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag A til endelig vedtagelse af ændring til vedtægt jfr. vedlagte forslag A og idet det bemærkes, at forslaget fremsættes i forlængelse af fremsættelse af forslag A på ordinær generalforsamling 24. august 2021.

Ad punkt 1 – Dirigent og referent.

Henrik Vagner bød som foreningens formand velkommen og blev valgt som dirigent, og advokat Jens Larsen blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede derefter med forsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig i forhold til den foreliggende dagsorden.

Ad punkt 2 – Forslag A.

Det blev bemærket, at forslaget kunne vedtages endeligt med 2/3's flertal af de repræsenterede medlemmer i henhold til vedtægtens § 7, og der blev i øvrigt i det hele henvist til det oplyste på ordinær generalforsamling 24. august 2021.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og dirigenten konstaterede, at ét medlem (med et lejlighedsfordelingstal på 7,21) stemte imod forslaget, mens resten af de repræsenterede stemte for forslaget, hvorved forslaget var vedtaget med mere end 2/3's flertal.

Der fremkom ikke yderligere og dirigenten konstaterede herefter at dagsordenen var udtømt. – Generalforsamlingen hævet.

=====

Som dirigent (og formand):

.....

Henrik Vagner

Som referent:

.....

Jens Larsen



Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jens Larsen

Underskriver

Serienummer: CVR:74705316-RID:40363755

IP: 185.154.xxx.xxx

2021-10-27 14:46:14 UTC

NEM ID 

Henrik Vagner

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-732673969441

IP: 93.178.xxx.xxx

2021-10-27 15:09:47 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Donnerstag dokumentiert: RALFED-01BCEU-VI EOM-2DI NV-CKCQV-AMC IIK

Ad punkt 2 – Beretning.

Henrik Vagner og bestyrelsen aflagde beretning, som vedlægges referatet.

Der blev stillet spørgsmål til om det er muligt at læse dommen vedr. hvem der har vedligeholdelsespligten på altanerne. Dommen bliver i anonymiseret form lagt op på Beboerweb.

Altaner er dækket af ejendommens forsikring, hvis der sker pludselig udefra kommende skade, mens det i lighed med hvad der gælder for dækningen af ejendommen, bygningsdele og installationer som sådan ikke er muligt at forsikringsdække vedligeholdelse eller konstruktionsmæssige fejlbehæftede forhold vedrørende altaner.

Bestyrelsen tilkendegav dog, at man nu vil undersøge om eller hvordan ejendommens forsikring ellers dækker altanerne hvis det er tilfældet.

Vedr. ulovlig udlejning handler det aktuelt om at få fastsat i retten, at man ikke må udleje sin lejlighed jf. vedtægterne. Herefter kan man evt. pålægge ejer bod, eller tvinge ejer til salg, som dog skal stemmes igennem på generalforsamling.

Det blev drøftet om trappevask også indeholder vask af bagtrappen. Bagtrappen bliver vasket 1 gang om måneden. Man kan kontakte bestyrelsen, hvis vask bliver sprunget over, hvor bestyrelsen i så fald vil følge op.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen blev taget til efterretning.

Ad punkt 3 – Årsregnskab.

Statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik årsrapporten.

På almindelig vedligeholdelse er der en stor afvigelse på murer, da en del af tagrenoveringen er gået ind under her.

På særlig vedligeholdelse er vinduesrengøring ikke afholdt, da tagprojektet ikke var færdigt i 2024.

Stor negativ afvigelse på administrationsomkostninger grundet sag vedr. altaner, der kommer dog lidt tilbage i 2025 som ikke allerede er blevet dækket retshjælpsforsikringen, idet foreningens udgift efter dækning som oplyst ved beretningen er ca. 200.000 kr.

Ved udgangen af 2025 vil byggekreditten være indfriet i forbindelse med at der er optaget fælleslån.

Der er tilgodehavender hos ejere på ca. 236.000 pr. 31.12.2024. Disse tilgodehavender, der vedrører altanarbejder, er opkrævet til betaling hos pågældende ejere i det nye år.

Der fremkom ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til regnskabet, og dirigenten konstaterede dermed, at regnskabet var godkendt.

Ad punkt 4 – Budget.

Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik budgettet med et budgetteret overskud på 322.451 kr. før finansielle poster, som forslås føres til opsparing hos foreningen. Revisor bemærkede endvidere, at der er indeholdt en stigning i fællesbidrag på 3,00 % med virkning fra 1. juli 2025.

Der er en general stigning på forsikringer og der tages højde for selvrisko i denne post, hvorfor man har valgt at denne skal stige.

Bestyrelsen lægger op til at Bang og Benfeldt skal rådgive foreningen om fremtidige vedligeholdelse. De har allerede været involveret med altanerne, og har været ude og se på hvad der skal ske, og hvordan det bliver løst, hvorfor der er lagt op til at bruge tkr. 100 på samarbejde med dem.

Bestyrelsen undersøger om hoveddøre kan lukkes på samme måde som gården. Endelig beslutning er ikke taget endnu.

Bestyrelsen ønsker at få installeret bøjler til ladcyklerne idet det for forsikringsdækning af ladcykler en betingelse, at de er låst fast til en fast installation som et cykelstativ.

Butikkerne har kobbertag, der har det skidt, men det har ikke kunne laves i forbindelse med tagprojektet, men bestyrelsen ønsker at lave dette, så der ikke kommer vand i butikkerne, som ejerforeningen skal dække. Der er bevaringsværdighed på bygningen, hvorfor det skal være kobber.

Herudover ønsker bestyrelsen at portrummet bliver færdiggjort, og at fodlister i opgangene bliver lavet i alle 12 opgange i løbet af 2025.

I nærmeste fremtid skal der males vinduer, hvilket koster en del, og der er et ønske i bestyrelsen om, at få renoveret bagtrappen. Bestyrelsen prøver at holde stigningen på et beskedent niveau, i forhold til hvad der skal laves i fremtiden.

Et varslet forslag om en stigning på kun 2,5% blev på det foreliggende oplyste grundlag ikke behandlet idet forslagsstiller trak forslaget.

Da der ikke i øvrigt var spørgsmål eller kommentarer til budgettet, blev budgettet indeholdende stigningen i fællesbidraget med 3,00 % fra 1. juli 2025 enstemmigt godkendt.

Ad punkt 5 – Valg til bestyrelsen.

I bestyrelsen, der består af bestyrelsesformand Henrik Vagner, og bestyrelsesmedlemmerne Rasmus Thambo, Henrik Sand Madsen, Lisbeth Krogslund og Sarah Kamma Legentil-Borup, var de to sidstnævnte på valg, mens bestyrelsesformand Henrik Vagner og bestyrelsesmedlemmerne Rasmus Thambo og Henrik Sand Madsen først er på valg i 2026.

Sarah Kamma Legentil-Borup genopstillede ikke, mens Lisbeth Krogslund genopstillede og blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen består herefter, efter udvidelse til 5 medlemmer i forbindelse med tagrenovering, igen - efter eget ønske - af 4 medlemmer.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Bestyrelsesformand Henrik Vagner	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem Rasmus Thambo	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem Henrik Sand Madsen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem Lisbeth Krogslund	på valg i 2027

Ad punkt 6 – Valg af revisor.

Piaster Revisorerne ved statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson blev efter bestyrelsens indstilling genvalgt.

Ad punkt 7 – Indkomne forslag.

Forslagsstiller var ikke mødt, og idet bestyrelsen i øvrigt tilkendegav, at man ikke ønsker at modtage den i forslag stillede godtgørelse, da bestyrelsesarbejdet hviler på frivillighed og i øvrigt godtgøres ved bespisning m.v., konstaterede dirigenten herefter at forslaget var bortfaldt som følge af at forslagsstillerne ikke gav møde. Bestyrelsen kvitterede positivt for anerkendelsen bag forslaget.

Ad punkt 8 – Eventuelt.

I forbindelse med indfrielse af fælleslån modtager man ikke kvittering på indfrielse. Bestyrelsen har aftalt med administrator, at man modtager kvittering i form af en bekræftelse på mail af at pengene er betalt, og bestyrelsen beklagede, at dette ikke var sket før.

Sortering af affald – opfordrer bestyrelsen til at komme med opsang til beboere. Vicevært eftersorterer, da renovationsarbejderne har ret til ikke at tømme, hvis der ikke sorteres korrekt.

Dette vil komme med i kvartalsvis mail, for at huske folk på det.

Regler vedr. lys på altaner – må ikke være til gene for naboer.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jens Larsen

Rialto Advokater I/S CVR: 74705316

Dirigent

Serienummer: 0f0981fe-7b9d-47ca-b024-816c401cf895

IP: 217.116.xxx.xxx

2025-05-14 09:38:52 UTC



Henrik Vagner

Bestyrelsesformand

Serienummer: 87d1aaf3-c55c-4dc0-b390-ac40977975ea

IP: 91.195.xxx.xxx

2025-05-14 10:19:35 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

side 84

Police**Alm Brand**
Forsikring A/SMæglercenter Erhverv
Midtermolen 7
2100 København Ø
almbrand.dkHonestus & Partners Forsikringsm
Vandtårnsvej 62
2860 Søborg**BILAG 14****Dato** 13. december 2021**Side** 1 af 1**Kundenr.**
9604 8228 76**Policenr.**
110 726 651*Forsikringstager*

E/F Gl. Ladegård - CVR-nr. 86014912 c/o Rialto Advokater, Falkoner Alle 1, 2000 Frederiksberg

Jeres police

Hermed genprint af police på Bygningsforsikring efter aftale.

Hvis I har spørgsmål

Har I spørgsmål, eller vil I vide mere, bedes I kontakte jeres forsikringsmægler.

Med venlig hilsen

Alm. Brand Forsikring A/S

Brian Døj-Birk



Dato 13. december 2021

Side 1 af 1

Kundenr.
9604 8228 76

Policenr.
110 726 651

Forsikringstager

E/F Gl. Ladegård - CVR-nr. 86014912 c/o Rialto Advokater, Falkoner Alle 1, 2000 Frederiksberg

Jeres police

Hermed genprint af police på Bygningsforsikring efter aftale.

Hvis I har spørgsmål

Har I spørgsmål, eller vil I vide mere, bedes I kontakte jeres forsikringsmægler.

Med venlig hilsen

Alm. Brand Forsikring A/S

Brian Døj-Birk

**Forsikringstager**

E/F Gl. Ladegård, Falkoner Alle 1, 2000 Frederiksberg - CVR-nr. 86014912

Forsikringen gælder for

I kraft-/ændringsdato Policen træder i kraft den 1. januar 2022.
 Denne police erstatter en eventuel tidligere udstedt police.
 Policen er oprettet ifølge aftale med forsikringstager og Alm. Brand Forsikring A/S.

Virksomhedsoplysninger Ejerforening

Forsikringssted Herman Triers Plads 2, 1631 København V
 Matr.nr. 5481 UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN

Bygninger**Bygning 1 - Beboelse**

Bebygget areal	1.058 m ²	Antal etager	5
Tagetage	Udnyttet	Kælder	Ja
Bygningen er opført i	1932		
Forsikret til	Nyværdi		

Bygning 2 - Beboelse

Bebygget areal	1.409 m ²	Antal etager	5
Tagetage	Udnyttet	Kælder	Ja
Bygningen er opført i	1932		
Forsikret til	Nyværdi		

Bygning 3 - Beboelse

Bebygget areal	806 m ²	Antal etager	5
Tagetage	Udnyttet	Kælder	Ja
Bygningen er opført i	1932		
Forsikret til	Nyværdi		

Medforsikrede særlige bygninger/anlæg

Carporte over 40 m ²	Antal 2	Forsikret til	Nyværdi
Skure/halvtage op til 25 m ²	Antal 1	Forsikret til	Nyværdi

Forsikringen dækker**Dækninger, der gælder pr. bygning**

Brand inklusive el-skade Alle bygninger - Se betingelse 100.03, 240.01, 241.01, 242.01

Bygningskasko Alle bygninger - Se betingelse 230.02

Udvidet vandskade - alene beboelse Alle bygninger - Se betingelse 250.01

Insekt og svamp Alle bygninger - Se betingelse 450.02

Udvidet rørskade Alle bygninger - Se betingelse 470.02

Restværdi Alle bygninger - Se betingelse 645.02

Police Bygningsforsikring fortsætter på næste side ->

Police - Bygningsforsikring



Alm Brand
Forsikring A/S

Mæglercenter Erhverv
Midtermolen 7
2100 København Ø
almbrand.dk

Police Bygningsforsikring fortsat fra forrige side

Dækninger, der gælder for hele forsikringen

Hus- og grundejeransvar Se betingelse 850.02

Stikledning Se betingelse 870.02

Foreningsretshjælp Se betingelse 945.01

Medforsikrede særlige bygninger/anlæg

- Medforsikrede særlige bygninger/anlæg er alene omfattet af Brand og Bygningskasko, såfremt policen omfatter disse dækninger

Forsikringen dækker ikke

Glas

Sanitet

Jordskade

Selvrisko

Den generelle selvrisko er på 8.113 kr.

I følgende tilfælde gælder der en særlig selvrisko

Udvidet vandskade - alene beboelse 8.113 kr.

Stikledning 4.057 kr.

Foreningsretshjælp 5.000 kr.

Generelle oplysninger

- Alle anførte summer og selvrisici gælder for 2022.

- Indeksering sker hvert år i henhold til betingelserne.

- Hovedforfald 1. januar.

- Policen betales helårligt.

Aftaleperiode

- Forsikringen er tegnet for en 5-årig periode. Aftaleperioden udløber 31. december 2026.

Moms

- Er det muligt på skadedagen at modregne moms og andre afgifter i regnskabet med Skat, fastsættes erstatningen uden moms og eventuelle andre afgifter.

Forsikringsbetingelser

- For policen gælder Alm. Brands forsikringsbetingelser nr. 4401 Bygningsforsikring for Beboelsesejendomme.

Særlige forhold

Særlige forhold der gælder for hele forsikringen

Mæglerbetjent

Der er ved prisfastsættelsen taget højde for, at forsikringen er indtegnet via forsikringsmægler. Hvis forsikringen overgår til anden betjener, vil prisen fra førstkommande hovedforfaldsdato blive justeret.

Oplysninger afgivet af forsikringsmægleren sidestilles med oplysninger afgivet af forsikringstageren.

Afvielser i det oplyste bebyggede areal

Såfremt der konstateres fejl i det oplyste bebyggede areal for den enkelte bygning, accepteres en afvigelse på op til 15 % i forhold til det i policen anførte.

Arealet og prisen reguleres fra tidspunktet for fejls konstatering. Der foretages ingen bagud regulering af prisen.

Police Bygningsforsikring fortsætter på næste side ->

Police Bygningsforsikring fortsat fra forrige side

Er afvigelsen af det bebyggede areal for den enkelte bygningen større end 15 % i forhold til det i policen anførte, reguleres arealet og prisen fra tidspunktet for fejlens konstatering, ligesom der sker en bagud regulering af prisen. Bagud reguleringen kan dog maksimalt ske for en periode på 2 år.

En afvigelse i det bebyggede areal, jf. ovenstående, får uanset regulering af prisen, ingen indflydelse på beregning af erstatning.

Bestemmelserne omfatter ikke ny- og tilbygninger, når der ikke er givet meddelelse herom til Alm. Brand.

Selvrisko

Ved beregning af selvrisko for Bygnings- og/eller Erhvervsforsikring gælder:

Hvis samme forsikringsbegivenhed medfører erstatningsudbetaling fra både Bygnings- og Erhvervsforsikringen, fratrækker vi kun én selvrisko - den højeste. Det er en forudsætning, at begge forsikringer, er tegnet i Alm. Brand under samme kundennummer. Hvis samme forsikringsbegivenhed rammer forskellige forsikringssteder, vil der blive fratrullet den selvrisko, der gælder for hvert forsikringssted.

Forsikringssteder.

Forsikringen omfatter følgende forsikringssteder:

Herman Triers Plads 2-6, Åboulevarden 7-13, Julius Thomsens Gade 16-22, Kleinsgade 2, 1631 København V

Særlige forhold der gælder for Herman Triers Plads 2, 1631 København V

Brand inklusive el-skade

Klubværelser

For bygning 1, 2, 3 gælder:

Ved prisfastsættelsen har vi taget højde for, at der ikke er klubværelser.

Forudsætning

Brandsikring af storkøkken

Det er en betingelse for branddækningen, at følgende er opfyldt i forbindelse med storkøkkener (industri- og restaurationskøkkener), hvor der fremstilles mad ved stegning på komfur, kipsteger, grill, i frituregryde eller lignende:

Ved indgangsdør til køkkenet skal der være placeret

- 1 stk. 6 l Fedthåndslukker* samt
- 1 stk. 6 kg ABC håndslukker* eller en CO2 håndslukker* på mindst 5 kg.
- 1 stk. brandtæppe.

*) Håndslukkere skal være DS eller EN godkendte, og der skal være en årlig serviceaftale

Der skal foretages afrensning af filtre og kanaler i udsugningsanlæg mindst en gang årligt, af et autoriseret rengøringsfirma. Det skal kunne dokumenteres, at afrensning er foretaget.

