

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Yrsavej 11 1 tv, 2000 Frederiksberg

Tvangsauktion: Torsdag 12-03-2026 kl. 09:00

Retten på Frederiksberg, den nye retsbygning, Retssal G, Howitzvej 32, 1, 2000 Frederiksberg

Rettens AS nummer: AS 6-232/2025



Rosenborg Advokater I/S · v/advokat Martin Sigsgaard
Købmagergade 60, 1.th · 1150 København K · Tlf.: 33 11 63 64
<http://www.bjd-advokater.dk/> · hb@bjd-advokater.dk



Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	4
Fotos	10
Tingbog 12.02.2026	11
RD Auktionsopgørelse	22
bemærkninger Flexlån 13028 Yrsavej 11	23
Rd bemærk. morarenter til salgsopstilling	24
RD Bilag 6.3 Realkredit Danmarks særlige bestemmelser	25
Opgørelse sjællandske Bank	26
BBR-meddelelse - 175364 - Frederiksberg	28
EF adminbesvar 465-103-2	33
Energimaerkning_175364_311540411	39
EF - Vedtægter	55
EF - Vedligeholdelsesplan	69
EF - Referat GF 2023	121
EF - Referat GF 2024	126
EF - Indkaldelse GF 2025	134
EF Budget 2025	137
EF - Budget VVS	140
EF - VVS projektbeskrivelse I	141
EF - Referat GF 2025	142
EF Husorden	150
EF - Husorden altan	151
Ejendomsdatarapport	152



Jordforureningsattest_175364	204
Raastofplanskort	208
Vejforsyningskort	209
Boligskat - vurdering 1.1.2020	210
Boligskat - Efterregulering 2022-vurdering	212
Boligskat - ny ejer efter 2021 Efterregulering af grundskyld	214
Boligskat - regulering 2021,2022 og 2023	216
Rekvirenten oplyser	218
Domstyrelsens købervejledning	219
Bekendtgørelse om Tvangsauktionsvilkår fast ejendom	222



Journalnummer:	13028/hb
Rettens AS nummer:	AS 6-232/2025
Matrikel nr.:	11dy, Frederiksberg, Ejerlejlighed nr. 3
Beliggende:	Yrsavej 11 1 tv, 2000 Frederiksberg
Tilhørende:	Martin Andersen
Boende:	Yrsavej 11, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Auktionstidspunkt:	Torsdag 12-03-2026 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten på Frederiksberg, den nye retsbygning Retssal G Howitzvej 32, 1 2000 Frederiksberg Tlf.: 99 68 50 00 E-mail: frederiksberg@domstol.dk
Hæftelse nr.:	3
Rekvirent:	Realkredit Danmark A/S
v/advokat:	Martin Sigsgaard

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Ejerlejlighed
Fordelingstal:	46/544
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	3.368.000 kr.
Grundværdi:	2.199.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	53 m ²
Grund:	288 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Via Ejerforeningen
Ejendomsbidrag og afgifter for 2020 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Betales via ejerforeningen
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1885
Antal værelser:	2



Beskrivelse af ejendommen

Godt beliggende 2 værelses lejlighed.

Tinglyst grundareal for hele ejerforeningen 288 kvm., heraf vej 0 kvm.

Lejligheden er beliggende på 1. sal og er en 2 værelses lys lejlighed på 53 kvm.

Indeholder: Lille Entre. Pænt badeværelse med bruseniche med glasvæg, toilet og håndvask, samt klinkegulv. Stue og soveværelse med udgang til bagtrappen. Køkken med spiseplads samt hårde hvidevarer bestående af Gorenje ovn, kogeplade med bygas, Gorenje køle/fryseskab, Gorenje Vaskemaskine, samt Bosch opvaskemaskine.

Der er vinduer fra 2006.

Lejligheden er efter det oplyste istandsat i 2007 med nyt køkken, nyt badeværelse og nye trægulve, der ligger ovenpå de gamle gulve.

Lejligheden er en del af Ejerforeningen Yrsavej 9-11, beliggende på matr. nr. 11-dy Frederiksberg og 11-dx Frederiksberg. Ejerforeningen består af 24 boliger.

Der skal tinglyses forhøjelse af sikkerheden til ejerforeningen. Der henvises til administratorbesvarelsen og auktionskøber opfordres til at gennemse bilag fra Ejerforeningen, der vedlægges salgsopstillingen.

Det præciseres, at der er en restance til Ejerforeningen på kr. 19.695,12 jf. administratorbesvarelsen.

Der betales fællesudgifter med kr. 2.437,38 til Ejerforeningen. Se Administratorbesvarelsen for nærmere oplysninger.

Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvis er baseret på udskrift af BBR-registret, hvorfor der således ikke kan indestås for oplysningernes rigtighed. Registrering af BBR skal beskrive de faktiske forhold. Udskriften er således ikke bevis for, at gældende love og bestemmelser er overholdt.

Prioritetsopgørelse

Pant- og udlægshavere	1. Fordring - pr. auktionsdagen	2. Restgæld der kan overtages, incl. renter	3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)	4. Hæftelser, der kræves indfriet
Hæftelse nr. 1 Ejerforeningen Yrsavej 9-11 cvr.nr. 20848278 c/o Boligexperten Administration A/S, Vesterbrogade 12, 1620 København V Pantstiftende lyst d. 1978020 for kr. 5000. VEDtægter lyst pantstiftende - se i øvrigt administratorbesvarelsen for oplysning om restance og sikkerhed. adm@boligexperten.dk	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00
I alt ved budsum	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00
Hæftelse nr. 2 Ejerforeningen Yrsavej 9-11, cvr. nr. 20848278. c/o Boligexperten Administration A/S, Vesterbrogade 12, 1620 København V (opgjørelse ændret efter administrators ønske) Pantstiftende lyst d. 1999122 for kr. 20000 Vedtægter lyst pantstiftende - se iøvrigt administratorbesvarelsen for oplysning om restance og sikkerhed adm@boligexperten.dk	14.695,12	0,00	0,00	14.695,12
I alt ved budsum	19.695,12	0,00	0,00	19.695,12
Hæftelse nr. 3 Realkredit Danmark A/S, CVR.nr. 13399174, Strødamvej 46 2100 København Ø Hovedstol kr. 1.429.000. Flexlån baseret på inkonvertible obligationer. Skal refinansieres pr. 1.1.2028, hvor ny obligationsrestgæld, kontantlånsrente og ydelse vil blive fastsat. .Særlige indfrielsesvilkår. Flexlån Fri F3K til rente 2.30680% p.a. Restløbetid 12 år 9 måneder Se iøvrigt bemærkninger omkring RDs lån i særskilt bilag. kr. 1.429.000 hb@bjd-advokater.dk	1.174.731,66	1.088.319,40	86.412,26	0,00
I alt ved budsum	1.194.426,78	1.088.319,40	86.412,26	19.695,12
Hæftelse nr. 4 Sparekassen Sjælland, Isefjord Alle 5, 4300 Holbæk, cvr. nr. 36532130 Tillægstekst lyst d. 2007112 for kr. 190000 noedlidende.ejendomme@spks.dk	190.000,00	0,00	0,00	190.000,00
I alt ved budsum	1.384.426,78	1.088.319,40	86.412,26	209.695,12



Prioritetsopgørelse

Pant- og udlægshavere	1. Fordring - pr. auktionsdagen	2. Restgæld der kan overtages, incl. renter	3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)	4. Hæftelser, der kræves indfriet
Hæftelse nr. 5 - sidste hæftelse Sparekassen Sjælland, Isefjord Alle 5, 4300 Holbæk, cvr. nr. 36532130 Ejerpantebrev lyst d. 2006121 for kr. 560000 noedlidende.ejendomme@spks.dk	117.790,73	0,00	0,00	117.790,73
A. Total i alt	1.502.217,51	1.088.319,40	86.412,26	327.485,85



B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	68.043,07	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	68.043,07	
Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):	kr.	0,00	
Det under B anførte størstebeløb fremkommer således			
a) Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)	kr.	67.630,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	0,00	
3. Kloakbidrag m.v.	kr.	0,00	
5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning	kr.	0,00	
6. Vejbidrag m.v.	kr.	0,00	
7. Andre offentlige bidrag	kr.	413,07	Kommentar: indefrosne ejendomsskatter
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	0,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 3.368.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 702.772,41			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 12-02-2026 Advokat Martin Sigsgaard			



I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 43.750,00
Incassosalær(er):	kr. 5.375,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 2.500,00
Mødesalær(er):	kr. 1.000,00
Andre omkostninger inkl. moms:	kr. 5.900,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 3.000,00
Annoncer anslået:	kr. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Total inkl. moms:	kr. 67.630,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 3.368.000,00

Størstebeløbet	kr. 68.043,07
Restancer	kr. 86.412,26
1/4 af hæftelser	kr. 81.871,46
Friværði	kr. 466.445,62
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 702.772,41



Facade



Facade



Opgang

Tingbogsattest



Udskrevet: 12.02.2026 13:25:59

Ejendom:

Adresse: Yrsavej 11, 1. TV.
2000 Frederiksberg

Ejerlejlighedens dato: 19.07.2002
Ejerlejlighedens areal: 46 kvm
BFE-nummer: 175364
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 3
Fordelingstal: 46/544

Dato: 01.03.2018
Landsejerlav: Frederiksberg
Matrikelnummer: 0011dy
Areal: 288 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 13.12.2006-28773-02

Adkomsthavere:

Navn: Martin Andersen
Cpr-nr.: 211066-****
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købesum: 1.750.000 DKK
Købesum i alt: 1.750.000 DKK

Dato for overtagelse:

13.12.2006

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.02.1978-1016698824
Prioritet: 16
Dokumenttype: Anden hæftelse
Hovedstol: 5.000 DKK
Rente:

Senest påtegnet:

Dato: 09.05.2025 11:38:18

Kreditorer:

Navn: Ejerforeningen Yrsavej 9-11
Cvr-nr.: 20848278

Debitorer:

Navn: Den til enhver tid værende ejer

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.12.1999-40179-02
Prioritet: 17
Dokumenttype: Anden hæftelse
Hovedstol: 20.000 DKK
Rente:

Konverteret til digital
pantebrev: Nej

Kreditorer:

Navn: Ejerforeningen

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 06.02.1978-1016698824
Prioritet: 16
Dokumenttype: Hæftelse
Hovedstol: 5.000 DKK
Kreditor: Ejerforeningen Yrsavej 9-11

Tillægstekst:

Tillægstekst
1. prt.

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.07.2009-12036-02
Prioritet: 18
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 1.429.000 DKK
Rente: ktl

Kreditorer:

Navn: Realkredit Danmark
Cvr-nr.: 13399174

Tillægstekst:

Anmærkning
anm byrder

Tillægstekst
Indeholder bestemmelse om en eller
flere afdragsfri perioder.

Dokument:

Dato/løbenummer: 29.11.2007-25424-02
Prioritet: 19
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 190.000 DKK
Rentesats: 9,05 %
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning

Senest påtegnet:

Dato: 21.05.2014 13:10:58

Kreditorer:

Navn: Martin Andersen
Cpr-nr.: 211066-****

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:
Navn: Sparekassen Sjælland A/S
Cvr-nr.: 36532130

Tillægstekst:

Tillægstekst
Indeholder bestemmelse om en eller
flere afdragsfri perioder.

Underpant:

Dato/løbenummer: 21.05.2014-1005357290
Prioritet: 1
Underpantsbeløb: 190.000 DKK
Underpanthavere: Sparekassen Sjælland A/S
36532130

Dokument:

Dato/løbenummer: 13.12.2006-28776-02
Prioritet: 20
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 560.000 DKK
Rente: var

Senest påtegnet:

Dato: 10.02.2016 09:23:14

Kreditorer:

Navn: Martin Andersen
Cpr-nr.: 211066-****

Meddelelseshavere:

Navn: Sparekassen Sjælland A/S
Cvr-nr.: 36532130

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:
Navn: Sparekassen Sjælland A/S
Cvr-nr.: 36532130

Underpant:

Dato/løbenummer: 01.09.2009-0003102048
Prioritet: 1
Underpantsbeløb: 560.000 DKK
Underpanthavere: Sparekassen Sjælland A/S
36532130

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 04.12.2018-1010328175

Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut
Servitut om Metro

Senest påtegnet:

Dato: 08.11.2020 11:20:35

Også tinglyst på:

Antal: 434

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Påtaleberettiget:

Navn: METROSELSKABET I/S
Cvr-nr.: 30823699

Tillægstekst:

Servitut med lovbestemt prioritet

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.12.1887-913569-02
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift,
forpligtelse mht fortov og vejens belysning
mv, Se akt, (5A346-2488)

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.12.1887-913570-02
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om fælles brandmur/gavl mv, Se akt,
(4Q496-2489)

Dokument:

Dato/løbenummer: 03.04.1914-913571-02
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om skure mv, Se akt, (9C422-884)

Dokument:

Dato/løbenummer: 26.09.1961-3173-02
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 12

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fælles gård, opholdsareal mv,

opførelse og fjernelse af en garage mv, Se

akt

AKT
2_FRB_DY11

Dokument:

Dato/løbenummer: 04.05.1965-1483-02
Prioritet: 6
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 25

Akt nr: 2_FRB_DY11

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om tilladelse til opførelse af en
garagebygning på nærmere angivne vilkår samt
ang anvendelsen af ubebygget areal mv, Se
akt

AKT 2_FRB_DX11

-

Dokument:

Dato/løbenummer: 19.06.1965-1994-02
Prioritet: 7
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 25

Akt nr: 2_FRB_DX11

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om varmforsyning/kollektiv
varmforsyning mv, Se akt

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.12.1967-3943-02
Prioritet: 8
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 12

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om brændsel/olielevering mv, Om resp se

akt

AKT
2_FRB_DY11

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.02.1978-2342-02-S0001
Prioritet: 9
Dokumenttype: Servitut

Senest påtegnet:

Dato: 26.02.2024 14:56:21

Også tinglyst på:

Antal: 25

Akt nr: 2_FRB_DX11

Påtaleberettiget:

Navn: Ejerforeningen Yrsavej 9-11
Cvr-nr.: 20848278

Tillægstekst:

Anmærkning
anm byrder, anm

hæftelser

Tillægstekst
Vedtægter for ejerforening, Yrsavej 9-11,

Tillige lyst pantstiftende.

Dokument:

Dato/løbenummer: 03.04.1978-5509-02
Prioritet: 10
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Anmærkning

anm byrder

Tillægstekst

Dok om forbud mod udlejning uden samtykke

fra pantekreditorerne, Se akt

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.10.1978-18605-02

Prioritet: 11

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 12

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om færdselsret mv, Se akt

AKT

2_FRB_DY11

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.07.1992-10275-02

Prioritet: 12

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 31

Akt nr: 2_FRB_K11

Arealanvendelse:

Andet

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dokument:

Dato/løbenummer: 07.10.1993-13626-02
Prioritet: 13
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 12

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om udvidelse af gavlen, Se akt

AKT
2_FRB_DY11

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.12.1999-337-02
Prioritet: 14
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 10

Tillægstekst:

Tillægstekst
Vedtægter for E/F

Tillige lyst pantstiftende

AKT
2_FRB_DX11

Dokument:

Dato/løbenummer: 26.05.2009-6576-02
Prioritet: 15
Dokumenttype: Servitut

Senest påtegnet:

Dato: 27.06.2019 14:54:44

Også tinglyst på:

Antal: 2041

Akt nr: 2_FRB_A10

Tillægstekst:

Tillægstekst
Lokalplan nr. 153

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 3.368.000 DKK

Grundværdi: 2.199.000 DKK

Vurderingsdato: 01.01.2022

Kommunekode: 0147

Ejendomsnummer (BBR-nr.): 200544

Tillægstekst:

Indskannet akt:

Akt nr: 2_FRB_DY11_3

Auktionsopgørelse

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

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

Pantnr./lånnr. 2250.3995-001
Matrikel 11 DY, Frederiksberg
Adresse Yrsavej 11,1,-1, ejerlejl. 3
Låntager Martin Andersen
Yrsavej 11,1 tv

4. februar 2026

Hovedstol	kr.	1.429.000,00
Restgæld pr. 01.04.2026	kr.	1.088.319,40
Obligationsrestgæld	kr.	1.111.754,83
Lånetype: FlexLån® fri F3K ann 12-trm		
Ydelse pr. 01.04.2026	kr.	6.836,90
Rente p.a. 2,30680%		
Restløbetid 12 år 9 måneder.		
Refinansieringsdato: 01.01.2028		

Fondskoder til indfrielse: DK0009299729, DK0004603891

Ydelsen forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden,
dog i juni og december er forfald den 11. i måneden.
Brugt afdragsfrihed: 10 år.

Opgørelse pr. 12.03.2026

Restgæld pr. 01.04.2026	kr.	1.088.319,40
Restance pr. 01.03.2026	kr.	6.847,06
Restance pr. 01.02.2026	kr.	7.316,77
Restance pr. 01.01.2026	kr.	7.206,77
Restance pr. 11.12.2025	kr.	7.220,64
Restance pr. 01.11.2025	kr.	7.132,57
Restance pr. 01.10.2025	kr.	7.084,90
Restance pr. 01.09.2025	kr.	7.131,90
Restance pr. 01.08.2025	kr.	7.161,17
Restance pr. 01.07.2025	kr.	7.112,26
Restance pr. 11.06.2025	kr.	6.963,81
Restance pr. 01.05.2025	kr.	7.035,14
Restance pr. 01.04.2025	kr.	6.972,32
Morarente opgjort pr. 02.01.2026 - 12.03.2026	kr.	1.226,95

Total for lån nr. 001 anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	1.174.731,66
Kolonne 2	kr.	1.088.319,40
Kolonne 3	kr.	86.412,26

ROSENBERG ADVOKATER I/S

KØBMAGERGADE 60, 1.TH. • 1150 KØBENHAVN K • TELEFON +45 3311 6364
E-MAIL: info@bjd-advokater.dk • CVR 35309187 • Danske Bank reg. 4183 kontonr. 4777181769

Pantnr. 2250.3995

Bemærkninger Flexlån.

Lån er et FlexLån® FRI F3K ann 12-trm baseret på inkonvertible obligationer. Lånet har derfor særlige indfrielsesvilkår og skal refinansieres pr. 01.01.2028. Derefter fastsættes ny obligationsrestgæld, kontantlånsrente og ydelse.

Nuværende ydelse andrager kr. 6.836,90 månedligt.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE I/S

ROSENBORGGADE 3 • 1130 KØBENHAVN K • TELEFON +45 3311 6364

E-MAIL: info@bjd-advokater.dk • CVR 35309187 • Danske Bank reg. 4183 kontonr. 4777181769

Bemærkninger til salgsoptilling Realkredit Danmark morarenter:

”Der vil påløbe yderligere morarenter fra auktionsdagen til betalingen sker af ydelser, som ikke er betalt inden sidste rettidige betalingsdag.

Dette gælder også ydelser, som forfalder til betaling mellem den første og en eventuel anden auktion. Morarenten opkræves på fremtidige terminsopkrævninger. Morarentesatsen fremgår af Realkredit Danmarks prisblad.

For kontantlån, rentetilpasningslån og indekslån gælder særlige indfrielsesvilkår.”

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 salgsoptillingens 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 for 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 salgsoptillingen (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.

Helen Bloch

Fra: Nødlidende ejendomme <noedlidende.ejendomme@sjfbank.dk>
Sendt: 4. februar 2026 11:47
Til: hb@bjd-advokater.dk
Cc: Kit Søgaard Høj
Emne: SV: 13028 -Tvangsauktion - Yrsavej 11, 1.tv., 2000 Frederiksberg - Martin Andersen, vores sagsnr. IP 55837

Hej Helen

Gælden til SJF Bank under ejerpartebrevene kan pr. 12.3.26 opgøres således:

Ejerpartebrev kr. 190.000:
Kr. 190.000 til kolonne 1 og kolonne 4

Ejerpartebrev kr. 560.000:
Kr. 117.790,73 til kolonne 1 og kolonne 4.

I alt kr. 307.790,73

Venlig hilsen
Maja Taxgaard
Nødlidende ejendomme

Tlf. 59 48 11 26 | noedlidende.ejendomme@sjfbank.dk



Læs om forretningsbetingelser, vilkår og klagevejledning på sjfbank.dk

Fra: Helen Bloch <hb@bjd-advokater.dk>
Sendt: 3. februar 2026 14:33
Til: Nødlidende ejendomme <noedlidende.ejendomme@sjfbank.dk>
Emne: 13028 -Tvangsauktion - Yrsavej 11, 1.tv., 2000 Frederiksberg - Martin Andersen

Til bankens orientering er der på vegne REalkredit Danmark berammet tvangsauktion over ovennævnte lejlighed til afholdelse den

12. Marts 2026 kl. 9.00 ved retten på Frederiksberg.

Jeg skal bede om fremsendelse af bankens krav i henhold til 2 tinglyste ejerpartebreve snarest muligt og senest den 10.2.2026.

På forhånd tak

Med venlig hilsen
Rosenborg Advokater I/S

Helen Bloch
Tlf. 33 11 63 64
Dir. 33 36 43 17

Rosenborg Advokater I/S · Købmagergade 60, 1.th. · 1150 KBH K
www.bjd-advokater.dk · info@bjd-advokater.dk · CVR 35 30 91 87

CAUTION: This email originated from outside of the organizations e-mail system. Use caution when clicking on links or opening attachments.



Afsender
Frederiksberg Kommune, By- Kultur og Miljøområdet, BBR
Smallegade 1, 2000 Frederiksberg

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 175364

Udskriftsdato: 03.02.2026

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: bbr@frederiksberg.dk eller tlf. 38 21 40 26.

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.): 175364, Ejerlejlighedsnummer: 3

Moderejendoms ejendomsnummer (BFE-nr.): 100026224

Ejendommen består af: 1 enhed

Tinglyst areal fra Matriklen: 46 m²

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 147-200544

Oplysninger om ejerlejlighed

Enhed: Yrsavej 11, 1. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	53 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	53 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	2
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Oplysninger om bygning tilknyttet ejerlejlighed

Bygning 1

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

Opførelsesår: 1885

Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret

Antal etager: 5

Beliggenhed

Adresse: Yrsavej 11, 2000 Frederiksberg

Matrikelnummer: 11dy, Ejerlavsnavn: Frederiksberg (ejerlavskode 10051)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest (kode 3)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Arealer i grundplan

Bebygget areal: 108 m²

Overdækket areal: 0 m²

Bemærkninger om bygning

mangler vedr. kloak byggesag 2003-10990

Kort til BBR-meddelelsen

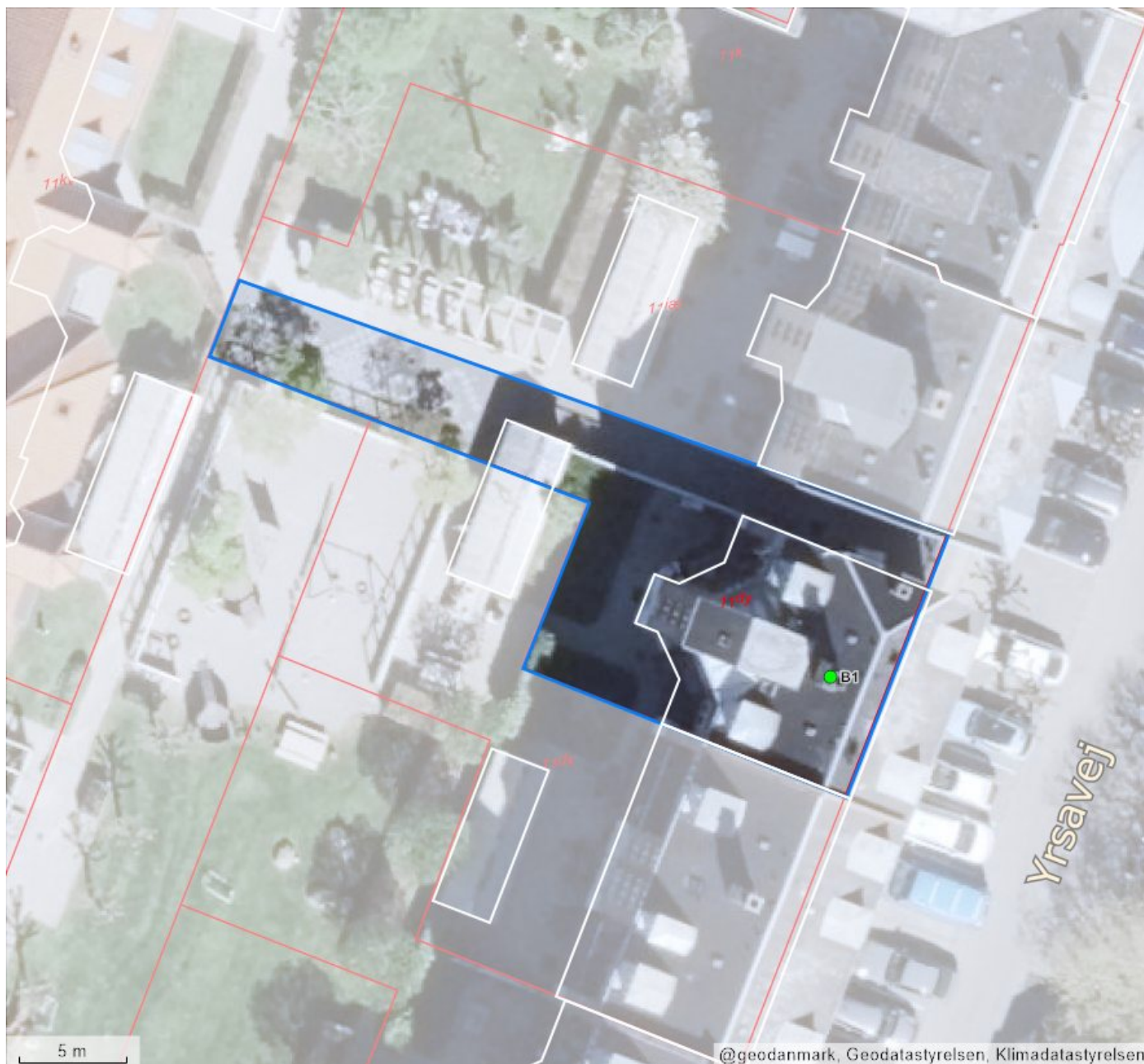
Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

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 en ejerlejlighed kræver blandt andet disse oplysninger opmærksomhed:

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

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

Tinglyst areal

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

Areal af åben altan

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

Supplerende varme

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

Antal badeværelser

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

Antal vandskyllende toiletter

Antal 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.

Advokaterne i Rosenborggade
Rosenborggade 3
1130 København K

København, 4. februar 2026
Lejl.nr.: 1-465-103-2

Vedr.: Yrsavej 11, 1. tv., 2000 Frederiksberg - sælger: Martin Maretti Andersen.

Hermed fremsendes besvarelse af jeres forespørgsel vedrørende ovenstående adresse.

Når boligen er solgt, bedes sidste side af denne besvarelse returneret, udfyldt med de ønskede oplysninger.

SPECIFIKT FOR EJERBOLIGEN

Boligens beliggenhed:

Yrsavej 11, 1. tv., 2000 Frederiksberg

Fordelingstal:

Fordelingstal noteret på boligen: 46,00

Samlede fordelingstal: 1.209,00 omfattende 24 boliger.