Dato 13. december 2021

Side 3 af 3

Kundenr.
9604 8228 76

Policenr.
110 726 651



Alm Brand
FORSIKRING

Mæglercenter Erhverv
Midtermolen 7
2100 København Ø
Telefon 35 47 48 40
almbrand.dk

Alm. Brand
Bygningsforsikring

Betingelser

Nr. 4401

10 Generelle bestemmelser

1	Risikoforandring og ejerskifte	1
2	Anmeldelse af skade	1
3	Anden forsikring	1
4	Krigs-, jordskælvs-, atom- og terrorskade	2
5	Opkrævning af betaling, afgifter og gebyr	2
6	Indeksregulering	2
7	Forsikringens varighed og opsigelse	3
8	Besigtigelse	3
9	Tvister vedrørende forsikringsaftalen	3
10	Lovvalg	3
11	Medlemskab af Alm. Brand af 1792 fmha	3

20 Fællesbestemmelser

1	Sikrede	5
2	Geografisk område	5
3	Forsikringsformer	5
4	Hvilke genstande er omfattet	5
5	Hvordan beregnes erstatningen	6
6	Erstatningens anvendelse	7
7	Erstatningens udbetaling	7
8	Erstatning for følgeudgifter	8
9	Selvrisiko	9

100 Brand inklusive el-skade

1	Hvad omfatter dækningen	11
2	Hvilke skader er dækket	11
3	Hvordan beregnes erstatningen	12

230 Bygningskasko

1	Hvad omfatter dækningen	13
2	Hvilke skader er dækket	13
3	Begrænsning ved byggearbejder	17
4	Hvordan beregnes erstatningen	17

240 Udvidelse for Beboelsesejd. - Bygning

1	Hvilke genstande er omfattet	18
2	Hvilke skader er dækket	18
3	Forsikringsformer	18
4	Beskadigelse efter dødsfald	18
5	Dørsprængning	18
6	Hvordan beregnes erstatningen	18

241 Udvidelse for Beboelsesejd. - Løsøre

1	Hvilke genstande er omfattet	19
2	Hvilke skader er dækket	19

3	Erstatningsregler	20
4	Hvordan beregnes erstatningen	20
5	Vasketøjsdækning	20
6	Nøgledækning	21

242 Udvidelse for Beboelsesejd. - Mindre byggeprojekter

1	Hvilke genstande er omfattet	22
2	Hvilke skader er dækket	22
3	Hvordan beregnes erstatningen	22
4	Særlig selvrisk	22

250 Udvidet vandskade

1	Hvad omfatter dækningen	23
2	Hvilke skader er dækket	23
3	Hvordan beregnes erstatningen	23

450 Insekt og svamp

1	Hvad omfatter dækningen	24
2	Hvilke skader er dækket	24
3	Hvordan beregnes erstatningen	24
4	Ud- og indflytning	24

470 Udvidet rørskade

1	Hvad omfatter dækningen	26
2	Hvilke skader er dækket	26
3	Hvordan beregnes erstatningen	26

645 Restværdi

1	Hvad omfatter dækningen	27
2	Beregning af skadeprocent	27
3	Hvordan beregnes erstatningen	27

850 Hus- og grundejeransvar

1	Hvornår er man ansvarlig	28
2	Sikrede	28
3	Geografisk område	28
4	Hvilket ansvar er dækket	28
5	Dækningen omfatter ikke	29
6	Forsikringstid	30
7	Dækningssum	31

870 Stikledning

1	Hvad omfatter dækningen	32
2	Hvilke skader er dækket	32
3	Opsporing og følgeskade	32
4	Hvordan beregnes erstatningen	32

945 Foreningsretshjælp

1	Hvem er dækket (sikret af retshjælpsforsikringen)	34
2	Geografisk område	34
3	Dækningsperiode	34
4	Tvister omfattet af dækningen	34
5	Tvister, der ikke er omfattet af dækningen	35
6	Hvilke omkostninger er dækket	35
7	Hvilke omkostninger er ikke dækket	35
8	Erstatning og selvrisiko	36
9	Fordeling af omkostninger	36
10	Merværdiafgift (moms)	37
11	Valg af advokat	37
11a	Særlige regler for småsager	37
12	Anmeldelse til Alm. Brand	38

1 Risikoforandring og ejerskifte

Det skal hurtigst muligt skriftligt meddeles Alm. Brand når

- 1.1 der sker ændring til anden virksomhed, end hvad der fremgår af policen
- 1.2 når der nybygges eller sker ændring i bygningernes størrelse, indretning (herunder brandsektionering) eller anvendelse.

Nybygning af eller forandringer i de til ejendommen hørende cykelskure, havestuer, carporte, garager og lignende, skal dog kun meddeles hvis bygningernes samlede bebyggede areal overstiger 75 m² pr. boligenhed.
- 1.3 der sker ændring af produktion og/eller oplagring
- 1.4 bygningernes tag ændres til blødt tag (strå, rør eller halm) eller fra blødt tag til anden belægning
- 1.5 der installeres biobrændselsfyr, halmfyringsanlæg eller andre energianlæg
- 1.6 bestående energianlæg ændres - også hvis frakoblede energianlæg tages i anvendelse
- 1.7 ejendommen skifter ejer
- 1.8 der sker ændring i virksomhedens momsregistreringsforhold.

Hvis Alm. Brand ikke får meddelelse, kan retten til erstatning bortfalde helt eller delvist.

Når Alm. Brand har modtaget en sådan meddelelse, tages stilling til om, og på hvilke betingelser og til hvilken pris, forsikringen kan fortsætte.

Uanset bestemmelsen i punkt 7 om forsikringens varighed og opsigelse kan Alm. Brand ved risikoforandring og/eller ejerskifte opsiges forsikringen eller ændre betingelser og/eller pris med øjeblikkelig virkning.

2 Anmeldelse af skade

Alle skader, tab eller uheld, der kan medføre erstatningskrav, skal hurtigst muligt anmeldes til Alm. Brand.

Opstået forurening og mistanke herom skal også hurtigst muligt anmeldes til offentlige myndigheder.

Tyveri og hærværk skal desuden hurtigst muligt anmeldes til politiet.

Sikrede har pligt til - så vidt muligt - at afværge eller begrænse en skade. Alm. Brand har ret til at foretage samme foranstaltninger.

Alm. Brand skal give tilladelse til, at en skade udbedres, eller at beskadigede genstande fjernes, medmindre det sker for at afværge eller begrænse skaden.

Undladelse af at efterkomme dette kan få betydning for erstatningen.

3 Anden forsikring

Er der tegnet forsikring mod samme risiko i andet selskab, og har dette selskab taget forbehold om, at dækningen falder bort eller indskrænkes, hvis forsikring også er tegnet i andet selskab, gælder samme forbehold denne forsikring. Bestemmelserne vedrører kun selskaberne, som betaler erstatningen i fællesskab.

4 Krigs-, jordskælv-, atom- og terrorskade

Forsikringen dækker ikke skade, som er direkte eller indirekte følge af

- 4.1 *krig, krigslignende forhold, neutralitetskrænkelser, borgerkrig, oprør eller borgerlige uroligheder*
- 4.2 *jordskælv eller andre naturforstyrrelser*
- 4.3 *udløsning af atomenergi eller radioaktive kræfter.*

Uanset bestemmelsen i punkt 4.3. omfatter branddækningen dog skade, som direkte eller indirekte er forårsaget af eller sker i forbindelse med kernereaktioner, anvendt til sædvanligt industrielt, medicinsk eller videnskabeligt formål, og anvendelsen heraf har været forskriftsmæssig og ikke har stået i forbindelse med reaktor- eller acceleratordrift.

- 4.4 *terrorhandling ved brug af nukleare, biologiske, kemiske eller radioaktive våben (såkaldt NBCR-terror), når Terrorforsikringsrådet har truffet afgørelse om, at der er indtrådt sådan en terrorhandling.*

Hvis Terrorforsikringsrådet træffer afgørelse om, at der er indtrådt en NBCR-terrorhandling, kan der ydes erstatning fra den statslige erstatningsordning for NBCR-terrorskader på brandforsikrede genstande, som er omfattet af loven.

5 Opkrævning af betaling, afgifter og gebyr

- 5.1 Alm. Brand opkræver betalingen via girokort eller Betalingsservice med tillæg for porto eller tilsvarende opkrævningsgebyr.

Betales forsikringen ikke senest på den betalingsdag, der står på opkrævningen, sender Alm. Brand en erindringsskrivelse, der indeholder oplysning om, at forsikringsdækningen ophører, hvis forsikringen ikke er betalt senest på den nye betalingsdag, der er anført.

Erindringsskrivelsen vil være pålagt et gebyr, og der beregnes renter efter renteloven fra opkrævningens sidste rettidige betalingsdag til betalingen sker.

Bygningsforsikringens branddækning kan dog ikke bringes til ophør på grund af manglende betaling. Til gengæld har Alm. Brand udpantningsret og kan foretage udlæg i den forsikrede ejendom for det skyldige beløb, påløbne renter og andre omkostninger.

- 5.2 Til prisen kommer lovpligtige afgifter, som Alm. Brand skal opkræve på statens vegne. Afgifterne vil fremgå af opkrævningen.
- 5.3 Alm. Brand er berettiget til at opkræve gebyrer til dækning af de omkostninger, der er forbundet med udbetalinger, udfærdigelse og fremsendelse af dokumenter, opkrævninger, besigtigelser, taksationer og yderligere ydelser i forbindelse med varetagelse af kundeforholdet.

De til enhver tid gældende gebyrer kan ses på www.almbrand.dk, ligesom de kan oplyses ved telefonisk og personlig henvendelse til Alm. Brand.

6 Indeksregulering

Indeksregulering sker i takt med ændringer i Danmarks Statistiks pr. 15. maj offentliggjorte Byggeomkostningsindeks for boliger.

Indeksreguleringen finder sted i det efterfølgende kalenderår efter nedenstående retningslinjer, medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

- 6.1 Prisen reguleres fra førstkommande forfaldsdag.
- 6.2 Forsikringssummer, erstatningsmaksimumbeløb og selvrisici reguleres fra 1. januar.

Ophører udgivelsen af, eller ændres beregningsmetoden for det anførte indeks, kan Alm. Brand fortsætte reguleringen i overensstemmelse med et andet af Danmarks Statistik offentliggjort indeks.

7 Forsikringens varighed og opsigelse

- 7.1 Forsikring, der er tegnet for en 1-årig periode (se policen), er fortløbende, indtil den af en af parterne skriftligt opsiges med mindst 1 måneds varsel til en hovedforfaldsdag ved en forsikringsperiodes udløb.
- 7.2 Forsikring, der er tegnet for en flerårig periode (se policen), er fortløbende, indtil den af en af parterne skriftligt opsiges med mindst 1 måneds varsel til den flerårige periodes udløb.
- 7.3 Alm. Brand kan ændre betingelser og/eller pris med 1 måneds varsel. Forsikringstageren er berettiget til skriftligt at opsiges forsikringen med 14 dages varsel til ændringsdagen, når ændringen er til ugunst for forsikringstageren.

Bygningsforsikringens branddækning kan ikke opsiges, medmindre ejendommen er ubehæftet, de tinglyste panthavere giver samtykke, eller det skriftligt godtgøres, at ejendommen - uden forringelse af panthaveres rettigheder - fra ophørsdagen er forsikret i andet forsikringsselskab med koncession til tegning af bygningsbrandforsikring.

- 7.4 Fra anmeldelse af skade og indtil 1 måned efter erstatningens betaling eller afvisning af skaden er begge parter berettiget til skriftligt at opsiges forsikringen, (dog ikke Bygningsforsikringens branddækning) med 14 dages varsel.

Forsikringstagerens opsigelse af en forsikring, der er tegnet for en flerårig periode, kan kun ske mod efterbetaling af 20 % af den gældende årlige pris.
- 7.5 For bygning, der henligger forladt eller ikke er forsvarligt indrettet mod brandfare, kan forsikringen skriftligt opsiges af Alm. Brand med øjeblikkelig virkning.

I forhold til eventuelle panthavere ophører Bygningsforsikringens branddækning først med 14 dages varsel.

8 Besigtigelse

Alm. Brand har til enhver tid ret til at lade det forsikrede besigtige.

9 Twister vedrørende forsikringsaftalen

Twister vedrørende forsikringsaftalen afgøres efter dansk ret ved danske domstole.

10 Lovvalg

For forsikringen gælder i øvrigt dansk lovgivning om forsikringsaftaler og forsikringsvirksomhed.

11 Medlemskab af Alm. Brand af 1792 fmba

Alm. Brand af 1792 fmba er en forening, hvis medlemmer er de til enhver tid værende forsikringstagere i de selskaber i Alm. Brand A/S-koncernen, der indtegner skadesforsikringer. Indtræden som medlem af foreningen sker automatisk, når den nævnte betingelse er opfyldt.

Foreningens formål er defineret i vedtægten.

Foreningens medlemmer hæfter ikke for foreningens forpligtelser og er ikke forpligtede til at betale kontingent eller foretage andre indbetalinger til foreningen.

I øvrigt henvises til foreningens vedtægt, som til enhver tid udleveres til foreningens medlemmer efter forlangende.

1 Sikrede

- 1.1 Forsikringstageren i egenskab af ejer eller bruger af de forsikrede genstande.
- For hus- og grundejeransvarsdækning, bestyrelsesansvar inklusive underslæbsdækning samt foreningsretshjælpsdækning, se dog betingelsernes afsnit 850, 940 og 945.
- 1.2 Entreprenører under ny-, om- og tilbygning samt reparations- og vedligeholdelsesarbejder på Branddækningen (betingelsernes afsnit 100), Bygningskaskodækningen (betingelsernes afsnit 230 - dog alene for så vidt angår pkt. 2.1. Storm), samt All-risksdækningen for mindre byggeprojekter (betingelsernes afsnit 640), hvis forsikringen omfatter disse dækninger.

2 Geografisk område

Forsikringen dækker på de forsikringssteder, der fremgår af policen.

3 Forsikringsformer

Forsikringen kan tegnes efter nedennævnte former:

- 3.1 **Nyværdi**
Ved denne form er det forsikrede dækket efter nyværdiprincippet
- 3.2 **1. risiko**
Ved denne form er det forsikrede dækket efter nyværdiprincippet med indtil en af forsikringstageren fastsat sum.
- 3.3 **Sumforsikring**
Ved denne form er det forsikrede dækket med dets dagsværdi med indtil en af forsikringstageren fastsat sum. Underforsikring kan gøres gældende.
- 3.4 **Nedrivning**
Ved denne form er det forsikrede dækket med indtil en af forsikringstageren fastsat sum, beregnet til nedrivning.
- 3.5 **Uforsikret**
Ved denne form er der ingen forsikringsdækning.

Se i øvrigt punkt 5. Hvordan beregnes erstatningen.

4 Hvilke genstande er omfattet

- 4.1 Forsikringen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - de på forsikringsstedet beliggende bygninger inklusive fundament indtil 1 m under jordlinje, kældergulv eller anden bund.

Vindmøller med et rotorareal over 5 m² er ikke omfattet af forsikringen.

Forsikringen omfatter endvidere:

- 4.1.1 Faste el-installationer, herunder stik-, gruppe- og hovedledninger, hoved- og undertavler, kraftinstallationer frem til styretavler, respektive motorværn, lysinstallationer inklusive lysarmaturer monteret direkte på bygningsdele (*men ikke rør, pærer, lysreklamer og lysskilte*).
- 4.1.2 Fast bygningstilbehør, faste bygningsdele og faste installationer af sædvanlig, men ikke erhvervsmæssig karakter, herunder gas- og vandinstallationer,

rumtemperatur- og rumventilationsanlæg, anlæg til udnyttelse af vedvarende energi, elevatorer, vaskeanlæg, hårde hvidevarer samt baldakiner, og faste overdækninger.

- 4.1.3 Stikledninger, sanitets- og kloakanlæg af sædvanlig, men ikke erhvervsmæssig karakter samt grundvandspumper.
- 4.1.4 Gulvbelægning (herunder tæppe), der enten er limet fast til et underlag eller er lagt på et underlag, der ikke kan betragtes som færdigt gulv.
- 4.1.5 Faste anlæg til brandmæssig sikring af bygning eller afsnit deraf samt civilforsvarsmateriel.
- 4.1.6 Flagstænger, antenner til ikke-erhvervsmæssig brug, gårdbelægninger og udvendig belysning (*men ikke rør, pærer, lysreklamer og lysskilte*), have- og læmure, hegn (*ikke levende*), plankeværker, nedstøbte svømmebassiner samt tårn- og facadeure.
- 4.1.7 Vægmalier, relieffer og udsmykning på og i bygning, samt anden udsmykning af forsikringsstedet for den håndværksmæssige værdi, i alt med indtil 275.642 kr. (basis 2012).
- 4.1.8 Haveanlæg, havekulpturer og lignende samt levende hegn med indtil 275.642 kr. (basis 2012).

Erstatning for træer, buske og andre planter betales kun med omkostninger til nyplantning af ikke over 4 år gamle vækster.

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

5 Hvordan beregnes erstatningen

- 5.1 Skade på bygning opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde, på samme sted og til samme anvendelse.
 - 5.1.1 Ved nyværdiforsikring ansættes erstatningen til skadens beløb, idet der dog foretages fradrag for alder, brug og mangelfuld vedligeholdelse, når værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.
 - 5.1.2 Ved 1. risikoforsikring ansættes erstatningen til skadens beløb, idet der dog foretages fradrag for alder, brug og mangelfuld vedligeholdelse, når værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.

Forsikringssummen inklusive senere regulering er øverste grænse for erstatningen.
 - 5.1.3 Ved sumforsikring ansættes erstatningen til skadens beløb med fradrag for værdiforringelse som følge af alder, brug og mangelfuld vedligeholdelse.

Er forsikringssummen inklusive senere regulering lavere end nyværdien af de forsikrede genstande med de anførte fradrag, foretages reduktion i erstatningen som følge af underforsikring.
- 5.2 Ved prisansættelsen kan der ikke benyttes priser for dyrere materialer og genstande end de beskadigede og højst priser for standardbyggematerialer, der ikke er specialfremstillet og byggemetoder, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadedagen.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem erstattede og resterende genstande er ikke omfattet af forsikringen.
- 5.3 Under forudsætning af, at istandsættelse eller genopførelse på samme sted og til samme anvendelse finder sted uden unødigt forsinkelse, reguleres erstatningen i overensstemmelse med udviklingen i byggepriserne inden for en normal byggeperiode.

Den samlede erstatning kan ikke overstige de faktiske byggeomkostninger.

- 5.4 For bygning, som før skaden var bestemt til nedrivning, ansættes erstatningen til materialeværdien med fradrag af sparede nedrivningsomkostninger.

Var nedrivningen ikke umiddelbart forestående, betales erstatning for afsavn.

Den samlede erstatning kan ikke overstige erstatningen for en tilsvarende bygning bestemt til varig forbliven.

- 5.5 For bygning, der henligger forladt, ansættes erstatningen med fradrag for værdiforringelse som følge af alder, brug, mangelfuld vedligeholdelse og nedsat anvendelighed.

6 Erstatningens anvendelse

- 6.1 Erstatningen skal normalt anvendes til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede på samme sted og til samme anvendelse.

- 6.2 Anvendes erstatningen ikke til istandsættelse eller genopførelse på samme sted og til samme anvendelse, foretages fradrag for værdiforringelse som følge af alder, brug, mangelfuld vedligeholdelse og nedsat anvendelighed.

Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen.

- 6.3 Uanset bestemmelsen i punkt 6.1. kan erstatningen anvendes til nyopførelse af byggeri til samme anvendelse på en anden ejendom, som ejes af forsikringstageren og er beliggende i Danmark

Det er en betingelse for anvendelse af erstatningen, på en anden ejendom, at

- 6.3.1 den beskadige bygning er i brug på skadedatoen

- 6.3.2 der foreligger tilladelse til flytning af erstatningen fra samtlige ejendommens panthavere.

Eventuelle forøgede omkostninger som følge af, at genopførelse ikke sker samme sted, erstattes ikke.

- 6.4 Et erstatningsbeløb kan alene gøres til genstand for arrest eller udlæg sammen med ejendommen.

7 Erstatningens udbetaling

Erstatningen forfalder til betaling, når

- 7.1 der er ført bevis for erstatningens anvendelse

- 7.2 det offentliges eventuelle undersøgelse i anledning af skaden er afsluttet, og eventuel optaget politirapport er modtaget af Alm. Brand

- 7.3 de nødvendige dokumenter for eventuel udbetaling til fri rådighed eller flytning af erstatningen er Alm. Brand i hænde.

- 7.4 Ved ansøgning om udbetaling til fri rådighed (se punkt 6.2.) eller til flytning af erstatningen (se punkt 6.3.) vil det i almindelighed være påkrævet, at der indsendes tingbogsattest for den beskadigede ejendom og samtykkeerklæringer til det ansøgte fra ejendommens eventuelle panthavere.

Erstatningen bortfalder i det omfang, der ikke inden 5 år fra skadedagen er ført bevis for, at erstatningen er anvendt som anført i punkt 6.

8 Erstatning for følgeudgifter

8.1 I forbindelse med en skade, der er dækket af denne forsikring, erstattes endvidere

- 8.1.1 genstande, der stjæles eller på anden måde bortkommer under en forsikringsbegivenhed
- 8.1.2 skade på de forsikrede genstande ved slukning eller anden forsvarlig foranstaltning, som under en forsikringsbegivenhed udføres for at begrænse skadens omfang
- 8.1.3 rimelige og nødvendige udgifter til redning og bevaring
- 8.1.4 rimelige og nødvendige udgifter til
 - 8.1.4.1 fjernelse, deponering og destruktion af slukningsvand og effekter anvendt ved skadebekæmpelse
 - 8.1.4.2 oprydning efter en forsikringsbegivenhed, herunder fjernelse, deponering og destruktion af forsikrede genstande.

Forsikringen dækker ikke udgifter til rensning, fjernelse, opbevaring eller anden særlig behandling af jord, vand eller luft i det omgivende miljø, uanset om sådanne foranstaltninger måtte være nødvendiggjort af en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Dækningen i henhold til punkt 8.1.4. ydes på 1. risikobasis og er begrænset til 20 % af de forsikrede bygningers ny-/dagsværdi, dog mindst 953.261kr. (basis 2012) og højst 2.848.576 kr. (basis 2012).

Ved sumforsikring og 1. risikoforsikring betales udgifter fra punkt 8.1.1., 8.1.2. og 8.1.4. alene inden for forsikringssummen.

8.2 Anvendelige bygningsrester

8.2.1 Er offentlige myndigheders krav til hinder for istandsættelse af en beskadiget bygning, dækker forsikringen værdien af anvendelige bygningsrester, under forudsætning af at bygningen er beskadiget mindst 50 %.

Erstatningspligten er betinget af, at kravet er stillet før skadedagen, samt at dispensation fra bestemmelserne ikke har kunnet opnås.

For erstatningen for anvendelige bygningsrester gælder samme regler som for den egentlige skadeerstatning.

Den værdi, bygningsresterne måtte have til anden anvendelse, fradrages i den ansatte erstatning.

8.2.2 Forsikringen dækker tillige omkostninger til nedrivning og fjernelse af disse anvendelige bygningsrester.

8.3 Lovliggørelseserstatning for bygning.

8.3.1 Forsikringen dækker de forøgede byggeomkostninger - regnet efter priserne på skadedagen - der er forbundet med at opfylde krav (bedre isolering, dobbelte ruder, kraftigere tagkonstruktion og lignende), som byggemyndighederne i medfør af byggelovgivningens bestemmelser stiller ved istandsættelse eller genopførelse af den beskadigede bygning til samme anvendelse, i samme skikkelse og på nøjagtigt samme sted.

Erstatningspligten er betinget af, at de forøgede byggeomkostninger vedrører de bygningsdele, for hvilke der betales erstatning, samt at dispensation fra bestemmelserne ikke har kunnet opnås.

Forsikringen dækker ikke forøgede byggeomkostninger, når værdiforringelsen af den pågældende bygning som følge af alder, brug og mangelfuld vedligeholdelse overstiger 30 % af nyværdien.

Omkostninger til gennemførelse af krav, som er eller kunne være stillet før skaden, er ikke omfattet af forsikringen.

- 8.3.2 Lovliggørelseserstatningen kan ikke overstige 15 % af bygningens nyværdi på skadedagen.

Ved sumforsikring kan lovliggørelseserstatningen ikke overstige 15 % af bygningens forsikringssum inklusive senere regulering.

Ved 1. risikoforsikring kan lovliggørelseserstatningen ikke overstige 15 % af bygningens forsikringssum inklusive senere regulering.

Ved 1. risikoforsikring kan lovliggørelseserstatningen tilsammen med den egentlige skadeerstatning ikke overstige forsikringssummen inklusive senere regulering.

- 8.3.3 Skadeerstatningen anses som anvendt før lovliggørelseserstatningen.

Lovliggørelseserstatning, som ikke anvendes i forbindelse med istandsættelse eller genopførelse, bortfalder.

8.4 Huslejetab

Er ejendommen helt eller delvis uanvendelig som følge af en af Bygningsforsikringen omfattet skade, erstattes endvidere

- 8.4.1 dokumenteret tab af lejeindtægt

- 8.4.2 udgifter til leje af lokaler, svarende til de lokaler, som sikrede selv benytter til beboelse og kontor.

Erstatningen betales pr. forsikringsbegivenhed med indtil 2.698.993 kr. (basis 2012) i indtil 1 måned efter skadens udbedring, dog højst i 12 måneder fra skadedagen.

Bliver en beskadiget bygning ikke istandsat eller genopført på samme sted og til samme anvendelse, betales alene erstatning for det tidsrum, der ville medgå til at sætte det beskadigede i samme stand som før skaden.

Sikrede har pligt til at sørge for, at skaden udbedres hurtigst muligt.

Skyldes en indtruffet forsinkelse forhold, som sikrede har indflydelse på, betales det derved forøgede tab ikke.

8.5 Bistand ved skadeopgørelsen og byggeadministration

Forsikringen dækker nødvendige udgifter til bistand ved skadeopgørelsen samt byggeadministration i forbindelse med reparation/nyopførelse.

Erstatning udbetales kun på grundlag af faktura og kan af den opgjorte erstatning højst andrage 5 %.

9 Selvrisiko

Selvrisikoen gælder pr. forsikringsbegivenhed.

9.1 Generel selvrisko

- 9.1.1 Er forsikringen oprettet med en generel selvrisko, fremgår den af policen.
- 9.1.2 Den generelle selvrisko gælder for de dækninger, hvor der ikke er anført en individuel selvrisko i policen.

9.2 Særlig selvrisko - dækninger

(Det fremgår af policen, hvilke dækninger der er tegnet)

9.2.1 Bygningskasko

9.2.1.1 Voldsomt sky- og tøbrud

Ved skade i ejendommens kældre, som skyldes voldsomt sky- og tøbrud, gælder en selvrisko på 6.891 kr. (basis 2012).

Er forsikringen oprettet med en højere generel selvrisko, vil den være gældende.

9.2.1.2 Hærværk

Ved skade som skyldes hærværk gælder en selvrisko på 6.891 kr. (basis 2012).

Selvriskoen gælder dog ikke ved hærværksskader i forbindelse med indbrudstyveri eller forsøg herpå.

Er forsikringen oprettet med en højere generel selvrisko, vil den være gældende.

9.2.2 Udvidelse - Løsøre

9.2.2.1 Nøgledækning

Uanset pkt. 9.1.1 gælder der ved skader omfattet af Nøgledækning en selvrisko på 1.377 kr. (basis 2012).

9.2.2.2 Vasketøjsdækning

Uanset pkt. 9.1.1 gælder der ved skader omfattet af Vasketøjsdækning en selvrisko på 659 kr. (basis 2012).

9.2.3 Udvidelse - Mindre byggeprojekter

For brand- og eksplosionsskader, der skyldes varmt arbejde, gælder en særlig selvrisko, jf. afsnit 242 pkt. 4.

9.2.4 All risk (mindre byggeprojekter)

Ved skader omfattet af All risk, - Ny- om- og tilbygninger (mindre byggeprojekter), gælder en selvrisko på 6.891 kr. (basis 2012).

1 Hvad omfatter dækningen

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør, som anført i afsnit 20, punkt 4.

2 Hvilke skader er dækket

Den direkte skade på det forsikrede ved

2.1 Ildsvåde (brand)

bortset fra

2.1.1 skade ved svidning, forkulning, overophedning eller smeltning som ikke er en følge af ildsvåde (brand).

2.2 El-skade

Lynnedslag, kortslutning, overspænding, induktion, spændingsudsving og statisk elektricitet.

Bortset fra

2.2.1 skade, som omfattes af garanti

2.2.2 skade, som omfattes af service- eller vedligeholdelsesabonnement

2.2.3 skade, som følge af fejlkonstruktion, fabrikationsfejl, fejlmontering, overbelastning eller mekanisk ødelæggelse

2.2.4 skade, som følge af alder, brug, tæring, manglende eller mangelfuld vedligeholdelse

2.2.5 skade forårsaget af dyr.

2.2.6 skade, som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb.

2.3 Eksplosion

Ved eksplosion forstås en momentan forløbende kemisk proces, ved hvilken der udvikles stærk varme, og indtræffer en voldsom rumfangsforøgelse af de reagerende stoffer.

2.4 Pludselig tilsodning

Pludselig tilsodning fra forskriftsmæssigt indrettet anlæg til rumopvarmning eller elektriske apparater.

2.5 Sprængning

Sprængning (ikke sønderrivning af andre årsager) af dampkedler, autoklaver og bageovne.

Ved sprængning forstås en momentan udligning af forskelligt tryk i luftformige stoffer i og uden for beholderen fremkaldt af denne trykforskel

2.6 Tørkogning

Tørkogning af forskriftsmæssigt indrettede og opstillede kedler, hvor mindst 50 procent af den indfyrede effekt anvendes til rumopvarmning.

2.7 Nedstyrtning af luftfartøjer

Nedstyrtning af luftfartøjer eller dele derfra.

2.8 Tab eller bortkomst af forsikrede genstande

Tab eller bortkomst af forsikrede genstande ved skade som nævnt i punkt 2.1. til 2.7.

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

Skaden opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

1 *Hvad omfatter dækningen*

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør, som anført i afsnit 20, punkt 4.1.1. til 4.1.8.

2 *Hvilke skader er dækket*

Den direkte skade på det forsikrede ved

2.1 **Storm**

Storm (herunder skypumpe), når vindstyrken er 8 eller derover, svarende til minimum 17,2 m pr. sekund, samt skade som følge af nedbør, der er en umiddelbar følge af en af dækningen omfattet skade på bygning.

Bortset fra

- 2.1.1 *skade, som omfattes af garanti*
 - 2.1.2 *skade som følge af alder, brug, tæring, korrosion, gradvis forringelse, manglende eller mangelfuld vedligeholdelse*
 - 2.1.3 *skade som følge af byggefejl, herunder fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering*
 - 2.1.4 *skade som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb*
 - 2.1.5 *skade som følge af nedbør, der trænger gennem utætheder og åbninger, medmindre skaden er en umiddelbar følge af en af forsikringen dækket skade på bygning*
 - 2.1.6 *skade på boblehaller eller andre teltagtige konstruktioner*
 - 2.1.7 *skade på bevægelige markiser af stof eller plastfolie, solafskærmninger, udvendige skilte og enhver fundering af træ*
 - 2.1.8 *skade på glas eller erstatningsmateriale herfor samt spejle og sanitet*
- Dog dækkes tagplader af erstatningsmaterialer for glas og uoplukkelige ovenlys.
- 2.1.9 *skade på over- og tildækninger til svømmebassiner*
 - 2.1.10 *skade på haveanlæg, haveskulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning.*

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.2 **Voldsomt sky- og tøbrud**

Oversvømmelse af ejendommens bygninger, som følge af voldsomt sky- og tøbrud.

Oversvømmelse af ejendommens bygninger, som følge af voldsomt tøbrud og samtidig nedbør.

Opstigende væsker fra afløbsinstallationer, som følge af voldsomt sky- og tøbrud.

Ved voldsomt skybrud forstås, at nedbørsmængden er så stor, at der minimum falder 40 mm nedbør indenfor 24 timer. Nedbør der falder med intensitet på minimum 15 mm inden for 30 minutter, betragtes også som voldsomt skybrud.

Ved voldsomt tøbrud forstås smeltevand som er fremkommet ved en kraftig stigning i luftens temperatur, fra minusgrader til minimum 8 plusgrader, inden for maksimalt 24 timer.

Ved voldsomt tøbrud og samtidig nedbør forstås en kombination af smelte- og regnvand, som er fremkommet ved en kraftig stigning i luftens temperatur, fra minusgrader til min 6 plusgrader, og samtidig minimum 10 mm regn inden for maksimalt 24 timer.

Bortset fra

- 2.2.1 *skade, som omfattes af garanti*
- 2.2.2 *skade som følge af alder, brug, tæring, korrosion, gradvis forringelse, manglende eller mangelfuld vedligeholdelse*
- 2.2.3 *skade som følge af byggefejl, herunder fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering*
- 2.2.4 *skade som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb*
- 2.2.5 *skade som følge af nedbør, der trænger gennem utætheder og åbninger, medmindre skaden er en umiddelbar følge af en af forsikringen dækket skade på bygning*
- 2.2.6 *skade på boblehaller eller andre teltagtige konstruktioner*
- 2.2.7 *skade på bevægelige markiser af stof eller plastfolie, solafskærmninger, udvendige skilte, og enhver fundering af træ*
- 2.2.8 *skade på glas eller erstatningsmateriale herfor samt spejle og sanitet*
Dog dækkes tagplader af erstatningsmaterialer for glas og uoplukkelige ovenlys.
- 2.2.9 *skade på over- og tildækninger til svømmebassiner*
- 2.2.10 *skade på haveanlæg, havekulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning.*
Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.3 Udstrømning af væsker

Tilfældig udstrømning (ikke udsivning eller dryp) af vand fra røranlæg, der tilfører koldt eller varmt vand, wc-cisterner, kummer, badeindretninger, anlæg til opvarmning og luftkonditionering, spildevandsledninger samt akvarier.

Tilfældig udstrømning (ikke udsivning eller dryp) af olie og kølevæske, fra røranlæg, olietank, oliefyr, køle-/fryseskab og køle-/fryseanlæg

Bortset fra

- 2.3.1 *skade som omfattes af garanti*
- 2.3.2 *skade som følge af vand fra tagrender eller nedløbsrør fra tagfladeafvandning*
- 2.3.3 *skade på selve installationen*
- 2.3.4 *skade ved opstigning af vand fra afløbsledninger*
- 2.3.5 *skade som følge af frost*
- 2.3.6 *skade opstået under påfyldning af eller aftapning fra olieanlæg, køle- og fryseanlæg, svømmebassiner samt akvarier*
- 2.3.7 *skade på haveanlæg, havekulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning.*
Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.4 Frostsprængning

Frostsprængning af røranlæg i bygning, til vand- og sanitetsinstallationer, centralvarme- og varmtvandsanlæg - inklusive kedler, beholdere, pumper, målere, radiatorer, wc-kummer og cisterner - samt den derved forvoldte vandskade.

Frostsprængning af røranlæg i jord, der tilfører vand til bygning samt den derved forvoldte vandskade.

Nedløbsrør og tagrender betragtes i denne sammenhæng ikke som røranlæg.

Bortset fra

- 2.4.1 *skade som omfattes af garanti*
- 2.4.2 *skade på selve anlægget som følge af byggefejl, herunder fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering*
- 2.4.3 *skade på selve anlægget, når årsagen er alder brug eller tæring*
- 2.4.4 *skade i utilstrækkeligt opvarmet lokale som sikrede disponerer over, med mindre årsagen er tilfældig svigtende varmemeforsyning*
- 2.4.5 *udgifter til optøning*
- 2.4.6 *skade på haveanlæg, havekulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning*

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.5 Snetryk

Snetryk, når sneen skrider eller bliver så tung, at tagkonstruktionen ikke kan bære.

Bortset fra

- 2.5.1 *skade som omfattes af garanti*
- 2.5.2 *skade som følge af alder, brug, tæring, korrosion, gradvis forringelse, manglende eller mangelfuld vedligeholdelse*
- 2.5.3 *skade som følge af byggefejl, herunder fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering*
- 2.5.4 *skade som følge af nedbør, der trænger gennem utætheder og åbninger, medmindre skaden er en umiddelbar følge af en af forsikringen dækket skade på bygning*
- 2.5.5 *skade på boblehaller eller andre teltagtige konstruktioner*
- 2.5.6 *skade på bevægelige markiser af stof eller plastfolie, solafskærmninger, udvendige skilte, og enhver fundering af træ*
- 2.5.7 *skade på glas eller erstatningsmateriale herfor samt spejle og sanitet*
- 2.5.8 *skade på over- og tildækninger til svømmebassin*
- 2.5.9 *skade på haveanlæg, havekulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning.*

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.6 Tyveri og hærværk

Indbrudstyveri eller forsøg herpå samt hærværk i forbindelse hermed.

Tyveri og hærværk i øvrigt.

Indbrudstyveri foreligger, når tyven har skaffet sig adgang til forsvarligt aflåst bygning, lokale, værelse eller lofts- og kælderrum, og der forefindes synlige tegn på voldeligt opbrud.

Ved hærværk forstås, skade forvoldt med forsæt og i ondsindet hensigt.