Sikkerhedsstillelse:

§ 22, stk. 1 og 2

Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb af kr. 45.000 og indeksreguleres hvert år med forbrugerprisindeks ifølge Danmarks Statistik. Panteretten respekterer de på ejendommen hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

Ovenstående sikkerhed træder i stedet for foreningens vedtægter lyst den 6. februar 1978. Der skal ske aflysning af den pantstiftende hæftelse kr. 5.000, hos de lejligheder der har denne tinglyst.

For hver ejerlejlighed indbetales herudover til foreningen et beløb svarende til 3 mdr. af det til enhver tid gældende a'conto bidrag såvel vedrørende fællesudgifter som varmebidrag. Ved overdragelsen af ejerlejlighed erlægges forudbetalingen senest på overtagelsesdagen. Herudover betales de månedlige ydelser løbende, således at alle ejerlejlighedsejere til

stadighed har henstående 3 måneders forudbetaling.

Følgende sikkerhed er registreret hos Boligexperten:

Vedtægterne er lyst pantstiftende for kr. 20.000,00

Vedtægterne er lyst pantstiftende for kr. 5.000,00

Såfremt de pantsikkerheden i forbindelse med ejerskifte skal forhøjes, sørger Boligexperten for denne forhøjelse.

Gebyr for denne ekspedition udgør kr. 2.500,00 inkl. moms.

Til orientering opkræves endvidere kr. 1.825,00 i tinglysningsafgift pr. påtegning samt 1,45 % af en eventuel forhøjelse/etablering af ny hovedstol.

Såfremt konvertering til digitalt dokument er påkrævet opkræves endvidere et gebyr på kr. 1.000,00 inkl. moms.

Ovennævnte udgifter vil blive opkrævet køber på førstkommende opkrævning af fællesudgifterne efter dennes overtagelse af boligen.

Fællesudgifter m.v.:

Bidrag opkræves månedsvis specificeret som følger:

Opkrævningsgebyr indbetalingskort	29,00
Fællesudgifter	1.958,28
Aconto varme	450,00
I alt	2.437,28

Restancer:

Restance pr. 23. Marts 2026: kr. 19695,12 kr

Forbrugsregnskaber:

Varmeregnskab: 01-03 - 28-02

Vandregnskab: -

Vi gør opmærksom på, at forbrugsregnskab afregnes overfor køber/sælger i forhold til ejerperioden, når forbrugsregnskabet foreligger.

Gebyr for afregning af sælgers forbrugsregnskab opkræves pt. med kr. 395,00 pr. forbrugsregnskab hos sælger ved fraflytningen.

Boligexperten meddeler ejerskifte til aflæsningsfirmaet vedrørende vand og varme.

Sælger skal meddele flytning pr. overtagelsesdatoen vedrørende el og evt. gas i lejligheden til forsyningsselskaberne. Såfremt ejerforeningen udfærdiger el-regnskab skal aflæsningen sendes til administrator eller bestyrelsen.

Køber er forpligtet til at tilmelde sig el og evt. gas i lejligheden hos forsyningsselskaberne pr. overtagelsesdatoen.

Fælleslån:

Fælleslån kan indfries. Dato for indfrielse bedes venligst oplyst.

Deltager lejligheden i fælleslånet fremgår dette af specifikationen for fællesudgifter mv.

Gebyr kr. 1.500,00 inkl moms opkræves i forbindelse med indfrielse.

SPECIFIKT FOR EJERFORENINGEN

Ejerforeningen:

E/F Yrsavej 9-11

Matr.nr.:

11dy Frederiksberg

11dx Frederiksberg

Ejendommen er opført:

Ejendommens adresse:

Yrsavej 9-11

2000 Frederiksberg

Administrator:

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

Forsikringer:

Ejendommen er forsikret hos Codan - under policenr. [900 220 0926](tel:9002200926).

Om servitutter:

Der henvises til ejendommens og ejerlejlighedens blade i tingbogen.

Om kommende planer og offentlige reguleringer:

Der henvises til offentlige myndigheder.

Bestyrelsesformand:

Niels Keller-Larsen
Yrsavej 11, 3. th.
2000 Frederiksberg

Endvidere kan oplyses følgende:

- Udlejning tilladt, jf. vedtægterne § 24, stk. 5
- Køber opkræves ejerskiftegebyr ved førstkommende opkrævning
- Energimærke C - Udarbejdet d. 12. august 2021 og gælder i 10 år.

Ejerskiftegebyr:

Gebyr for notering af ejerskifte andrager pt.kr. 2.450,00 inkl. moms og vil blive opkrævet hos køber på førstkommende opkrævning af fællesudgifter m.v. efter notering af ejerskiftet.

Gebyret er bl.a.:

- for registrering af ejerskifte; d.v.s. ind- og udflytning
- indberetning til vand- og varmemålerselskab om ejerskifte
- besvarelse af diverse korrespondance fra advokat, ejendomsmægler og bank m.m.
- brev til bestyrelse og evt. vicevært om ejerskiftet
- besvarelse af telefoniske forespørgsler fra køber/advokat og/eller mægler om fælleslån, fradragsret for renter, hæftelsesforhold m.m.
- registrering og indhentning af godkendelse af evt. udlejning af ejerlejligheden ved bl.a. forældrekøb.

**Link og kodeord til ejendommens dokumentarkiv på Probo fremsendes i seperat mail.
Koden er gældende i 14 dage fra d.d.**

Gebyr kr. 5.900,00 inkl. moms skal indbetales i henhold til vedlagte faktura.

Vi gør opmærksom på, at det er vigtigt, at Boligexperten Administration A/S får oplyst købers mailadresse til brug for den fremtidige kommunikation med foreningen herunder indkaldelse til generalforsamlinger. Benyt venligst oplysningsskemaet på sidste side.

Med venlig hilsen
Boligexperten Administration A/S

Rasmus Hjort Jensen
Administrator

E/F Yrsavej 9-11
c/o Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

Meddelelse om ejerskifte bedes sendt til: ejerskifte@boligexperten.dk.

Ejd.nr. 465 - E/F Yrsavej 9-11, lejl.nr. 1-465-103.

Vi kan hermed meddele, at ovenstående lejlighed beliggende:

Yrsavej 11, 1. tv., 2000 Frederiksberg

med overtagelse den (1. eller 15. måneden) _____ er solgt til:

Købers navn:

Købers telefon: _____

Købers nuværende adresse:

Købers mail-adresse:

Flytter køber ind i lejligheden (forældrekøb/udlejning) (sæt kryds): _____ Ja _____ Nej

Handelen berigtiges af (firma, navn på kontaktperson samt mailadresse)

Sælgers navn: Martin Maretti Andersen ,

Sælgers ny adresse:

Sælgers mail-adresse:

I forbindelse med handelen skal vi knytte følgende særlige bemærkninger:

SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
E/F Yrsavej 9-11
Yrsavej 11
2000 Frederiksberg



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 12. august 2021
Til den 12. august 2031.

Energimærkningsnummer 311540411



Energistyrelsen

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO₂ man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.



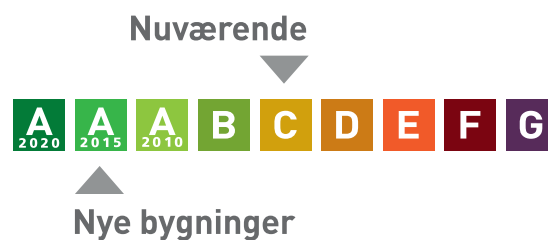
BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke C

Hvis de energibesparelser, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningen få energimærke C



Årligt varmekonsum

83,38 MWh fjernvarme 57.621 kr

Samlet energiudbetaling 57.621 kr

Samlet CO₂ udledning 5,42 ton

BYGNINGEN

Her ses beskrivelsen af bygningen og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningen er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO₂-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Tag og loft

	Investering	Årlig besparelse
LOFTRUM Skråvægge og kvisttage skønnes at være isoleret med ca. 100 mm. Hanebåndsløft er isoleret med indblæst granulat i bjælkelag.		
FORBEDRING VED RENOVERING Skråvægge og kvisttage efterisoleres, op til 300 mm, udført i forbindelse med fremtidig renovering eller udskiftning af tag.		800 kr. 0,09 ton CO ₂

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
MASSIVE YDERVÆGGE Tunge ydervægge består, jf. bygningstegninger, overvejende af uisolert massiv teglvæg. Ydervægsdimensioner er 36 til 60 cm. Af æstetiske hensyn anbefales massive facadevægge ikke efterisolert udvendigt og indvendig efterisolering vurderes ikke, at kunne udføres på tilfredsstillende vis. Vinduesbrystninger skønnes overvejende at være uisolert massiv teglvæg med		

træinddækning.		
Fri gavl skønnes overvejende at være uisoleret massiv teglvæg. Det blev ved besigtigelsen oplyst, at gavlen i nogle boliger er blevet efterisoleret indvendigt. Omfang og udførelse er ukendt.		
FORBEDRING Uisolerede vinduesbrystninger efterisoleres ved indblæsning af granulat i hulrum. Eksisterende isoleringsniveau og mulighederne for, at foretage en efterisolering, skal undersøges nærmere forud for dette forslags gennemførelse. Det er væsentligt, at der sikres en helt tæt dampspærre på den varme side af isoleringen med henblik på, at undgå skimmelvækst og råd i konstruktionen. Fugning og diffusionstæt maling vil kunne fungere som dampspærre.	11.200 kr.	1.600 kr. 0,20 ton CO ₂
FORBEDRING VED RENOVERING Gavl efterisoleres udvendigt med 200 mm. Den udvendige efterisolering afsluttes med en facadepudsløsning eller en hertil godkendt pladebeklædning. En udvendig isoleringsløsning sikrer optimal kuldebrosafbrydelse. Gavlens udseende ændres dog markant, og det skal forinden arbejdet igangsættes undersøges, om lokale bestemmelser evt. hindrer en sådan ændring i bygningens udseende. I tilfælde hvor den udvendige efterisolering overskrider naboskel vil det være nødvendigt at indhente nabetilladelse til gennemførelse af isoleringsarbejdet. Alternativt efterisoleres indvendigt med 100 mm kapillaraktive plader og diffusionsåben overfladebehandling.		7.000 kr. 0,87 ton CO ₂
LETTE YDERVÆGGE Kvistflunke skønnes at være isoleret med ca. 100 mm.		
FORBEDRING VED RENOVERING Kvistflunke efterisoleres udvendig med 150 mm. Den udvendige vægbeklædning nedtages og bortskaffes. Der udføres den nødvendige ombygning af både kvistvægge og skotrender. Efterisoleringen afsluttes med ny og godkendt pladebeklædning. Vinduerne skal muligvis flyttes med ud i facaderne eller alternativt udskiftes helt i forbindelse hermed. En udvendig isoleringsløsning sikrer optimal kuldebrosafbrydelse. Facadernes udseende ændres dog markant, og det skal forinden arbejdet igangsættes undersøges, om lokale bestemmelser evt. hindrer en sådan ændring i bygningens udseende.		100 kr. 0,01 ton CO ₂

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
FACADEVINDUER Vinduer i lejligheder og på trapper er generelt monteret med 2-lags energiglas i konstruktion med kold kant.		
FORBEDRING VED RENOVERING Vinduer i lejligheder og på trapper udskiftes til nye med energiglas, energiklasse A.		1.600 kr. 0,20 ton CO ₂
OVENLYS Ovenlys skønnes at være monteret med 2-lags energiglas.		
YDERDØRE Dørparti ved hovedtrappe er med uisoleret fyldning og rudepartier er monteret med 1-lags glas. Yderdør mod bagtrappe er med isolerede fyldninger og rudeparti af 2-lags energiglas. Altandøre er monteret med 2-lags energiglas i konstruktion med varm kant.		
FORBEDRING VED RENOVERING Dørparti ved hovedtrappe udskiftes til ny isolerede yderdør monteret med 3-lags energiglas, energiklasse A.		600 kr. 0,06 ton CO ₂

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
ETAGEADSKILLELSE Gulv mod uopvarmet kælder er efterisoleret nedefra med ca. 100 mm.		

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION Der er naturlig ventilation.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med isoleret varmeveksler af typen Reci, årgang 1986. Varmecentralen forsyner tillige ejendommen nr. 9.		
VARMEPUMPER Der er ingen varmepumpe. Der vil typisk ikke kunne gives tilladelse til etablering af varmepumpe i fjernvarmeforsynet områder.		
SOLVARME Der er intet solvarmeanlæg. Etablering af solvarmeanlæg i fjernvarmeforsynet områder vil ikke være rentabelt.		

Varmedeling

	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som et-strengs anlæg.		
VARMERØR Varmerør før veksler er isoleret med ca. 50 mm. Varmefordelingsrør på loft er isoleret med 20-30 mm. Varmefordelingsrør i kælder er isoleret med 20-40 mm.		
FORBEDRING Varmefordelingsrør på loft efterisoleres, op til 60 mm med alu-rørskåle eller tilsvarende rørisolering.	3.200 kr.	300 kr. 0,03 ton CO ₂
VARMEFORDELINGSPUMPER På varmedelingsanlægget er monteret 1 stk. automatisk modulerende pumpe af typen Grundfos, Magna 3, 50-60.		

AUTOMATIK

Det skønnes at der generelt er monteret termostatiske reguleringsventiler på alle radiatorer.

Til regulering af varmeanlæg efter udetemperatur er monteret automatik af typen Recitherm 2010.

VARMT VAND

Varmt vand

Investering Årlig
besparelse

VARMT VAND

I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m² opvarmet etageareal pr. år.

VARMTVANDSRØR

Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder er isoleret med ca. 50 mm.

Varmtvandsrør i kælder er isoleret med 20-40 mm.

Varmtvandsrør på loft er isoleret med 10-20 mm.

Varmtvands stigstreng er fremført uisoleret.

Stigstreng er fremført delvis skjult og vil derfor kunne være vanskelige af efterisolere.

FORBEDRING

Varmtvands stigstreng isoleres med 20-30 mm rørskåle i det omfang, at de er tilgængelige.

Alternativt isoleres rørene i forbindelse med fremtidig udskiftning.

16.000 kr.

3.100 kr.
0,39 ton CO₂

FORBEDRING

Varmtvandsrør på loft efterisoleres, op til 60 mm med alu-rørskåle eller tilsvarende rørisolering.

2.100 kr.

400 kr.
0,05 ton CO₂

VARMTVANDSPUMPER

Til varmtvandscirkulation er monteret 1 stk. cirkulationspumpe af typen Grundfos, Alpha 2, 25-40.

VARMTVANDSBEHOLDER

Varmt brugsvand produceres i 1 stk. 1.250 liters varmtvandsbeholder af typen Reci, årgang 1986.

Beholderen er isoleret med 100 mm mineraluld og mandedæksel er monteret med aftagelig isoleringskappe.

EL

EL	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Belysningen på trapper og i kælder er monteret med led-lyskilder, som styres via PIR-sensorer. Udebelysning er monteret med sparepærer, som skønnes styret via skumringsrelæ.		
SOLCELLER Der er ingen solceller. Der er ikke tilstrækkeligt meget velegnet tagareal på bygningen til, at etablering af solcelleanlæg vil være rentabelt.		

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

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

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

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

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

Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser af klimaskærmen.

I energimærkningen foretages et skøn ved utilgængelige konstruktioner baseret på tidstypiske byggeskikke og krav samt det aktuelle bygningsisolationsniveau i øvrigt. Samme skøn gør sig gældende for varmeanlæg mv. Der tages i den forbindelse forbehold for afvigelser fra faktiske forhold, der kan have betydning for energimærkningens besparelsesforslag.

I forbindelse med forslag til isolering af rørinstallationer er det en generel forudsætning for forslagens gennemførelse, at rørene har minimum 10 års resterende levetid og er tilgængelige, alternativt øges isoleringen i forbindelse med fremtidig rørudskiftning.

I det omfang, at der ikke er plads omkring rørene til, at der kan efterisoleres op til det anbefalede niveau, efterisoleres i størst muligt omfang, uden at rørføringerne ændres.

Rørenes restlevetid bør undersøges forud for igangsætning af isoleringsarbejder.

Der kan udelukkende anvises forbedringsforslag, som vil være rentable på længere sigt, eller i forbindelse med anden renovering.

Det er vigtigt, at der inden igangsætning af energibesparende forslag, udarbejdes et projekt eller foretages en dimensionering af de ønskede ændringer, som sikrer en korrekt udførelse. Forkert udførte besparelsesforslag kan give sig til kende i alvorlige byggetekniske svigt på både kort og lang sigt eller ved udeblivelse af energibesparelser.

Energimærket er udarbejdet i Energy10, version: Be18 v10, 19.7.22 og efter retningslinjerne i gældende håndbogsbekendtgørelse (HB2021).

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 15 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 15 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Massive ydervægge	Uisolerede vinduesbrystninger efterisoleres	11.200 kr.	2,99 MWh Fjernvarme 4 kWh Elektricitet	1.600 kr.
Varmeanlæg				
Varmerør	Varmefordelingsrør på loft efterisoleres	3.200 kr.	0,48 MWh Fjernvarme	300 kr.
Vand				
Varmtvandsrør	Varmtvands stigstrenge isoleres	16.000 kr.	6,07 MWh Fjernvarme -19 kWh Elektricitet	3.100 kr.
Varmtvandsrør	Varmtvandsrør på loft efterisoleres	2.100 kr.	0,75 MWh Fjernvarme	400 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Loftrum	Skråvægge og kvisttage efterisoleres	1,36 MWh Fjernvarme 2 kWh Elektricitet	800 kr.
Massive ydervægge	Gavl efterisoleres	13,39 MWh Fjernvarme 19 kWh Elektricitet	7.000 kr.
Lette ydervægge	Kvistflunke efterisoleres	0,14 MWh Fjernvarme	100 kr.
Facadevinduer	Vinduer i lejligheder og på trapper udskiftes	3,00 MWh Fjernvarme	1.600 kr.
Yderdøre	Dørparti ved hovedtrappe udskiftes	0,98 MWh Fjernvarme 1 kWh Elektricitet	600 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Yrsavej 11, 2000 Frederiksberg

Adresse	Yrsavej 11, 2000 Frederiksberg
BBR nr.....	147-130708-1
Bygningens anvendelse i følge BBR.....	Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus
Opførelsesår	1885
År for væsentlig renovering.....	Ikke angivet
Varmeforsyning.....	Fjernvarme
Supplerende varme.....	Ingen
Boligareal i følge BBR	628 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	0 m ²
Opvarmet bygningsareal.....	628 m ²
Heraf tagetage opvarmet.....	106 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	0 m ²
Uopvarmet kælderetage.....	113 m ²
Energimærke	C
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	C
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....	C

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter	34.626 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	14.523 kr. pr. år
Varmeforbrug.....	68,00 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....	01-03-2019 til 29-02-2020

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter	37.305 kr. pr. år
Fast afgift	14.523 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....	51.828 kr. pr. år
Varmeforbrug.....	73,26 MWh Fjernvarme
CO ₂ udledning.....	4,76 ton CO ₂ pr. år

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Snit-, plan- og facadetegninger af ejendommen er indhentet hos kommunens byggesagsarkiv og er kontrolopmålt af energikonsulenten. Det opmålte areal stemmer overens med BBR.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREKNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme.....	516,85 kr. per MWh
	14.525 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning.....	2,10 kr. per kWh

Fjernvarmeprisen er anvendt ud fra de tariffer, der var gældende ved det tilsluttede fjernvarmeværk, på det tidspunkt energimærket er gyldigt fra.

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På www.byggeriogenergi.dk kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På www.sparenergi.dk finder du, under forbruger, råd og værktøjer til energibesparelser i bygninger. Dit energiselskab kan i mange tilfælde være behjælpelig med gennemførelse af energibesparelser.

FIRMA

Firmanummer 600161
CVR-nummer 31616948

EnergiFocus ApS

Fasanvej 1A, 3200 Helsingør
www.energifocus.dk
emo@energifocus.dk
tlf. 21370313

Ved energikonsulent
Søren Pedersen

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma, der har udarbejdet mærkningen.

Klagen skal være modtaget hos det certificerede energimærkningsfirma, senest:

- 1 år efter energimærkningsrapportens dato, eller
- 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering.

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

Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 38 og 39 i bekendtgørelse nr. 1651 af 18. november 2020 med senere ændringer.

Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistytrelsens adresse er:

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

Energimærke

E/F Yrsavej 9-11
Yrsavej 11
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 12. august 2021 til den 12. august 2031

Energimærkningsnummer 311540411

Anmelder: Administrator Teamet
P. G. Ramms Allé 6
2000 Frederiksberg
33 88 01 38

Matr. nr.: 11 dx og 11 dy, Frederiksberg
Beliggende: Yrsavej 9 – 11, 2000 Frederiksberg

STEMPELMÆRKE
RETTE PÅ
FRDB-2

**Vedtægter
for
EJERFORENINGEN YRSAVEJ 9 - 11**

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

P 501048

Navn:

22.10.99 10:09
008450.00
357949 SM 02

§ 1

- (1) Foreningens navn er EJERFORENINGEN YRSAVEJ 9 - 11, beliggende Yrsavej 9 – 11, 2000 Frederiksberg.

Hjemsted og værning:

§ 2

- (1) Foreningens hjemsted er Frederiksberg kommune.
- (2) Foreningens værning er Frederiksberg byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

Formål:

§ 3

- (1) Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. nr.11 dx og 11 dy beliggende Yrsavej 9 – 11, 2000 Frederiksberg og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.
- (2) Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet, samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

Medlemskreds:

§ 4

- (1) Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.
- (2) Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

- (3) Den tidligere ejers medlemsskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- (4) Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.
- (5) Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i følgende fordelingstal:

Nr.	Beliggenhed	Areal	Fordeling
1	Yrsavej 9, st. Tv	53	79
2	Yrsavej 9, st. Th	60	89
3	Yrsavej 9, 1. Tv	53	79
4	Yrsavej 9, 1. Th	60	89
5	Yrsavej 9, 2. Tv	53	79
6	Yrsavej 9, 2. Th	60	89
7	Yrsavej 9, 3. Tv	53	79
8	Yrsavej 9, 3. Th	60	89
9	Yrsavej 9, 4. Tv	53	79
10	Yrsavej 9, 4. Th	60	89
11	Yrsavej 9, 5. Tv	47	69
12	Yrsavej 9, 5. Th	53	79
13	Yrsavej 11, st. Tv	46	84
14	Yrsavej 11, st. Th	47	86
15	Yrsavej 11, 1. Tv	46	84
16	Yrsavej 11, 1. Th	47	86
17	Yrsavej 11, 2. Tv	46	84
18	Yrsavej 11, 2. Th	47	86
19	Yrsavej 11, 3. Tv	46	84
20	Yrsavej 11, 3. Th	47	86
21	Yrsavej 11, 4. Tv	46	84
22	Yrsavej 11, 4. Th	47	86
23	Yrsavej 11, 5. Tv	39	71
24	Yrsavej 11, 5. Th	40	73

Hæftelsesforhold:

§ 5

- (1) Medlemmerne hæfter personligt overfor trediemand, principalt, pro rata, subsidært solidarisk, d.v.s. i første omgang efter fordelingstal, men hvis dette ikke strækker til, da én for alle og alle for én.
- (2) Medlemmerne er berettiget og forpligtiget over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.
- (3) I tilfælde af salg af en ejerlejlighed er såvel køber som sælger pligtig at give skriftlig meddelelse herom til administrator/formanden senest ved overtagelsen. I mangel heraf hæfter tillige sælger over for foreningen for de forpligtelser, der er påløbet for køber for tiden, indtil sådan meddelelse er givet.

Generalforsamling:

§ 6

- (1) Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- (2) De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- (3) Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.
- (4) Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af april måned.

§ 7

- (1) Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- (2) Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- (3) Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år. Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- (4) Ethvert medlem har ret til at få et angivent emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest inden udgangen af februar måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

§ 8

- (1) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivent emne begæres at mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen, eller når administrator forlanger dette.
- (2) Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst en uge og højst to uger.
- (3) Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

§ 9

- (1) Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
 - a) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år.
 - b) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
 - c) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
 - d) Valg af formand for bestyrelsen.
 - e) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

- f) Valg af suppleanter for bestyrelsen.
- g) Valg af revisor og revisorsuppleant.
- h) Valg af administrator.
- i) Behandling af indkomne forslag.
- j) Eventuelt.

§ 10

- (1) Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

§ 11

- (1) Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.
Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.
- (2) Hvis foreningen ejer lejligheder f.eks. funktionærboliger, ses der bort fra de stemmer, der falder på den pågældende lejlighed.
- (3) Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- (4) Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog at mindst 2/3 af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal.
Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

§ 12

- (1) I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen.
Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udstedes snarest muligt til medlemmerne.

Bestyrelsen :

§ 13

- (1) Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af mindst 3 medlemmer, herunder formanden der vælges særskilt.
Desuden vælges 2 suppleanter.
- (2) Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.
- (3) Valgbare er foreningens medlemmer og disses ægtefæller.
Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

- (4) Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.
- (5) Generalforsamlingen kan beslutte at give en eller flere repræsentanter fra lejerne adgang til at overvære generalforsamlingen og bestyrelsens møder. Nævnte repræsentanter er i givet fald berettiget til at stille forslag, men kan ikke opnå stemmeret, hverken på generalforsamlingen eller i bestyrelsen.

§ 14

- (1) Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- (2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede.
- (3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- (4) I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Administrator :

§ 15

- (1) Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling.
- (2) Efter en beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke genvalgte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 6 måneder til den 1. i en måned.
- (3) Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Tegningsret :

§ 16

- (1) Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden.
- (2) Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlige administrationsfuldmagt.

Årsregnskab :

§ 17

- (1) Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- (2) Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

Revision :

§ 18

- (1) Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller antal, skal revisor være statsautoriseret, eller registreret.
- (2) Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- (3) Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.
Hver gang indførsel i revisionsprotokolen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

Kapitalforhold :

§ 19

- (1) Foreningen skal, bortset fra en evt. grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmer opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.
- (2) Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og der kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.
- (3) Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro.

Grundfond:

§ 20

- (1) Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal der til bestridelse af fællesudgifter oprettes en grundfond, hvortil det enkelte medlem årligt skal bidrage med 1 % af ejendomsværdien for medlemmets ejerlejlighed, indtil fondens størrelse udgør 4 % af ejerlejlighedernes værdi.
- (2) Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børsnoterede obligationer, og renten af midlerne skal tillægges kapitalen.
- (3) Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af hver enkelte ejerlejligheds andel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.

Budget og medlemsbidrag :

§ 21

- (1) Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- (2) Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

- (3) Den ordinære ydelse – incl. a'conto varmebidrag, betales månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- (4) I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25 % af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.
- (5) Varme- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler á conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.
- (6) Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.
- (7) Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutningen om fællesarbejde kan generalforsamlingen vedtage et tillæg til det fastsatte fordelingstals årsydelse, som et engangsbetrag, der skal betales af de ejerlejlighedsejere, der ikke deltager i fællesarbejdet. Engangsbetraget kan højst udgøre ejerlejlighedsejernes del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.
- På begæring af mindst tre fremmede ejerlejlighedsejere skal besparelser, der beløbsmæssigt overstiger 5 % af den årlige ydelse, endeligt dokumenteres ved to skriftlige tilbud. Udeblivelsesgebyr for hver ordinær arbejdsweekend er på kr. 300,00, betalingen af beløbet sker efter bestyrelsens anvisning.
- Bestyrelsen indkalder skriftligt, med mindst fire ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver, samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte ejerlejlighedsejere.