Bortset fra

- 2.6.1 *Skade ved tyveri eller forsøg herpå på bygning eller rum, der henligger ubenyttet eller forladt*
- 2.6.2 *tyveri af eller hærværk på genstande, der ikke er anbragt på deres blivende plads*
- 2.6.3 *skade ved hærværk på bygninger, der henligger ubenyttet eller forladt*
- 2.6.4 *tyveri og hærværk forvoldt af personer med lovlig adgang til bygningen*

2.7 Pludselig hændelse

Ved pludselig hændelse forstås i denne sammenhæng hændelse, hvor såvel selve skaden som dens årsag og virkning er samtidig. Skader der sker over et tidsrum og ikke på et tidspunkt regnes ikke som pludselig hændelse.

Bortset fra

- 2.7.1 *skade, som er dækket eller undtaget i afsnit 100 (brand)*
- 2.7.2 *skade, som er dækket eller undtaget i pkt. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 eller 2.6*
- 2.7.3 *skade, som omfattes af garanti*
- 2.7.4 *skade som følge af alder, brug, tæring, korrosion, gradvis forringelse, manglende eller mangelfuld vedligeholdelse*
- 2.7.5 *skade som følge af byggefejl, herunder fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering*
- 2.7.6 *påregnelige skader, herunder dagligdagens almindelige hændelser såsom ridser, skrammer, tilsmudsning eller lignende*
- 2.7.7 *skade som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb*
- 2.7.8 *skade på boblehaller eller andre teltagtige konstruktioner*
- 2.7.9 *skade på bevægelige markiser af stof eller plastfolie, solafskærmninger, udvendige skilte, og enhver fundering af træ*
- 2.7.10 *skade på glas eller erstatningsmateriale herfor samt spejle og sanitet*
Dog dækkes tagplader af erstatningsmaterialer for glas og uoplukkelige ovenlys.
- 2.7.11 *skade på over- og tildækninger til svømmebassiner*
- 2.7.12 *Skade som følge af rystelser fra trafik*
- 2.7.13 *skade på haveanlæg, haveskulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning.*

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

3 Begrænsning ved byggearbejder

Dækningen i punkt 2.2 - 2.7 omfatter ikke skader, der kan henføres til igangværende byggearbejder (ny-, om- og tilbygning samt reparation) når byggearbejdet

- 3.1 *medfører indgreb i bærende konstruktioner herunder fundamenter*
 - 3.2 *omfatter åbning af tag og/eller facader, hvis varighed overstiger en uge*
 - 3.3 *i øvrigt har en varighed over tre uger.*
-

4 Hvordan beregnes erstatningen

Skaden opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

1 Hvilke genstande er omfattet

Udover de i afsnit 20 pkt. 4 anførte genstande er forsikringen udvidet til tillige at omfatte:

- 1.1 De til ejendommen hørende cykelskure, havestuer, carporte, garager og lignende - uanset om disse fremgår af policen eller ej - hvis disse bygningers samlede bebyggede areal ikke overstiger 75 m² pr. boligenhed.
- 1.2 Faste svagstrømsinstallationer, herunder ATS-/CTS-anlæg, bredbånds-, telefon- og hybridnetsanlæg, IT-netværk (*men ikke PC-udstyr og software der benyttes til styring af disse anlæg/netværk*) samt styringsanlæg og elektronisk udstyr i vaskerier, f.eks. betalingssystemer og automater.

2 Hvilke skader er dækket

Genstandene i pkt. 1.1. er omfattet af Brand (afsnit 100) og Bygningskasko (afsnit 230) for så vidt disse dækninger er tegnet.

Genstandene i pkt. 1.2. er omfattet af de dækninger som fremgår af policen for den bygning hvori genstandene indgår.

3 Forsikringsformer

For genstandene i pkt. 1.1 gælder forsikringsformen nyværdi, jf. afsnit 20, pkt. 3.1.

For genstandene i pkt. 1.2 gælder den forsikringsform, som er tegnet for den bygning hvori genstandene indgår.

4 Beskadigelse efter dødsfald

I det omfang der er tegnet Bygningskasko, jf. afsnit 230 er følgende tillige dækket:

- 4.1 Udskiftning af bygningsdele der er beskadiget som følge af dødsfald i en bolig.
- 4.2 Særlig rengøring af bygningsdele, som er nødvendiggjort af selve dødsfaldet.

Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til 137.821 kr. (basis 2012).

5 Dørsprængning

I det omfang der er tegnet Bygningskasko, jf. afsnit 230 er følgende tillige dækket:

- 5.1 Dørsprængning forvoldt af politi, brandvæsen, ambulancefolk eller lignende myndighed for at komme ind i bolig/bygning.
- 5.2 Udgifter til midlertidig reparation/aflukning den beskadigede dør.

6 Hvordan beregnes erstatningen

Skaden opgøres og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

1 Hvilke genstande er omfattet

- 1.1 Fast udendørs legepladsudstyr på fællesarealer, herunder gynger, vipper, klatrestativer, legehuse og sandkasser, med indtil 275.642 kr. (basis 2012).
- 1.2 Lejede affaldscontainere, som forsikringstageren bærer risikoen for, med indtil 68.910 kr. (basis 2012).
- 1.3 Inventar mv.
 - 1.3.1 Kontorinventar, herunder administrative EDB-anlæg (inkl. standard software),
 - 1.3.2 PC-udstyr (med tilhørende software) der benyttes til styring af de under afsnit 240, punkt 1.2 omfattede installationer.
 - 1.3.3 Almindeligt inventar i beboerlokaler, herunder TV- og videoudstyr samt musikanlæg med tilhørende højttalere - *dog ikke inventar i klubværelser og ungdomsboliger.*
 - 1.3.4 Løsørengenstande og materialer (*men ikke kølevæske, olie, kul, koks eller lignende*), der udelukkende anvendes til pasning og vedligeholdelse af ejendommen.

som tilhører forsikringstageren, eller som denne bærer risikoen for, med indtil 275.642 kr. (basis 2012).

- 1.4 Rede penge, pengerepræsentativer, værdipapirer, manuskripter og dokumenter alt tilhørende forsikringstageren og beroende på forsikringsstedet.

Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til:

45.000 kr. (indeksreguleres ikke) i aflåst pengeskab eller -boks, svarende til sikringsskab godkendt jf. EN1143-1, klasse 1 (rød klasse), eller tilsvarende kvalitet i klassificeret værdiopbevaringsenhed, jf. F&P's sikringskatalog.

5.000 kr. (indeksreguleres ikke), der ikke beror i pengeskab eller boks.

Forsikringen omfatter ikke tyveri fra pengeskab eller -boks sket ved benyttelse af koden eller nøglerne hertil, for så vidt disse har været efterladt i de lokaler, som benyttes til kontor og/eller benyttes til opbevaring af pengeskab/pengeboks.

- 1.5 Udgifter til genfremstilling af kartoteker og forretningsbøger, herunder data på elektroniske medier, med indtil 275.642 kr. (basis 2012).

Erstatningspligten er betinget af, at genfremstilling finder sted.

2 Hvilke skader er dækket

Den direkte skade på det forsikrede ved:

- 2.1 Brand mv. jf. afsnit 100.

Såfremt policen omfatter Bygningskasko betingelsernes afsnit 230 dækkes endvidere:

- 2.2 Storm jf. afsnit 230, punkt. 2.1
- 2.3 Voldsomt sky- og tøbrud, jf. afsnit 230, pkt. 2.2
- 2.4 Udstrømning af væsker, jf. afsnit 230, pkt. 2.3

- 2.5 Indbrudstyveri samt hærværk i forbindelse med indbrudstyveri eller forsøg herpå.
- Indbrudstyveri foreligger, når tyven har skaffet adgang til forsvarligt aflåst bygning, lokale, værelse eller loftsog kælderrum, og der forefindes synlige tegn på voldeligt opbrud.
- Helt eller delvis åbne bygninger, drivhuse, boblehaller eller andre teltagtige konstruktioner betragtes i denne sammenhæng ikke som bygning.*
- 2.6 Ran og røveri af rede penge på forsikringsstedet samt under transport med indtil 5.000 kr. (indeksreguleres ikke).
- Ved ran forstås tyveri sket åbenlyst uden anvendelse af vold og bemærket af sikrede eller andre i gerningsøjeblikket. Erstatningspligten er betinget af, at der gøres anskrig øjeblikkeligt efter ranet.
- Ved røveri forstås tyveri ved anvendelse af vold eller trussel om øjeblikkelig anvendelse af vold.

Dækningerne i pkt. 2.2 til 2.5 omfatter alene genstande, som beror i bygning.

3 Erstatningsregler

Alm. Brand kan erstatte en skade ved at

- 3.1 sætte beskadigede genstande i væsentlig samme stand som før skaden
- 3.2 betale værdiforringelse
- 3.3 overtage beskadigede genstande mod at levere tilsvarende genstande (ved nyværdi tilsvarende nye genstande)
- 3.4 overtage beskadigede genstande mod at betale kontanterstatning.

4 Hvordan beregnes erstatningen

Skade erstattes med det beløb, som efter priserne på skadetidspunktet vil medgå til reparation eller - ved totalskade - at genanskaffe tilsvarende nye genstande uden fradrag for alder og brug, men med rimelige fradrag for nedsat anvendelighed og andre omstændigheder (nyværdi).

Såfremt reparationsomkostninger overstiger nyværdien, er der tale om en totalskade.

5 Vasketøjsdækning

Dækningen omfatter beskadigelse af tøj - tilhørende ejendommens beboere - i maskiner, beroende i fælles vaskerum, når skaden er en pludselig og uforudset følge af en dokumenteret fejl i maskinen.

- 5.1 **Hvordan beregnes erstatningen**
- Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til 13.782 kr. pr. skade (basis 2012).
- Enhver skade opgøres på grundlag af vasketøjets nyværdi, med fradrag af slid, alder, mode eller andre omstændigheder.
- 5.2 **Betingelse for erstatning**
- Det er en betingelse, at det beskadigede vasketøj ikke destrueres, før Alm. Brand har givet sit samtykke.
- Det er endvidere en betingelse, at der ved enhver skade indsendes reparationsfaktura for skaden på den skadevoldende maskine.

Dækningen gælder kun i det omfang, eventuel skade ikke er dækket ved anden forsikring, hvilket Alm. Brand har taget hensyn til ved præmieberegningen.

6 Nøgledækning

Dækningen omfatter rimelige udgifter til omstilling/udskiftning af låse og genfremstilling af nøgler, når nøgler er gået tabt som følge af:

6.1 Indbrudstyveri på forsikringsstedet.

Indbrudstyveri foreligger når tyven har skaffet adgang til forsvarligt aflåst bygning, lokale, værelse eller lofts- og kælderrum, og der forefindes synlige tegn på voldeligt opbrud.

6.2 Ran eller røveri.

Ved ran forstås tyveri sket åbenlyst uden anvendelse af vold og bemærket af sikrede eller andre i gerningsøjeblikket. Erstatningspligten er betinget af, at der gøres anskrig øjeblikkeligt efter ranet.

Ved røveri forstås tyveri ved anvendelse af vold eller trussel om øjeblikkelig anvendelse af vold.

6.3 Forsikrede genstande:

- 6.3.1 Låse og nøgler (herunder hoved- og systemnøgler) til fællesarealer i bygninger og lokaler på ejendommen.

Bortset fra

nøgler, herunder udgifter til omstilling/udskiftning af låse

6.3.1.1 *når nøglerne har befundet sig i 3. mands varetægt*

6.3.1.2 *til den enkelte beboers bolig/lokale*

- 6.3.2 Nøglebokse, når voldeligt opbrud på nøgleboks kan konstateres.

Det er en betingelse, at nøgleboksen er F & P-registreret og monteret jf. F & P's sikringskatalog.

Udskiftning af låse må alene finde sted, når omstilling ikke er mulig, og der er truffet aftale herom med Alm. Brand.

Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til 68.910 kr. pr. skadebegivenhed (basis 2012).

1 Hvilke genstande er omfattet

Udover de i afsnit 20, pkt. 4 nævnte genstande, er forsikringen udvidet til at omfatte:

Ny-, om- og tilbygning samt reparations- og vedligeholdelsesarbejder (mindre byggeprojekter), uden forudgående anmeldelse. Alm. Brand skal dog efterfølgende have besked, jf. afsnit 10, punkt 1.

Materialer og genstande, der er fabrikeret eller sædvanligvis anskaffes til anvendelse i mere end en entreprise og således ikke indgår i den totale entreprisensum med den fulde værdi, herunder motordrevne køretøjer, og/eller andet entreprenørmateriel samt skure, værktøj, stilladser eller lignende, er ikke omfattet.

Det er en forudsætning for forsikringens dækning, at det enkelte mindre byggeprojekt ikke overstiger 500.000 kr. eksklusive moms (indeksreguleres ikke) i samlet budgetteret entreprisensum (inklusive alle ydelser samt materialer, som er bestemt til indføjelse i bygning).

2 Hvilke skader er dækket

Den direkte skade på det forsikrede ved:

2.1 Brand mv. jf. afsnit 100.

Såfremt policen omfatter Bygningskasko betingelsernes afsnit 230 dækkes endvidere:

2.2 Storm jf. afsnit 230, punkt. 2.1

3 Hvordan beregnes erstatningen

Skaden opgøres og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

4 Særlig selvrisko

For brand- og eksplosionsskader der skyldes varmt arbejde, gælder en særlig selvrisko på 100.000 kr. (indeksreguleres ikke).

Varmt arbejde er her defineret som tagdækning, svejsning, skærebrænding, vinkelslibning, lodning, tørring, opvarmning og andet varmt arbejde med varmeudviklende værktøjer.

Der skal ikke betales særlig selvrisko, hvis

- 4.1 sikrede kan godtgøre, at skaden ikke skyldes, at sikrede ikke har fulgt DBI Vejledning 10 (Varmt arbejde) del 1, 2 og 3, og
- 4.2 sikrede kan dokumentere, at de håndværkere, der udførte det varme arbejde, havde gennemført kursus i varmt arbejde. Kurset skal være eller svare til certifikatuddannelse i Varmt Arbejde, gennemført af Dansk Brand- og Sikringsteknisk Institut.

Den særlige selvrisko vil ikke blive gjort gældende over for forsikringstageren, men over for den entreprenør, der forvolder skaden.

1 *Hvad omfatter dækningen*

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør, som anført i afsnit 20, punkt 4.1.1. til 4.1.5. og 4.1.7.

2 *Hvilke skader er dækket*

Den direkte skade på det forsikrede ved

- 2.1 Indtrængende nedbør, herunder fygesne.
- 2.2 Opstigende vand fra afløbsledninger.
- 2.3 Opstigende grundvand, som skyldes tilfældig afbrydelse af strømmen til - eller svigt af - grundvandspumpe med tilhørende installation.

bortset fra

- 2.4 *skade, som er dækket i afsnit 100 (Brand) og 230 (Bygningskasko).*
 - 2.5 *skade som følge af nedbør der trænger gennem åbne vinduer og døre.*
 - 2.6 *skade som skyldes, at sikrede har afbrudt strømforsyningen.*
 - 2.7 *udbedring af årsagen til, at vand eller fygesne er trængt ind.*
 - 2.8 *skade som følge af manglende eller mangelfuld vedligeholdelse.*
 - 2.9 *skade som følge af fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering.*
 - 2.10 *skade som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb.*
 - 2.11 *skade som følge af ny-, om- og tilbygning samt reparation.*
-

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

Skaden opgøres og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

1 Hvad omfatter dækningen

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør, som anført i afsnit 20, punkt 4.1.1 til 4.1.5, 4.1.7 samt 4.1.8.

2 Hvilke skader er dækket

Den direkte skade på det forsikrede ved angreb af træ- og murødelæggende insekter og svamp, når angrebet er konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil 6 måneder efter dækningens ophør.

Bortset fra

- 2.1 skade, som omfattes af garanti
- 2.2 skade som følge af byggefejl, fejlkonstruktion eller fejlmontering
- 2.3 skade som følge af manglende eller mangelfuld vedligeholdelse
- 2.4 skade som følge af råd og rådborebiller
- 2.5 foranstaltninger til forebyggelse af angreb af insekter og svamp
- 2.6 skade af kosmetisk art, dvs. skader, som kun er gået ud over træværkets og murværkets udseende, fx borehuller og misfarvninger
- 2.7 skade på verandaer, terrasser, pergolaer, altaner, baldakiner, overdækninger, markiser, solafskærmninger og lignende af træ
- 2.8 skade på kælderbeklædninger, dvs. trægulve, vægbeklædning, indfatninger, fodpaneler, samt tilhørende underlag af træ, trapper af træ i kældre samt fast inventar i kældre
- 2.9 skade på træfundamenter og træpiloting og skade der stammer herfra
- 2.10 skade i synligt eller skjult bindingsværk og skade, der udbreder sig herfra.
- 2.11 skade på haveanlæg, havekulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning.

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

3 Hvordan beregnes erstatningen

Skaden opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

Ved angreb af træødelæggende insekter foretages udskiftning eller afstivning af det angrebne træ, når det er påkrævet af hensyn til dettes bæreevne.

Ved angreb af murødelæggende insekter repareres beskadiget mørtel, når det er påkrævet af hensyn til murværkets bæreevne.

Ved angreb af husbukke foretages tillige bekæmpelse af disse.

4 Ud- og indflytning

Er ejendommen helt eller delvis uanvendelig som følge af en dækningsberettiget skade, erstattes endvidere

- 4.1 rimelige udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af indbo tilhørende beboere.

Erstatningen er begrænset til 114.851 kr. (basis 2012) pr. skade, dog maksimalt 229.702 kr. (basis 2012) pr. ejendom pr. forsikringsår. Dækningsperioden for opmagasinering er maksimal 12 måneder.

1 *Hvad omfatter dækningen*

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør, som anført i afsnit 20, punkt 4.

2 *Hvilke skader er dækket*

- 2.1 Den direkte skade på det forsikrede som følge af utæthed i skjulte rør og skade på skjulte el-varmekabler, el- og tv-kabler, som findes i og under bygningen til udvendig side af fundament.

Ved skjulte rør, el-varmekabler, el- og tv-kabler forstås sådanne, der er indstøbt eller skjult under gulv, i kanaler eller krybekældre, i vægge, skunkrum eller lignende, *men ikke kedler, beholdere, tanke, varmevekslere eller rørene i disse.*

Bortset fra

- 2.1.1 *skade, som omfattes af garanti*
- 2.1.2 *svampeskade*
- 2.1.3 *skade som følge af frost*
- 2.1.4 *foranstaltninger til forebyggelse af utætheder i skjulte rør*
- 2.1.5 *skade på haveanlæg, havekulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning.*

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

- 2.2 I forbindelse med en dækningsberettiget skade dækkes tillige
- 2.2.1 rimelige og nødvendige udgifter til opsporing af utætheden
 - 2.2.2 omkostninger til udbedring og reparation af utætheden
 - 2.2.3 dokumenteret merforbrug af brugsvand, udover den første m³.

Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til 137.821 kr. pr. skadebegivenhed (basis 2012).

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

Skaden opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

1 *Hvad omfatter dækningen*

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør som anført i afsnit 20, punkt 4.

Hvis skadeprocenten for en beskadiget bygning er mindst 50 %, kan forsikringstageren vælge at få erstattet værdien af anvendelige bygningsrester samt omkostninger til nedrivning og fjernelse af anvendelige bygningsrester.

2 *Beregning af skadeprocent*

- 2.1 Skadeprocenten er forholdet i procent mellem værdien af det beskadigede og værdien af den forsikrede bygning.

Skadeprocenten beregnes ved kalkulation, jf. punkt 2.2. og 2.3.

- 2.2 Værdien af det beskadigede fastsættes til, hvad det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere skaden, som var reparationen et led i en genopførelse af den forsikrede bygning.

Værdien af den forsikrede bygning fastsættes til, hvad det efter priserne på skadedagen vil koste at genopføre en tilsvarende bygning med samme byggemåde på samme sted og til samme anvendelse.

Ved værdifastsættelsen kan der ikke benyttes priser for dyrere materialer og genstande end de beskadigede og højst priser for standardbyggematerialer, der ikke er specialfremstillet og byggemetoder, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadedagen.

- 2.3 Skadeprocenten beregnes for hver bygning for sig på grundlag af den bygningsopdeling, der fremgår af policen.

For sammenbyggede bygninger gælder, at den adskillende mur hører til den først opførte bygning. Er bygningerne opført samtidig, hører den adskillende mur til den bygning, der er højest. Er bygningerne lige høje, hører den adskillende mur til den bygning, der er nævnt først i policen. Kloak og lignende nedgravede anlæg medtages ud til 1 meter fra ydersiden af bygningens mure i lodret plan.

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

Restværdierstatningen opgøres og beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

Den værdi, bygningsresterne måtte have til anden anvendelse eller kan indbringe ved salg, fradrages i den ansatte erstatning.

Skadeerstatningen for det beskadigede anses som anvendt før restværdierstatningen.

Det er en betingelse for erstatningens udbetaling, at anvendelige rester er nedrevet.

Restværdierstatning, som ikke anvendes til genopførelse til samme anvendelse, bortfalder.

1 *Hvornår er man ansvarlig*

Efter dansk ret er man juridisk ansvarlig, når man ved fejl eller forsømmelse er skyld i den skete skade.

Denne hovedregel - skyldreglen - står ikke skrevet i nogen lov, men er opstået gennem århundreders retspraksis.

Er skadevolderen uden skyld i skaden, kaldes skaden hændelig, og for hændelig skade er man ikke ansvarlig. Derfor må skadelidte i en sådan situation selv bære tabet.

Ansvarsdækningens formål er at betale for sikrede, hvis denne har pådraget sig et erstatningsansvar, og at friholde sikrede, hvis der rejses et uberettiget erstatningskrav mod sikrede.

Alm. Brand træffer i øvrigt bestemmelse om sagens behandling over for skadelidte.

Sikredes anerkendelse af erstatningsansvar forpligter kun denne selv - ikke Alm. Brand. Sikrede kan derfor - ved at anerkende et erstatningsansvar - risikere selv at måtte betale en erstatning, som ikke er omfattet af dækningen.

2 *Sikrede*

Sikrede er:

- 2.1 Forsikringstageren og de i forsikringstagerens tjeneste værende personer, herunder:
 - 2.1.1 Lønnet og ulønnet medhjælp under udøvelsen af arbejde med ejendommens pasning, eksempelvis varmemestre, viceværter og/eller gårdmænd
 - 2.1.2 Bestyrelsesmedlemmer, når de arbejder i forsikringstagers regi med enten administrative eller praktiske opgaver, herunder ved besigtigelse af lejligheder.
 - 2.1.3 Beboere/lejere, når disse deltager i fællesarbejde i forsikringstagers regi, såfremt skaden ikke er dækket af en privatansvarsforsikring.

3 *Geografisk område*

Dækningen omfatter skade indtruffet i Danmark (eksklusive Grønland og Færøerne). Skade uden for Danmark dækkes dog, såfremt skaden er forvoldt af sikrede under rejse eller midlertidigt ophold, når rejsen eller opholdet har direkte forbindelse til sikredes arbejde for forsikringstageren.

4 *Hvilket ansvar er dækket*

- 4.1 Dækningen omfatter ansvar for person- eller tingskade, som sikrede pådrager sig
 - 4.1.1 som ejer eller bruger af bygning og fællesarealer samt dertil hørende redskaber og anlæg på det i policen anførte forsikringssted
 - 4.1.2 under udøvelse af
 - 4.1.2.1 sædvanlige foreningsaktiviteter, uanset om der er etableret en forening eller ej, herunder møder, fælles oprydning og vedligeholdelse, selskabelige/socialt arrangementer, besigtigelse af lejligheder og lign.
 - 4.1.2.2 tilsvarende aktiviteter i forsikringstagers regi
 - 4.1.3 ved håndværksmæssigt arbejde i forsikringstagers regi

- 4.1.4 som bygherre ved mindre byggeprojekter, defineret som ny-, om- eller tilbygning samt reparations og vedligeholdelsesarbejder, hvor den budgetterede entreprisum eksklusiv moms ikke overstiger 500.000 kr. (indeksreguleres ikke) (inklusive alle ydelser samt materialer, som er bestemt til indføjelse i bygning), og som ikke indebærer nedramning, pilotering, grundvandsenkning, spunsning, undermuring, sprængning eller nedbrydning
- 4.2 Dækningen er udvidet til at dække sikredes erstatningsansvar for skade på person eller ting forvoldt af håndværktøj og redskaber, hvad enten skaden sker under arbejde for forsikringstager eller i forbindelse med, at håndværktøjet/redskabet er udlånt af forsikringstager til beboer(e)/lejere.
- 4.3 Enhver arbejdsskade er på tidspunktet for skadens anmeldelse til forsikringsselskabet tillige anset for anmeldt under nærværende dækning, under forudsætning af at arbejdsskadeforsikringen tillige er placeret i Alm. Brand.
- 4.4 Dækningen omfatter alene sikredes ansvar for formuetab, der er en følge af en i øvrigt dækningsberettiget skade.

5 Dækningen omfatter ikke

- 5.1 *Ansvar for skade forvoldt ved udøvelse af en i eller på ejendommen drevet virksomhed.*
- 5.2 *Ansvar, der udelukkende støttes på aftaler, herunder ansvar, der følger af tilsagn fra sikrede som en anden erstatningsydelse eller om et videregående ansvar, end hvad følger af almindelige erstatningsregler.*
- 5.3 *Ansvar for skade på ting*
 - 5.3.1 *tilhørende forsikringstageren*
 - 5.3.2 *som sikrede har til lån, leje, opbevaring, afbenyttelse, befordring, eller af anden grund har i varetægt eller har sat sig i besiddelse af*
 - 5.3.3 *som sikrede har påtaget sig at klargøre, installere, reparere, montere eller på anden måde bearbejde eller behandle.*
- 5.4 *Ansvar for skade på ting forvoldt ved udgravnings- eller opgravningsarbejder, jordboringsarbejder, nedbrydnings- eller nedramningsarbejder, opfyldningsarbejder, afgravnings-, påfyldnings- og andre terrænreguleringsarbejder, grundvandssænkninger og andre grundvandsreguleringer.*

Dog dækkes sikredes ansvar for skade på ting forvoldt ved almindeligt ud- og opgravningsarbejde udført af sikrede, når det kan dokumenteres, at sikrede forud for ethvert sådant arbejde har indhentet tilladelse fra myndighederne, hvor dette kræves, og har indhentet kortmateriale og undersøgt, hvor ledninger, kabler og kloakker er anbragt. Tilsvarende dækkes sikredes ansvar som bygherre ved jordarbejde, som ikke er undtaget efter punkt 4.1.4 og/eller 5.5.
- 5.5 *Ansvar for skade på ting forvoldt ved brug af sprængstoffer, herunder fyrværkeri. Dog dækkes forsikringstagers arrangøransvar i relation til lovlige fyrværkeriafbrændinger foretaget af selvstændig virkende fyrværker med gyldig ansvarsforsikring.*
- 5.6 *Byggherreansvar i relation til skade på person og ting, når den budgetterede entreprise sum eksklusiv moms overstiger 500.000 kr. (indeksreguleres ikke) (inklusive alle ydelser samt materialer, som er bestemt til indføjelse i bygning), opstået ved.*
 - 5.6.1 *ny-, om- og tilbygning samt reparations- og vedligeholdelsesarbejder på forsikringsstedet*
 - 5.6.2 *jordarbejde udført af andre i sikredes interesse*

- 5.7 *Ansvar for skade på person og ting forvoldt af sikrede under udførelse af arbejde, der kræver særlig faglige kundskaber og/eller autorisation, (herunder f.eks. vvs- og elarbejde, betjening af kraner, lifte mv.), hvor sikrede ikke kan påvise at have sådant fagkendskab eller autorisation.*
- 5.8 *Ansvar for skade på person og ting, der skyldes fejl i projektering, tegning og/eller beregning udarbejdet af sikrede.* Ansvar for sådan skade, sket i forbindelse med et arbejde udført af eller for sikrede og relateret til tegning eller beregning udført af sikrede, vil dog på de i øvrigt gældende vilkår være dækket, såfremt der er tale om tegninger, beregninger eller lignende, der anses for almindelige arbejdsanvisninger, og ikke sædvanligt udarbejdes af ingeniør, arkitekt, bygningskonstruktør eller lignende.
- 5.9 *Ansvar for skade ved forurening af eller gennem luft, jord eller vand.*
- Dækningen omfatter dog sådant ansvar, hvis forsikringstageren ikke er omfattet af miljølovens kapitel 5 (særlig forurenende virksomhed), når skaden
- 5.9.1 er opstået uventet, utilsigtet og ved et pludseligt uheld
- og**
- 5.9.2 ikke er en følge af, at sikrede med forsæt eller ved grov uagtsomhed har overtrådt de til enhver tid gældende offentlige forskrifter.
- Ved et pludseligt uheld forstås i denne forbindelse, at både skadens årsag og virkning skal være øjeblikkelig og uventet.
- Den samlede hændelse (årsag og virkning) skal således være sket på et tidspunkt og ikke over et tidsrum.
- 5.10 *Ansvar for skade ved benyttelse af motordrevet køretøj.* Dækningen omfatter dog ansvar for uindregistreret motordrevet redskab - under benyttelse ved ejendommens pasning - i det omfang der ikke er tegnet separat motoransvarsdækning herfor.
- 5.11 *Ansvar for skade forvoldt af hunde.*
- 5.12 *Ansvar for skade forvoldt ved sikredes benyttelse af søfartøj eller luftfartøj,* dog dækkes sikredes brug af småbåde, defineret som robåde, kanoer, kajaker og lignende uden motor samt foreningens ansvar i relation til udlån af sådanne både.
- 5.13 *Ansvar forvoldt af sikrede med forsæt eller under selvforskyldt beruselse eller påvirkning af narkotika.*
- 5.14 *Ansvar, der er dækket af en af udlejer separat etableret ansvarsforsikring.*

6 Forsikringstid

Dækningen omfatter ansvar for skade konstateret i forsikringstiden, uanset på hvilket tidspunkt et ansvarspådragende forhold måtte være begået. *Skade, som anmeldes mere end 2 år efter forsikringens ophør, dækkes ikke.*

Krav, herunder differencekrav, der er konstateret under en tidligere ansvarsdæknings forsikringsperiode, men hvor tidspunktet, hvor kravet rejses mod forsikringstager, medfører, at dækning er undtaget på den tidligere ansvarsdækning på grund af for sen anmeldelse, dækkes på de i øvrigt gældende vilkår.

Dækning er dog betinget af, at alle sådanne skader, som sikrede har kendskab til eller formodning om, er anmeldt rettidigt til det tidligere selskab, herunder at arbejdsskader, der er konstateret og anmeldt til arbejdsskadeforsikringen, tillige anmeldes til den på skadetidspunktet gældende erhvervsansvarsdækning, uanset om krav om supplerende erstatning er rejst overfor forsikringstageren.

7 Dækningssum

Inden for et forsikringsår dækker forsikringen med indtil 13.000.000 kr. (indeksreguleres ikke), dog maksimalt 5.000.000 kr. (indeksreguleres ikke) pr. tingskade (herunder dyr).

Ud over eventuel erstatning til skadelidte betales dog rimelige og nødvendige omkostninger i forbindelse med erstatningssagen samt eventuelle renter af erstatningsbeløbet, selv om dækningssummen derved overskrides.

Ansvar efter færdselsloven (se punkt 5.10.) ved brug af motordrevet redskab dækkes med indtil de i færdselsloven til enhver tid gældende summer.

1 Hvad omfatter dækningen

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - de på forsikringsstedet i jorden liggende stikledninger fra udvendig side af fundament til skel.

Ligger stikledninger uden for forsikringsstedet, er de omfattet frem til hovedledning, såfremt forsikringstager har vedligeholdelsespligten.

Ved stikledninger forstås rør til vand-, varme-, gas-, olie- og afløbsinstallationer samt el- og TV-kabler.

2 Hvilke skader er dækket

2.1 Skade, som har medført utæthed i de i jorden liggende rør til vand-, varme-, gas- og olieinstallationer.

2.2 Utæthed på de afløbsinstallationer, der ligger i jorden, som medfører funktionssvigt og/eller skade på bygning.

Desuden utæthed, som en tv-inspektion klassificerer som en fejlklasse 3 eller derover.

Fejlklasse 1 og 2 er mindre fejl, som er uden væsentlig betydning for installationens funktion. Fejlklasse 3 og 4 er fejl, som medfører at funktionen er væsentlig nedsat eller blokeret.

2.3 Skade på de i jorden liggende el- og tv-kabler

Bortset fra

2.4 skade, som omfattes af garanti

2.5 skade på eller fra drænrør, sivedræn, stophaner, brønde, borer, olietanke, septiktanke og trixtanke

2.6 svampeskade

2.7 foranstaltninger til forebyggelse af utætheder i stikledninger

3 Opsporing og følgeskade

I forbindelse med en dækningsberettiget skade dækkes tillige

3.1 rimelige og nødvendige udgifter til opsporing af utætheden

3.2 følgeskade på de genstande, der er omfattet af Bygningsforsikringen, se afsnit 20, punkt 4.

3.3 udgift til dokumenteret merforbrug af brugsvand, ud over den første m³.

Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til 137.821 kr. pr. skadebegivenhed (basis 2012).

4 Hvordan beregnes erstatningen

Skade på stikledninger - herunder udgifter til arbejdsløn, opgravning, mv. - opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse af stikledningen (nyværdi).

Afhængig af stikledningens alder beregnes erstatningen til følgende procent af udgiften til istandsættelse:

Stikledningens alder:	procent
Indtil 30 år.....	100%
Indtil 40 år.....	75%
Indtil 50 år.....	50%
Over 50 år.....	25%

Følgeskader jf. pkt. 3.2. opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

Dækningens formål er at dække udgifter til sagsomkostninger ved retstvister, der kan indbringes for domstole eller voldgiftsretten.

Dækningen omfatter ikke udgifter til almindelig rådgivning, herunder advokatrådgivning.

Advokaten skal indgive anmeldelse til Alm. Brand, så snart denne har påtaget sig sagen, og inden yderligere skridt foretages. Advokaten kan dog straks foretage sådanne skridt, som ikke tåler opsættelse.

I småsager indgiver sikrede selv anmeldelse på standardblanket for småsager, jf. punkt 12.3.

Retshjælpsdækningen følger Bygningsforsikringen og de for denne police gældende betingelser, i det omfang de kan finde anvendelse og ikke er særligt fraveget i nærværende betingelser.

1 Hvem er dækket (sikret af retshjælpsforsikringen)

- 1.1 Sikret er den forening, der er angivet på policen.

For gruppesøgsmål, hvor tilmeldingsmodellen anvendes, omfatter dækningen sikrede i sin egenskab af grupperepræsentanten eller sikrede i sin egenskab af gruppemedlem i søgsmålet. *Udgifter af enhver art i forbindelse med gruppesøgsmål, hvor frameldingsmodellen anvendes, dækkes ikke.*

2 Geografisk område

- 2.1 Tvister, der afgøres i Danmark (inklusive Grønland og Færøerne).

3 Dækningsperiode

- 3.1 Dækningen omfatter tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået efter, at dækningen er trådt i kraft, og inden dækningen er ophørt. Ved søgsmålsgrund forstås den eller de begivenheder, der aktuelt begrunder en tvist.

Tvister, hvis opståen sikrede var eller burde være bekendt med forinden dækningen er trådt i kraft, er således ikke meddækket.

- 3.2 Ved tvister sikrede og Alm. Brand imellem om søgsmålsgrundens opståen, skal Ankenævnet for Forsikringspraksis inden for de private retshjælpsbrancher være vejledende.

4 Tvister omfattet af dækningen

- 4.1 Dækningen omfatter tvister, der opstår som følge af sikredes udøvelse af foreningsvirksomhed.
- 4.2 Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civil søgsmål.
- 4.3 Tvisterne skal efter deres art kunne behandles af en domstol efter Retsplejelovens regler om civile sager. Dækningen omfatter også tvister, der efter parternes aftale behandles ved voldgift.
- 4.4 Alm. Brand skal - på det foreliggende grundlag - afgive udtalelse om, hvorvidt tvisten er omfattet af dækningen. Alm. Brand har både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed.