Panteret, og sikkerhedsstillelse :

§ 22

- (1) Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være et tinglyst pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb af kr. 20.000,00, skriver kroner tyvetusinde 00/100.
- Panteretten respekterer de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

For hver ejerlejlighed indbetales herudover til foreningen et beløb svarende til 3 mdr. af det til enhver tid gældende a'conto bidrag såvel vedrørende fællesudgifter som varmebidrag. Ved overdragelsen af ejerlejlighed erlægges forudbetalingen senest på overtagelsesdagen. Herudover betales de månedlige ydelser løbende, således at alle ejerlejlighedsejere til stadighed har henstående 3 måneders forudbetaling.

Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 200,00.

Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den enhver tid i rentelovens § 5 fastsatte rente.

Vedligeholdelse :

§ 23

- (1) Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.
- Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstalles af foreningen fordennes regning og afholdes som en fælles udgift.

- (2) Ved Indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne, som hvad det i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile lejereren at vedligeholde og forny.
- (3) Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre. Sker dette ikke inden for 2 måneder efter at foreningen har fremsat et skriftligt krav, kan foreningen lade arbejdet udføre for den enkelte ejers regning.
- (4) Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Overskrides denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejers regning og om fornødent søge fyldestgørende i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.
- (5) Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.
- (6) Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i foreningen eller af vicevært og et bestyrelsesmedlem i foreningen, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte. Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af håndværkere, der til enhver tid er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste. Alt vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejde på ejendommen skal udføres af autoriseret håndværkere, medmindre andet er aftalt med bestyrelsen.
- (7) Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig til at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer, vedligeholdelse, istandsættelse m.v., som vedtages af generalforsamlingen med fornødent majoritet. Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal, medmindre det godtgøres, at denne fordeling vil virke åbenbart urimelig for en eller flere ejerlejlighedsejere.
- (8) Vedrørende fællesarealer, fællesanlæg m.m. er foreningens bestyrelse berettiget til at råde herover efter de retningslinier, der fastsættes af generalforsamlingen. Såfremt foreningen beslutter, at der på samtlige ejerlejligheder og de hertil hørende fællesarealer skal tinglyses deklarationer vedrørende nævnte råden, er foreningens bestyrelse bemyndiget til at udfærdige sådanne deklarationer, at underskrive disse og lade deklarationerne tinglyse på de enkelte ejerlejligheder samt fællesarealer. Dette omfatter. Eks eventuelle fællesantenneanlæg, transformatorstation, regnvandsbassin, parkeringspladser, varmtvandsanlæg, vaskerier m.m.
- (9) Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at tilslutte fællesantenneanlæg og andre lignende mindre anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for så et flertal af medlemmerne efter fordelingstal på en generalforsamling stemmer for gennemførelse af et sådant anlæg.

Ordensforskrifter :

§ 24

- (1) Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder den af boligministeriet godkendte lejekontraktsformular vedr. ordensreglement. Medmindre andet særskilt vedtages, er det tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyret ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedsejere.

- (2) Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen uden for ejerlejligheden, herunder udvendig antenner m.v.
- (3) Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere. Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder herunder rørgennemføringer gennem andre ejers ejerlejlighed, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selv om andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selv om arbejdernes derved bliver væsentlige dyrere. Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling. Godkendelse kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres. Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette overfor foreningen.
- (4) En ejerlejlighed der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv. Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives, i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og i såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.
- (5) Medlemmet må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele lejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed. I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen overfor lejerens samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilede forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeleven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejerens, evt. sideløbende med ejerlejlighedsejeren. Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal forelægges og tiltrædes af bestyrelsen.

Misligholdelse :

§ 25

- (1) Hvis et medlem væsentlig misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilede økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagne krænkelse af husorden eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

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

Opløsning :

§ 26

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

Påtaleret :

§ 27

- (1) Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

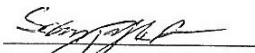
Tinglysning :

§28

(1) Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 11 dx og 11 dy, Frederiksberg. ^{Lgl 1-12, Lgl 1-12}
Vedtægternes § 22 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 20.000 på hver enkelt lejlighed under
matr. nr. 11 dx og 11 dy, Frederiksberg. Deklarationen træder i stedet for foreningens vedtægter lyst den 6. Februar
1978 samt senere ændringer, men respektere de nu på ejendommen lyste prioriteter, byrder og servitutter.

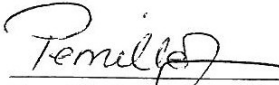
Dato. 21. oktober 1999 Ejerforeningen Yrsavej 9-11, 2000 Frederiksberg

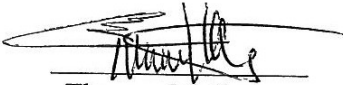
BESTYRELSENS UNDERSKRIFTER.

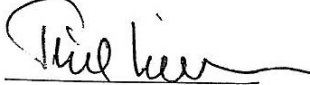

Søren Loftegård


Høge Larsen


Heidi Glass


Pernille Jeppesen


Thomas Møller


Tine Linnemann

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, daterings rigtighed,
samt underskrivernes myndighed:

Navn: SIMON CHRISTENSEN
Stilling: REGNSKABSMEDARBEJDER
Bopæl: HELGESVED 21. 2TH.
2000 FREDERIKSBORG

Navn: CHARL LOTTMANN HANSEN
Stilling: REGNSKABSMEDARBEJDER
Bopæl: BØHOLTEVEJ 33, 841V
4600 ROVØ

Matr. nr. 0011dx Frederiksberg, lejl. 1-12 og
0011dy Frederiksberg, lejl. 1-12

Beliggende: Yrsavej 9-11, 2000 Frederiksberg

Anmelder:

BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

TILLÆG

til vedtægterne for Ejerforeningen Yrsavej 9-11

Matr. nr. 0011dx Frederiksberg er tinglyst med dato/løbenr.: 06.02.1978-2342-02-S0001 og 08.12.1999-35552-02 og Matr. nr. 0011dy Frederiksberg er tinglyst med dato/løbenr.: 06.02.1978-2342-02-S0001 og 21.12.1999-337-02

På foreningens ekstraordinære generalforsamling 06.10.2016 blev nærværende tillæg vedr. § 23, stk. 10 endeligt vedtaget

På foreningens ordinære generalforsamling den 09.09.2021 blev nærværende tillæg vedr. § 9, stk. 1, § 22, stk. 1 og § 29 foreløbigt vedtaget og endeligt vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 23.09.2021

§ 9, stk. 1 Dagsorden, ændres til:

Dagordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

- a) Valg af dirigent og referent.
- b) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- c) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- d) Gennemgang af vedligeholdelsesplanen.
- e) Behandling af indkomne forslag.
- f) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
- g) Valg af formand for bestyrelsen.
- h) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- i) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- j) Valg af revisor og revisorsuppleant.
- k) Valg af administrator.

l) Eventuelt.

§ 22, stk. 1 Panteret og sikkerhedsstillelse, ændres til:

Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb af kr. 45.000 og indeksreguleres hvert år med forbrugerprisindeks ifølge Danmarks Statistik. Panteretten respekterer de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

Ny § 23, stk. 10

En ejer er berettiget til at opsætte altan (1. til 4. sal) eller fransk altan (stuen) under forudsætning af, at generalforsamlingen giver tilladelse hertil med 2/3 fremmødte efter antal og efter fordelingstal samt at 2/3 stemmer for efter antal og efter fordelingstal og under forudsætning af, at det samlede projekt godkendes af relevante offentlige myndigheder. Generalforsamlingen kan stille krav til design, materialevalg, konstruktion mv. bl.a. af hensyn til ejendommens samlede fremtoning.

Ud- og indvendig vedligeholdelse af altanen samt altandør påhviler den enkelte ejer. Udgiften til udbedring af eventuelle følgeskader på ejendommen påhviler den til enhver tid værende ejer. En generalforsamling kan beslutte, at større renoveringsarbejder af altanerne skal iværksættes af ejerforeningen af hensyn til ejendommens samlede fremtoning. Udgiften hertil skal deles af altanejerne.

Forsømmer et medlem sin vedligeholdelsespligt, herunder udbedring af følgeskader, kan bestyrelsen skriftligt kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan ejerforeningen, efter beslutning fra bestyrelsen, lade vedligeholdelsesarbejderne udføre for den pågældende ejers regning og om fornødent søge fyldestgørelse gennem ejerforeningens panteret.

Altanejerne betaler årligt 300 kr. til forening. Dette beløb er beregnet som kompensation til ejerforeningen for merudgift i forbindelse med renoveringsarbejder på facade og tag.

Ny § 29 Bestyrelsens kommunikation med ejerne

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

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

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

Stk. 4

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

Nærværende tillæg til vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 0011dx Frederiksberg, ejerlejlighed 1-12 og matr. nr. 0011dy Frederiksberg, ejerlejlighed 1-12. Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende hæftelser, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

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

Nærværende er digitalt underskrevet af den tegningsberettigede bestyrelse for Ejerforeningen Yrsavej 9-11.

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

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

Nanna Fleur Kokholm

Som Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Yrsavej 9-11 (465)
PID: 9208-2002-2-225427277847
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2022 kl.: 08:18:23
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mandana Azari

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Yrsavej 9-11 (465)
PID: 9208-2002-2-131327222202
Tidspunkt for underskrift: 14-10-2022 kl.: 07:49:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

Katja Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Yrsavej 9-11 (465)
PID: 9208-2002-2-938674549925
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2022 kl.: 09:05:53
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: f29d9aKRgh248427862

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Tilstandsrapport Med 10 års vedligeholdelsesplan

EF Yrsavej 9-11
December 2021



BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING A/S
Vesterbrogade 12, 1620 København V - Telefon: 33 22 99 41
CVR. 21397245 www.boligexperten.dk



INDHOLDSFORTEGNELSE

Rapportens hensigt.....	2
Sammenfatning	4
Ejendommens tilstand	5
Vedligeholdelsesplan	7
01 Tag	8
02 Kælder	13
03 Facader	18
04 Vinduer	23
05 Udvendige døre	27
06 Trapper	28
07 Port	30
08 Etageadskillelser	31
09 WC/BAD	32
10 Køkkener	33
11 Varmeanlæg	34
12 Afløb	35
13 Kloak	36
14 Vandinstallationer	37
15 Gas Installationer	38
16 Ventilation	39
17 EL-Installationer	40
18 Øvrige bygningsdele	43
19 Private fællesarealer og skybrudsikring	44
20 Byggeplads	46
Byggeteknisk rådgivning	47
Byggesagsadministration	47
Energirenovering og bæredygtighed	48
Ejendomsudvikling	49
Energibesparelser	49
Vedligeholdelsesbudget	50

Forudsætninger

På foranledning af EF Yrsavej 9-11, er der foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Den byggetekniske gennemgang beror på en overordnet visuel besigtigelse af ejendommens bygningsdele, herunder kældre og lofter.

Der er udelukkende foretaget en visuel besigtigelse, af udvalgte dele af el-, vand, varme- og afløbsinstallationer.

Der er ikke foretaget målinger eller udført undersøgelser, der kræver destruktive indgreb i bygningsdele.

Der er ikke taget prøver for bygningsdelenes eventuelle indhold af bly, PCB, asbest eller skimmel.

UDFØRT AF
BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING ^{A/s}

Byggeteknisk gennemgang:
Navn: Lennert Weidekamp
Bygningskonstruktør
M.A.K

For EF Yrsavej 9-11 deltog:
Nanna Fleur Kokholm og
Katja Nielsen

Besigtiget:
Dato: 04. November 2021

BBR-udskrift d.: 24.11.2021
Energimærke af d.: 12.08.2021
Energimærke klasse **C**

Seneste tilstandsrapport:
Dato: Februar 2015
Firma: A4 arkitekter

Rapportens hensigt

Hensigten med denne rapport er, at udarbejde et beslutningsgrundlag vedrørende den fremtidige vedligeholdelse af EF Yrsavej 9-11 bygninger. Rapporten indeholder en vurdering af den overordnede bygningsmæssige tilstand og forslag til en hensigtsmæssig vedligeholdelsesplan, med tilhørende budget. Foreningen, kan på denne baggrund prioritere og planlægge nødvendige arbejder, indenfor en 10 års periode.

Alle budget tal er i 2021 priser og er baseret på erfaringspriser. Alle priser er vejledende overslagspriser. Endelig fastsættelse af omkostningerne for de forskellige arbejder må baseres på indhentning af tilbud efter en nærmere beskrivelse af arbejdernes omfang og kvalitet.

Udgifter til drift er ikke indeholdt i vedligeholdelsesplanen.

Det anbefales at rapporten opdateres ca. hvert 3. – 5. år så den hele tiden holdes á jour med hensyn til priser og tidspunkter for planlægning af gennemførelse af arbejder.

Boligexperten, tilbyder at gennemgå ejendommen for en opdatering af vedligeholdelsesplanen og for vurdering af eventuelle nyopståede fejl og mangler. Denne ydelse tilbydes for 50% af nypris.

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er en enfløjet bygning, beliggende langs Yrsavej.

Ejendommen er opført i 5 etager med kælder og uisolaret loftsrum med pulterrum og adgang til hanebåndsloft. Der er fuld kælder under hele ejendommen. Kælderen benyttes til pulterrum, cykelkælder, varmecentral og diverse disponible rum.

Der er 2 opgange og 24 lejligheder, lejlighedsstørrelserne er fordelt på mellem 2 og 3 værelser.

Bygningen er i klassisk stil i blankt murværk i røde sten på gadesiden. Murværk er udsmykket med Markeret, sokkelpræget underfacade (bossage, refend, kvader- og diamantkvaderpuds) frise, bånd. indgangspartier er indrammet af pudsede og malede. Vinduer er to-fags dannebrogsvinduer i fast rytme på alle facader.

På gårdsiden, er bygningen i blank gul mursten, med to-fags dannebrogsvinduer. Bagtrappetårne, er trukket frem fra facaden og afsluttet med karnapper med saddeltag.

Tagkonstruktionen er saddeltag med valmtag og tagbelægningen er i eternitskifer.

Der er portadgang til gården fra Yrsavej. Det fælles gårdanlæg, er indrettet med legeplads, boldspil, tørreplads og skraldeskur.

EJENDOMSIDENTIFIKATION

Adresse	Yrsavej 9-11 2000 Frederiksberg
Matr.nr.	11dx/11ek, Frederiksberg
Ejendomsnr.	30473/130481
Opførelsesår	1885
Etager	5
ekskl. kælder og tagetage	
Antal Lejligheder	24 boliger
Bebygget areal	241 m ²
Bygningsareal	1708 m ²
Boligareal	1377 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Bevaringsværdi	4 (FBB)

Oplysninger iht. BBR og FBB

Sammenfatning

Ejendommen må generelt betegnes som værende i god stand, og der er løbende blevet foretaget visse vedligeholdelsesarbejder. Skorstene og brandkamme fremstår hele og uden revner af betydning. Tagbelægninger er blevet udskiftet i 1987, tagrender og nedløb er blevet udskiftet til zinkmateriale sammen med taget, som stadig er funktionsduelige og uden synlige utætheder.

Facaderne er blevet vedligeholdt med renovering af sætningsskader og efterfølgende pudsreparationer og maling. De fremstår generelt med en pæn ensartet overflade.

Vinduerne er blevet udskiftet til termovinduer i tidens løb.

Opvarmningsformen på det eksisterende centralvarmeanlæg er blevet ændret til fjernvarme, og vand og varmerør på loftetagen er blevet ekstraisoleret.

Hovedtrapperne er blevet renoveret i 2016 med maling og ny trinbelægning.

Bitrapper fremstår i mindre god stand og betontrin på udvendige kældertrapper er i god stand.

Køkkenfaldstammerne er tidligere blevet udskiftet.

Generelt er vandinstallationerne fra bygningernes opførelse.

Vandinstallationernes tekniske levetidsgrænse er nået og trænger generelt til udskiftning.

Det må anbefales, at der foretages en systematisk udskiftning af badeværelsesfaldstammer og de lodrette brugsvandsinstallationer inden for de næste par år.

Det anbefales således at der afsættes midler til forholdsvis store projekter.

Det vigtigste er at forhindre nedbrydning af ejendommens bygningsdele. Fugt er bygningens fjende nr. 1 og bør derfor elimineres først, hvorfor taget prioriteres højt.

Første prioritet er:

Udskiftning af stigerør til varmt og koldt vand.

Undersøges af fugt i kælderen under Yrsavej nr. 9

Anden prioritet er:

Istandsættelse af bagtrapper.

Renovering af opgangsdøre

Maling af vinduer og døre

Renovering af varmecentral

Renovering af ventilationsanlæg

El-Tjek af ejendommens elinstallationer

Nedenstående prioritering samt budget er defineret ud fra et byggeteknisk optimalt behov. Der er ikke taget hensyn til om foreningen finansielt er i stand til at afsætte midler til de relativt store udgifter indenfor en 10 årig periode. Kan midlerne afsættes, vil bygningerne efter perioden fremstå i en stand, der svarer til over middel, og udgifter til vedligeholdelse vil derefter være på et væsentligt lavere niveau.

Ejendommens tilstand

Klimaskærm								
Tag, Facader/sokkel, Vinduer og Udvendige døre								
						X		
Under middel			Middel			Over middel		

Fællesarealer								
Trapper, og Porte/ gennemgange								
					X			
Under middel			Middel			Over middel		

Etageadskillelser								
					X			
Under middel			Middel			Over middel		

WC/Bad og køkken								
					X			
Under middel			Middel			Over middel		

Installationerne								
Varme, Afløb, Kloak, Vand, Gas, Ventilation, og El-installationer								
			X					
Under middel			Middel			Over middel		

Øvrige bygningsdele								
				X				
Under middel			Middel			Over middel		

Private fællesarealer								
				X				
Under middel			Middel			Over middel		

Skybrudssikring								
				X				
Under middel			Middel			Over middel		

Bygningsdele

Alle fællesarealer er gennemgået, så vidt det har været muligt at få adgang.

Enkelte lejligheder er besigtiget for vurdering af vinduer set indefra og for fællesinstallationer i lejligheder. Selve tilstandsvurderingen er opdelt i punkter fra 01 – 19(20).

Eksisterende forhold er beskrevet og registreret med foto for hver enkelt bygningsdel. Hvorefter der er forslag til hvordan eventuelle skader eller manglende vedligehold kan udbedres.

- 01 - Tag
- 02 – Kælder
- 03 – Facader
- 04 – Vinduer
- 05 – Udvendige døre
- 06 - Trapper
- 07 – port og gennemgang
- 08 – Etageadskillelser
- 09 – WC/Bad
- 10 – Køkken
- 11 – Varmeanlæg
- 12 – Afløb
- 13 – Kloak
- 14 – Vand
- 15 – Gas
- 16 - Ventilation
- 17 – EL
- 18 – Øvrige bygningsdele
- 19 – Private friarealer
- 20 – Byggeplads

Karakterskala

De enkelte bygningsdeles tilstand er vurderet i forhold til, hvad man kan forvente af ejendomme af den aktuelle type og alder.

I rapporten er der givet karakterer i henhold til skema.

VURDERING AF TILSTAND

GOD: <table border="1"> <tr><td>A</td><td>X</td></tr> <tr><td>B</td><td></td></tr> <tr><td>C</td><td></td></tr> </table>	A	X	B		C		Bygningsdelen har løbende været vedligeholdt og er i god stand. Egentlige istandsættelsesarbejde er ikke nødvendige
A	X						
B							
C							
MIDDEL: <table border="1"> <tr><td>A</td><td></td></tr> <tr><td>B</td><td>X</td></tr> <tr><td>C</td><td></td></tr> </table>	A		B	X	C		Vedligeholdelse eller istandsættelse er nødvendig for at hindre yderligere forfald.
A							
B	X						
C							
DÅRLIG: <table border="1"> <tr><td>A</td><td></td></tr> <tr><td>B</td><td></td></tr> <tr><td>C</td><td>X</td></tr> </table>	A		B		C	X	Bygningsdelen er i så dårlig forfatning, at egentlige udskiftninger eller store istandsættelser er nødvendige.
A							
B							
C	X						

Vedligeholdelsesplan

På oversigtsskema sidst i rapporten er de foreslåede arbejder indplaceret i en 10 års periode ud fra en vurdering af hvornår de teknisk bedst udføres.

Skemaet udgør således et forslag til en plan for ejendommens fremtidige vedligeholdelse.

Vedligeholdelsesplanen, indeholder håndværkerpriser (dvs. Ekskl. Moms) og budgettal, som er inklusive moms.

Der er afsat rådighedsbeløb til uforudseelige udgifter samt teknikker honorar, som indgår i foreningens udgifter ved større byggesager.

Herudover skal der tillægges udgifter til byggesagsadministration, forsikring og udgifter til finansiering og byggelånsrenter.

PRIORITERING

De aktiviteter der er anbefalet i rapporten er prioriteret i vedligeholdelsesplanen med en prioritet 1, 2, og 3.

1; Står for det arbejde der bør udføres nu og her.

2; Almindeligt vedligehold.

3; Mindre nødvendige arbejder, som er af mere kosmetisk art.

01 Tag	A	X	Tagkontrol
01.00 Tagkonstruktion	B		
	C		
Registrering			
Bygningen har sadeltag. I bunden af den skrå tagflade er der beboelseslejlighed, og ovenover er spidsloftet uudnyttet. Taget har en hældning på ca. 45 grader og synlige hanebåndsspær på loftetage, tagkonstruktionen er opført i 125 x 125 mm tømmer, spær afstanden er ca. 1,0 m, undertaget er udført som blødt undertag. Taget er med frie gavle med brandkam og afvalmning mod Yrsavej 11. Tagkonstruktionen fremstår tør og i velvedligeholdet stand. Taget vurderes at have en restlevetid på 10 år eller derover forudsat, at der løbende og systematisk overvåges for utætheder, og at disse partielt repareres. Tagkonstruktionen vurderes til at være i normal stand			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes.			

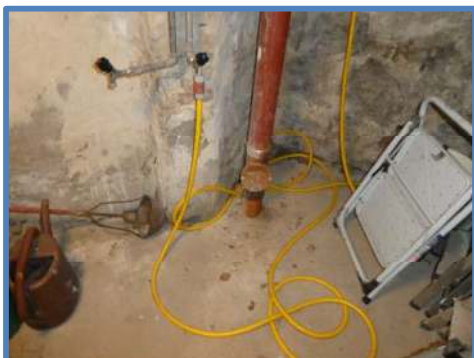
01 Tag	A		Tagrensning af eternitskifer
01.01 Belægning	B	X	
	C		
Registrering			
Tagbelægningen er en eternitskifer Ved en visuel gennem af tagbelægningen, kunne det ikke konstateres at der var løse eternitskifer. Tagdækning er tidligere skiftet til eternitskifer fra naturskifer, sidst eternitskiferne er skiftet var i 1987 Der ses flere steder at taget er mosbegroet Eternitplader nedbrydes med tiden af påvirkninger fra sol, vind og vejr samt tagrensninger og mosbegroinger. Eternitplader bliver ved nedbrydning "flossede" således, at taget får tendens til utætheder. Tagbelægningen vurderes at være intakt ud fra besigtigelse dagen. Tagbelægningen er i normal stand.	  		
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at taget bliver rensset ned for alger og mos. Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

01 Tag	A		Tagkontrol
01.02 Murværk over tag	B	X	
	C		
Registrering			
Brandkamme er istandsat og synes i pæn stand. Skorstenene på ejendommen er udført i pudset murværk og står med afdækningsplader i beton. Skorstene har zinkinddækninger. Generelt er skorstenenes i normal stand, når man ser på overfladerne. Skorstenene er besigtiget fra et tagvindue. Tilstanden på skorstenene og brandkammen er normal.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

01 Tag	A		Tagkontrol
01.03 Tagrender og nedløb	B	X	
	C		
Registrering			
Tagrenderne og nedløbet er skiftet sammen med taget i 1987 Tagrender og nedløb er udført i zink. Almindelig levetid for zink er ca. 15-30 år. Generelt er tagrenderne og nedløbene i en relativ fornuftig stand. Der er ikke registreret utætheder.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

01 Tag	A		Tagkontrol
01.04 Taghætter og inddækninger	B	X	
	C		
Registrering			
Taggennemføringer samt inddækninger, som taghætter og faldstammegennemføringer mv. er udført i zink, disse er udskiftet i 1987. Det vurderes at gennemføringerne med tilhørende inddækninger er intakte og i normal stand, og dermed forekommer der ikke risiko for vand indtrængende på nuværende tidspunkt. Generelt er taggennemføringer samt inddækninger i en relativ fornuftig stand. Der er ikke registreret utætheder.	  		
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

02 Kælder	A	X	Ingen bemærkninger
02.00 Kælderen	B		
	C		
Registrering			
Ejendommens kælder er opdelt i to. Kælderen bruges i dag til depotrum, cykelopbevaring og varmecentral. Der er adgang til kælderen via bagtrapper og fra gården. Kælderen under Yrsavej nr. 11 har generelt et fornuftigt indeklima, hvor kælderen under nr. 9 har et fugtigt indeklima. Bestyrelsen oplyser at alle kloakker blev udskiftet i 2003. I 2014 blev der etableret højt vandssikring (1 stk i nr. 9 + 2 stk i nr. 11) og rottesikring (1 stk i gården + 1 stk i fortovet på gadesiden). Der er monteret ny drænpumpe blev installeret (nr. 11) i 2021. Der er årlig servicering på disse ting via serviceaftale. I kælderen er der Ventilation i form af hulplader i vinduerne. Varmeanlægget i nr. 11 afgiver lidt varme til denne del af kælderen. Tilstanden af kælderen er generel i mindre god stand.	  		
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at der er en temperatur på min. 18°C. i kælderen samt en naturlig ventilation. Disse tiltag mindsker risiko for forfald af bærende konstruktioner herunder svampeskader, råd i bjælker og korrosion i armeringer.			