5 *Twister, der ikke er omfattet af dækningen*

- 5.1 *Twister mellem sikrede og et selskab i Alm. Brand-koncernen.*
 - 5.2 *Inkassosager, for så vidt fordringens størrelse og rigtighed er utvivlsomme.*
 - 5.3 *Twister, som er eller kunne være dækket af en sædvanlig erhvervs-, produkt- eller professionsansvarsdækning.*
 - 5.4 *Twister i forbindelse med nævnsbehandling.*
 - 5.5 *Twister, der opstår i forbindelse med sikredes betalingsstandsning, akkord, gældssanering, likvidation eller konkurs.*
 - 5.6 *Twister mellem de enkelte medlemmer af foreningen og andre parter, herunder sælgere eller håndværkere mv.*
-

6 *Hvilke omkostninger er dækket*

- 6.1 *Egne sagsomkostninger. For småsager gælder punkt 11a.*
 - 6.2 *Omkostninger til modpart, såfremt disse er pålagt sikrede under en rets- eller voldgiftssag eller er godkendt af Alm. Brand.*
 - 6.3 *Udgifter til syn og skøn, som under en retssag er udmeldt af retten.*
 - 6.4 *Udgifter til syn og skøn efter Retsplejelovens kapitel 32, når udmeldelsen på forhånd er godkendt af Alm. Brand, eller når resultatet af syns- og skønrapporten giver sikrede rimelig grund til at fortsætte sagen.*
 - 6.5 *Udgifter til ensidigt indhentede specialisterklæringer, såfremt indhentelsen af disse på forhånd er godkendt af Alm. Brand.*
 - 6.6 *Omkostninger i forbindelse med selve retsmæglingen efter Retsplejelovens kapitel 27, såfremt retsmæglingen og de skønnede omkostninger forbundet hermed på forhånd er godkendt af Alm. Brand.*
 - 6.7 *Sagsomkostninger ved gruppesøgsmålet efter tilmeldingsmodellen, herunder sagsomkostninger til grupperepræsentanten, som retten pålægger de tilmeldte i gruppesøgsmålet.*
 - 6.8 *Andre sagsomkostninger, såfremt disse på forhånd er godkendt eller ville være blevet godkendt af Alm. Brand.*
-

7 *Hvilke omkostninger er ikke dækket*

- 7.1 *Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand.*
- 7.2 *Sikredes egne omkostninger i forbindelse med sagens førelse, herunder rejseomkostninger og tabt arbejdsfortjeneste.*
- 7.3 *Omkostninger i forbindelse med tvangsfuldbyrdelse, arrest, fagedforbud, herunder sikkerhedsstillelse, samt sikkerhedsstillelse i forbindelse med gruppesøgsmål, medmindre disse er afholdt efter aftale med Alm. Brand.*
- 7.4 *Forsømmer sikrede eller den af sikrede valgte advokat at foretage, hvad der er påkrævet til twistens rette afgørelse såsom at give møde i retten eller at fremskaffe begæret bevis materiale, eller foretages handlinger, der er urimelige, vanskeliggør eller forsinker*

sagens gennemførelse, hæfter Alm. Brand kun i det omfang, hvori det godtgøres, at forsømmelsen har været uden indflydelse på sagens omkostninger.

8 Erstatning og selvrisko

- 8.1 Erstatning ydes for de under punkt 6 nævnte omkostninger med fradrag af de omkostninger, der opnås betalt af modparten.
- 8.2 Erstatningspligten for en forsikringsbegivenhed er begrænset til 125.000 kr. (indeksreguleres ikke).
- 8.3 Selvriskoen udgør 5.000 kr. (indeksreguleres ikke).
- For småsager, jf. punkt 11a, beregnes ikke selvrisko.
- 8.4 Såfremt sagen appelleres, gælder ovennævnte maksimum på 125.000 kr. (indeksreguleres ikke) for begge sager tilsammen.
- 8.5 Ved ankebehandling beregnes fornyet selvrisko på 5.000 kr. (indeksreguleres ikke) for ankesagen.
- 8.6 Er antallet af sikrede i de i pkt. 8.7. og 8.10. nævnte tilfælde mere end 5, begrænses den samlede erstatning til et beløb svarende til det største maksimumbeløb ganget med 5. Selvrisko beregnes ud fra den laveste af eventuel anvendte procentsatser, men udgør dog altid mindst det laveste selvrisko- eller minimumsselvriskobeløb ganget med 5.
- Hvis sagen appelleres, gælder den i første punktum fastsatte maksimumdækning for den samlede behandling. Omkostningerne erstattes særskilt for hver instans med fradrag af selvrisko, herunder minimumsselvrisko, for hver instans. Omkostningerne fordeles på alle retligt interesserede jf. pkt. 8.4. Erstatning henholdsvis selvrisko fordeles ligeligt blandt de sikrede. Disse regler gælder også for tvister, som slutes udenretligt og for tvister, der behandles i udlandet.
- 8.7 Har tvistens afgørelse betydning for andre end implicerede sikrede parter, fordeles omkostningerne ligeligt på alle retligt interesserede.
- 8.8 En tvist, hvor flere, der er sikret ved samme police, står på samme side, betragtes som en forsikringsbegivenhed. Det samme gælder en tvist og flere modparter, hvis påstande støttes på væsentligt samme faktiske kendsgerninger.
- 8.9 Acontoerstatning udlægges for positive udgifter, når disse er afholdt. Advokatsalærer betales, når dom er afsagt, selv om dommen appelleres. Advokaten skal dog forinden søge tillagte omkostninger indkrævet hos modparten.
- 8.10 Fører flere sikrede - i samme eller flere selskaber - sager, som har fælles oprindelse og opfylder betingelserne i Retsplejelovens kapitel 23 for kumulation, gælder bestemmelserne om maksimumdækning og om selvrisko for hver enkelt af de sikrede, se dog punkt 8.6.
- For sikrede deltagere i gruppesøgsmålet, hvor tilmeldingsmodellen anvendes, gælder samme regler som for kumulerede sager.

9 Fordeling af omkostninger

- 9.1 Sikrede skal give retten alle nødvendige oplysninger, for at retten kan tage stilling til spørgsmålet om tilkendelse af omkostninger hos modparten.
- 9.2 Ved forlig - uanset om disse indgås inden- eller udenretligt - skal spørgsmål om fordeling af sagens omkostninger begæres påkendt af retten eller godkendes af Alm. Brand, inden bindende aftaler indgås.

- 9.3 Ved voldgift forudsætter Alm Brand, at omkostningerne fordeles i overensstemmelse med principperne i Retsplejelovens kapitel 30.
- 9.4 Eventuelt tillagte omkostninger hos modparten skal komme Alm. Brand til gode. Sikrede, dennes advokat eller professionel rettergangsfuldægtig, jf. punkt 11a, skal søge tillagte omkostninger indkrævet hos modparten. Er sådanne omkostninger uerholdelige, dækker Alm. Brand disse omkostninger med fradrag af eventuel selvrisko, og Alm. Brand indtræder i sikredes ret.
- 9.5 Indgås forlig om betaling af hovedstol, renter og tilkendte omkostninger mod en saldokvittering, skal der ske forholdsmæssig fordeling af forligsbeløbet mellem på den ene side hovedstol og renter og på den anden side tilkendte omkostninger.

10 Merværdiafgift (moms)

- 10.1 I det omfang sikrede er momsregistreret og kan modregne momsbeløbet i sit momsregnskab, ydes der ikke erstatning for disse momsbeløb.

11 Valg af advokat

- 11.1 Dækningen er betinget af, at sikrede har søgt bistand hos advokat, der har påtaget sig sagen. I gruppesøgsmål, hvor tilmeldingsmodellen anvendes, vælger grupperepræsentanten den sagsførende advokat. Sikrede vælger selv sin advokat blandt medlemmerne af Advokatsamfundet. For småsager gælder punkt 11a.
- 11.2 Når Alm. Brand har givet tilsagn om retshjælp, skal advokaten afstå fra at gøre salærkrav mv. gældende hos sikrede. Dette gælder dog ikke
- 11.2.1 selvrisko og eventuelle beløb ud over dækningsmaksimum
- eller**
- 11.2.2 udgifter, aftalt med sikrede inden eller senest samtidigt med beslutningen om udgiftens afholdelse, på grund af sin type, falder uden for dækningen.
- 11.3 Nægter advokaten at afgive erklæring herom, kan der ikke give dækning.
- 11.4 Advokaten har direkte krav mod Alm. Brand på forsikringsydelse og kan ikke med bindende virkning for Alm. Brand indgå aftale om sit salær med sikrede.
- 11.5 Salæret beregnes i overensstemmelse med de retningslinier for sagsomkostninger i borgerlige sager, som følges af domstolene.
- Twister omfattet af Retsplejelovens kapitel 31 om offentlig advokatretshjælp afregnes i overensstemmelse med de deri anførte retningslinier.
- 11.6 Står sikrede og Alm. Brand på samme side, har Alm. Brand ret til at foretage advokatvalget.

11a Særlige regler for småsager

Sager med sagsgenstand under 50.000 kr. (indeksreguleres ikke) samt anerkendelsessøgsmål.

Beløbsgrænsen gælder fra 01.01.2008.

- 11a.1 Punkt 11.1 gælder ikke i sager, som behandles efter reglerne i Retsplejelovens kapitel 39 (småsagsproces).

Dækninger af salæromkostninger efter punkt 11.5 er betinget af, at sikrede har søgt bistand

hos en advokat eller en af Alm. Brand godkendt professionel rettergangsfuldmægtig, jf. Retsplejelovens § 260, stk. 5. Reglerne i punkterne 11.2 til 11.6 gælder i de tilfælde tilsvarende for professionelle rettergangsfuldmægtige som for advokater, der vælger efter reglerne i punkt 11.1.

Anvendelsen af professionel rettergangsfuldmægtig er afgrænset til bistand fra en rettergangsfuldmægtig, der erhvervsmæssigt repræsenterer en part. Bistanden skal være ydet som led i rettergangsfuldmægtigens erhvervsvirksomhed med indtægt for øje, og det vil normalt være en forudsætning, at den pågældende har særlige forudsætninger for at repræsentere parten ved en domsforhandling. *Bistand fra en parts familiemedlem, ven, nabo eller lignende, der ydes som en vennetjeneste, dækkes ikke.*

- 11a.2 Bortset fra retsafgift er eventuelle udgifter forud for hovedforhandlingen ikke omfattet af retshjælpsdækningen. Udgifter forbundet med hovedforhandlingen dækkes efter reglerne i punkt 11a.5.

Alm. Brand kan betinge dækningen af, at sikrede søger bistand hos advokat eller anden professionel rettergangsfuldmægtig. I disse tilfælde gælder reglerne i punkt 11.1.

- 11a.3 Alm. Brand kan til enhver tid betinge dækningen af, at der indgives anmodning til retten om, at sagens behandling sker efter almindelige procesregler, jf. Retsplejelovens § 402.

- 11a.4 En eventuel aftale mellem parterne om, hvorvidt en sag skal behandles efter reglerne om småsagsproces eller ej, skal på forhånd godkendes af Alm. Brand.

- 11a.5 Eventuelt salær til advokat eller den iht. Retsplejelovens § 260, stk. 5 og 6 anførte rettergangsfuldmægtige i sager, der føres efter småsagsprocessen, beregnes i overensstemmelse med landsretternes vejledende salærtakster for hovedforhandlingen i straffesager, jf. Retsplejelovens § 408.

12 Anmeldelse til Alm. Brand

- 12.1 Anmeldelse til Alm. Brand skal ske snarest.

- 12.2 Anmeldelse til Alm. Brand skal så vidt muligt indeholde:

12.2.1 Angivelse af modparten.

12.2.2 Påstand (eventuelt tillige modpartens påstand).

12.2.3 Kort sagsfremstilling med angivelse af de anbringender, hvorpå påstanden støttes. Alm. Brand kan endvidere, når det er nødvendigt af hensyn til sagens belysning, forlange dokumenter og bevisligheder forelagt. Endelig vil Alm. Brand kunne forlange en juridisk begrundelse for påstanden.

12.2.4 Oplysning om, hvilke processkridt af udgiftskrævende art, der planlægges eller undtagelsesvis måtte være indledt.

12.2.5 Advokatens eller den iht. Retsplejeloven. §260, stk. 5 og 6 anførte rettergangsfuldmægtiges erklæring om, at denne med hensyn til salærkrav m.m. (se punkt 11.4) vil holde sig til Alm. Brand.

12.2.6 Eventuel dokumentation for, at betingelserne for at opnå fri proces er opfyldt.

12.2.7 I gruppesøgsmål, hvor tilmeldingsmodellen anvendes, indgiver grupperepræsentantens advokat ud over de i punkt 12, stk. 2, 1 - 6, nævnte oplysninger desuden en liste med oplysning om navn og retshjælpsdækning for hver af de enkelte gruppemedlemmer i gruppesøgsmålet.

- 12.3 Anmeldelsen indgives af advokaten eller det i punkt 11.7. nævnte tilfælde af sikrede selv. For de i punkt 11a nævnte tilfælde indgives anmeldelse på særlig blanket for småsager.

Blanketten udarbejdes af F&P og kan bestilles, på www.forsikringenshus.dk, hos Alm.

Brand eller hos domstolene.

- 12.4 Under sagens gang giver advokaten Alm. Brand underretning om processkridt af væsentlig omkostningsmæssig betydning.
- 12.5 Alle anmeldelser sendes til Alm. Brand, Midtermolen 7, 2100 København Ø.

Helena Theter Jensen

Fra: Susanne Holmbo <sh@rialtoadvokater.dk>
Sendt: 26. september 2025 07:21
Til: Helena Theter Jensen
Emne: SV: Vedr. Grethe Hvenegaard - matr.nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København, ejerlejl. 3 - Åboulevard 9, 1. th., 1635 København V - TVANGSAUKTION
Vedhæftede filer: 2025-04-29 Referat ord. GF.pdf; 2024 Regnskab.pdf; Gældende vedtægter pr. 2021.pdf; Alm Brand bygforsik 2022 110 726 651.pdf; Signaturbevis.txt

Hej Helena

Hermed medsendes de ønskede dokumenter.

Restance for Grethe Hvenegaard er for perioden 1/2 2025 – 1/11 2025:

Fællesudgifter mv.	kr. 50.913,81
Omkostninger	kr. 4.725,00
I alt restance Rialtoadvokater	kr. 55.638,81

Med venlig hilsen

Susanne Holmbo
Rialtoadvokater
Falkoner Allé 1, 5.
2000 Frederiksberg
sh@rialtoadvokater.dk
Telefon 38 38 08 30
Jeg er ikke på kontoret om onsdagen

Fra: Helena Theter Jensen <ht@skovgaardalsig.dk>
Sendt: 23. september 2025 17:11
Til: Susanne Holmbo <sh@rialtoadvokater.dk>
Emne: Vedr. Grethe Hvenegaard - matr.nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København, ejerlejl. 3 - Åboulevard 9, 1. th., 1635 København V - TVANGSAUKTION

Hej Susanne

Se venligst vedhæftede anmodning om ejerforeningsoplysninger vedrørende ovennævnte ejerlejlighed.

Med venlig hilsen

Helena Theter
Advokatsekretær
ht@skovgaardalsig.dk



SKOVGAARD ALSIG

ADVOKATER

Overgaden Neden Vandet 9A, 3.th

1414 København K

www.skovgaardalsig.dk

T: 33 13 11 30

Denne mail og eventuelle vedhæftede dokumenter kan indeholde fortroligt materiale, som kun er beregnet for den angivne modtager. Har du modtaget denne mail ved en fejl, beder vi dig hurtigst mulig give os besked. Samtidig beder vi dig slette mailen.

Kontoret holder åbent kl. 9-15 med telefontid kl. 10-12 og 12.30-14.30.

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

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

Pantnr./lånnr. 1886.6880-001
Matrikel 5479, Udenbys Klædebo Kvarter, København
Adresse Åboulevard 9,1 TH, ejerlejl. 3
Låntager Grethe Hvenegaard
Fredensvej 9

9. oktober 2025

Hovedstol	kr.	1.466.000,00
Restgæld pr. 01.12.2025	kr.	939.521,21
Obligationsrestgæld	kr.	940.674,89
Lånetype: FlexLån® fri FlK ann 12-trm		
Ydelse pr. 11.12.2025	kr.	6.881,46
Rente p.a. 2,51520%		
Restløbetid 10 år 1 måned.		
Refinansieringsdato: 01.01.2026		

Fondskoder til indfrielse: DK0004627569

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. 19.11.2025

Restgæld pr. 01.12.2025	kr.	939.521,21
Restance pr. 01.11.2025	kr.	6.881,44
Restance pr. 01.10.2025	kr.	7.800,36
Restance pr. 01.09.2025	kr.	7.752,16
Restance pr. 01.08.2025	kr.	7.720,37
Restance pr. 01.07.2025	kr.	7.693,60
Restance pr. 11.06.2025	kr.	7.248,61
Restance pr. 01.05.2025	kr.	7.536,47
Restance pr. 01.04.2025	kr.	7.427,10
Restance pr. 01.03.2025	kr.	7.439,59
Restance pr. 01.02.2025	kr.	7.385,94
Restance pr. 01.01.2025	kr.	7.312,13
Restance pr. 11.12.2024	kr.	8.213,95
Restance fra 01.04.2024 til 01.11.2024(7 terminer)	kr.	56.545,27
Morarente opgjort pr. 01.09.2025 - 19.11.2025	kr.	2.606,83

Total for lån nr. 001 anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	1.089.085,03
Kolonne 2	kr.	939.521,21
Kolonne 3	kr.	149.563,82

side 144

Auktionsafregning

Advokat
Bente Skovgaard Alsig
Overg. Neden Vandet 9 A, 3 th
1414 København K

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

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

Pantnummer 1886.6880
Matrikel 5479, Udenbys Klædebo Kvarter, København
Adresse Åboulevard 9, 1 TH, ejerlejl. 3
Låntager Grethe Hvenegaard
Fredensvej 9

9. oktober 2025

Auktionsdato: 19.11.2025
Auktionskøbers betalingsdato: _____

Lånnr.: 001
Restancer ialt
Morarenter ialt

kr.	146.956,99
kr.	2.606,83

Gebyrrestancer

kr.	0,00
-----	------

Vedlagt ialt

kr.	149.563,82
-----	------------

Bente Skovgaard Alsig

Fra: Helena Theter Jensen
Sendt: 24. oktober 2025 09:12
Til: Bente Skovgaard Alsig
Emne: VS: Vedr. Åboulevard 9, 1. th.