02 Kælderen	A	X	Ingen bemærkninger
02.01 Kældergulv	B		
	C		
Registrering			
Kældergulvene består af et betonlag, der sandsynligvis er udstøbt på kapilarbrydende lag udlagt på råjorden, betonen er glittet i overfladen. Kældergulvene fremstår med mindre revnedannelser, disse vurderes dog at være af ren kosmetisk karakter. Betonkældergulvet er i normal stand.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Kældergulvet fremstår i god stand, der anbefales ingen arbejde på denne. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

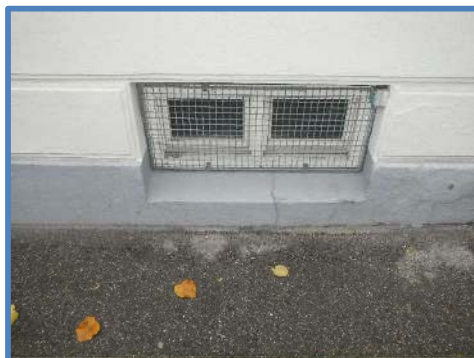
02 Kælderen	A		Fugt undersøgelses af skillevægge
02.02 Kælderydervægge og skillevægge	B	X	
	C		
Registrering			
Fundamenterne er støbt i beton under kælderydervæggene. Undersiden af fundamenterne ligger ca. 2,00 m under terræn antageligt på bæredygtig jordbund. Kælderydervæggene er murede og malet på væggenes indvendige side. Der er i 2003 blevet etableret omfangsdræn rundt om yder kældervæggene. Kælderydervægge og skillevægge er udført i massiv tegl. Skillevæggene er ligeledes udført som opmurede skillevægge. Kælders skillevægge fremstår med afskallinger og udvasket fuger i murværket. Det vurderes overordnet at væggene er i normal til mindre god stand.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at der laves en fugt undersøgelses af kælderen under Yrsavej nr. 9			

02 Kælderen	A		Service af døre
02.03 Branddøre	B	X	
	C		
Registrering			
Der er monteret dørpumper på alle dørene i kælderen. Der er adgang til kælderen fra bagtrapperne. Det er vigtigt at disse døre holdes lukket hele tiden. Tilstanden på branddørene og dørpumperne er normal.			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at der monteres dørpumper på de døre som ikke har monteret dette samt at dørene til kælderen holdes lukket og at dørpumperne eftergås Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

02 Kælderen	A	X	Ingen bemærkninger
02.04 Kældernedgange	B		
	C		
Registrering			
Der er kælder nedgang fra gården og hovedtrapperne. Der er tidligere blevet udskiftet ned nederste del af trappen til beton. Tilstanden på Kældernedgange er normal.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Der anbefales ingen arbejder på dette. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

03 Facader	A	X	Ingen bemærkninger
03.00 Gadefacade	B		
	C		
Registrering			
Gadefacaden er udført med pudset og malet underfacade i råhvid farve og med grå sokkel. Facaden fremstår i røde teglsten og har to gennemgående gesimsbånd over stue- 1.sal og 3.sal- 4.sal. Facaden fremstår med kvaderpuds fra kældervinduerne til vinduerne på 1 sal. Hovedgesimsen er udført med brystningsfrise. Bestyrelsen oplyser, at der er blevet udbedret sætningsskader og facaden er blevet pudset op i 2007 og malet igen i 2014. Foreningen må forvente, at der kommer løbende renoveringsarbejder på facaden. Der forekommer områder på facaden, hvor det vurderes at der inden for planperioden vil opstå behov for udskiftning af fuger samt eftergang af sålbænkens overflader for at opretholde standen på facadens generelle stand. Gadefacaden står i normal stand alderen taget i betragtning.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at der ikke saltes helt op til facaderne, da dette kan skade fugerne og murstene. Ved skader på facaden anbefales det at dette udbedres inden vintermånederne for at sikre sig at det ikke udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen.			

03 Facader	A	X	Ingen bemærkninger
03.01 Gårdfacaden	B		
	C		
Registrering			
Gårdfacaden er udført med pudset og malet underfacade i råhvid farve og med grå sokkel. Facaden fremstår i røde teglsten og har to gennemgående gesimsbånd over stue-1.sal. Facaden fremstår med puds fra kældervinduerne til vinduerne på 1 sal. Hovedgesimsen er udført med brystningsfrise. Bestyrelsen oplyser, at der er blevet udbedret sætningsskader og facaden er blevet pudset op i 2007 og malet igen i 2014. Foreningen må forvente, at der kommer løbende renoveringsarbejder på facaden. Der forekommer områder på facaden, hvor det vurderes at der inden for planperioden vil opstå behov for udskiftning af fuger samt eftergang af sålbænkens overflader for at opretholde standen på facadens generelle stand. Gårdfacaden står i normal stand alderen taget i betragtning.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at der ikke saltes helt op til facaderne, da dette kan skade fugerne og murstene. Ved skader på facaden anbefales det at dette udbedres inden vintermånederne for at sikre sig at det ikke udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen.			

03 Facader	A	X	Ingen bemærkninger
03.02 Sokkel	B		
	C		
Registrering			
Sokkelen er udført i mursten som er pudset op i en grå nuance. Bestyrelsen oplyser, at der er blevet udbedret sætningsskader og facaden er blevet pudset op i 2007 og malet igen i 2014. der er udført omfangsdræn i 2003. Tilstanden på soklen er normal.		  	
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at der ikke saltes helt op til facaderne, da dette kan skade fugerne og murstene. Ved skader på facaden anbefales det at dette udbedres inden vintermånederne for at sikre sig at det ikke udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen.			

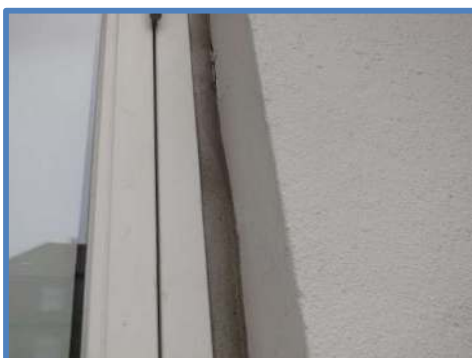
03 Facader	A	X	Ingen bemærkninger
03.03 Sålbenke	B		
	C		
Registrering			
Sålbenkene og gesimsbåndene på gadefacaden er udført som betonsålbenke. Betonsålbenken er hele og uden store skader og der er ikke registreret sålbænke med afskalninger. Det anbefales dog at betonsålbenkene eftergås i form en overfaldebehandling via driften og skifersålbenkene visuelt eftergås. Der forventes ingen vedligeholdelsesarbejder inden for planperioden udover den almindelige drift omkostninger. Tilstanden på sålbænkene er normal	  		
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at sålbænkene renses hver 5-8 år for evt. algebelægning. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

03 Facader	A	X	Ingen bemærkninger
03.04 Altaner	B		
	C		
Registrering			
Altaner på gårdfacaden er oplyst etableret i 2019. De er udført som indspændte altaner med Alu-bund tremmeværn og træhåndliste. Tilstanden på altanerne er god.		  	
Anbefalet aktivitet			
Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

04 Vinduer	A		Maling af vinduer
04.00 Vinduer gadefacaden	B	X	
	C		
Registrering			
Vinduer til både beboelse og trappeopgange på gadefacaden er delvis udskiftet i 1998 og 2007. Vinduerne er udført i træ med termoruder og malet i hvid farve, og med betonsålbænke. Vinduer i lejligheder er dannebrogsvinduer 2 fagsvinduer. Kalfatringsfugerne er udført med bløde fuger. Bestyrelsen oplyser at den indvendige vedligeholdelses af vinduerne står andelshaver selv for. Bestyrelsen oplyser at der i 2007 er blevet malet vinduer udvendig. Tilstanden på gadefacadens vinduerne er normal.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Trævinduer bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af vinduernes indbygning og geografiske orientering. Det anbefales, at vinduerne eftergås hvert 5. år, hvor alle tætningslister gennemgås, og hængsler smøres.			

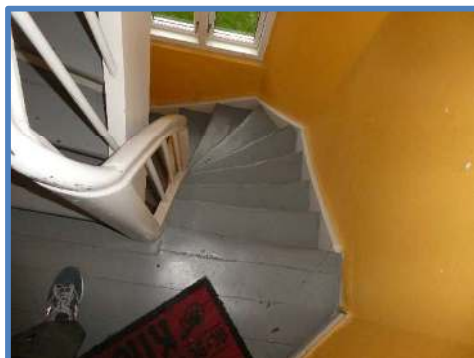
04 Vinduer	A		Maling af vinduer
04.01 Vinduer gårdfacaden	B	X	
	C		
Registrering			
Vinduer til både beboelse og trappeopgange på gadefacaden er delvis udskiftet i 1998 og 2007. vinduerne er udført i træ med termoruder og malet i hvid farve, og med betonsålbænke. Vinduer i lejligheder er dannebrogsvinduer 2-3 fagsvinduer. Kalfatringsfugerne er udført med bløde fuger. Bestyrelsen oplyser at den indvendige vedligeholdelses af vinduerne står andelsejerne selv for. Bestyrelsen oplyser at der i 2007 er blevet malet vinduer udvendig. Tilstanden på gadefacadens vinduerne er normal.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Trævinduer bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af vinduernes indbygning og geografiske orientering. Det anbefales at vinduerne eftergås hvert 5. år, hvor alle tætningslister gennemgås, og hængsler smøres.			

04 Vinduer	A		Maling af vinduer
04.02 Kælder vinduer	B	X	
	C		
Registrering			
Kælder vinduerne er 2-fagsvinduer med jerngitter. vinduerne er udført i træ med termoruder og malet i hvid farve, de vurderes at være de oprindelige.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Trævinduer bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af vinduernes indbygning og geografiske orientering.			
Det anbefales at vinduerne eftergås hvert 5. år, hvor alle tætningslister gennemgås, og hængsler smøres.			

04 Vinduer	A	X	Ingen bemærkninger
04.03 Kalfatringsfugerne	B		
	C		
Registrering			
Kalfatringsfugerne omkring foreningens vinduer er i blandet stand, materialer og alder. Elastiske fuger (bløde fuger) har en normeret levetid på en 5-10 år og mørtelfuger har en levetid på 20- 30 år afhængig af placering og løbende udført vedligehold. Når en elastisk fuge først er blevet sprød og fast i overfladen og slipper tætheden mellem de to bygningsdele skal den skiftes, for at undgå indtrængen af fugt og vand. Fugens opgave er at holde tæt. Tilstanden på fugerne er normal.	  		
Anbefalet aktivitet			
Fugerne bør visuelt efterses 1 gang årligt for at sikre, at de hæfter korrekt til murværk og karm, så der ikke trænger vand ind i konstruktionerne. Fuger af denne type bør udskiftes hvert 10.-15. år, da de over tid mister deres elasticitet og revner.			

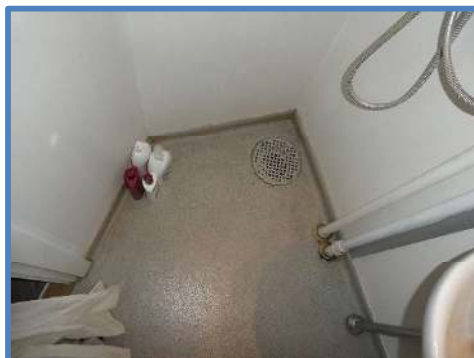
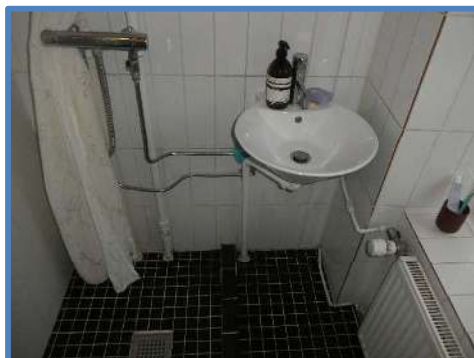
05 Udvendige døre	A		Renovering af opgangsdøre
05.00 Døre	B	X	
	C		
Registrering			
Opgangsdøren til hovedtrapperne er udført som malerbehandlede fyldningsdøre med glasfelter. Dørene er med termoruder, slutblik og greb af rustfrit stål. Der er monteret dørpumpe på opgangsdøren. Dørene vurderes at være de oprindelige med udskiftning af beslåning. Bestyrelsen oplyser at der sidst er blevet malet/renoveret opgangsdøre i 2016.			
Det er observeret at opgangsdørene ikke holder tæt.			
Tilstanden på gadedørene er normal alderen taget i betragtning.			
Opgangsdørene til bagtrapperne er udført som fyldningsdøre med overparti med glas. Dørene er udskiftet i 1998, de er udført i træ malet i hvid farve. Der er monteret dørpumper på kælderdørene. Tilstanden på dørene til bagtrapperne er normal alderen taget i betragtning.			
Kælderdøren er udført som fyldningsdøre med overparti med glas. Dørene er udskiftet i 1998, den er udført i træ malet i hvid farve. Der er monteret dørpumper på kælderdørene. Tilstanden på døren til kælderen er normal alderen taget i betragtning.			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at opgangs døren evt. udskiftes som minimum eftergås for en maler/snedker gennemgang samt eftergang af tætningslister, dette for at sørge for at opgangsdørene holder tæt. Trædøre bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af vinduernes indbygning og geografiske orientering.			
Dørene er fuget med en gummifuge. Fugninger skal jævnligt efterses og udbedres hvis der er løse, slippende, utætte fugninger. Fuger af denne type bør udskiftes hvert 10.-15. år, da de over tid mister deres elasticitet og revner.			

06 Trapper	A	X	Ingen bemærkninger
06.00 Hovedtrapper	B		
	C		
Registrering			
Hovedtrapperne er udført som trætrappe med linoleum på trin, reposer og gangarealer. Trinene har forkantlister i messing. Trinene har forkantlister i messing. Indgangsreposer i stueetagen er udført med terrazzo gulv. Vanger og stødtrin er malede og fremstår i en fornuftig stand. Balustre udført i træ med profil og olieret træhåndliste. Det er oplyst at trapperne er blevet istandsat for i 2016. Væggene og lofter fremstår som malede flader med profileret træpaneler. Der er observeret at der forekommer enkelte hakker o. lign. på væggene, som alene har en kosmetisk karakter. Generelt er terrazzoen uden de større skader og revnedannelser men der forekommer revner som bør som minimum holdes under observation for videreudvikling Trappeopgangene er i god stand.		  	
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales, at der årligt udføres en partiel malerreparation i opgangene samt en hovedrengøring af trapperne for at opretholde den gode stand, trapperne er i.			

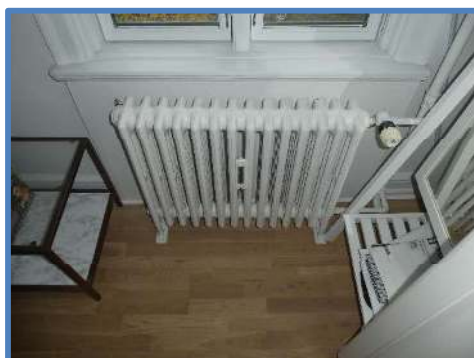
06 Trapper	A		Renovering af bagtrapper
06.01 Bagtrapper	B	X	
	C		
Registrering			
Ejendommen har 2 bagtrapper. På bagtrappen er trappeløbene opbygget med trin, stødtrin, vanger, balustre og håndlister i træ. Trin og repos er malet. Køkkentrapperne er de oprindelige og er ikke blevet vedligeholdt løbende. Der er således afskallet maling. Bagtrapperne er i mindre god stand.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales, at alle bagtrapper istandsættes, og arbejdet omfatter generelt: • Pudsreparationer, afrensning, pletspartling, filt på vægge, lofter, underside trappeløb og efterfølgende maling i evt. samme farve som nu • Snedkerreparation og maling/lakering af alt træværk, herunder vinduesplader, døre og trappe vinduer males ikke • Evt. ny installation af og nye lamper i de opgange, hvor installationen er ældre, prisen på disse er afhængig af udseende og funktionalitet m.v. • Der foreslås etablering af linoleum og forkanter på alle trin. • I forbindelse med istandsættelse af alle bagtrapper, foreslås en udskiftning af alle trappedøre til lejlighederne. Herved kan der opnås bedre egenskaber vedrørende dørenes funktionalitet, lydisolering, tæthed samt brandmodstand.			

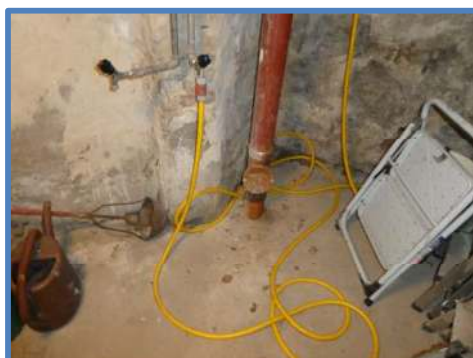
07 Port	A		Service af port
07.00 Port	B	X	
	C		
Registrering			
Ejendommen har egen port til gården. Det er ikke oplyst at der er nogle problemer med denne.			
Anbefalet aktivitet			
Porten bør løbende vedligeholdes hvor alle hængsler smøres og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år.			

08 Etageadskillelser	A	X	Ingen bemærkninger
08.00 Etageadskillelser	B		
	C		
Registrering			
Etageadskillelserne vurderes at være et en bladning af pudset træbjælkelag og udstøbt beton mellem bærejern. Der er ikke observeret revnedannelser eller Fugtskader, bestyrelsen oplyser at der I 2003 blev der efterisoleret i kælderen mod stueetagen. Etageadskillelsen fremstår i normal stand.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

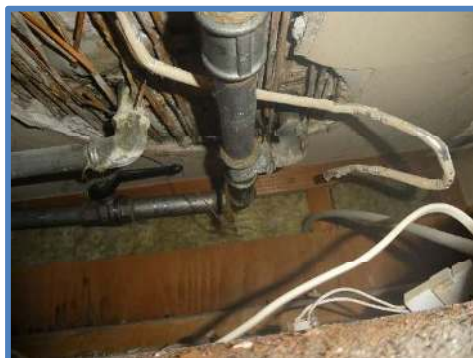
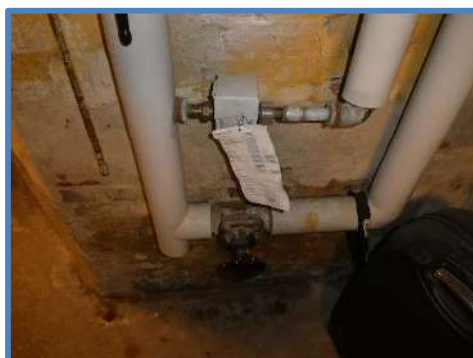
09 WC/BAD	A	X	Ingen bemærkninger
09.00 WC/BAD	B		
	C		
Registrering			
Alle lejligheder er forsynet med toilet- og baderum i forskellig stand og variation. Det er den enkelte ejers ansvar at vedligeholde wc/bad samt fuger i badeområderne samt sørge for, at installationer er tætte og funktionsdygtige. Ved ombygning eller etablering af badeværelser er det den på ombygningstidspunktet gældende SBlanvisning vedr. vådrum, der er gældende (p.t. SBlanvisning nr. 252 Vådrum) Dvs., at krav vedrørende vådrumssikring er gældende. Bestyrelsen bør oplyses at ejerne at arbejdet skal udføres efter gældende regler. Vedligeholdelsesstanden af badeværelser er individuel og er derfor ikke medtaget i denne rapport.		  	
Anbefalet aktivitet			
WC og bad fremstår velvedligeholdte og i god stand, der anbefales ingen arbejder på disse.			

10 Køkkener	A	X	Ingen bemærkninger
10.00 Køkkener	B		
	C		
Registrering			
Alle ejendommens lejligheder er forsynet med køkken i forskellig stand og variation. Det er den enkelte ejers ansvar at vedligeholde sit køkken samt sørge for, at installationer er tætte og funktionsdygtige. Vedligeholdelsesstanden af køkkenerne er Individuel, disse vedligeholdes og ombygges af de enkelte beboere, derfor er disse ikke vurderet i denne vedligeholdelsesplan.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Køkkener fremstår velvedligeholdt og i god stand, der anbefales ingen arbejder på disse.			

11 Varmeanlæg	A		Optimering af varmcentral og instakkationer
11.00 Varmecentral og installationer	B	X	
	C		
Registrering			
Ejendommen er forsynet fra 1 stk. fjernvarmebaseret varmecentral beliggende i kælderen under Yrsavej 9. Varmecentralen antages at være blevet renoveret i 1985-86 i forbindelse med indførelse af fjernvarmestikket. Varmecentralen er opbygget med 1 stk. liggende isoleret rørvarmeveksler, 1 stk. trykekspressionsbeholder på 200 L samt 1 stk. varmtvandsbeholder på 1250 L. Alle komponenter antages at være fra 1985-86. Radiatoranlægget i ejendommen er udført som et 1-strengt anlæg med øvre fordeling. Fremløbstemperaturen til radiatoranlægget styres automatisk efter udetemperaturen af et automatikanlæg fra RECI monteret på et stativ over veksleren i varmecentralen. Udeføleren er monteret på ejendommens nordfacade. Varmecirkulationspumpen er en nyere trykstyret pumpe af typen Magna 3 fra Grundfos. Varmtvandssystemet i ejendommen er udført med cirkulation. Cirkulationspumpen for det varme brugsvand er en nyere model af typen Alpha 2. Varmtvandstemperaturen styres af et automatikanlæg via en selvvirkende termostatventil ved beholderen samt en beholderføler. Automatikkomponenterne vurderes generelt at være fra 9 opbygningen af varmecentralen i 1985-86. Det vurderes dog at brugsvandspumpen og varmecirkulationspumpen er udskiftet inden for de seneste 2-3 år. Rørinstallationerne i varmecentralen er generelt isoleret og afsluttet med alu-folie og enkelte steder er rørene afsluttet med malerbehandlet pap/lærred. Rørene i varmecentralen er forsynet med rørmærkninger på alle rør. Manddæksel på varmtvandsbeholder fremstår isoleret. Fjernvarmestik/ ledninger inkl. hovedafspærringsventiler i varmecentralen er Varmeforsynings ejendom. Varmeanlægget er generelt forsynet med afspærringsventiler af typen kuglehaner. Afspærringsventilerne på brugsvandsrørene i varmecentralen er generelt membranventiler der fremstår uisolerede.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Varmecentralen fremstår generelt i acceptabel stand dog med en del nedslidte komponenter. Den mindre gode årsafkøling kan skyldes tilkalkning af varmeveksleren og varmespiralerne i varmtvandsbeholderen, det 1-strengt system med manglende reguleringsventiler samt eventuelle gamle søjleradiatorer i lejlighederne med dårlig afkøling henover disse. Det anbefales at udskifte varmtvandsbeholderen og varmeveksleren til mere energieffektive typer, så årsafkølingen kan forbedres. Pumperne vurderes fortsat at være i god stand. Ekspansionsbeholderen bør undersøges nærmere og denne kan med fordel medtages ved udskiftning af de øvrige komponenter i varmecentralen. Udskiftning af varmtvandsbeholderen med nye rustfrie spiraler, varmeveksleren til en ny gulvstående loddet pladevarmeveksler samt optimering med nye motorventiler til styring af VVB og veksler. Renovering af varmecentralen bør foretages inden for de næste 0-5 år, men kan med fordel renoveres i forbindelse med en eventuel udskiftning af brugsvandssystemet af hensyn til synergien. Der bør i vedligeholdelsesbudgettet afsættes et mindre, fast årligt beløb til den løbende vedligeholdelse af pumper og ventiler m.m.			

12 Afløb	A	X	Ingen bemærkninger		
12.00 Faldstammer	B				
	C				
Registrering					
Ejendommen er generelt forsynet med særskilte faldstammer for køkkener og badeværelser. Faldstammerne er oprindeligt udført i støbejern med muffesamlinger, men der er flere steder konstateret partielle udskiftninger i nyere støbejerns faldstammer, plastinstallationer og LoroX. I henhold til bestyrelsens oplysninger, så er der foretaget partielle udskiftninger af køkkenfaldstammerne i nr. 9 i 1991 og køkkenfaldstammerne i nr. 11 menes at være delvist udskiftet i 1994. Faldstammerne i køkkenerne er en blanding af nyere og ældre støbejernsrør samt ældre LoroX rør. I badeværelserne antages det jf. tegningsmateriale hos de lokale myndigheder, at der tilbage i 1977 er udført plastfaldstammer i badeværelserne. Der forefindes dermed faldstammer der er mellem 25-50 år. Faldstammerne i badeværelserne og køkkenerne er generelt dimension Ø100 mm. Udluftningsstammerne i loftrummet er ligeledes Ø100 mm. Vandløse fra køkkenvaske er generelt nyere plast-installationer. Afløb fra køkkener er ført gennem køkkenskabe til faldstamme placeret i hjørnet af køkkenet. Faldstammerne er udluftet over tag og fremstår uisolerede loftrum. Toiletter og håndvaske (sanitet) er en blanding af ældre og nyere typer. Dette afhænger af om den enkelte beboer har renoveret sit badeværelse/ køkken.					
					
					
Anbefalet aktivitet					
Det anbefales at udskifte de ældre plastfaldstammer på badeværelserne inden for 0-5 år, da disse har en høj alder og ikke er udført med korrekte brandsikringer i etageadskillelsen. Faldstammerne i køkkenerne antages generelt at have en restlevetid på 27-30 år og disse kan reelt have en restlevetid på 15-20 år under forudsætning af, at faldstammerne er udskiftet fra kælder til kvist og igennem etageadskillelserne. Da faldstammerne i køkkenerne generelt er placeret i samme tracé som brugsvandsstigstrengene, og en stor del af følgearbejderne (TØ, MU, MA) derved vil være de samme, så kan der være god synergi i at udskifte køkkenfaldstammerne alligevel i samme ombæring som brugsvandsinstallationerne. Faldstammerne er flere steder placeret i samme rørkasse som brugsvandsstigstrengene.					

13 Kloak	A		TV-inspektion		
13.00 Kloakanlægget	B	X			
	C				
Registrering					
Kloakken er ikke undersøgt nærmere, der er ikke oplyst om udfordringer i forhold til opstuede afløb. Ejendommens spildevand og regnvand afledes til offentlig kloak. Den offentlige kloak er udformet som et fællessystem, hvor regnvand og spildevand føres i samme ledning. Afløb (faldstammer) fra bygningen føres til kælderen, hvor der ligger afløbsledninger ført ud gennem facaderne og ført under/gennem bygningen. Fra kloak er der ført hovedledninger under/gennem bygning til offentlig brønd i fortov. Overfladevand afvandes via tagedløb og rørbrønde mod havefacade og gadefacade. Kloak er tilsluttet fællessystem, men er på grunden forberedt for separatsystem. Kloakken kan ikke vurderes da denne installation er under jorden og at der ikke er udført en TV-inspektion af kloakken.					
					
					
Anbefalet aktivitet					
Det vil være hensigtsmæssigt, at der udføres en TV-inspektion af kloaksystemet for derved at få afdækket eventuelle brud og sætninger samt øvrige skader, der kan give fugtskader, problemer med rotter osv., og angive en rest-levetid på kloakken. Det anbefales, at der udføres en TV-inspektion hvert 10. år. Det anbefales, at man får tilset sine regnvandsbrønde, Aqua dræn, lyskasser, kælderskakt, sandfangs brønde og tagedløb årligt og får dem tømt hvert andet eller tredje år.					