Fra: Ole Trøst Nissen <oletrostrnissen@gmail.com>
Sendt: 23. oktober 2025 19:05
Til: Helena Theter Jensen <ht@skovgaardalsig.dk>
Cc: psj@enp-advokater.dk; oc <oc@greensave.dk>
Emne: Re: Vedr. Åboulevard 9, 1. th.

Hej Helena

Iht aftale

Til fuld indfrielse.

Her er opgørelsen over hvad der tilfalder mig per auktionsdatoen den 24. november 2025:

Hovedstol	DKK	2.450.000,00	indfries til kurs 110 iht. ptbr. særlige bestemmelser. i alt DKK 2.695.000,00
Terminsrente skyldig 11-9-2025	DKK	59.719,00	
Subtotal I	DKK	2.509.719,00	
Rente 11-9 til 24-11 2025 9,75%	DKK	49.619,00	
Subtotal II	DKK	2.559.338,00	
Forhøjet indfrielseskurs	DKK	245.000,00	
I alt per 24-11-2025	DKK	2.804.338,00	

Med venlig hilsen

Wallbreaker ApS
v/ Ole Trøst Nissen
Dronning Olgas Vej 37, 1.
DK 2000 Frederiksberg

+45 61286469

Den tors. 23. okt. 2025 kl. 13.00 skrev Helena Theter Jensen <ht@skovgaardalsig.dk>:

Hej Ole

Hermed ifølge aftale.

Med venlig hilsen

Helena Theter

Advokatsekretær

ht@skovgaardalsig.dk



SKOVGAARD ALSIG
ADVOKATER

Overgaden Neden Vandet 9A, [3.th](#)

1414 København K

www.skovgaardalsig.dk

T: 33 13 11 30

Denne mail og eventuelle vedhæftede dokumenter kan indeholde fortroligt materiale, som kun er beregnet for den angivne modtager. Har du modtaget denne mail ved en fejl, beder vi dig hurtigst mulig give os besked. Samtidig beder vi dig slette mailen.

Kontoret holder åbent kl. 9-15 med telefontid kl. 10-12 og 12.30-14.30.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Åboulevard 9, 1. th,
1635 København V

Rapport købt 24/10 2025
Rapport færdig 24/10 2025

For ejendommen Åboulevard 9, 1. th, 1635 København V

BILAG

18

Ejendommens adresse.....	Åboulevard 9, 1. th, 1635 København V
Kommune.....	København
Ejendomstype.....	Ejerlejlighed, beboelse.
Ejerforhold.....	Privatpersoner eller interessentskab
Antal bestemte fast ejendomme.....	1
Antal matrikelnumre.....	1
Samlet grundareal.....	1767 m ²
Samlet bebygget areal.....	806 m ²
Samlet boligareal.....	4007 m ²
Samlet erhvervsareal.....	1408 m ²

Omfattede bestemt fast ejendomme

152035

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 5479, Udenbys Klædebo Kvarter, København

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

Kortet kan tilgås under [Mine ejendomsdatabaser](#) 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

Åboulevard 9, 1. th,
1635 København V

Rapport købt 24/10 2025
Rapport færdig 24/10 2025

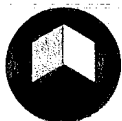
Indhold

Resumé.....	4
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.	
Bygninger.....	9
BBR-meddelelsen.....	9
Energimærkning.....	9
Tilstandsrapport.....	9
Elinstallationsrapport.....	10
Byggesag.....	10
Byggeskadeforsikring.....	11
Olietanke.....	12
Fredede bygninger.....	12
Bevaringsværdi.....	13
Flexboligtilladelse.....	13
Økonomi.....	15
Ejendoms- og grundværdi.....	15
Ejendomsskat.....	15
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat.....	16
Huslejenævnssager.....	17
Planer.....	19
Zonestatus.....	19
Lokalplaner.....	19
Landzonetilladelser.....	20
Kommuneplaner.....	20
Spildevandsplaner.....	24
Varmeplaner.....	25
Varmeforsyning.....	26
Vejforsyning.....	27
Vejdirektoratets projekter.....	27
Hovedstadsområdets transportkorridorer.....	28
Landsplandirektiv "Baltic Pipe".....	29
Landsplandirektiv "Udviklingsområder".....	29
Råstofplaner.....	30
Spildevand og drikkevand.....	31
Aktuelle afløbsforhold.....	31
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	31
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	31
Medlemskab af spildevandsforsyning.....	32
Aktuel vandforsyning.....	32
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen.....	32
Grundvand - Drikkevandsinteresser.....	33
Grundvand - Følsomme indvindingsområder.....	33
Jordforurening.....	35
Jordforureningsattest.....	35
Kortlagt jordforurening.....	35
Områdeklassificering.....	36

Påbud iht. Jordforureningsloven.....	36
Natur, skov og landbrug.....	38
Fredskov.....	38
Majoratsskov.....	38
Beskyttet natur.....	39
Internationale naturbeskyttelsesområder.....	40
Landbrugspligt.....	41
Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer.....	42
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer.....	42
Beskyttede sten- og jorddiger.....	43
Skovbyggelinjer.....	43
Sø- og åbeskyttelseslinjer.....	44
Kirkebyggelinjer.....	44
Klitfredningslinje.....	45
Strandbeskyttelseslinje.....	45
Om ejendomsdatarapporten.....	47

Følgende bilag kan hentes:

- BBR-meddelelse - 152035 - København
 - Raastofplanskort
 - Vejforsyningskort
 - Jordforureningsattest_152035
-



EJENDOMS DATA RAPPORT

Åboulevard 9, 1. th,
1635 København V

Rapport købt 24/10 2025
Rapport færdig 24/10 2025

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Ejendommen har ikke noget energimærke
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025
Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?.... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025
Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025
Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 4.947.000 kr.

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Ejendomsskat

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Bemærk: Indfrosne 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 indefrysning på ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningsskøn, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægsskøn bliver først en del af indefrysningsskøbet i Ejendomsdatarapporten, når disse har fået panteret på ejendommen.

Huslejenævnsager

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Bemærk: Databasen for Huslejenævnsager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Nogle kommuner overfører fortsat sager. Se [<https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklæringer>] for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

Planer

Zonestatus

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Lokalplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Landzonetilladelser

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Kommuneplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Spildevandsplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuell varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025
Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet kokeanbefaling?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025
Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025
Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025



EJENDOMS DATA RAPPORT

Åboulevard 9, 1. th,
1635 København V

Rapport købt 24/10 2025
Rapport færdig 24/10 2025

Bygninger

BBR-meddelelsen

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

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregisteret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen er et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen, også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvar 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. Ansvar for at oplysningerne på BBR-meddelelsen er korrekte, ligger hos ejeren.

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 152035 - København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 152035

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Ejendommen har ikke noget energimærke

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.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Energistyrelsen

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

Telefonnummer..... 33926700

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

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

Tilstandsrapport

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

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Sikkerhedsstyrelsen
Adresse..... Esbjerg Brygge 30, 6700 Esbjerg
Telefonnummer..... 33732000
Email..... sik@sik.dk
Web..... <https://www.sik.dk/>

Elinstallationsrapport

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

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

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

Elinstallationsrapport

En elinstallationsrapport indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens el-installationer. Ved gennemgangen vurderes elinstallationernes funktionsdygtighed og hvorvidt de opfylder de krav, som var gældende, da de blev udført eller ændret. Udover elinstallationsrapporten skal sælger for at anvende huseftersynsordningen have en bygningsagkyndig til at udarbejde en tilstandsrapport med resultatet af en gennemgang af bygningens synlige skader og tegn på skader. Se Tilstandsrapport. Huseftersynsordningen er frivillig, men er en forudsætning for at sælger kan undgå at hæfte for skjulte skader ved boligen, og for at køber kan tegne en ejerskifteforsikring.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Sikkerhedsstyrelsen
Adresse..... Esbjerg Brygge 30, 6700 Esbjerg
Telefonnummer..... 33732000
Email..... sik@sik.dk
Web..... <https://www.sik.dk/>

Byggesag

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

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 fortsat 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.

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Byggesag S2025-6980

Matrikelnummer..... 5479
Ejerlav..... Udenbys Klædebo Kvarter, København
Byggesagsnummer..... S2025-6980
Byggesagsdato..... 23-09-2025
Byggetilladelsesdato..... 23-09-2025
Byggesagstype..... BR - Tilladelsessag med ibrugtagningstilladelse
Dato for modtagelse af ansøgning om byggetilladelse..... 26-08-2025
Gyldighedsdato..... 24-09-2025
Bygningsnummer..... 3
Antal Enheder på denne Byggesag..... 1
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 152035

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring

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

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

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

Byggeskadeforsikring BBR

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring BSFS

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Olietanke

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

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

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

Olietanke

For enhver olietank på en ejendom, skal der indberettes oplysninger til kommunen. Dette gælder uanset om tanken/tankene er i brug eller om de er sløjfede. Når en olietank sløjfes, kan den enten forblive på stedet eller fjernes. Der er fastsat regler om hvornår en olietank skal sløjfes, herunder sløjfningsterminer for forskellige typer af tanke samt regler for hvordan en olietank skal sløjfes.

Olietankene vil typisk være registreret med oplysning om fabrikations og etableringsår, en række tekniske data samt oplysning om evt. renovering og/eller sløjfning. Oplysningerne registreres i Bygnings- og boligregisteret (BBR) og stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen. Andre detaljerede oplysninger om olietankene fremgår også i BBR-meddelelsen.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Fredede bygninger

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

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

Fredede bygninger

Der er ca. 7.100 fredede bygninger i Danmark. Størstedelen af dem er privatejede.

Ejeren af en fredet ejendom har pligt til at holde bygningen i forsvarlig stand. Det betyder, at fredningsværdierne skal opretholdes, og at taget, ydervæggene, dørene og vinduerne som minimum skal være tætte og i orden. Alle fredede bygninger er fredet både ind- og udvendigt. Når en bygning er fredet skal der søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse. Både små og store ændringer kræver tilladelse. Lige fra en tagomlægning eller flytning af en skillevæg, til opsætning af et skilt på facaden.

Undtaget er dog de typer af bygningsarbejder, som fremgår af "Underretningsbekendtgørelsen" nr. 1588 af 28. juni 2021.

Der ydes ikke erstatning i forbindelse med bygningsfredning, men fredede bygninger er omfattet af flere direkte og indirekte støtteordninger.

Registreringen af de fredede bygninger er Slots- og Kulturstyrelsens ansvar, og den finder sted i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger samt bymiljøer.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen
Adresse..... Hammerichsgade 14, DK-1611, 1611 København
Telefonnummer..... 33954200
Email..... post@slks.dk
Web..... http://slks.dk

Bevaringsværdi

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

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

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

Bevaringsværdi

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Bygning 3174574

Bevaringsværdi..... 3
Bygningsadresse..... Åboulevard 7D
Bygningens nummer i BBR..... 3174574
Link til bygningen i FBB..... <https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=3174574>
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 152035

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Flexboligtilladelse

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

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

Flexboligtilladelse

Flexboliger er en mulighed for at tage eksisterende helårsboliger i brug som fritidsboliger og efterfølgende kunne genoptage anvendelse som helårsbolig.

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 152035

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Åboulevard 9, 1. th,
1635 København V

Rapport købt 24/10 2025
Rapport færdig 24/10 2025

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 4.947.000 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 bolig ejerens 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-dødsbo>.

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 lejerboliger 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. 24. oktober 2025

Vurderingsår..... 2020 år
Dato for seneste vurdering eller ændring..... 01-01-2020
Ejendomsværdi..... 4.947.000 kr.
Grundværdi..... 2.908.000 kr.
Fradrag..... 0 kr.
Stuehus grundværdi..... 0 kr.
Stuehusværdi..... 0 kr.

Kontaktoplysninger

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

Ejendomsskat

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

Læs mere om de nye boligskatter på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/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 fratrullet 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/ejebolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/>
boligskat ved ejendomshandel på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/boligskat/koeb-og-salg/>
indefrysningsslån på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/boligskat/indefrysningsslaan/>
pensionistlån <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/boligskat/pensionistlaan/>
eller ejendomsskat for erhvervsejendomme herunder om moderniseret stigningsbegrænsning på <https://www.vurderingsportalen.dk/erhverv/beskatning/grundskyld/>

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

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen
Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde
Telefonnummer..... 72221616
Email..... vurdst@vurdst.dk
Web..... <https://www.vurdst.dk>

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

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

Bemærk: Ejendomsdatabaserne indeholder kun statslige indefrysningsslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægsslån bliver først en del af indefrysningssbeløbet i Ejendomsdatabaserne, 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 indefrysningsslån.

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.

Ejendomsdatabaserne afspejler et øjebliksbillede. Vær opmærksom på, at indefrysningssbeløbet først fremgår af Ejendomsdatabaserne 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 Ejendomsdatabaserne fra og med februar 2026. Det vil derfor alene være allerede stiftede indefrysningsslån, som fremgår af Ejendomsdatabaserne frem til lånene er beregnet og indlæst i lånesystemet. Det er i stedet muligt at se indefrysningssbeløbet på sælgers forskudsopgørelse (for det forudgående indkomståret). Allerede stiftede lån kan ses på boligskattelaan.skat.dk.

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen
Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde
Telefonnummer..... 72221616
Email..... vurdst@vurdst.dk
Web..... <https://www.vurdst.dk>

Huslejenævnsager

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 Huslejenævnsager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Nogle kommuner overfører fortsat sager. Se [<https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklæringer>] for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

Huslejenævnsager

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/beboerklagenaeavn-og-huslejenaevn>



EJENDOMS DATA RAPPORT

Åboulevard 9, 1. th,
1635 København V

Rapport købt 24/10 2025
Rapport færdig 24/10 2025

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. 24. oktober 2025

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

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner

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

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

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

Lokalplaner, vedtagne

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landzonetilladelser

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

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

Landzonetilladelse

I landzonen kræver det som udgangspunkt en landzonetilladelse at:

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner

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

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

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

Kommuneplaner, vedtagne

Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen.

Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling, både i byerne og i det åbne land. Kommunalbestyrelsen skal løbende revidere kommuneplanen.

Kommuneplanen udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.

Kommuneplaner har delvis retsvirkning, idet de fastsætter rammebestemmelserne for delområderne og som hovedregel angiver:

arealets overordnede anvendelse

bebyggelsesprocent

bebyggelsens største højde

og andre særlige hensyn -fx bygningsbevaringshensyn

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

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

Kommune..... København

Planstatus..... Vedtaget

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

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Plan - R24.T0.3.1 - T*

Planens navn..... R24.T0.3.1 - T*

Plannummer..... R24.T0.3.1

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

Navn på plandistrikt..... 3.1 Nørrebro

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. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Plan - R24.B.3.2 - B4

Planens navn..... R24.B.3.2 - B4

Plannummer..... R24.B.3.2

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

Navn på plandistrikt..... 3.1 Nørrebro

Planstatus..... Vedtaget

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

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

Generel anvendelse..... Boligområde

Fremtidig planzone..... Byzone

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

Maksimal bebyggelsesprocent..... 150 %

Maksimal bygningshøjde..... 24 m

Mindst tilladte miljøklasse..... 1

Maksimalt tilladte miljøklasse..... 2

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

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. 24. oktober 2025

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad

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

Plannummer..... KPS23

Kommune..... København

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Fuld revision

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. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for produktionserhverv

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for tekniske anlæg

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Transformationsområder

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Spildevandsplaner

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

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

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

Kloakopland, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Kloakopland - 255

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

Navn på område med kloakopland..... 255

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. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Renseklasse

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeplaner

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

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

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 varmforsyning 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 opvarmnings typer (typisk el).

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt.

Aktuel varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Forsyningsområde, vedtaget

Et forsyningsområde er et område, som af kommunalbestyrelsen er godkendt til kollektiv varmforsyning, 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 varmforsyning, har bygninger i området typisk individuelle opvarmningsformer, såsom oliefyr eller varmepumpe.

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Navn på forsyningsområde..... Varmeplan 1984

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningsselskab..... HOFOR FJERNVARME P/S

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med forsyningsforbud, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med tilslutningspligt, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Vejforsyning

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

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

Vejforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

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

Telefonnummer..... 72443333

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

Vejdirektoratets projekter

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

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvermarkering 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 Stevn 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 Stevn kommuner.

Arealreservationerne er først og fremmest tænkt som reservationer til fremtidige strækingsanlæg, 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. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen
Adresse..... Langelinie Alle 17, 2100 København Ø
Telefonnummer..... 35291000
Email..... planloven@erst.dk
Web..... <https://planinfo.dk/landsplanlaegning/fingerplanen>

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 1577 København V
Telefonnummer..... 33307010
Email..... plst@plst.dk
Web..... <https://plst.dk>

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2019"

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2021"

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Råstofplaner

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

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

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

Råstofplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Åboulevard 9, 1. th,
1635 København V

Rapport købt 24/10 2025
Rapport færdig 24/10 2025

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

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

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuelle afløbsforhold

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Matr. nr.:

Afløbsforhold..... Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 152035

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Aktuel vandforsyning

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

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

Aktuel vandforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Matr. nr.:

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 152035

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet koge anbefaling?..... 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-almene vandforsyningsboring.

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 24. oktober 2025

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, 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. 24. oktober 2025

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Åboulevard 9, 1. th,
1635 København V

Rapport købt 24/10 2025
Rapport færdig 24/10 2025

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. 24. oktober 2025

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_152035

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 152035

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

Kortlagt jordforurening

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

Kortlagt jordforurening kan være betegnet som kortlagt på hhv. vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2) i henhold til lov om forurenede 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. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

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

Kortlagt jordforurening - V2

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

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

Områdeklassificering

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

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

Områdeklassificering: Område med krav om analyser

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

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

Klasse..... Område med krav om analyser

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud iht. jordforureningsloven

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

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Åboulevard 9, 1. th,
1635 København V

Rapport købt 24/10 2025
Rapport færdig 24/10 2025

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. 24. oktober 2025

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 5479

Ejerlav..... Udenbys Klædebo Kvarter, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 152035

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

Adresse..... Tolderundsvej 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. 24. oktober 2025

5479, Udenbys Klædebo Kvarter, København

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

Matrikelnummer..... 5479

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 152035

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, om lægningshyppighed 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. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede vandløb

Oplysningen indeholder registreringer af de vandløb, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Et vandløb er kun beskyttet, hvis det er udpeget som beskyttet.