14 Vandinstallationer	A		Udskiftning af stigestreng
14.00 Vandinstallationer	B	X	
	C		
Registrering			
Brugsvandssystemet er udført som et øvre fordelt anlæg, med hovedledninger for det varme brugsvand enten ført i loftrum eller med kryds på næstøverste etage mellem varmtvandsstigstrengene og cirkulationsstigstrengene. Hovedledning for det kolde brugsvand og cirkulationsledningen er fremført i kælderen. Anlægget er generelt forsynet med afspærringsventiler af typen kugleventiler med L-greb (messing). Der kunne ikke konstateres termostatiske reguleringsventiler eller anden form for reguleringsventil på cirkulationsledninger i kælderen. Brugsvandsinstallationens hovedledninger og stigstreng er udført i galvaniserede stålør. Enkelte steder på systemet er der foretaget partielle udskiftninger i nyere galvaniseret stål i forbindelse med tidligere gennemtærede rør. Jf. oplysninger fra bestyrelsen, så er der foretaget en delvis udskiftning af brugsvandssystemet i nr. 11 tilbage i 1994. Øvrige brugsvandsinstallationer må derfor antages at have en alder på mere end 50-60 år. Der er generelt placeret stigstreng i alle køkkener og badeværelser. Afgreninger fra stigstreng i køkkener er generelt galvaniserede stålør. Enkelte steder er der konstateret koblingsledninger i kobber uden brug af ion-fælder ved overgangen mellem det galvaniserede stålør og kobberrøret. Der er også enkelte steder konstateret nyere pex-rør med messing overgange eller nyere rustfrie stålør tilsluttet direkte til den galvaniserede stigstreng. Endvidere er der flere steder på systemet i kælderen konstateret sammenblanding af forskellige metaller i form af galvaniseret stålør, kobberrør, rustfrit stål og messing ventiler. Brugsvandsrørene er generelt isolerede og afsluttet med enten pap/lærred eller nyere isogenopak. Der er dog flere steder på kortere strækninger konstateret manglende eller brudt isolering i forbindelse med tidligere partielle udskiftninger eller mindre ombygninger på systemet. Der er generelt ikke udført korrekt rørmærkning af brugsvandsrørene i systemet. Der er ikke konstateret beskyttelse af rørsystemet for det varme vand.		  	
Anbefalet aktivitet			
Da levetiden for den oprindelige del af brugsvandssystemet teknisk set er langt overskredet og der flere steder ses tegn på store korrosionsgruber, gennemtærringer, foretagne reparationer samt et ubeskyttet varmtvandssystem, må der fremover forventes et stigende behov for reparationer på vandrørene. Det anbefales at udskifte hele brugsvandssystemet inden for de næste 0-2 år. Det anbefales at brugsvandsinstallationen udskiftes til et traditionelt nedre fordelt system med varmt- og koldt vandsledning samt cirkulation i kælderen. Galvaniserede stålør anses ikke længere for et egnet rørmateriale i brugsvandsinstallationer i stor Københavns området eller på Frederiksberg, og en fremtidig installation bør derfor udføres i rustfrie stålør med fittings i siliciumbronze (rødgods) eller kompositrør. Ved brug af disse materialer behøves der ikke korrosionsbeskyttelse af rørsystemet. Vi anbefaler dog rustfrie stål af hensyn til de brandtekniske løsninger.			

15 Gas Installationer	A	X	Ingen bemærkninger
15.00 Gas Installationer	B		
	C		
Registrering			
Ejendommen er tilsluttet bygasnettet, Frederiksberg Forsyning A/S. Gasforsyningen anvendes alene til madlavning, ikke alle boliger har gaskomfur. Forbruget afregnes via individuel gasmåler i hver boligenhed, og det samlede gasforbrug kendes derfor ikke. Der er intet fællesforbrug. Det er vigtigt at vedligeholde denne installation samt sørge for, at installationerne er tætte, funktionsdygtige og lovlige. Det er vigtigt, at flexslanger ikke er i nærheden af gasblus, og ikke bliver klemmt bagved ovnen. I forbindelse med renovering i lejligheder kan enkelte være gået væk fra at benytte gas. Det er vigtigt, at installationen til stadighed overvåges for rust mv. og ikke bliver glemt i de enkelte lejligheder. Det er den enkelte beboers ansvar at vedligeholde sit køkken samt sørge for, at installationerne er tætte og funktionsdygtige. Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på gasinstallationen. Der forekommer ikke gasinstallation i ejendommen. Punktet er derfor ikke beskrevet i nærværende rapport.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på gasinstallationen.			

16 Ventilation	A		Ingen bemærkninger
16.00 Ventilation	B	X	
	C		
Registrering			
I køkkenerne er der aftrækskanaler for ventilation. Kanalerne er ført op i tagrum. I baderummene er der aftrækskanaler for ventilation. Kanalerne er ført op i tagrum. I tagrum er der et ventilationsanlæg som ikke ser ud til at være i drift. Det er vigtigt at der ikke tilsluttes mekaniske ventilatorer på de naturlige aftrækskanaler, da dette ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i bygningsreglementet.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at ventilationsanlægget på loftet gennemgås og evt. udskiftes			

17 EL-Installationer	A		EL-Tjek
17.00 El-Installationer	B	X	
	C		
Registrering			
Ejendommens elforsyning kommer fra SEAS-NVE Der er indført stikledninger i kældrene (stikledninger og hovedbly). Forbruget afregnes via måler i ejendomstavler samt målere ved hver boligenhed, det samlede forbrug kendes ikke. Forbruget til fællesinstallationer afregnes efter målere i de fælles ejendomstavler. Stikledningen er gamle stof og tjære isolerede kabler. Stigeledninger er delvis stofisolerede ledninger fremført i rør og delvis plastisolerede kabler. Der er ikke blevet demonteret materiel ved gennemgangen. Fra hovedbly er der fremført hovedledning til ejendomstavlen. Ejendomstavlen er placeret på væg, i kælderen. Fra ejendomstavlen er der fremført hovedledninger til varmecentraltavle og øvrige undertavler. I 2012 er den fælles el-tavlen renoveret. El-installationerne kan ikke vurderes før der udføres et El-tjek			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at der udføres et EL-tjek af ejendommens fælles EL-Installationer.			

17 EL-Installationer	A		EL-Tjek
17.01 Belysning	B	X	
	C		
Registrering			
El-installationerne i fællesarealerne. Ved gennemgang er der observeret henholdsvis tryk og sensor på belysning i ejendommens fællesarealer herunder trappeopgang portgennemgang og kælder. Såfremt foreningen ikke har udskiftet til LED belysning vil dette anbefales løbende ved udskiftning. Standen vurderes at være normal.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
EL/svagstrøm fremstår velvedligeholdt og i god stand, der anbefales ingen arbejder på dette.			

17 EL-Installationer	A	X	Ingen bemærkninger
17.02 Øvrige installationer	B		
	C		
Registrering			
Dørtelefonanlæggene er et klassisk dørtelefonsystem som via tryk giver forbindelse til de enkelte lejligheder som derefter kan åbne gadedøren. Anlægget er placeret i gadedørenes false. Det anbefales at anlægget løbende serviceres for at sikre, at dette er velfungerende. Udgifter til service afholdes via det alm. driftsbudget. Der er ikke oplyst om udfordringer om anlægget derfor vurderes dørtelefonanlægget til at være i normal stand. Dørtelefonanlæggene vurderes til at være i normal forventet stand.			
			
Anbefalet aktivitet			
EL/svagstrøm fremstår velvedligeholdt og i god stand, der anbefales ingen arbejder på dette.			

18 Øvrige bygningsdele	A		Ingen bemærkninger
18.00 Øvrige bygningsdele	B		
	C		
Registrering			
Under øvrige arbejder beskrives bygningsdele og forhold der ikke falder ind under nogle af de tidligere punkter i nærværende vedligeholdelsesplan. Der er ingen øvrig arbejder i nærværende vedligeholdelsesplan.			
Anbefalet aktivitet			

19 Private fællesarealer og skybrudsikring	A	X	Ingen bemærkninger
19.00 Belægninger	B		
	C		
Registrering			
Arealet ud for facaden på Yrsavej er med et gangareal med asfalt og kvadratiske fliser fra gaden og langs facaden. På gårdsiden er græsareal med flisebelagte gangarealer. På gårdsiden er opsat tørrestativ. I gården er der træskur til cykler og barnevogne m.m., samt flisebelagt terrasse.			
Gårdmiljøet er en del af et fælles gårdlaug som er indrettet med mindre beplantning og have/uderum.			
Gårdmiljøet er ikke vurderet nærmere i nærværende vedligeholdelsesplan, da det er en del af karréns gårdlaug.			
Anbefalet aktivitet			
Udendørs fællesarealer fremstår i pæn stand og der forslås ingen arbejder på disse.			

19 Private fællesarealer og skybrudsikring	A	X	Ingen bemærkninger
19.01 Skybrudsikring	B		
	C		
Registrering			
Der er lavet flere tiltag for at forhindre et evt. skybrud i at komme i kælderen. Bestyrelsen oplyser at der er monteret pumpebrønd i kælderen under Yrsavej 11.	  		
Anbefalet aktivitet			
I forbindelse med renovering af gård og gade anbefales det, at der indarbejdes en skybrudssikring af ejendommen i projektet.			
Det anbefales, at man får tilset sine regnvandsbrønde, Aqua dræn, lyskasser, kælderskakt, sandfangs brønde og tagnedløb årligt og får dem tømt hvert andet eller tredje år.			

20 Byggeplads	A	X	Ingen bemærkninger
20.00 Byggeplads	B		
	C		
Registrering			
Udgifter til byggeplads, stillads samt bortafskaffelse af ikke miljøfarligt affald er medregnet, og fremgår af priserne under de enkelte bygningsdele. I forbindelse med arbejderne på ejendommen er foreningen som bygherre forpligtet til at sikre korrekt håndtering af miljøskadelige stoffer i henhold til arbejdsmiljølovgivningen.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales, at der ved et bygningsarbejde udføres en indledende miljøteknisk analyse af udvalgte overflader på ejendommen for at danne sig et overblik over de endelige omkostninger ved renoveringsarbejderne.			

Byggesagens udgifter

I forbindelse med gennemførelse af renoverings- eller bygningsforbedrende arbejder, er der udover omkostninger til håndværkere, som regel også brug for at have en post til uforudsigelige arbejder. Det vil sige at der skal tillægges ca. 10% oveni budgettet. Rådgivning beløber sig til 15 % af de samlede håndværkerudgifter i Teknisk honorar hertil skal der så tillægges 25% moms

Udgifter til administrative omkostninger, som finansiering, forsikring, administrator, advokat m.v. tillægges til slut af advokat/administrator.

I tilfælde, hvor der er brug for særlige undersøgelser eller rådgivning i form af måling af f.eks. fugt, eller råd og svamp skal dette tillægges særskilt.

Byggeteknisk rådgivning

Når foreningen skal i gang med gennemførelsen af renoverings- eller bygningsforbedrende arbejder, foreslås det, at den endelige prioritering foretages i samarbejde med Boligexperten teknisk afdeling, som har stor ekspertise i renovering og vedligeholdelse af ejendomme.

Ved en drøftelse og fastlæggelse af foreningens ønsker og behov fastlægges budgettet for de håndværksmæssige omkostninger.

Byggeteknisk rådgivning omfatter:

- Udarbejdelse af forprojekt
- Forhandlinger med myndigheder
- Udarbejdelse af hovedprojekt og udbudsmateriale
- Indhentning og vurdering af tilbud
- Byggestyring og koordinering af håndværkere/entreprenører
- Tilsyn og afholdelse af byggemøder
- Aflevering og mangelgennemgang
- 1-års gennemgang

Byggesagsadministration

Boligexperten Administration A/S, udarbejder gerne et oplæg til finansiering som beslutningsgrundlag vedrørende det videre forløb.

Byggesagsadministration omfatter:

- Udarbejdelse af beslutningsgrundlag for iværksættelse af arbejder
- Rådgivning om valg af mellem finansiering og endelig finansiering
- Udarbejdelse af byggeregnskab
- Juridisk gennemgang af samtlige aftaler

Energirenovering og bæredygtighed

Energimærkning af store ejendomme over 1500 m², skal foretages hvert ca. 7-10 år. Energimærkningsrapporten indeholder en beskrivelse af bygningens energimæssige tilstand. Den kan i første omgang bruges til at få overblik over mulighederne i din ejendom.

Der kan være muligheder for at spare penge ved, at spare på energien og samtidig beskytte miljøet. Ved f. eks. udskiftning af vinduer, isolering af tagkonstruktion eller etageadskillelse mod uopvarmet loft/kælder eller andre energibesparende foranstaltninger, som dem nævnt i foreningens Energimærkerapport. Forsyningsselskaberne giver normalt et tilskud hertil svarende til 1. års energibesparelse.

Hvis ejendommen ligger i Københavns eller Frederiksberg kommunes indsatsområder for byfornyelse, kan der søges om byfornyelsesmidler til gennemførelse af forskellige renoveringsarbejder. De to kommuner har forskellig strategi for deres byfornyelsesindsats, men begge kommuner prioriterer energiforbedringer foruden forbedringer af klimaskærmen m.v.

Begge kommuner giver byfornyelsestilskud til installationsmangler såsom manglende badeværelser. Tilskuddet udgør enten 25% eller 33% af den samlede udgift inkl. udgift til finansiering, entreprisforsikring m.v.

Både Københavns og Frederiksbergs kommune giver tilskud til friarealforbedringer såsom sammenlægning af gårdarealer til fælles gårdhaver. Københavns kommune har mulighed for at give tilskud til bevaringsværdige ejendomme f. eks. ved reetablering af tårne og spir på ejendommen.

Ejendomsudvikling

Nedenstående punkter er forslag til mulige forbedringer/udviklinger af ejendommen. Dels for at forbedre ejendommens energimæssige drift og vedligehold samt for at højne udnyttelsen af ejendommen og ejendommens fællesarealer, herunder komforten og adgangsforholdene.

Energibesparelser

Der er udført energimærkning pr. 12.08.2021, som er gyldigt i 10 år fra udstedelsesdagen, uanset hvad der måtte stå på energimærkningsrapporten.

Tidligere var energimærket kun gyldigt i 5-10 år fra den dag, det var registreret. Pr. 1.9.2017 blev dette – med tilbagevirkende kraft – ændret til 10 år fra udstedelsesdatoen. Det er lovpligtigt at have et til enhver tid gældende energimærke.

Forslag til energi optimering i henholdt energimærke rapporten:

- Uisolerede vinduesbrystninger efterisoleres
- Varmefordelingsrør på loft efterisoleres
- Varmtvands stigstreng isoleres
- Varmtvandsrør på loft efterisoleres
- Skråvægge og kvisttage efterisoleres
- Kvistflunker efterisoleres
- Vinduer i lejligheder og på trapper udskiftes
- Dørparti ved hovedtrappe udskiftes
- Gavl efterisoleres

Ved en eventuel kommende renovering af ovenstående bygningsdele bør bæredygtighed og energioptimerende tiltag indtænkes i forslag til renovering.

Reglerne er i korte træk, at man skal energioptimere, hvis man udskifter en hel bygningsdel som fx vinduer, uanset om det er rentabelt eller ej. Derudover skal man energioptimere i forbindelse med en ombygning, hvis det er rentabelt, og efterfølgende skal der laves et nyt energimærke.

Vedligeholdelsesbudget

December 2021

Pos.nr.:	Bygningsdel	Drift	Prioritet 1 - 3	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
01	TAG												
01.00	Tagkonstruktion - Tagkontrol	X	2		15.000		15.000		15.000		15.000		15.000
01.01	Tagbelægning - tagrens af alger		1		30.000								
01.02	Murværk over tag - Se punkt 01.00												
01.03	Tagrender og nedløb - Se punkt 01.00												
02	KÆLDER												
02.00	Kælder - Ingen prissatte arbejder												
02.01	Kældergulv - Ingen prissatte arbejder												
02.02	Kældervægge - Fugt undersøgelses		1	15.000									
02.03	Branddøre - Service af døre	X	2	3.000			3.000			3.000			3.000
02.04	Kældernedgange - Ingen prissatte arbejder												
03	FACADER												
03.00	Gadefacade - Partiel mure rep af facader og sokkel	X	2	15.000		15.000		15.000		15.000		15.000	
03.01	Gårdfacaden - Se punkt 03.00												
03.02	Sokkel - Se punkt 03.00												
03.03	Sålbænke - Resning af sålbænke	X	2				10.000						
03.04	Altaner - Ingen prissatte arbejde												
04	VINDUER												
04.00	Vinduer gadefacaden - Maling af vinduer		2		310.000								
04.01	Vinduer gårdfacaden - Maling af vinduer		2		270.000								
04.02	Kælder vinduer - Maling af vinduer		2		45.000								
05	UDVENDIGE DØRE												
05.01	Døre - Renovering af opgangsdøre		2		15.000								
05.01	Døre - maling af udvendigedøre		2		25.000								
06	TRAPPER												
06.00	Hovedtrapper - Partiel maler rep.	X	2	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	
06.01	Bagtrapper - renovering af 2 stk bagtrapper		2				450.000						
07	PORT OG GENNEMGANGE												
07.00	Port - Ingen prissatte arbejder												
08	ETAGEADSKILLELSER												
08.00	Etagedskillelser - Ingen prissatte arbejder												
09	WC/BAD												
09.00	WC/BAD-Ingen prissatte arbejder												
10	KØKKEN												
10.00	Køkken -Ingen prissatte arbejder												

[illegible]



Vesterbrogade 12 – 1620 København V.

E/F Yrsavej 9-11

Referat af ordinær generalforsamling

Mandag den 20. marts 2023

På generalforsamlingen var repræsenteret 5 stemmeberettigede ejere ud af en total på 24 ejere, svarende til et fordelingstal på 272 ud af 1.209. Boligexperten var endvidere repræsenteret ved administrator Rasmus Hjort Jensen.

Rasmus Hjort Jensen bød velkommen til generalforsamlingen med følgende dagsorden.

Dagsorden:

- a. Valg af dirigent og referent
- b. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- c. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- d. Gennemgang af vedligeholdelsesplan
- e. Behandling af indkomne forslag
- f. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
- g. Valg af formand for bestyrelsen.
- h. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- i. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- j. Valg af revisor og revisorsuppleant.
- k. Valg af administrator.
- l. Eventuelt.

Ad a. Valg af dirigent og referent

Administrator Rasmus Hjort Jensen blev valgt til dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i samtlige af dagsordenens punkter

Ad b. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Bestyrelsen havde intet at berette og der blev henvist til årsrapporten.

Punktet blev efterfølgende taget til efterretning.

Ad c. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab 2022, samt status med påtegning af revisor.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2022, som udviste et overskud på kr. 77.717. Resultatet foreslås overført til foreningens egenkapital således at den pr. 31/12-22 udgør kr. 1.016.608.

En ejer spurgte ind til udgiften til selvrisiko. Dirigenten oplyste at det var i forbindelse med vandskaden i nr. 9, hvor forsikringen havde dækket udbedring på omkring kr. 40.000. Det øgede vandforbrug kunne desuden henføres til vandskaden.

Regnskabet blev efterfølgende sat til afstemning, og blev enstemmigt godkendt.

Ad d. Gennemgang af vedligeholdelsesplan

Dirigenten oplyste at bestyrelsen havde fået udarbejdet en 10-årig vedligeholdelsesplan i 2021.

Bestyrelsen oplyste, at man var opmærksomme på vandinstallationernes tilstand og havde i den forbindelse undersøgt muligheden for at igangsætte en større renovering/udskiftning af rør og faldstammer. Det blev vurderet at dette var en uforholdsvis stor udgift, og projektet var foreløbigt lagt til side. Der opstod debat om emnet.

Bestyrelsen havde desuden kigget på vinduernes tilstand, hvor det blev vurderet at disse foreløbigt var af god kvalitet og endnu ikke udskiftningsmodne. Det samme var gældende for foreningens tag.

Punktet blev efterfølgende taget til efterretning.

Ad e. Behandling af indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag til behandling.

Ad f. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår

Dirigenten gennemgik kort budgettet for 2023.

Af væsentlige poster blev nævnt følgende:

- Der ændres ikke på fællesudgifterne
- Man budgetterer med kr. 150.000 til løbende vedligeholdelse.
- Der er afsat kr. 10.000 til tinglysning af vedtægtsændringer.

Herudover var budgettet præget af almindelig fremskrivning, hvor man budgetterede med et overskud på kr. 19.670.

Der opstod debat omkring forhøjelse af fællesudgifterne qua de kommende renoveringsprojekter jf. vedligeholdelsesplanen. En ejer foreslog derfor at man hævede fællesudgifterne med 4% fra og med d. 1/5-23.

Budgettet, med en stigning på 4%, blev efterfølgende sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Ad g. Valg af formand for bestyrelsen

Nuværende formand Nanna Kokholm ønskede ikke at genopstille som bestyrelsesformand.

Bestyrelsesmedlem Arta Minxhozi ønskede opstille som bestyrelsesformand, og blev enstemmigt valgt ved applaus.

Ad h. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Nuværende bestyrelsesmedlem Nanna Kokholm ønskede at opstille som bestyrelsesmedlem.

Herudover ønskede Morten Pallesen at opstille som bestyrelsesmedlem.

Begge blev enstemmigt valgt ved applaus.

Ad i. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Der var ingen kandidater til posten.

Ad j. Valg af revisor

Revisionsfirmaet Beierholm blev valgt som foreningens revisor.

Ad k. Valg af administrator

Boligexperten blev genvalgt som foreningens administrator.

Ad l. Eventuelt

Under punktet eventuelt blev følgende emner drøftet:

- **Lugtgener:** Flere ejere havde kunne konstatere flere lugtgener og anden misligholdelse af en lejlighed i nummer 9. Dirigenten oplyste at man var opmærksom på problemet, og havde rettet henvendelse til ejeren. Lejligheden var pt. udlejet og den pågældende ejer havde indhentet juridisk bistand ift. at få forholdet udbedret. Der blev opfordret til at kommunen underrettes, så den kunne reagere.
- **Ejendomsservice:** Der blev talt om hvilke praktiske opgaver bestyrelsen varetog og hvilke opgaver der kunne pålægges foreningens ejendomsservicefirma. Dirigenten oplyste at det nuværende ejendomsservicefirma pt. ikke varetog egentlige viceværtsopgaver, men blot stod for rengøringen. Af praktiske opgaver som bør foretages blev nævnt pæreren i opgangsdøren samt lampen i varmekælderen.
- **Gårdlaug:** Gårdlaugsrepræsentanten oplyste hvad der var af planer i gårdlauget, herunder:
 - o Ny gård: Man måtte gerne komme med inputs
 - o Opsætning af regnvandstønder til vanding af blomster mv.
 - o Solcelletag.

En ejer opfordrede til at der blev etableret flere askebæger, eller at gården helt blev røgfri.

- **Port:** Man har kunne konstatere udfordringer med hjemløse der overnatter i porten.
- **Fællesinternet:** Der blev oplyst at der intet fællesanlæg var etableret, og man selv skulle finde udbyder.

Da der ikke var flere punkter til eventuelt, konstaterede dirigenten at dagsordenen var udtømt. Herefter takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 19:00.

Dette referat underskrives digitalt, se sidste side.

Arta Minxhozi

Navnet returneret af dansk MitID var:

Arta Minxhozi

Bestyrelsesformand

På vegne af E/F Yrsavej 9-11 (465)

ID: 1c513b64-050e-4fa7-8cb1-560a5672e97b

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 10:39:29

Underskrevet med MitID



Rasmus Hjort Jensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Rasmus Hjort Jensen

Dirigent

ID: 97784441

Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 07:52:01

Underskrevet med NemID

NEM ID

Rasmus Hjort Jensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Rasmus Hjort Jensen

Referent

ID: 97784441

Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 07:52:01

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: aa8e2awlUNNH249884381

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.



Vesterbrogade 12 – 1620 København V.

E/F Yrsavej 9-11

Referat af ordinær generalforsamling

Torsdag den 25. april 2024

På generalforsamlingen var repræsenteret 7 stemmeberettigede ejere ud af en total på 24 ejere, svarende til et fordelingstal på 372 ud af 1.209. Boligexperten Administration var repræsenteret ved administrator Rasmus Hjort Jensen. Endvidere var Jesper Melballe fra Bolig Buddy ApS mødt.

Rasmus Hjort Jensen bød på vegne af bestyrelsen velkommen til generalforsamlingen med følgende dagsorden.

Dagsorden:

- a. Valg af dirigent og referent
- b. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- c. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- d. Gennemgang af vedligeholdelsesplan
- e. Behandling af indkomne forslag
 1. Forslag fra bestyrelsen - Etablering af fibernet - Se bilag 1
- f. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
- g. Valg af formand for bestyrelsen.
- h. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- i. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- j. Valg af revisor og revisorsuppleant.
- k. Valg af administrator.
- l. Eventuelt.

Ad a. Valg af dirigent og referent

Administrator Rasmus Hjort Jensen blev valgt til dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig fsva. alle af dagsordenens punkter.

Da Jepser Melballe alene var mødt for at fremlægge og besvare spørgsmål til forslaget vedr. etablering af fibernet, spurgte dirigenten forsamlingen om, om den havde noget i mod at fremrykke pkt. e) 1 til først på dagsordenen. Der var ingen indvendinger herimod, og blev således vedtaget.

Ad e. Behandling af indkomne forslag

1. Forslag fra bestyrelsen – Etablering af fibernet – se bilag 1

Jesper Melballe motiverede forslaget og havde til lejligheden forberedt et slideshow som blev fremlagt for forsamlingen. Herefter ønskede bestyrelsen at motivere forslaget, og lagde vægt på, at det via et EU-direktiv anbefales at fibernet etableres, samt at det i øvrigt er gratis for foreningen at få etableret.

Der opstod efterfølgende en række opklarende spørgsmål som Jesper kunne svare på.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at som forslaget er stillet, er der tale om en principiel beslutning om at få etableret fibernet i ejendommen. Hver enkelt ejer vil efterfølgende skulle tage stilling til om man ønsker, at tilslutte sig fibernet. Såfremt forslaget vedtages vil der blive sendt mail ud til alle ejere, hvori man bedes oplyse om man ønsker at blive tilsluttet fibernet.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og blev vedtaget med overvejende flertal.

Ad b. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Bestyrelsesformand, Arta Minxhozi, fremlagde mundtligt beretningen for det forgangne år, som primært blev brugt på at drøfte faldstammerne.

Efter løbende kommentering, blev beretningen efterfølgende taget til efterretning.

Ad c. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab 2023, samt status med påtegning af revisor.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2023, som udviste et overskud på kr. 167.596. Resultatet foreslås overført til foreningens egenkapital således at den pr. regnskabsskæring udgør kr. 1.184.204.

En ejer spurgte ind til foreningens økonomiske situation. Dirigenten kunne oplyse, at denne var yderst tilfredsstillende, da der er tilstrækkeligt med råderum til den løbende drift samtidigt med at foreningen har en antagelig opsparing.

Regnskabet blev efterfølgende sat til afstemning, og blev enstemmigt godkendt.

Ad d. Gennemgang af vedligeholdelsesplan

Punktet blev brugt på at drøfte kommende vedligeholdelsesprojekter. Ud over faldstammeprojektet blev det oplyst, at man ville kigge nærmere på tag, vinduer og kælder.

Punktet blev efterfølgende taget til efterretning.

Ad f. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår

Dirigenten gennemgik kort budgettet for 2024.

Af væsentlige poster blev nævnt følgende:

- Der ændres ikke på fællesudgifterne
- Man budgetterer med kr. 174.225 til løbende vedligeholdelse.
- Der er afsat kr. 10.000 til tinglysning af vedtægtsændringer.
- Herudover var budgettet præget af almindelig fremskrivning, hvor der budgetteres med at indtægter og udgifter udligner hinanden og dermed et årsresultat på kr. 0,-.

Budgettet blev efterfølgende sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Ad g. Valg af formand for bestyrelsen

Nuværende formand Artax Minxhozi ønskede at opstille som bestyrelsesformand, og blev enstemmigt valgt ved applaus.

Ad h. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Nuværende bestyrelsesmedlem Nanna Kokholm samt Morten Pallesen ønskede ikke at genopstille som bestyrelsesmedlem.

Rikke Delfort samt Niels Keller-Larsen ønskede at opstille som bestyrelsesmedlem, og blev begge valgt ved applaus.

Ad i. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Vibeke Fink samt Helge Larsen ønskede at opstille som suppleant, og blev begge valgt ved applaus.

Bestyrelsen består herefter af:

	Bestyrelsesformand	Artax Minxhozi
	Bestyrelsesmedlem	Rikke Delfort
	Bestyrelsesmedlem	Niels Keller-Larsen
samt		
	Suppleant	Vibeke Fink
	Suppleant	Helge Larsen

Ad j. Valg af revisor

Revisionsfirmaet Beierholm blev valgt som foreningens revisor. Bestyrelsen blev dog bemyndiget til at undersøge markedet for billigere alternativer, og i så fald, indgå aftale om ny revisor.

Ad k. Valg af administrator

Boligexperten blev genvalgt som foreningens administrator.

Ad I. Eventuelt

Under punktet eventuelt blev følgende emner drøftet:

- **Maling til opgang:** En ejer efterspurgte farvekoder til malingen der var blevet brugt i opgangen, således vedkommende kunne udbedre efter skrammer og ridser. Bestyrelsen vil i samarbejde med administrator se om disse kunne findes hos tidligere bestyrelsesmedlemmer.
- **Udskiftning af vinduer:** En ejer spurgte ind til muligheden for udskiftning af facadevinduer. Dirigenten gjorde opmærksom på, at vedligeholdelsespligten af facadevinduer tilfalder ejerforeningen, og man vil derfor som minimum skulle have en godkendelse af bestyrelsen, der kan stille krav til udseende og form. Desuden vil en evt. senere generalforsamling kunne vedtage et fællesprojekt omkring udskiftning af vinduer, hvor man som ejer, i så fald, som udgangspunkt, vil være pålagt at deltage i et sådan projekt, selvom man for nyligt har skiftet vinduer på egen regning.

Da der ikke var flere punkter til eventuelt, konstaterede dirigenten at dagsordenen var udtømt. Herefter takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 19:15.

Dette referat underskrives digitalt, se sidste side.

Nedenstående er mail fra Boligbuddy med tilbud på etablering af fibernet

On Wed, Jan 31, 2024 at 4:52 PM Jesper <jesper@boligbuddy.dk> wrote:

Kære Alle,

Jeg fremsender hermed tilbud på fibernet til Jeres ejerforening som aftalt.

Der tilbydes følgende løsning til E/F Yrsavej 9-11:

1. Installation af fibernet i samtlige ejendomme.
2. OpenNet fibernet – giver adgang til 10 forskellige internet leverandører.
3. Fiberboks installeret i hver lejlighed.
4. Drift af fibernet i samtlige ejendomme.
5. Service / vedligeholdelse af fibernet.
6. Reetablering af evt. skader på ejendom som vi er påført ejendommen, samt brandtæt iht. gældende regler. (dog ikke malerarbejde).
7. SLA (service Level agreement) GC har en SLA overfor Internet Service Providers, som er den udbyder den enkelte beboer køber tjenester af.
8. Større fejl, der påvirker mange kunder skal udbedres inden for 1 dag, mens enkeltkundefejl skal udbedres inden for 3 dage ved helt manglende service og inden for 10 dage ved degradering af service.

Forudsætninger for levering af fibernet:

1. Nuværende Fiber- og PDS-anlæg tages ud af drift senest 3 mdr. efter fibernet er idriftsat.

General information:

1. Installation af Fibernet er uden omkostninger for E/F yrsavej 9-11.
2. Al kommunikation med bestyrelser og beboer varetages af Global Connect Privat A/S installatør, herunder varslinger af beboer.
3. Ved opstart af installation afholdes info- opstartsmøde med bestyrelsen hvor installationsarbejdet gennemgås. Der udarbejdes et referat for mødet med de aftaler som er indgået før installationsarbejdet påbegyndes. Ligeledes afholdes der afleveringsforretning efter endt installationsarbejde.
4. Global Connect Privat A/S ejer Fibernettet og står for drift, service, vedligeholdelse og opdatering.
5. Global Connect Privat A/S leverer et Fibernet der er tilmeldt OpenNet samarbejdet.
6. OpenNet giver adgang til 10 forskellige internet leverandører.
7. Erhvervslejemål tilbydes identisk tilbud som beboelseslejemål.
8. Det er en forudsætning for etablering, at flere foreninger i Jeres karre også får installeret fibernet via Global Connect Privat.

Internet tilbud:

Nedenstående tilbud er leveret via Altibox Danmark A/S.

Der tilbydes 2 forskellige løsninger, en kollektiv og en individuel løsning.

Kollektiv løsning pr. ejendom: ialt 36 mdr.

Produkt: 1000/1000 Mbits

Pris: **179 kr. inkl. moms/ mdr.**

Individuel løsning:

Produkt: 1000/1000Mbits

Pris: Første 6 mdr. 159 kr./ mdr.

Herefter 259 kr. inkl. moms/ mdr.

Der kan efter de første 6 mdr. vælges mellem 10 forskellige internetudbydere hvor priserne aktuelt starter ved 219 kr./ mdr. for en 1000/1000Mbits.

Der skal min. være 40% interesse tilmeldinger pr. ejendom ved individuel løsning inden fibernet etableres. Det vil sige der skal være 10 lejligheder der viser interesse i jeres forening. Alle vil herefter få installeret en fiberboks i deres lejlighed.

Jeg kommer gerne til Jeres general forsamling og fortælle om tilbuddet og besvarer spørgsmål.

Med venlig hilsen

<image001.png>

Jesper Melballe
Senior fiberrådgiver | Partner
Bolig Buddy ApS

<image002.png>

<image003.png> jesper@boligbuddy.dk
<image004.png> [41 55 00 00](tel:41550000)
<image005.png> boligbuddy.dk



Arta Minxhozi

Navnet returneret af dansk MitID var:

Arta Minxhozi

Bestyrelsesformand

På vegne af E/F Yrsavej 9-11 (465)

ID: 1c513b64-050e-4fa7-8cb1-560a5672e97b

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 15:22:21

Underskrevet med MitID



Rasmus Hjort Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Hjort Jensen

Dirigent

ID: 510cc852-b4e6-4501-9d22-59a34bb92851

Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 11:24:08

Underskrevet med MitID



Rasmus Hjort Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Hjort Jensen

Referent

ID: 510cc852-b4e6-4501-9d22-59a34bb92851

Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 11:24:08

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c10084wSHjx251775224

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

København, 10. marts 2025

E/F Yrsavej 9-11

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

Mandag den 24. marts 2025 kl. 18.00

Sted: Boligexperten Adm. A/S, Vesterbrogade 12, 2. sal - 1620 København V - Lokale 3.13

Bestyrelsen indkalder hermed til ordinær generalforsamling i E/F Yrsavej 9-11 med følgende dagsorden.

Dagsorden:

- a. Valg af dirigent og referent.
- b. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- c. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- d. Gennemgang af vedligeholdelsesplan
 1. Præsentation af VVS-projekt. Se bilag 1 + 2.
Vedtagelse af det endelige forslag vil ske på en ekstraordinær generalforsamling, som der vil blive indkaldt til, umiddelbart efter denne ordinære generalforsamling.
- e. Behandling af indkomne forslag
- f. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
- g. Valg af formand for bestyrelsen.
- h. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- i. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- j. Valg af repræsentant til gårdlauget
- k. Valg af revisor og revisorsuppleant.
- l. Valg af administrator.
- m. Eventuelt.
 1. Gennemgang af Fiber-installation.

I henhold til vedtægternes § 7, stk. 4, så skulle forslag til generalforsamlingen være indgivet skriftligt til formanden inden udgangen af februar måned.

Bestyrelsens beretning, driftsbudget for 2025 samt fuldmagt vedlægges.

Herudover vedlægges:

- Bilag 1: VVS-projekt - Projektbeskrivelse
- Bilag 2: VVS-projekt - Budgetoverslag

Årsregnskab 2024 vil blive eftersendt hurtigst muligt.

BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
CVR-NR. 21397245
Tlf. 33 22 99 41
TLF.TID : 10.00 - 14.00

ADM@BOLIGEXPERTEN.DK
WWW.BOLIGEXPERTEN.DK

Der gøres opmærksom på, at al materiale til generalforsamling tillige kan tilgås via foreningens hjemmeside, ProBo. Link: <https://Yrsavej.probo.dk/arkiv>

Med venlig hilsen
På bestyrelsens vegne

Rasmus Hjort Jensen
Administrator
Mail: rasmus@boligexperten.dk

København, 10. marts 2025

F U L D M A G T

E/F Yrsavej 9-11

Undertegnede giver herved fuldmagt til:
til at stemme på mine vegne på den ordinære generalforsamling

Mandag den 24. marts 2025

underskrift

Jf. vedtægternes § 11, stk. 1, 2. punktum, kan fuldmagten gives til ægtefælle eller en myndig person.

E/F Yrsavej 9-11

Budget for perioden

01.01.2025 - 31.12.2025



Budget for E/F Yrsavej 9-11

01.01.2025 - 31.12.2025

	Budget	Realiseret	Budget
Note	2024	2024	2025
Indtægter			
Fællesudgifter	617.625	617.625	617.625
Altan vedligehold	3.600	3.600	3.600
Renteindtægter	-0	5.712	-0
Indtægter i alt	621.225	626.936	621.225
Udgifter			
1 Ejendomsudgifter	-354.500	-340.983	-364.000
2 Ordinær rep. og vedligeholdelse	-174.225	-139.707	-170.725
3 Ekstraordinær vedligeholdelse - genopretning/renov	-0	-130.916	-100.000
4 Administrationsudgifter	-92.500	-88.362	-86.500
Udgifter i alt	-621.225	-699.969	-721.225
Driftsresultat	-0	-73.032	-100.000
Årets resultat	-0	-73.032	-100.000

Evt. kommentarer:

Noter til budget

E/F Yrsavej 9-11

	Budget	Realiseret	Budget
Note	2024	2024	2025
1 Ejendomsudgifter			
Fortovsordning	-0	-2.249	-0
Renovation	-57.500	-55.086	-65.000
El	-14.000	-9.375	-14.000
Vand	-70.000	-55.859	-60.000
Forsikringer	-120.000	-120.559	-122.000
Bidrag gårdlaug	-33.000	-32.859	-33.000
Ejendomsservice (faktura)	-50.000	-49.183	-50.000
Anden renholdelse	-0	-0	-5.000
Skadedyrsbekæmpelse	-0	-2.000	-0
Snerydning	-10.000	-13.813	-15.000
Ejendomsudgifter i alt	-354.500	-340.983	-364.000
2 Ordinær rep. og vedligeholdelse			
Blikkenslager, VVS	-0	-41.884	-0
Elektriker	-0	-15.672	-0
Låsesmed	-0	-1.409	-0
Kloakservice	-0	-21.094	-0
Varmeanlæg	-0	-14.908	-0
Diverse materialer	-0	-5.124	-0
Rådgivning	-0	-27.083	-0
Selvrisiko forsikring	-0	-12.533	-0
Vedligeholdelse, løbende	-174.225	-0	-170.725
Ordinær rep. og vedligeholdelse i alt	-174.225	-139.707	-170.725
3 Ekstraordinær vedligeholdelse - genopretning/renovering			
Udskidtnng vinduer samt tagforbedringer	-0	-130.916	-0
VVS-projekt - Projektering og miljøundersøgelse	-0	-0	-100.000
Ekstraordinær vedligeholdelse - genopretning/renovering i alt	-0	-130.916	-100.000
4 Administrationsudgifter			
Administrationshonorar	-45.500	-45.350	-48.000
Øvrige adm.udgifter	-0	-625	-0
Møder, generalforsamling	-1.000	-0	-1.000
Kontorart., papir, porto	-0	-60	-0
Diverse gebyrer	-10.000	-7.295	-10.000
Arbejdsweekend	-0	-205	-0
Varmeregnskab honorar	-11.000	-11.978	-12.500
Advokatbistand	-10.000	-7.850	-0
Revision, regnskab	-15.000	-15.000	-15.000
Administrationsudgifter i alt	-92.500	-88.362	-86.500

Budget

Budget over udskiftning af brugsvandsinstallationer, varmecentral og faldstammer.

Hovedentreprise	Samlet pris
0 Generelt	55.000
1 Byggeplads	377.900
2 Nedrivning brugsvand	0
3 Nedrivning afløb og faldstammer	257.850
4 VVS Brugsvand samt ny varmecentral	1.123.064
5 Afløb og faldstammer.	795100
6 Reetablering.	1.005.460
8 Optioner	130.000

Optioner for alle fag

Sum	53500
-----	-------

Tilbudssum i alt excl. moms	3.744.374
25% moms hovedentreprise	936.094
Tilbudssum i alt incl. moms	4.680.468

Udgift til rådgiver	187218,70
25% moms rådgiver	46804,68
I alt udgift til rådgiver	<u>234023,38</u>

Samlet udgift **4.914.491**

E/F Yrsavej 9-11

Udskiftning af brugsvandsinstallationer, varmecentral og faldstammer

Ejendommen fik i 2021 udarbejdet en tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for at danne overblik over levetiden på ejendommens bygningsdele og installationer. Af rapporten fremgår det, at brugsvandsinstallationerne og faldstammerne skulle udskiftes inden for 2 år og ejendommens varmecentral inden for 5 år. Der er nu gået 4 år siden anbefalingerne blev udarbejdet og udover en række mindre vandskader i ejendommen, er der risici for at forsikringen ikke dækker fremtidige vandskader idet installationerne har overskredet den forventede levetid og er i dårlig stand har været kendt i en del år. Ligeledes er manglende brandsikring en alvorlig anmærkning.

Udskiftning af installationerne vil sikre ejendommen vandinstallationer i mange år fremover. Udskiftning af varmecentralen gør driften af brugsvand billigere og mere stabil og samtidig udnyttes varmen fra fjernvarmen rigtigt så risikoen for ekstraomkostninger mindskes. Udskiftning af faldstammer sikrer beder aftræk ved brug af toiletter og køkkenvaske og sikrer sammen med lyddæmpning, at der ikke kommer nye brud. Ligeledes brandsikres rørgennemføringer.

Der planlægges med at udskifte én opgang ad gangen, hvor faldstammer og brugsvand fjernes, for derefter at blive bygget op igen. For at kunne komme til installationerne kræver det en del demontering i lejlighederne både i køkken og badeværelser. De nedtagende dele som lofter og køkkenskabe reetableres efter udskiftning af rørene.

I badeværelserne skiftes gulvafløbet til hovedfaldstammen, men der skiftes ikke sidestik til f.eks. brusenicher. Såfremt det ønskes eller ikke er lovligt udført skal den enkelte lejer selv skal stå for det eller vælge det for egen regning.

Ved udskiftning af brugsvandsrørene skiftes stigestrengen, men der skiftes ikke sidestik i de enkelte lejligheder. Det skal den enkelte lejlighedsejer selv stå for, såfremt sidestregene ikke er tidssvarende eller lovlige, men det anbefales, at dette skiftes ved samme lejlighed for at sikre, at der ikke kommer vandskade på de blivende sidestik.

Der er lejligheder, hvor man har gemt stigestreng/vandrør. Disse skal gøres lovlige og væggen foran vil derfor blive taget ned og blive opbygget igen så man sikrer lovlig installation i fremtiden.

Varmecentralen skiftes så der kommer gennemstrømnings veksler, der vil derfor fremover ikke være brug for udskiftning af den nuværende varmtvandsbeholder.

Afhængig af endelig godkendelse af projektet og omfang af opgaver i de enkelte lejligheder er planen at arbejdet skal opstarte før eller umiddelbart efter sommerferien 2025 og vil vare i ca. 4 måneder.

Under arbejdet vil der blive opsat midlertidige badeværelser og toiletvogne i gården samt installeret vandaftapning på bagtrapperne.

Fællesdelen af projektet vil samlet set koste ca. 5,5 mio. hvoraf kr. 5 mio. skal fordeles mellem de 24 ejere som ekstraordinært indskud efter lejlighedernes fordelingstal jf. vedtægterne.



Vesterbrogade 12 – 1620 København V.

E/F Yrsavej 9-11

Referat af ordinær generalforsamling

Mandag den 24. marts 2025

På generalforsamlingen var repræsenteret 15 stemmeberettigede ejere ud af en total på 24 ejere, svarende til et fordelingstal på 743 ud af 1.209. Boligexperten Administration var repræsenteret ved administrator Rasmus Hjort Jensen.

Rasmus Hjort Jensen bød på vegne af bestyrelsen velkommen til generalforsamlingen med følgende dagsorden.

Dagsorden:

- a. Valg af dirigent og referent
- b. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- c. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- d. Gennemgang af vedligeholdelsesplan
 1. Præsentation af VVS-projekt. Se bilag 1 + 2.
- e. Behandling af indkomne forslag
- f. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
- g. Valg af formand for bestyrelsen.
- h. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- i. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- j. Valg af gårdlaugsrepræsentant
- k. Valg af revisor og revisorsuppleant.
- l. Valg af administrator.
- m. Eventuelt.
 1. Gennemgang af Fiber-installation

Ad a. Valg af dirigent og referent

Administrator Rasmus Hjort Jensen blev valgt til dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig fsva. alle af dagsordenens punkter.

Ad b. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Bestyrelsesformand, Niels Keller-Larsen, fremlagde beretningen for det forgangne år, som herunder i sin helhed er gengivet:

"E/F Yrsavej 9-11,

Bestyrelsens årsberetning 2024/25

Bestyrelsens fokus har i 2024/25 været præget af afslutning af en række skadessager samt konkretisering af det store vedligeholdelsesprojekt, der skal udskifte ejendommens vandinstallationer, faldstammer samt den fælles varmecentral.

Året startede med at få afsluttet den omfattende stormskade fra efteråret 2023, hvor der kom en del vand ind på loftet i nr. 11 efter at et tagvindue var blevet utæt under stormen. I forbindelse med udbedringen af stormskaden og de skader regnvandet havde forårsaget i den øverste lejlighed i nr. 11, er resten af tagvinduerne blevet udskiftet og den gamle Tv-antenne er blevet fjernet.

Vi har også haft en række mindre vandskader gennem 2024, som følge af kondensvand fra ejendommens gamle vandrør.

Ejendommens forsikring accepterede efter nogen diskussion at dække stormskaden, men udskiftningen af tagvinduer og reparationer efter kondensvandskaderne er ikke dækket af forsikringen hvilket har medført at foreningen kommer ud af 2024 med et underskud på kr. 73.033,-

Ejendommen fik i 2021 udarbejdet en 10-årig vedligeholdelsesplan. Af planen fremgår at vandinstallationer, faldstammer og varmecentral skal udskiftes og gøres lovlige i forhold til specielt brandsikring. Bestyrelsen har derfor i 2024/25 arbejdet på at konkretisere et renoveringsprojekt, som er beskrevet i særskilt notat.

Efter besigtigelse fra 5 VVS firmaer i august 2024 valgte bestyrelsen at tilknytte en rådgiver, der har bistået med krav til formel tilbudsrunde fra 3 VVS-firmaer, og bestyrelsen har i februar 2025 valgt at gå i detailforhandlinger med den billigste og bedste af de 3 firmaer i forhold til at indgå kontrakt på modernisering af ejendommens fælles installationer til forventet udførelse i sommeren/efteråret 2025.

I forbindelse med tilbudsarbejdet er der udført en lovpligtig miljøanalyse til afdækning af miljøfarlige materialer i ejendommen og de enkelte lejligheder. Der er fundet nogle materialer, der skal tages højde for, men heldigvis er varmecentralen i kælderen ikke asbest isoleret.

Det indhentede tilbud på udskiftning af fællesinstallationerne er efter finjustering på kr. 5 mio. Hertil kommer budget til uforudsete udgifter og entreprisforsikring. Noget vil kunne dækkes af ejendommens egenkapital på kr. 1,1 mio., men der bliver behov for et ekstraordinært indskud fra ejerne på i gennemsnit kr. 200.000,- (investeringen fordeles efter lejlighedernes størrelse jf. vedtægternes § 4, stk. 5).

Der er i flere lejligheder blevet konstateret ikke lovlige vandinstallationer, primært i form af skjulte vandrør bag brusenicher i badeværelser. Omkostninger til lovliggørelse af de individuelle vandinstallationer i lejlighederne påhviler de enkelte ejere, men kan inddrages i det fælles projekt, hvis ejeren ønsker det. Ligeledes har en række ejere ønsket modernisering af badeværelser, som også efter nærmere aftale kan udføres på egen regning i forbindelse fællesprojektet.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at godkende, at den nye bestyrelse kan gå videre med renoveringsprojektet med et budget på kr. 5 mio. ud over egenkapitalen.

Såfremt renoveringsprojektet og det ekstraordinære kapital indskud fra ejerne godkendes, vil bestyrelsen indhente finansieringstilbud på det ekstraordinære indskud, som ejerne kan gøre brug af som alternativ til kontant betaling af hele det ekstraordinære indskud.

Det samlede VVS-projekt vil blive præsenteret på den ordinære generalforsamling, hvor der umiddelbart efter vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling mhp. endelig vedtagelse af forslaget.

Bestyrelsen har i 2024/25 bestået af Arta Minxhozi, Rikke Delfort og Niels Keller-Larsen. Arta har ikke deltaget i bestyrelsens arbejde fra januar 2025, hvorefter Helge Larsen valgt som suppleant fra januar 2025 og frem til generalforsamlingen er indtrådt i bestyrelsen.

Rikke Delfort og Niels Keller-Larsen er villig til genvalg til bestyrelsen."

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad c. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab 2024, samt status med påtegning af revisor.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2024, som udviste et underskud på kr. 73.032, som foresloges finansieret af foreningens egenkapital. Egenkapital pr. regnskabsskæring udgør herefter kr. 1.111.172.

Underskuddet kunne primært henføres til stormskaden, hvor der ifm. med skadeudbedring, samtidigt blev foretaget tagforbedringer samt vinduesudskiftning.

Regnskabet blev efterfølgende sat til afstemning, og blev enstemmigt godkendt.

Ad d. Gennemgang af vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen præsenterede indledningsvist VVS-projektet.

Der blev efterfølgende fra generalforsamlingen udtrykt en samlet tak til bestyrelsen for deres indsats med det indledende arbejde ifm. projektet.

Der opstod efterfølgende en god debat omkring de tekniske forhold ved projektet, og hvad der konkret skulle foretages. Bestyrelsen oplyste, at man samtidigt havde drøftet muligheden for alternativer til udskiftning af installationerne og faldstammerne, herunder coating og strømpeforing, men havde kunne konkludere at den mest hensigtsmæssige løsning var en decideret udskiftning. Flere ejere tilsluttede sig dette, og forsamlingen udtrykte en generel opbakning til projektet.

Bestyrelsen oplyste, at der snarest ville blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, når man havde fået afklaret de sidste forhold.

Der blev herudover oplyst, at der vil blive foretaget 5-års gennemgang af altanerne i den nærmeste fremtid.

Af øvrige forhold jf. vedligeholdelsesplanen var vinduerne og taget, hvor det blev oplyst, at vinduerne bør gennemgås hvert 5. år, og taget løbende var blevet repareret, men at der fortsat bærer foretages kontrol af taget.

Punktet blev efterfølgende taget til efterretning.

Ad e. Behandling af indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag til behandling.

Ad f. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår

Dirigenten gennemgik kort budgettet for 2025.

Af væsentlige poster blev nævnt følgende:

- Der ændres ikke på fællesudgifterne
- Der budgetteres med kr. 170.725 til løbende vedligeholdelse.
- Der afsættes kr. 100.000 til projektering og miljøundersøgelse ifm. VVS-projektet.
- Herudover var budgettet præget af almindelig fremskrivning.
- Budgetteret underskud udgør kr. 100.000, som finansieres af foreningen egenkapital.

En ejer spurgte ind til om man havde overvejet at hæve fællesudgifterne. Dirigenten oplyste, at man ved nuværende niveau sagtens ville kunne finansiere den ordinære drift, og man i bestyrelsen havde den holdning, at pengene var bedre forrentet i ejernes egne lommer end på en driftskonto hos foreningen. Hertil kom, at foreningen i forvejen havde en ikke uvæsentlig opsparing, og man havde på den baggrund ikke vurderet det nødvendigt at hæve fællesudgifterne.

Budgettet blev efterfølgende sat til afstemning, som blev vedtaget med overvejende flertal, hvor en enkelt ejer ønskede at stemme blankt og resten stemte for.

Ad g. Valg af formand for bestyrelsen

Niels Keller-Larsen ønskede at opstille som bestyrelsesformand, og blev enstemmigt valgt ved applaus.

Ad h. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Rikke Delfort samt Jesper Danker ønskede at opstille som bestyrelsesmedlem, og blev begge valgt ved applaus.

Ad i. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Mette Engell Bjergvang ønskede at opstille som suppleant, og blev valgt ved applaus.

Bestyrelsen består herefter af:

	Bestyrelsesformand	Niels Keller-Larsen
	Bestyrelsesmedlem	Rikke Delfort
	Bestyrelsesmedlem	Jesper Danker
samt		
	Suppleant	Mette Engell Bjergvang

Ad j. Valg af gårdlaugsrepræsentant

Ida Blandford blev valgt som gårdlaugsrepræsentant

Ad k. Valg af revisor

Revisionsfirmaet Beierholm blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad l. Valg af administrator

Boligexperten blev genvalgt som foreningens administrator.

Ad m. Eventuelt

Under punktet eventuelt blev følgende emner drøftet:

- **Fibernet:** Bestyrelsen orienterede om status på etableringen af Fibernet. Projektet havde været længe undervejs, da det var alle i gårdlauget, der skulle have det etableret. Der forventes at det igangsættes i uge 17. Der vil blive meldt yderligere ud når der er nyt.
- **VVS-Projekt:** En ejer spurgte ind til om man havde forhørt sig hos naboejendommen ift. hvorvidt de stod overfor samme projekt, og derved kunne opnå fordele ved at sammenlægge disse. Bestyrelsen oplyste, at det som udgangspunkt var forbundet med større administration og koordinering, og var derfor ikke hensigtsmæssigt men ville gerne undersøge nærmere.
En ejer spurgte nærmere ind til finansiering af projektet. Bestyrelsen oplyste, at man pt. var i dialog med foreningens bank omkring etablering af fælleslån, hvis man som ejer havde interesse i dette – det ville stadig være muligt at indfri sin andel til hver en tid.

Da der ikke var flere punkter til eventuelt, konstaterede dirigenten at dagsordenen var udtømt. Herefter takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 19:30.

Dette referat underskrives digitalt, se sidste side.

Bilag 1

E/F Yrsavej 9-11

Udskiftning af brugsvandsinstallationer, varmecentral og faldstammer

Ejendommen fik i 2021 udarbejdet en tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for at danne overblik over levetiden på ejendommens bygningsdele og installationer. Af tapporten fremgår det, at brugsvandsinstallationerne og faldstammerne skulle udskiftes inden for 2 år og ejendommens varmecentral inden for 5 år. Der er nu gået 4 år siden anbefalingerne blev udarbejdet og udover en række mindre vandskader i ejendommen, er der risici for at forsikringen ikke dækker fremtidige vandskader idet installationerne har overskredet den forventede levetid og er i dårlig stand har været kendt i en del år. Ligeledes er manglende brandsikring en alvorlig anmærkning.