Tilstandsændring af beskyttet natur kræver kommunens dispensation.

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

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

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

Fuglebeskyttelsesområder

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet
Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K
Telefonnummer..... 38142142
Email..... mim@mim.dk
Web..... <https://mim.dk/>

Habitatområder

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet
Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K
Telefonnummer..... 38142142
Email..... mim@mim.dk
Web..... <https://mim.dk/>

Ramsarområder

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet
Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K
Telefonnummer..... 38142142
Email..... mim@min.dk
Web..... <https://mim.dk/>

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej

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

Landbrugspligt

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 152035

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Landbrugsstyrelsen
Adresse..... Nyropsgade 30, 1780 København V
Telefonnummer..... 33958000
Email..... landbrugsloven@lbst.dk
Web..... <https://lbst.dk/>



EJENDOMS DATA RAPPORT

Åboulevard 9, 1. th,
1635 København V

Rapport købt 24/10 2025
Rapport færdig 24/10 2025

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 afløst 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. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen
Adresse..... Hammerichsgade 14, 1611 København V
Telefonnummer..... 33954200
Email..... post@slks.dk
Web..... <https://slks.dk/>

Fortidsmindebeskyttelseslinjer

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Fortidsminder kan være mere end tusinde år gamle og udgøres typisk af gravhøje, men også vigtige oldtidsbopladser, mindesmærker samt sten- og jorddiger kan være fredet. Ifølge Naturbeskyttelsesloven er der fastlagt en beskyttelseslinje på 100 meter omkring flere synlige fredede fortidsminder. Denne beskyttelseslinje indebærer, at der ikke må foretages ændringer fra fortidsmindets ydergrænse og 100 m ud uden tilladelse. Det er derfor ikke 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 Fødevarerklagenævnet.

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede sten- og jorddiger

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

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

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Skovbyggelinjer

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

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

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

Skovbyggelinje

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

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

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

Søbeskyttelseslinje

Søbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Indenfor beskyttelseslinjen 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. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Åbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kirkebyggelinjer

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

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

Kirkebyggelinjer

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

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Klitfredningslinje

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

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

Klitfredningslinje

Klitfiredede 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 klitfiredede, og som kan ligge langt fra kysten, f.eks. store sandmiler og indlandsklitter.

Oplysninger er indhentet d. 24. oktober 2025

5479, Udenbys Klædebo Kvarter, København

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

Ejerlav..... Udenbys Klædebo Kvarter, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 152035

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. 24. oktober 2025

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

Matrikelnummer..... 5479

Ejerlav..... Udenbys Klædebo Kvarter, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 152035

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

Åboulevard 9, 1. th,
1635 København V

Rapport købt 24/10 2025
Rapport færdig 24/10 2025

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 Appendix.

- BBR-meddelelse - 152035 - København
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_152035

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Aktuel vandforsyning

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Oplysningen viser, om ejendommen er beliggende indenfor et drikkevandsområde. Afhængig af drikkevandsrådets 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. Flexboligtilladelsen følger huset og ikke kun dig som ejer.

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. Ansvar 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 boligheder 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).

Huslejenævnsager

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 indefrysningsslån og/eller et tillægsslån. 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 landskabslementer 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 afløst 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 farvemærkning 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 Stevn kommuner.

Råstofplaner

En råstofplan skal omfatte en periode på mindst 12 år og Regionsrådet vurderer 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 varmforsyning), herunder en forventet tidshorisont herfor, samt områder, der fremover forventes individuelt forsynet med vedvarende energi (ingen kollektiv varmforsyning).

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsynings sikkerheden 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 farvemærkning de veje, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, privat fællesveje eller private/almene veje. Status for veje uden farvemærkning 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 nabohearing – 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 forurennet 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 forurennet 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 forurennet. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Hvis ejendommen er omfattet af områdeklassificering, kan der være anmeldeligt ved større jordflytning.

Bente Skovgaard Alsig

Fra: KFFKP Huslejenævn <husleje@kk.dk>
Sendt: 24. september 2025 12:00
Til: Helena Theter Jensen
Emne: SV: [EKSTERN] Vedr. Åboulevard 9, 1. tv., 1635 København V - tvangsauktion.
Vedhæftede filer: Forespørgsel om nævnssager.pdf; Signaturbevis.txt

Til Skovgaard Alsig Advokater

Tak for mail af 23. september 2025 med anmodning om oplysning af verserende nævnssager på ejendom; Åboulevard 9, 1. th., 1635 København V.

Det kan oplyses at De Københavnske Husleje ikke har behandlet nævnssager på forespurgte adresse.

Med venlig hilsen

Det administrative team
De Københavnske Huslejenævn
Nævn og Natteliv

KØBENHAVNS KOMMUNE
Kultur- og Fritidsforvaltningen
Center for Borgerservice og Myndighed
Nyropsgade 7
1602 København V

Telefon 3366 6200
E-mail husleje@kk.dk

Fra: Helena Theter Jensen <ht@skovgaardalsig.dk>
Sendt: 23. september 2025 17:13
Til: KFFKP Huslejenævn <husleje@kk.dk>
Emne: [EKSTERN] Vedr. Åboulevard 9, 1. tv., 1635 København V - tvangsauktion.

Se venligst vedhæftede forespørgsel.

Med venlig hilsen

Helena Theter
Advokatsekretær
ht@skovgaardalsig.dk



SKOVGAARD ALSIG

ADVOKATER

Overgaden Neden Vandet 9A, 3.th

1414 København K

www.skovgaardalsig.dk

T: 33 13 11 30

Denne mail og eventuelle vedhæftede dokumenter kan indeholde fortroligt materiale, som kun er beregnet for den angivne modtager. Har du modtaget denne mail ved en fejl, beder vi dig hurtigst mulig give os besked. Samtidig beder vi dig slette mailen.

Kontoret holder åbent kl. 9-15 med telefontid kl. 10-12 og 12.30-14.30.

Forureningsattester

Dette dokument er genereret ud fra et øjebliksbillede af hvilke matrikler og tilhørende data, der hørte under det pågældende BFE-nummer på tidspunktet for udtrækket. Danmarks Miljøportal kan ikke garantere, at der er fuldt ud samme data og matrikler tilhørende BFE-nummeret på et senere tidspunkt.

BFE-nummer: 6021839

Ejerlav og matrikelnumre: (2000173,5479)

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Udenbys Klædebo Kvarter, København
Matrikelnummer	5479
Region	Region Hovedstaden
Kommune	København Kommune
Beregningsdato	[Manglende Beregningsdato]

Kort

Placeringen af den søgte matrikel kan ses nedenfor (her kan de også se om der er jordforureninger i nærheden af det søgte).



Forureningsstatus

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.

Region Hovedstaden har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Kontaktoplysninger

Region Hovedstaden

Adresse	Region Hovedstaden, Center for Regional Udvikling, Kongens Vænge 2, 3400 Hillerød
Mail	miljoe@regionh.dk
Web	www.regionh.dk
Bemærkning	Bemærk, at Regionen ikke indberetter lokaliserede (uafklarede) oplysninger for København og Tårnby kommune. I disse to kommuner kan Regionen derfor ligge inde med lokaliserede (uafklarede) oplysninger, uanset hvilken forureningsstatus, der fremgår af jordforureningsattesten. For øvrige kommuner kan Regionen i enkelte tilfælde ligge inde med lokaliserede (uafklarede) oplysninger, uanset hvilken forureningsstatus, der fremgår af jordforureningsattesten. Se Region Hovedstadens hjemmeside for nærmere information om, hvordan jordforureningsoplysninger kan hentes (https://www.regionh.dk/miljoe)

København Kommune

Adresse	Rådhuset, Rådhuspladsen 1, 1599 København V
Mail	miljoe@kk.dk
Web	www.kk.dk
Bemærkning	Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificeringen i denne attest, kan det skyldes, at data ikke er opdateret.

Bilag

Jordforurening, V1

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Jordforurening, V2

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forurening kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Lokaliseret (uafklaret)

Et areal betegnes som lokaliseret (uafklaret), hvis der er oplysninger, som endnu ikke er i vurderet i forhold til kortlægning. Uafklarede oplysninger kan eksempelvis være historiske oplysninger vedrørende tidligere aktiviteter på en grund eller oplysninger om fund af forurening. Uafklarede oplysninger kan dermed efter yderligere gennemgang af eksempelvis arkiver og sagsbehandling resultere i en kortlægning af en grund eller i en status som "Udgået før kortlægning"

Nuancering

Nuancering af kortlægning på V2, på baggrund af den risiko, den kortlagte forurening udgør eller kan udgøre for den aktuelle anvendelse til boligformål

Udgået Efter Kortlægning

Forureninger, som har været kortlagt på vidensniveau 1 eller 2, men som er udgået af kortlægningen

Udgået Før Kortlægning

Lokaliteter, hvor der er foretaget en oprensning så de ikke bliver kortlagt som forurenede (V2). Desuden findes der lokaliteter i denne kategori, hvor det har været vurderet om de skulle kortlægges som mulig forurenede (V1) men hvor lokaliteten frikendes på baggrund af de historiske oplysninger.

Områdeklassificering

Område, hvor jorden antages at være lettere forurenede, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af matriklen på kort. I enkelte tilfælde kan unøjagtigheder eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at matriklen fejlagtigt overlapper en anden matrikel og påvirker informationer om områdeklassificering herpå. Hvis attestens indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over matriklen på <http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/>. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

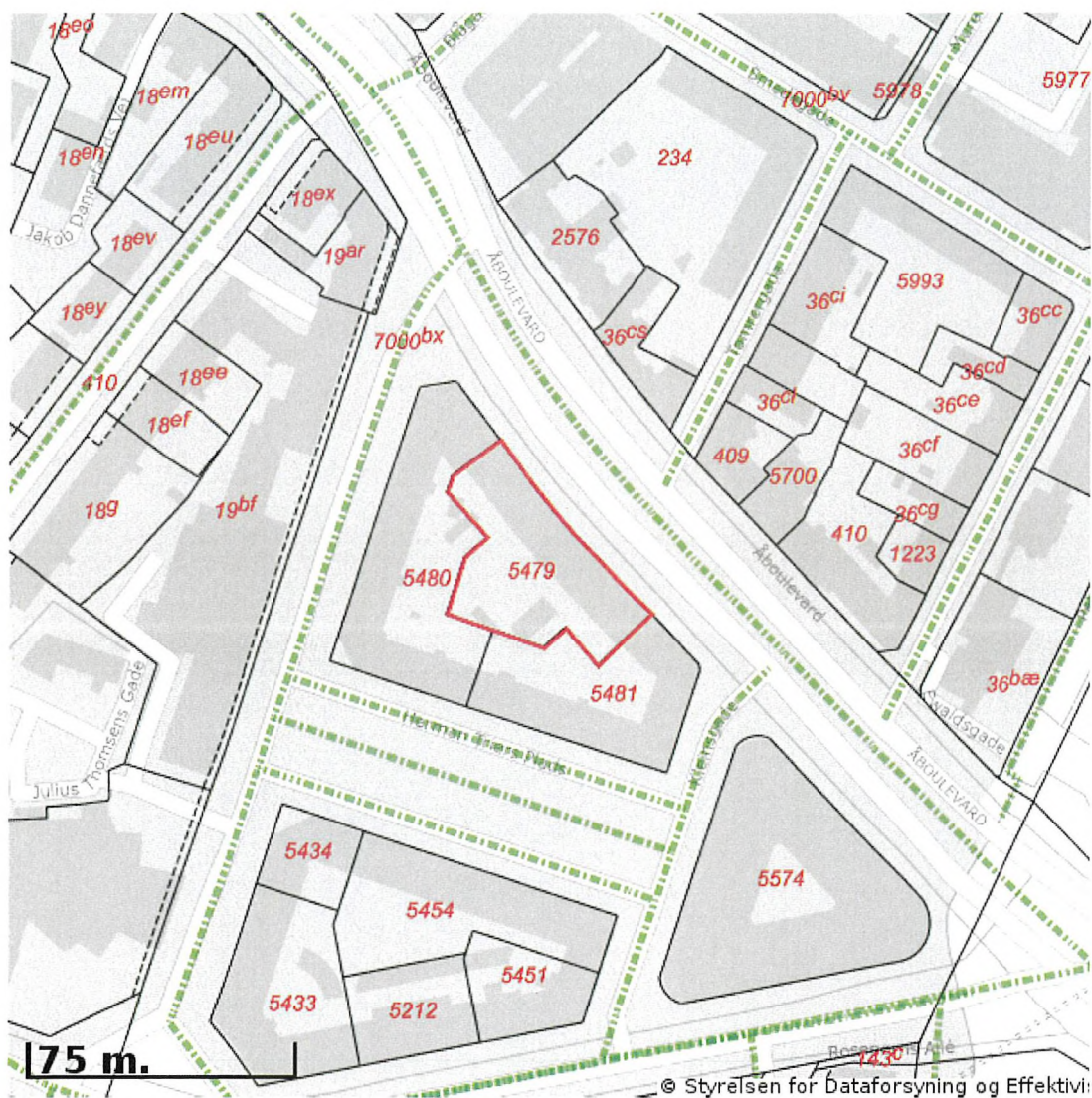
Igangværende påbud - JFL

Areal, hvor kommunen har meddelt et påbud efter jordforureningsloven. Det kan være enten et aktivt påbud eller et påbud, hvor der alene er længerevarende vilkår (f. eks. belægning eller monitoring). Når et påbud er helt opfyldt, oplyses det ikke i jordforureningsattesten. Kommunen skal oplyse om påbud efter jordforureningsloven jf. reglerne i Bekendtgørelse om indberetning og registrering af jordforureningsdata, dvs. påbud meddelt efter 1. juli 2014 efter de hjemler, der er fastsat. Kommunen kan oplyse om påbud efter andre hjemler og påbud, som er meddelt tidligere, når de er igangværende.



Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 24-10-2025.



Signaturforklaring:

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

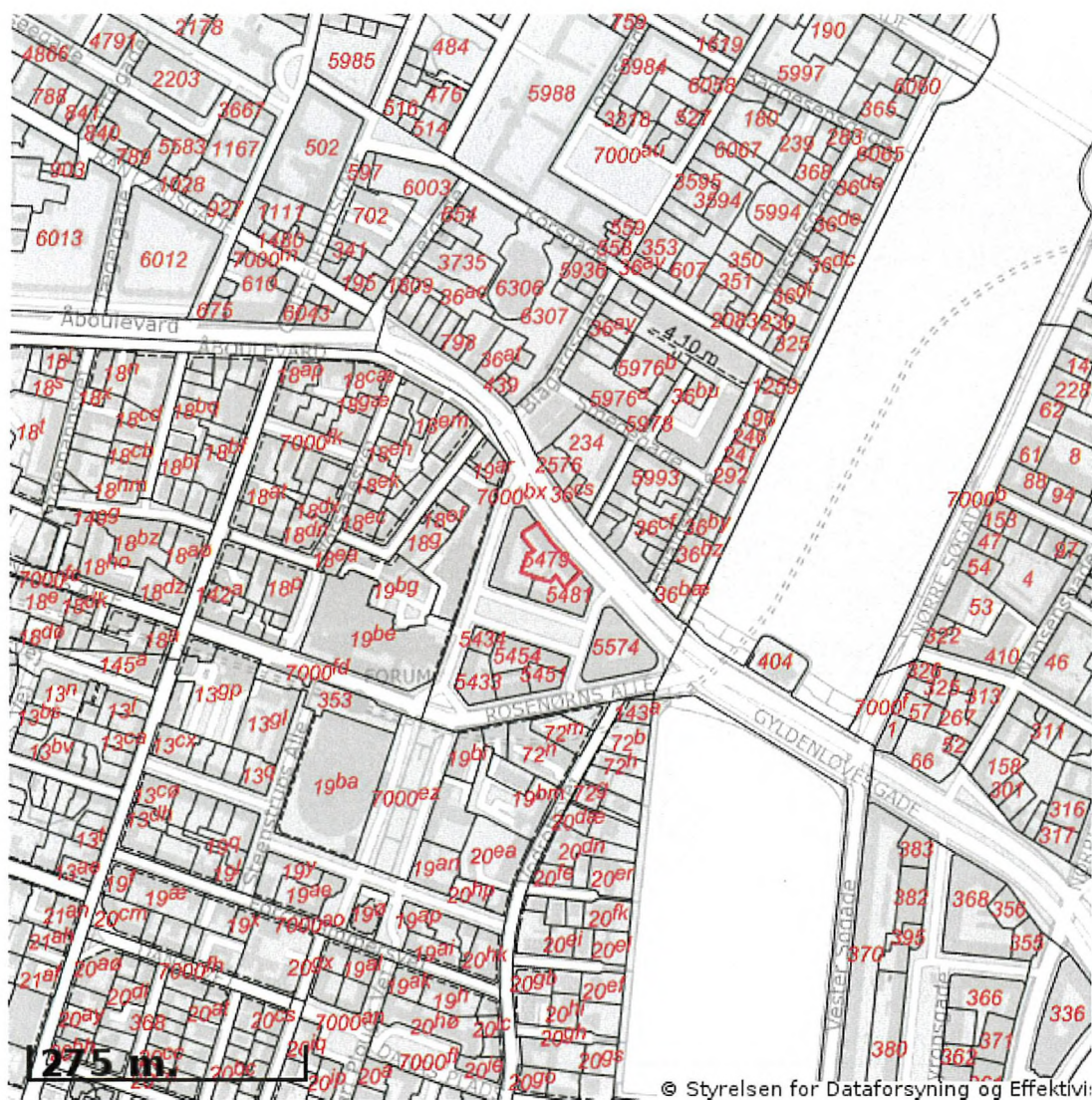
Kortet viser med farvemarkering de veje og stier, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, private fælles eller private/almene/udlagte private fælles. Status for veje/stier uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysning om disse.



Oversigt over råstofområder

Berørende matr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 24-10-2025.



Signaturforklaring:

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

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