Udskiftning af installationerne vil sikre ejendommen vandinstallationer i mange år fremover. Udskiftning af varmecentralen gør driften af brugsvand billigere og mere stabil og samtidig udnyttes varmen fra fjernvarmen rigtigt så risikoen for ekstraomkostninger mindses. Udskiftning af faldstammer sikrer beder aftræk ved brug af toiletter og køkkenvaske og sikrer sammen med lyddæmpning, at der ikke kommer nye brud. Ligeledes brandsikres rørgennemføringer.

Der planlægges med at udskifte én opgang ad gangen, hvor faldstammer og brugsvand fjernes, for derefter at blive bygget op igen. For at kunne komme til installationerne kræver det en del demontering i lejlighederne både i køkken og badeværelser. De nedtagende dele som lofter og køkkenskabe reetableres efter udskiftning af rørene.

I badeværelserne skiftes gulvafløbet til hovedfaldstammen, men der skiftes ikke sidestik til f.eks. brusenicher. Såfremt det ønskes eller ikke er lovligt udført skal den enkelte lejer selv stå for det eller vælge det for egen regning.

Ved udskiftning af brugsvandsrørene skiftes stigestregen, men der skiftes ikke sidestik i de enkelte lejligheder. Det skal den enkelte lejlighedsejer selv stå for, såfremt sidestregene ikke er tidssvarende eller lovlige, men det anbefales, at dette skiftes ved samme lejlighed for at sikre, at der ikke kommer vandskade på de blivende sidestik.

Der er lejligheder, hvor man har gemt stigestrenge/vandrør. Disse skal gøres lovlige og væggen foran vil derfor blive taget ned og blive opbygget igen så man sikrer lovlig installation i fremtiden.

Varmecentralen skiftes så der kommer gennemstrømnings veksler, der vil derfor fremover ikke være brug for udskiftning af den nuværende varmtvandsbeholder.

Afhængig af endelig godkendelse af projektet og omfang af opgaver i de enkelte lejligheder er planen at arbejdet skal opstarte før eller umiddelbart efter sommerferien 2025 og vil vare i ca. 4 måneder.

Under arbejdet vil der blive opsat midlertidige badeværelser og toiletvogne i gården samt installeret vandaftapning på bagtrapperne.

Fællesdelen af projektet vil samlet set koste ca. 5,5 mio. hvoraf kr. 5 mio. skal fordeles mellem de 24 ejere som ekstraordinært indskud efter lejlighedernes fordelingstal jf. vedtægterne.

Budget

Budget over udskiftning af brugsvandsinstallationer, varmecentral og faldstammer.

Hovedentreprise	Samlet pris
0 Generelt	55.000
1 Byggeplads	377.900
2 Nedrivning brugsvand	0
3 Nedrivning afløb og faldstammer	257.850
4 VVS Brugsvand samt ny varmecentral	1.123.064
5 Afløb og faldstammer.	795100
6 Reetablering.	1.005.460
8 Optioner	130.000

Optioner for alle fag

Sum	53500
-----	-------

Tilbudssum i alt excl. moms	3.744.374
25% moms hovedentreprise	936.094
Tilbudssum i alt incl. moms	4.680.468

Udgift til rådgiver	187218,70
25% moms rådgiver	46804,68
I alt udgift til rådgiver	<u>234023,38</u>

Samlet udgift **4.914.491**

List of Signatures

465-Referat-2025-1.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Niels Keller-Larsen Rasmus Hjort Jensen	Bestyrelsesformand På vegne af E/F Yrsavej 9-11 (465) Dirigent, Referent	MitID MitID	2025-04-04 14:18 2025-04-04 11:43



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

Document ID: b095fe2e-3246-4a7e-a921-85ea50c42b47

§ 24

Husorden

for

Ejerforeningen Yrsavej 9-11, 2000 Frederiksberg

Bolig

1. Fejl og skader Ejerlejlighedsejer eller eventuel lejer skal hurtigst muligt anmelde enhver **fejl eller skade** i lejligheden og dennes installationer til bestyrelsen. Angreb af **skadedyr** skal, straks det konstateres, meddeles til bestyrelsen.
2. Tørring af tøj mv. **Tøjtørring** samt luftning af sengetøj, tæpper og lignende fra vinduer er ikke tilladt. Udendørs tøjtørring m.v. skal foregå på opstillede tørrestativer.
3. Vand og sanitet **Vandspild** skal undgås. Sørg altid for at toilet og vandhaner ikke løber. Der må ikke smides genstande i toiletkummen, der kan forårsage at afløbet stopper.
4. Støj Brug af **radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter og lign.** må på intet tidspunkt være til gene for de øvrige beboere. Ekstra hensyn skal tages i tidsrummet kl. 23 - 08. Afholdelse af fest skal oplyses på opslagstavlerne i begge opgange senest 1 uge før. Brug af **boremaskiner og andre støjende værktøjer** skal ligeledes ske under hensyn til de øvrige beboere, og er ikke tilladt i tidsrummet kl. 20 - 08.
6. Dyr Det er tilladt at holde **mindre husdyr** (hund, kat m.v.), såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere i foreningen. Det er ikke tilladt at anbringe fuglebræt eller lign. ud for vinduer eller at fodre vilde fugle, katte eller andre dyr på ejendommens område.

Fællesarealer

7. Skader **Skade på ejendommen** skal straks meldes til bestyrelsen. Hvis der i forbindelse med ind- og udflytning opstår skader på væg eller trappe, er skadevolder erstatningspligtig.
8. Affald **Husholdningsaffald** anbringes i omhyggeligt lukkede poser i ejendommens affaldscontainere. Følgende kan sættes til **storskrald**, hvis der er plads i containerrummene: Møbler, madrasser, gulvtæpper, komfur, køle/fryseskab, computer, TV, mv. **Alt andet affald**, herunder miljøfarligt affald (kemikalier, maling, etc), byggeaffald og flasker skal fjernes af beboeren for egen regning og ved egen foranstaltning.
9. Opbevaring **Opbevaring af ting** må generelt ikke finde sted på/i trapper, gange, lofter og gård. Af hensyn til **beboernes sikkerhed** i tilfælde af brand er det forbudt at opbevare ting på såvel hovedtrappen som bagtrappen.
I **kælderen** er det - udover cykler - kun tilladt at opbevare ting i plastkasser med låg pga. risikoen for dannelse af svampesporer i organisk materiale som følge af fugt. Der skal dog være tydelig angivelse af navn og adresse, og kasserne placeres efter nærmere aftale med vicevært.
10. Cykler m.m. **Barnevogne, cykler, knallerter, motorcykler** o. lign. må kun stilles på de af bestyrelsen anviste steder. Knallerter og motorcykler må ikke startes i gården.
11. Benyttelse af fællesfaciliteter **Hoved- og kælderdøre** skal holdes lukkede. **Vinduer i loftsrum og kælderrum** styres af vicevært i forhold til behov for udluftning.
Leg på trapper, i porte, kældre og loftsrum er ikke tilladt.
Leg eller ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud. Legetøj må ikke efterlades, men skal af de pågældende eller deres familier fjernes ved legetidens ophør.
Hvis trapper, gange, murværk o. lign. **snaves til**, skal den beboer, der har ansvaret herfor, omgående gøre rent.
12. Antenner Anbringelse af **radio- og fjernsynsantennener og paraboler** uden for lejligheden er ikke tilladt. Der henvises til brug af TDC's kabel-TV.

Altanordensreglement, tillæg til husorden

1. Altanerne skal holdes rene og ryddelige og ikke bruges til opbevaring af affald, møbler, gamle papkasser og lignende.
2. Tøj må gerne tørres på altanerne hvis det ikke hænger ud over rækværket.
3. Brug af åben ild er ikke tilladt af hensyn til brandfare og røggener. Det er alene tilladt at anvende gas grill på altanen.
4. For at undgå gener med fugle, er det ikke tilladt at efterlade madvarer eller lægge mad ud på altanerne.
5. Der må ikke smides affald eller cigarretter ud fra altanerne.
6. Der må ikke spilles musik på altanerne og der skal generelt vises almindelig hensyn til naboerne. Ekstra hensyn skal tages i tidsrummet kl. 23 - 08. I øvrigt gælder de almindelige husordensregler.
7. Støjende husdyr må ikke anbringes på altanen.
8. Brug af parasoller der ikke kræver fastspænding til murværk er tilladt forudsat de er forankret forsvarligt. Parasollernes størrelse skal matche altanens størrelse.
9. Belysning skal være diskret og der skal generelt vises almindelig hensyn til naboerne.
10. Planter kan holdes i krukker eller indadvendte plantekasser på altanens rækværk. Vanding skal ske med forsigtighed af hensyn til underboerne.
11. Der kan opsættes læhegn/afskærmning mellem rækværkets tremmer. Opsætning af læhegn/afskærmning skal ske efter bestyrelsens og generalforsamlingens anvisninger. Der må ikke opsættes andet udstyr udover indadvendte plantekasser.
12. Det er ikke tilladt at bruge ejendommens murværk til ophængning af udstyr og murværk må ikke bemaales.
13. Vedligeholdelse skal ske med materialer efter bestyrelsens og generalforsamlingens anvisninger.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Yrsavej 11, 1. tv, 2000
Frederiksberg

Rapport købt 03/02 2026
Rapport færdig 06/02 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
12/03 2026

For ejendommen Yrsavej 11, 1. tv, 2000 Frederiksberg

Ejendommens adresse..... Yrsavej 11, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Kommune..... Frederiksberg
Ejendomstype..... Ejerlejlighed, beboelse.
Ejerforhold..... Privatpersoner eller interessentskab
Antal bestemte fast ejendomme..... 1
Antal matrikelnumre..... 1
Samlet grundareal..... 288 m²
Samlet bebygget areal..... 108 m²
Samlet boligareal..... 628 m²
Samlet erhvervsareal..... 0 m²

Omfattede bestemt fast ejendomme

175364

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 11dy, Frederiksberg

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

Yrsavej 11, 1. tv, 2000
Frederiksberg

Rapport købt 03/02 2026
Rapport færdig 06/02 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
12/03 2026

Indhold

Resumé.....	4
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.	
Bygninger.....	9
BBR-meddelelsen.....	9
Energimærkning.....	9
Tilstandsrapport.....	10
Elinstallationsrapport.....	10
Byggesag.....	11
Byggeskadeforsikring.....	11
Olietanke.....	12
Fredede bygninger.....	12
Bevaringsværdi.....	13
Flexboligtilladelse.....	14
Økonomi.....	15
Ejendoms- og grundværdi.....	15
Ejendomsskat.....	15
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat.....	17
Huslejenævns sager.....	18
Planer.....	19
Zonestatus.....	19
Lokalplaner.....	19
Landzonetilladelser.....	20
Kommuneplaner.....	21
Spildevandsplaner.....	25
Varmeplaner.....	26
Varmeforsyning.....	27
Vejforsyning.....	28
Vejdirektoratets projekter.....	28
Hovedstadsområdets transportkorridorer.....	29
Landsplandirektiv "Baltic Pipe".....	30
Landsplandirektiv "Udviklingsområder".....	30
Råstofplaner.....	31
Spildevand og drikkevand.....	32
Aktuelle afløbsforhold.....	32
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	32
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	32
Medlemskab af spildevandsforsyning.....	33
Aktuel vandforsyning.....	33
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen.....	33
Grundvand - Drikkevandsinteresser.....	34
Grundvand - Følsomme indvindingsområder.....	34
Jordforurening.....	36
Jordforureningsattest.....	36
Kortlagt jordforurening.....	36
Områdeklassificering.....	37

Påbud iht. jordforureningsloven.....	37
Natur, skov og landbrug.....	39
Fredskov.....	39
Majoratsskov.....	39
Beskyttet natur.....	40
Internationale naturbeskyttelsesområder.....	41
Landbrugspligt.....	42
Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer.....	43
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer.....	43
Beskyttede sten- og jorddiger.....	44
Skovbyggelinjer.....	44
Sø- og åbeskyttelseslinjer.....	45
Kirkebyggelinjer.....	45
Klitfredningslinje.....	46
Strandbeskyttelseslinje.....	46
Om ejendomsdatarapporten.....	48

Følgende bilag kan hentes:

- Energimaerkning_175364_311540411
 - BBR-meddelelse - 175364 - Frederiksberg
 - Raastofplanskort
 - Vejforsyningskort
 - Jordforureningsattest_175364
-



EJENDOMS DATA RAPPORT

Yrsavej 11, 1. tv, 2000
Frederiksberg

Rapport købt 03/02 2026
Rapport færdig 06/02 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
12/03 2026

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026
Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026
Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026
Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 3.368.000 kr.

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

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

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Se detaljeret beskrivelse

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Bemærk: Indefrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen for 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?..... 413,07 kr

Oplysninger er indhentet d. 6. februar 2026

Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningsskatter, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægsskatter bliver først en del af indefrysningsskatten 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. 3. februar 2026

Bemærk: Databasen for Huslejenævnsager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende.

Se <https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklæringer> for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager fra og med en angivet dato. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende, jf. kommunens svar. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

Planer

Zonestatus

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Lokalplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

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

Landzonetilladelser

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Kommuneplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

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

Spildevandsplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

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

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026
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. 3. februar 2026

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026
Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningselskab på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

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

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026
Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026
Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026



EJENDOMS DATA RAPPORT

Yrsavej 11, 1. tv, 2000
Frederiksberg

Rapport købt 03/02 2026
Rapport færdig 06/02 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
12/03 2026

Bygninger

BBR-meddelelsen

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

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og 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. 3. februar 2026

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 175364 - Frederiksberg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 175364

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Energimærkning

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

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

Energimærkning

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Dato for indberetning af energimærke..... 12-08-2021

Husnummer..... 11

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... C

Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_175364_311540411

Energimærket er gyldigt indtil..... 12-08-2031

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 175364

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Energistyrelsen

Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 1577 København V
Telefonnummer..... 33926700
Email..... emo-info@ens.dk
Web..... <https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger>

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket 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?..... Nej

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

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

Elinstallationsrapport

En elinstallationsrapport indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens el-installationer. Ved gennemgangen vurderes elinstallationernes funktionsdygtighed og hvorvidt de opfylder de krav, som var gældende, da de blev udført eller ændret. Udover elinstallationsrapporten skal sælger for at anvende huseftersynsordningen have en bygningsagkyndig til at udarbejde en tilstandsrapport med resultatet af en gennemgang af bygningernes synlige skader og tegn på skader. Se Tilstandsrapport. Huseftersynsordningen er frivillig, men er en forudsætning for at sælger kan undgå at hæfte for skjulte skader ved boligen, og for at køber kan tegne en ejerskifteforsikring.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Sikkerhedsstyrelsen
Adresse..... Esbjerg Brygge 30, 6700 Esbjerg
Telefonnummer..... 33732000
Email..... sik@sik.dk
Web..... <https://www.sik.dk/>

Byggesag

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

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

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

Byggesag

En byggesag vedrører byggeri, herunder tilbygninger, væsentlige ombygninger, væsentlige anvendelsesændringer, lovliggørelse eller nedrivning (hel eller delvis). Et byggearbejde må ikke påbegyndes uden byggetilladelse fra kommunen, som er bygningsmyndighed. I mindre byggesager er der ikke krav om byggetilladelse, under forudsætning af, at bygningsreglementet overholdes. Med bygningsreglementet BR18, skal kommunerne ikke længere påse de tekniske krav for byggeriet i byggesagsbehandling, men der er 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.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej

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

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

Byggeskadeforsikring BBR

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Bygning 1

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 175364

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring BSFS

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

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

Status..... Ingen byggeskadeforsikring registreret.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 175364

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. 3. februar 2026

Bygning 147-100026224-1

Bevaringsværdi..... 4
Bygningsadresse..... Yrsavej 11
Bygningens nummer i BBR..... 147-100026224-1
Link til bygningen i FBB..... <https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=3343238>
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 175364

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Flexboligtilladelse

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

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

Flexboligtilladelse

Flexboliger er en mulighed for at tage eksisterende helårsboliger i brug som fritidsboliger og efterfølgende kunne genoptage anvendelse som helårsbolig.

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 175364

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Yrsavej 11, 1. tv, 2000
Frederiksberg

Rapport købt 03/02 2026
Rapport færdig 06/02 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
12/03 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 3.368.000 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 Ejendomsdata rapporten 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/ejebolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo>.

Ejendoms- og grundværdi

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Vurderingsår..... 2022 år
Dato for seneste vurdering eller ændring..... 01-01-2022
Ejendomsværdi..... 3.368.000 kr.
Grundværdi..... 2.199.000 kr.
Fradrag..... 0 kr.
Stuehus grundværdi..... 0 kr.
Stuehusværdi..... 0 kr.

Kontaktoplysninger

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

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?.....Se detaljeret beskrivelse

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

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

Hvis ejendomsvurderingen for en ejerbolig – og dermed boligskatterne – stiger fra 2024, kan boligejere indefrysne 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.

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Vurderingsejendom - Frederiksberg

BFE-nr..... 175364
VurderingsejendomID..... 130202
Vurderingsår..... 2025
Vurderingsoprettelsesdato..... 01-01-2025
Vurderingskategori..... Ejerbolig til vurdering i lige aar
Vurderingsunderkategori..... Ejerlejlighed til helaarsbeboelse i lige aar
Vurderingstype..... Foreløbig
Indkomstår..... 2026

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 175364

Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 175364

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

Beskatningsgrundlag.....	1.600.800 kr.
Kommunepromille.....	3,1 ‰
Beløb.....	4.962,48 kr.
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre	
BFE-nummer 175364	

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 indefrysning på ejendommen?..... 413,07 kr

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 6. februar 2026

BFE-nr.....	175364
Samlet indefrysningsbeløb.....	413,07 kr
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre	
BFE-nummer 175364	

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen
Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde
Telefonnummer..... 72221616
Email..... vurdst@vurdst.dk
Web..... <https://www.vurdst.dk>

Huslejenævnssager

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

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

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

Huslejenævnssager

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Web..... <https://www.borger.dk/bolig-og-flytning/Lejebolig/beboerklagenævn-og-huslejenaevn>



EJENDOMS DATA RAPPORT

Yrsavej 11, 1. tv, 2000
Frederiksberg

Rapport købt 03/02 2026
Rapport færdig 06/02 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
12/03 2026

Planer

Zonestatus

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

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

Zonestatus

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

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

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner

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

Grundejerne må ikke bygge nyt, ændre anvendelse osv. i strid med en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan – efter 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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Plan - Lokalplan 226 bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret

Planens navn..... Lokalplan 226 bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret

Plannummer..... 226

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 18-03-2019

Dato for vedtagelse af plan..... 02-12-2019

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 18-12-2019

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 08-04-2019

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 05-06-2019

Generel anvendelse..... Blandet bolig og erhverv
Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej
Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja
Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej
Maksimal bebyggelsesprocent..... 110 %
Maksimalt antal etager..... 6
Bygningsbevaringsbestemmelse.... Lokalplanen er en bevarende lokalplan. Der er udpeget bevaringsværdige bygninger som ikke må nedrives eller ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_9610246_1575970927165.pdf
Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?..... Nej
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

Plan - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger SAVE 3

Planens navn..... Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger SAVE 3
Plannummer..... 238
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 12-09-2023
Dato for vedtagelse af plan..... 27-11-2023
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 13-12-2023
Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 13-09-2023
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 27-09-2023
Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja
Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja
Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja
Zonestatus..... Byzone
Bygningsbevaringsbestemmelse..... Bevaringsbestemmelser for bevaringsværdige bygninger SAVE 3
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_11256906_1702988492305.pdf
Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?..... Nej
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

Plan - Kommuneplan 2025

Planens navn..... Kommuneplan 2025

Kommune..... Frederiksberg

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 16-06-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 02-07-2025

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11454643_1755672468804.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 11dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

Plan - Svømmehalskvarteret

Planens navn..... Svømmehalskvarteret
Plannummer..... 5.B.1
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11454643
Navn på plandistrikt..... Kvarter 5
Planstatus..... Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan..... 16-06-2025
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 02-07-2025
Generel anvendelse..... Boligområde
Fremtidig planzone..... Byzone
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej
Maksimal bebyggelsesprocent..... 110 %
Maksimalt antal etager..... 6
Notat, andet.... Kontor- og serviceerhverv samt caféer og restauranter kan etableres
i stueetagen udvalgte steder samt i nederste 2 etager langs hhv. Nylandsvej og delstrækninger af Nordre Fasanvej.
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11454643_1755672468804.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

Plan - Frederiksbergstrategien 2016

Planens navn..... Frederiksbergstrategien 2016
Kommune..... Frederiksberg
Planstatus..... Vedtaget
Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner
Dato for vedtagelse af plan..... 13-06-2016
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 05-09-2016
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_3053731_1472633010126.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

Plan - Frederiksbergstrategien 2020

Planens navn..... Frederiksbergstrategien 2020
Kommune..... Frederiksberg
Planstatus..... Vedtaget
Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner
Dato for vedtagelse af plan..... 11-05-2020
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 17-06-2020
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_9704370_1591252532585.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11 dy Frederiksberg

Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024

Planens navn..... Frederiksberg Bystrategi 2024
Kommune..... Frederiksberg
Planstatus..... Vedtaget
Omfang af revision..... Fuld revision
Dato for vedtagelse af plan..... 29-04-2024
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 03-06-2024
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11286300_1717149105467.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11 dy Frederiksberg

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, stov 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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for tekniske anlæg

Konsekvensområder for tekniske anlæg er områder, hvor nærliggende tekniske anlæg kan påvirke omgivelserne med støj, lugt, stov 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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

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, stov, lugt eller andre former for gener. Læs mere om transformationsområder i den gældende kommuneplan/kommuneplantillæg.

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

Kontaktoplysninger

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. 3. februar 2026

Kloakopland - Opland 2

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

Navn på område med kloakopland..... Opland 2

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. 11 dy Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11 dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

Vedtaget: Frederiksberg

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

Navn på område..... Frederiksberg

Type af mulighed for udtræden..... Mulighed for udtræden kun for regnvand

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 11dy Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 11dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 11dy Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeplaner

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

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

Varmeplaner

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

Kontaktoplysninger

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 opvarmningstyper (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 oliefyrt eller varmepumpe.

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

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

Navn på forsyningsområde..... Frederiksberg Kommune

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningsselskab..... Frederiksberg Forsyning

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

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

Navn på område med forsyningsforbud..... Frederiksberg kommune

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

Er matriklen beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt?..... Ja
Navn på område med tilslutningspligt..... Lokalplan Nr. 153
Type af tilslutningspligt..... Tilslutningspligt ny bebyggelse
Tilslutningspligt i henhold til..... Lokalplan
Dato for beslutning..... 20-04-2009
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Vejforsyning

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

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

Vejforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet
Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 5. sal, 1577 København V
Telefonnummer..... 72443333
Web..... <https://www.vejdirektoratet.dk/>

Vejdirektoratets projekter

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

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

Vejdirektoratets projekter

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet
Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 5. sal, 1577 København V
Telefonnummer..... 72443333
Web..... <https://www.vejdirektoratet.dk/>

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealer, der er reserveret til fremtidige motorveje og baner m.m. De er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven. Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng. Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og 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 afstandszon 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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2021"

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11 dy Frederiksberg

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

Yrsavej 11, 1. tv, 2000
Frederiksberg

Rapport købt 03/02 2026
Rapport færdig 06/02 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
12/03 2026

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

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

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuelle afløbsforhold

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Matr. nr.:

Afløbsforhold..... Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 175364

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. 3. februar 2026

Matr. nr.:

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 175364

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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

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

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

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 11 dy Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Yrsavej 11, 1. tv, 2000
Frederiksberg

Rapport købt 03/02 2026
Rapport færdig 06/02 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
12/03 2026

Jordforurening

Jordforureningsattest

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

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

Jordforureningsattest

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_175364

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 175364

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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

Kontaktoplysninger

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

Områdeklassificering

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

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

Områdeklassificering

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Områdeklassificering: Område med krav om analyser

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

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

Klasse..... Område med krav om analyser

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Yrsavej 11, 1. tv, 2000
Frederiksberg

Rapport købt 03/02 2026
Rapport færdig 06/02 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
12/03 2026

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

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

Fredskov

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 11dy

Ejerlav..... Frederiksberg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 175364

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

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

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

Web..... <https://mst.dk/>

Majoratsskov

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

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

Majoratsskov

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

11dy, Frederiksberg

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

Matrikelnummer..... 11dy

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 175364

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen
Adresse..... Tolderlundsvej 5, 5000 Odense C
Telefonnummer..... 72544000
Email..... mst@mst.dk
Web..... <https://mst.dk/>

Beskyttet natur

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

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

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

Beskyttede naturtyper

Vejledende registrering af naturtyper, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Disse er:

Søer og vandhuller med et areal på mindst 100 m²

Moser, enge, strandenge, strandsumpe, heder og overdrev med et areal på mindst 2500 m²

"Mosaikker" af ovennævnte naturtyper med et areal på mindst 2500 m²

Visse udpegede vandløb & alle moser i f. m. beskyttede vandhuller, søer eller vandløb.

Beskyttelsen gælder uanset om der er en eller flere ejere. Tilstandsændring af beskyttet natur kræver tilladelse (dispensation).

Et beskyttet areal kan i årenes løb ændre sig så meget, at det ikke længere er beskyttet. Omvendt kan et areal som i dag ikke er beskyttet, ændre sig, så det bliver det.

Det er de faktiske forhold på arealet (størrelse, botanik, omlægningshyppighed m. m.) der afgør, om det er beskyttet eller ej. Registreringen er derfor vejledende.

Hvorvidt et areal er beskyttet eller ej, vil i tvivlstilfælde blive afgjort ved en besigtigelse og vurdering af arealet.

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 11 dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 11 dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11 dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 175364

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Landbrugsstyrelsen
Adresse..... Nyropsgade 30, 1780 København V
Telefonnummer..... 33958000
Email..... landbrugsloven@lbst.dk
Web..... <https://lbst.dk/>



EJENDOMS DATA RAPPORT

Yrsavej 11, 1. tv, 2000
Frederiksberg

Rapport købt 03/02 2026
Rapport færdig 06/02 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
12/03 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Vedr. fredningsstatus: A = Fredet før 1937. B = Fredet 1937 eller senere. C = Ikke fredningsværdig 1937-56. D = Ikke fredet eller 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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33954200

Email..... post@slks.dk

Web..... <https://slks.dk/>

Fortidsmindebeskyttelseslinjer

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Fortidsminder kan være mere end tusinde år gamle og udgøres typisk af gravhøje, men også vigtige oldtidsbopladser, mindesmærker samt sten- og jorddiger kan være fredet. Ifølge Naturbeskyttelsesloven er der fastlagt en beskyttelseslinje på 100 meter omkring flere synlige fredede fortidsminder. Denne beskyttelseslinje indebærer, at der ikke må foretages ændringer fra fortidsmindets ydergrænse og 100 m ud uden tilladelse. Det er derfor ikke er tilladt at lave ændringer i terrænet eller at placere bebyggelse såsom bygninger, campingvogne, skure, eller lignende indenfor beskyttelseszonen. Forbuddet omfatter også midlertidige ændringerne. Undtaget er dog landbrugsmæssig drift, bortset fra tilplantning af eksempelvis juletræer, frugttræer og lign.

Linjens placering fremgår af et vejledende kort, der er offentligt tilgængelige på Miljøportalen www.miljoeportalen.dk

Fortidsmindebeskyttelseslinjen forvaltes af landets 98 kommuner og de kan i særlige tilfælde give dispensation til ændringer indenfor beskyttelseslinjen. Slots- og Kulturstyrelsen, de kulturhistoriske museer, interesseorganisationer m.fl. er klageberettiget og kan indbringe afgørelsen for Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

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

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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 11dy Frederiksberg

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. 3. februar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 11dy Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Klitfredningslinje

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

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

Klitfredningslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 3. februar 2026

11dy, Frederiksberg

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

Ejerlav..... Frederiksberg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 175364

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. 3. februar 2026

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

Matrikelnummer..... 11dy

Ejerlav..... Frederiksberg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 175364

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

Yrsavej 11, 1. tv, 2000
Frederiksberg

Rapport købt 03/02 2026
Rapport færdig 06/02 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
12/03 2026

Om ejendomsdatarapporten

Generelt om ejendomsdatarapporten

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

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

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

[Link til Appendix](#)

Om resuméet

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

- Energimaerkning_175364_311540411
- BBR-meddelelse - 175364 - Frederiksberg
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_175364

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Aktuel vandforsyning

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

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

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

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Medlemskab af spildevandsforsyning

Tilstandsrapport

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

Energimærkning

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

Fredede bygninger

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

Flexboligtilladelse

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

BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen er et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen, også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. 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 tillægslån. Lånet skal som hovedregel først tilbagebetales når lånet forfalder til betaling eksempelvis når ejendommen sælges.

Ejendomsskat

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

Ejendoms- og grundværdi

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

Majoratsskov

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

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

Beskyttet natur

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

Landbrugspligt

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

Fredskov

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

Skovbyggelinjer

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

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

Klitfredningslinje

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Vedr. fredningsstatus: A = Fredet før 1937. B = Fredet 1937 eller senere. C = Ikke fredningsværdig 1937-56. D = Ikke fredet eller 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 øl).

Vejdirektoratets projekter

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Transportkorridorene 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 varmeforsyning), herunder en forventet tidshorisont herfor, samt områder, der fremover forventes individuelt forsynet med vedvarende energi (ingen kollektiv varmeforsyning).

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Vejforsyning

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

Kommuneplaner

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

Zonestatus

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

Lokalplaner

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

Jordforureningsattest

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

Kortlagt jordforurening

Kortlagt jordforurening kan være betegnet som kortlagt på hhv. vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2) i henhold til lov om forurenede 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 forurenede 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 forurenede. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Hvis ejendommen er omfattet af områdeklassificering, kan der være anmeldeligt ved større jordflytning.

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: 100026224

Ejerlav og matrikelnumre: (10051,11dy)

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Frederiksberg
Matrikelnummer	11dy
Region	Region Hovedstaden
Kommune	Frederiksberg
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)

Frederiksberg

Adresse	Smallegade 1 2000 Frederiksberg
Mail	raadhuset@frederiksberg.dk
Web	http://www.frederiksberg.dk/Borgerservice/AffaldOgMiljoe/Forurening/Jord.aspx
Bemærkning	Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificering i denne attest, kan det skyldes at din kommune endnu ikke har gjort data tilgængelige på Danmarks Miljøportal eller 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 fejlagtig overlapper en anden matrikel og påvirker informationer om områdeklassificering herpå. Hvis attesten indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over matriklen på <http://arealinformation.miljoeportal.dk/distribution/>. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

Igangværende påbud - JFL

Areal, hvor kommunen har meddelt et påbud efter jordforureningsloven. Det kan være enten et aktivt påbud eller et påbud, hvor der alene er længerevarende vilkår (f. eks. belægning eller 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.

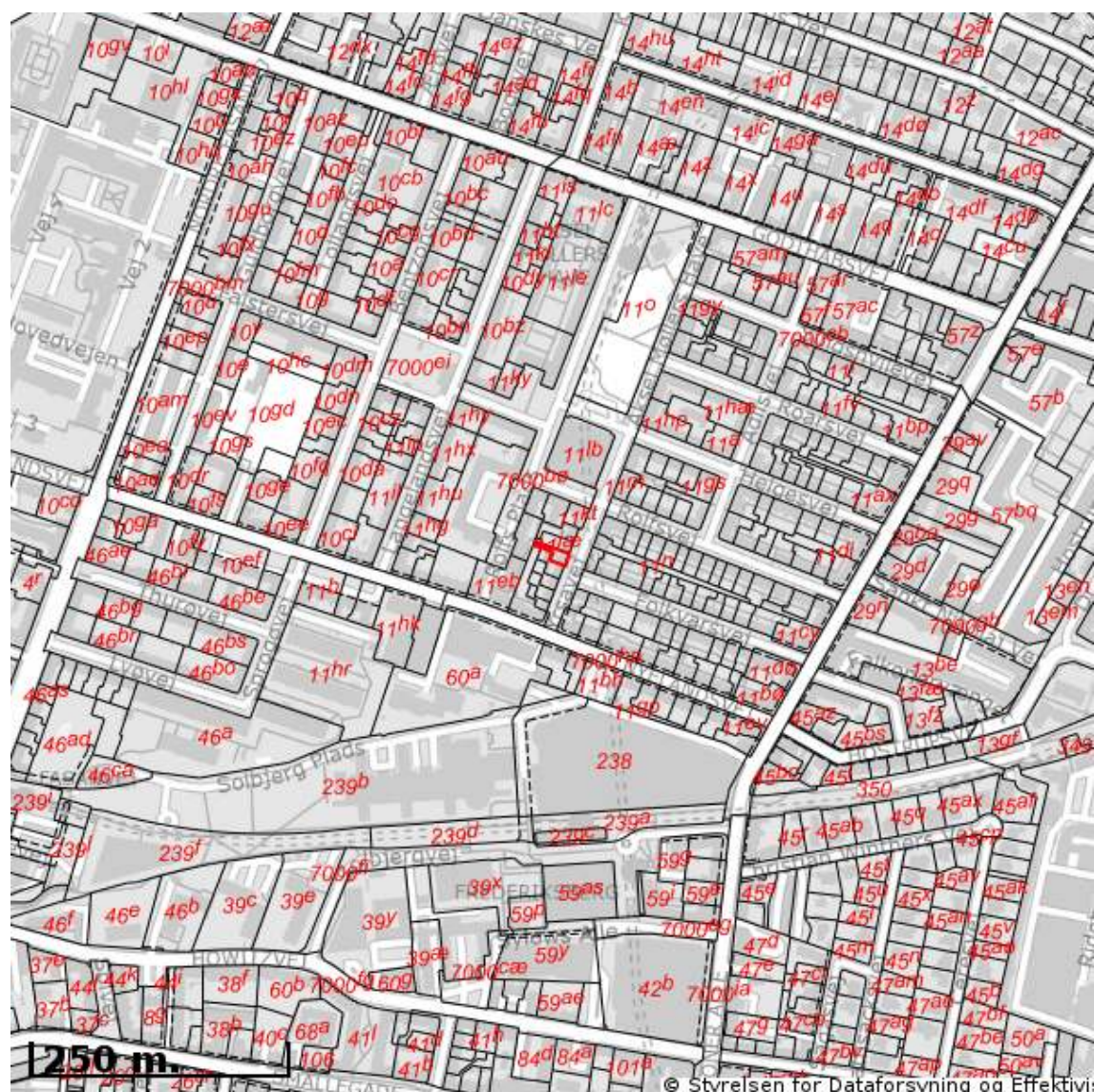


EJENDOMS DATA RAPPORT

Øversigt over råstofområder

Berørende matr. 11dy Frederiksberg

Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 03-02-2026.



Signaturforklaring:

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

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

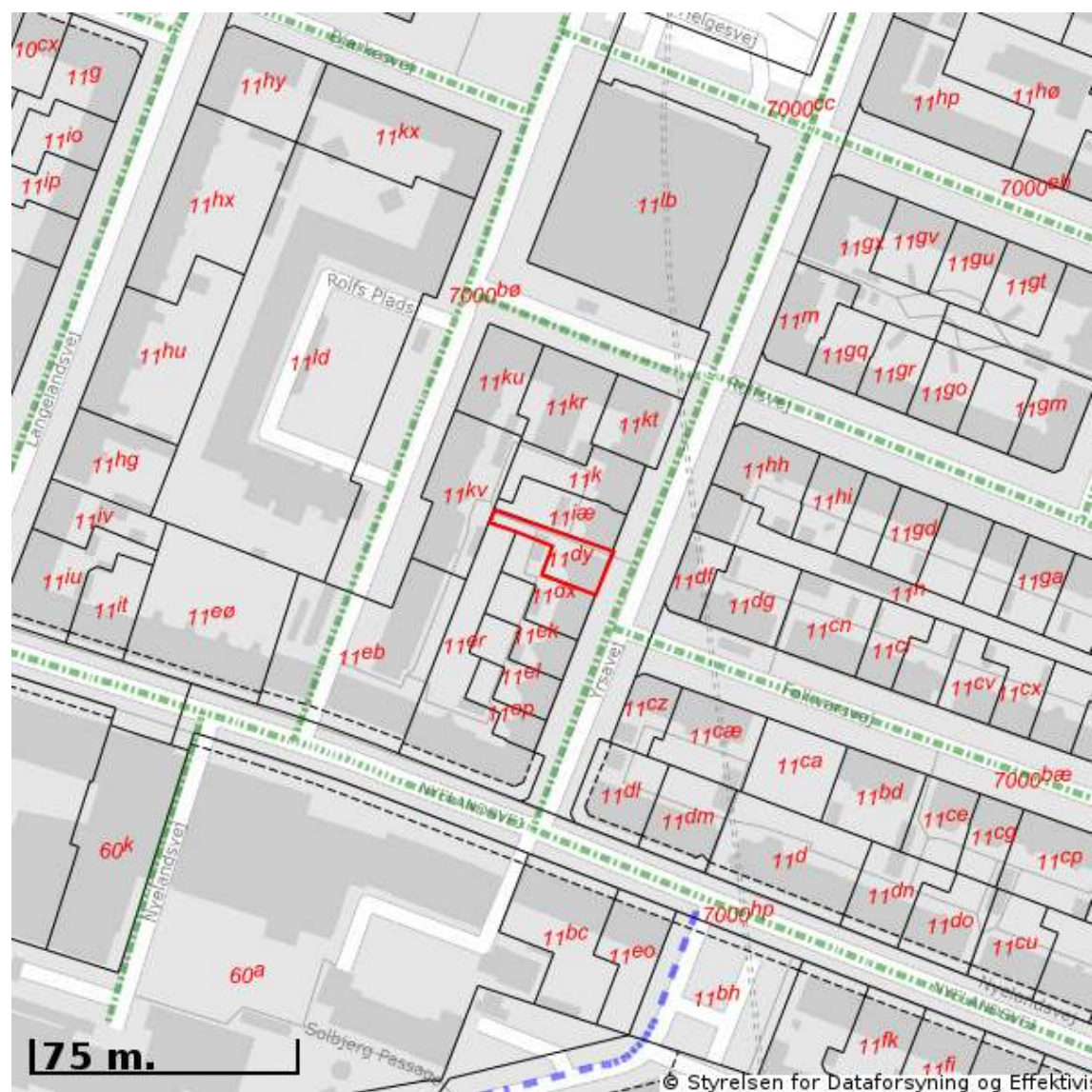


EJENDOMS DATA RAPPORT

Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 11dy Frederiksberg

Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 03-02-2026.



Signaturforklaring:

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

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

Ejerbolig / Vurdering / Se offentlig ejendomsvurdering / Yrsavej 11, 1 TV

Offentlig ejendomsvurdering

2020

Yrsavej 11, 1 TV

2000 Frederiksberg

Ejerlejlighed til helårsbeboelse

Her er den offentlige ejendomsvurdering

Ejendommen er vurderet pr. 1. januar 2020.

Ejendomsværdien er værdien af hele ejendommen – både grund og bygninger. Den bruger vi til at beregne ejendomsværdiskatten.

Grundværdien er værdien af grunden i ubebygget stand. Den bruges til at beregne grundskylden.

Hvis du ejer denne ejendom, kan du logge ind her på Vurderingsportalen og se flere oplysninger om vurderingen af ejendommen.

Ejendommens id-oplysninger

Ejendomsværdi

Grundværdi

2.436.000 kr. **1.568.000 kr.**

Om Vurderingsportalen

Vurderingsportalen er din indgang til de offentlige ejendomsvurderinger

Om Vurderingsstyrelsen

Vi vurderer Danmarks ca. 2,3 mio. ejendomme. Vi sikrer retvisende, ensartede og gennemskuelige ejendomsvurderinger, og på det

[Gå til vurderingsstyrelsen.dk](#)

[Gå til Vurderingsstyrelsens login](#)

Information og sikkerhed

[Se offentliggjorte 2020-vurderinger](#)

[Din vurdering fra før 2020](#)

[Cookies](#)

[Privatlivspolitik](#)

[Sikkerhed](#)

[Tilgængelighedserklæring](#)

Kontakt Vurderingsstyrelsen

Telefonen er åben

Mandag kl. 9-17

Tirsdag til torsdag kl. 9-16

Fredag kl. 9-14

Telefonnummer: [+45 72 22 16 16](tel:+4572221616)

Følg os på

[Facebook](#)

[LinkedIn](#)

EN DEL AF SKATTEFORVALTNINGEN

Din skat bliver tilpasset bagud,

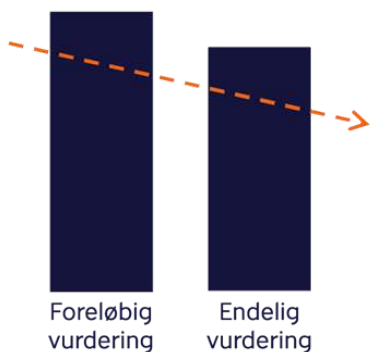
I 2024 betaler du i første omgang boligskat af en foreløbig 2022-vurdering. N

Vi forventer at udsende de endelige 2022-vurderinger fra 2025. For de fleste ejendomme vil der ikke være væsentlig forskel på den foreløbige og den endelige vurdering. Efterreguleringen vil derfor være begrænset.

Under alle omstændigheder sikrer skatterabatten, at du ikke skal betale mere i samlet boligskat for 2024 med nye regler, end du skulle have betalt, hvis de nuværende regler var videreført.

[Læs mere om skatterabat](#)

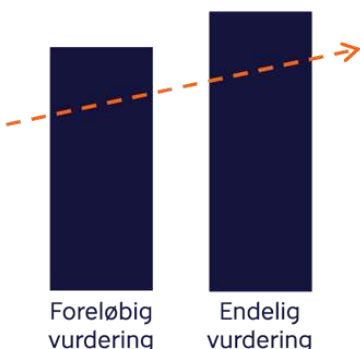
Hvis den foreløbige vurdering var højere end den endelige



Hvis den foreløbige 2022-vurdering var højere end den endelige, får du penge tilbage – medmindre du hører til dem, der fik en skatterabat ved overgangen til de nye skatteregler.

Hvis du fik en skatterabat, bliver den genberegnet og gjort mindre, hvis det viser sig, at den foreløbige vurdering var for høj. Men det har ikke betydning for det beløb, du skal betale i skat.

Hvis den foreløbige vurdering var lavere end den endelige



Hvis den foreløbige vurdering var lavere end den endelige, skal du betale en restskat – medmindre du fik en skatterabat ved overgangen til de nye boligskatteregler. Restskatten tilskrives renter.

Hvis du har en skatterabat, bliver skatterabatten lidt større, hvis din foreløbige vurdering var for lav – men du skal ikke betale restskat.

Klagemulighed

Du kan ikke klage over din foreløbige 2022-vurdering. Men der er en særlig mulighed for at få ændret den ved fx køb, salg og større ombygninger, der giver grundlag for en omvurdering.

Læs mere om den særlige mulighed for at få ændret den foreløbige vurdering >

Din klagemulighed åbner, når du får din endelige vurdering. Inden du får den, får du en deklaration, hvor du kan se de data, der vil indgå i vurderingen. Hvis der er fejl i data, kan du give os besked ved at sende en indsigelse. Hvis du mener, at den endelige vurdering er forkert, kan du klage over den.

Læs mere om dine muligheder for at klage >

Om Vurderingsportalen

Vurderingsportalen er din indgang til de offentlige ejendomsvurderinger

Om Vurderingsstyrelsen

Vi vurderer Danmarks ca. 2,3 mio. ejendomme. Vi sikrer retvisende, ensartede og gennemskuelige ejendomsvurderinger, og på det grundlag beregner vi den løbende ejendomsskat. Vi arbejder for at skabe tillid til vurderingerne.

[Gå til vurderingsstyrelsen.dk](#)

[Gå til Vurderingsstyrelsens login](#)

Information og sikkerhed

[Se offentliggjorte 2020-vurderinger](#)

[Din vurdering fra før 2020](#)

[Cookies](#)

[Privatlivspolitik](#)

[Sikkerhed](#)

[Tilgængelighedserklæring](#)

Kontakt Vurderingsstyrelsen

Telefonen er åben

Mandag

kl. 9-17

Tirsdag til torsdag

kl. 9-16

Fredag

kl. 9-14

Telefonnummer: [+45 72 22 16 16](tel:+4572221616)

Følg os på

[Facebook](#)

[LinkedIn](#)

EN DEL AF SKATTEFORVALTNINGEN

Ny ejer efter 1. januar 2021: Ko

Læs, hvad du skal være opmærksom på som ny ejer, når kommunen efterregu

Kommunen opkræver grundskylden hos den aktuelle ejer – også bagud

Hvis du er ny ejer efter den 1. januar 2021, skal du være opmærksom, hvis der er ændringer til grundskylden på baggrund af ejendomsvurderingen for 2020. Den tidligere ejer har nemlig betalt grundskyld for 2021, 2022 og 2023 på et foreløbigt grundlag, fordi 2020-vurderingen endnu ikke var kommet. På baggrund af 2020-vurderingen bliver grundskylden beregnet på ny og efterreguleret for 2021, 2022 og 2023. Hvis der er ændringer til grundskylden, fordi der er betalt for lidt eller for meget, er det typisk den aktuelle ejer, der får en efterregulering. Er du ny ejer efter 1. januar 2021, er det altså dig – også selvom du ikke har ejet ejendommen i hele perioden. Grundskylden er en kommunal skat, og det er kommunerne, der i sidste ende træffer den endelige afgørelse om, hvordan de opkræver grundskyld.

Løft over, hvor meget grundskylden kan stige

I de fleste tilfælde har den nye vurdering ingen eller begrænset økonomisk betydning på grund af skatteløft med stigningsbegrænsning på grundskylden. Da langt de fleste boligejere er tilmeldt indfrysningsordningen for grundskyld, vil eventuelle stigninger i grundskylden også typisk blive indefrosset.

Læs mere om skatteløft, når vi beregner grundskyld >

Hvis du får opkrævning for en periode, hvor du ikke har ejet ejendommen

Tjek, hvad der står i købsaftalen. Som regel står der, at køber og sælger er forpligtet til at medvirke til en eventuel tilbagebetaling. Købsaftalen indeholder typisk en refusionsopgørelse, hvor I som parter i ejendomshandelen kan aftale, om det er køber eller sælger, der i sidste ende skal betale eller have de penge tilbage, som kommunen opkræver eller udbetaler.

Vær særligt opmærksom, hvis du har købt en nybygget, udstykket eller væsentligt ændret ejendom

I særlige tilfælde har en tidligere ejer selv kunnet bestemme det foreløbige beskatningsgrundlag, som grundskylden blev beregnet ud fra. Det gælder fx, hvis det er en helt nybygget ejendom, en udstykket grund eller en erhvervs ejendom, der er lavet om til ejerbolig. I disse tilfælde har ejendommen eller grunden ikke tidligere haft et beskatningsgrundlag – altså en vurdering. Derfor fastsætter Vurderingsstyrelsen i første omgang en værdi, vi kan beregne skatten ud fra, indtil der kommer en vurdering.

Hvis en ejendom har fået sådan et foreløbigt beskatningsgrundlag, har den tidligere ejer haft mulighed for at ændre det til et andet foreløbigt beskatningsgrundlag. Det betyder, at ejeren faktisk selv bestemmer, hvilket beløb skatten skal beregnes foreløbigt ud fra.

Hvis den tidligere ejer har sat det foreløbige beskatningsgrundlag lavt, så vil det betyde en større efteropkrævning, når den nye ejendomsvurdering er kommet, og grundskylden er blevet endeligt beregnet. Hvis der på det tidspunkt er en ny ejer, er det den nye ejer, der får efteropkrævningen.

Læs mere om foreløbigt beskatningsgrundlag >

Om Vurderingsportalen

Vurderingsportalen er din indgang til de offentlige ejendomsvurderinger

Om Vurderingsstyrelsen

Vi vurderer Danmarks ca. 2,3 mio. ejendomme. Vi sikrer retvisende, ensartede og gennemskuelige ejendomsvurderinger, og på det grundlag beregner vi den løbende ejendomsskat. Vi arbejder for at skabe tillid til vurderingerne.

[Gå til vurderingsstyrelsen.dk](#)

[Gå til Vurderingsstyrelsens login](#)

Information og sikkerhed

[Se offentliggjorte 2020-vurderinger](#)

[Din vurdering fra før 2020](#)

[Cookies](#)

[Privatlivspolitik](#)

[Sikkerhed](#)

[Tilgængelighedserklæring](#)

Kontakt Vurderingsstyrelsen

Telefonen er åben

Mandag

kl. 9-17

Tirsdag til torsdag

kl. 9-16

Fredag

kl. 9-14

Telefonnummer: [+45 72 22 16 16](tel:+4572221616)

Følg os på

[Facebook](#)

[LinkedIn](#)

EN DEL AF SKATTEFORVALTNINGEN

Din boligskat bliver beregnet på ny

Boligskatten for 2021, 2022 og 2023 er i første omgang blevet opkrævet på et foreløbigt grundlag

Boligskat på et foreløbigt grundlag

Da boligskatten for 2021, 2022 og 2023 blev beregnet, var 2020-vurderingen endnu ikke klar. Derfor er boligskatten for disse år i første omgang blevet opkrævet på et midlertidigt grundlag og bliver senere beregnet på ny. Hvis der er ændringer til din boligskat på trods af skattestop, skatteloft og indefrysning, bliver skatten efterreguleret automatisk.

Tryghed med skattestop, skatteloft og indefrysning

Når vi beregner boligskatten på ny, tager vi højde for, at der er skattestop på ejendomsværdiskatten og skatteloft på grundskylden, der begrænser, hvor meget den kan stige hvert år. Desuden bliver stigninger i grundskylden som hovedregel indefrosset. For de fleste boligejere får de nye ejendomsvurderinger derfor ingen eller begrænset økonomisk betydning.

Du skal ikke gøre noget – evt. regulering sker automatisk

Hvis der er ændringer til din boligskat på trods af skattestop, skatteloft og indefrysning, bliver skatten reguleret automatisk.

De 2 typer boligskat bliver efterreguleret forskelligt

Efterregulering af ejendomsværdiskat: Ny årsopgørelse

Du har betalt ejendomsværdiskat til staten, og den er blevet opkrævet over årsopgørelsen. Når vi har beregnet din ejendomsværdiskat på ny, får du automatisk en ny opgørelse.

› Læs om efterregulering af ejendomsværdiskat

Efterregulering af grundskyld: Ny ejendomsskattebillet

Du har betalt grundskyld til kommunen med en ejendomsskattebillet 2 gange om året. Når din grundskyld er beregnet på ny, sender kommunen automatisk nye ejendomsattebiller.

› Læs om efterregulering af grundskyld

OBS! Hvis du ejer en nybygget, udstykket eller væsentligt ændret ejendom

Skat på et foreløbigt grundlag

I visse tilfælde har ejendommen eller grunden ikke tidligere har haft et beskatningsgrundlag – altså en vurdering. Derfor fastsætter Vurderingsstyrelsen i første omgang en foreløbig værdi, vi kan beregne skatten ud fra, indtil der kommer en vurdering.

Ejer kan selv vælge beskatningsgrundlag

Hvis en ejendom har fået sådan en foreløbig værdi som beskatningsgrundlag, har du som ejer haft mulighed for at ændre det og selv fastsætte et foreløbigt grundlag.

beskatningsgrundlag. Det betyder, at du faktisk selv har bestemt, hvilket beløb skatten foreløbigt skulle beregnes ud fra.

Større opkrævning, når vurderingen kommer

Hvis du har sat det foreløbige beskatningsgrundlag lavt, så vil det betyde en større opkrævning, når den nye ejendomsvurdering er kommet, og boligskatten er blevet endeligt beregnet.

Læs mere om foreløbigt beskatningsgrundlag >

Om Vurderingsportalen

Vurderingsportalen er din indgang til de offentlige ejendomsvurderinger

Om Vurderingsstyrelsen

Vi vurderer Danmarks ca. 2,3 mio. ejendomme. Vi sikrer retvisende, ensartede og gennemskelige ejendomsvurderinger, og på det grundlag beregner vi den løbende ejendomsskat. Vi arbejder for at skabe tillid til vurderingerne.

- Gå til vurderingsstyrelsen.dk
- Gå til Vurderingsstyrelsens login

Information og sikkerhed

- Se offentliggjorte 2020-vurderinger
- Din vurdering fra før 2020
- Cookies
- Privatlivspolitik
- Sikkerhed
- Tilgængelighedserklæring

Kontakt Vurderingsstyrelsen

- Telefonen er åben
 - Mandag kl. 9-17
 - Tirsdag til torsdag kl. 9-16
 - Fredag kl. 9-14

Telefonnummer: [+45 72 22 16 16](tel:+4572221616)

Følg os på

- Facebook
- LinkedIn

EN DEL AF SKATTEFORVALTNINGEN

Rekvirenten oplyser:

Lån til indefrysning af ejendomsskat:

Rekvirenten gør opmærksom på, at der kan være en gæld til kommunen for lån til stigning i grundskyld. Oplysning fra kommunen foreligger ikke ved indgivelse af tvangsauktionsopstilling

Fra og med 2018 er stigning i grundskyld indefrosset som lån, der forfalder i tilfælde af ejerskifte, og påhviler sælger at betale. Der er ikke tillagt fortrinsret og det indefrosne beløb er ikke medtaget i størsteløbet. Beløbet bliver først opgjort til opkrævning, når der er tinglyst skøde og påhviler som udgangspunkt sælger at betale.

Auktionskøber skal dog være opmærksom på, at hvis sælger ikke betaler, påhviler beløbet ejendommen, hvorfor en auktionskøber reelt kan blive pålagt at betale det skyldige beløb.

Boligskatter.

Auktionskøber skal være opmærksom på bestemmelserne omkring regulering og betaling af fremtidige ejendomsskatter, herunder at der kan komme opkrævninger på efterreguleringer, der vil blive opkrævet hos den ejeren på opkrævningstidspunktet. Auktionskøber opfordres til at sætte sig ind i bestemmelserne på www.vurderingsportalen.dk



KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

1. Salgsopstilling.

Salgsopstillingen er auktionens vigtigste dokument. Den skal indeholde oplysning om salgsvilkårene og andre væsentlige forhold.

Salgsvilkårene er justitsministeriets auktionsvilkår, der findes i salgsopstillingen. Eventuelle fravigelser meddeles på auktionsmødet.

Salgsopstillingen udfærdiges af den, der har anmodet om auktionen (rekvirenten) eller dennes advokat.

Salgsopstillingen kan ses på eller downloades fra internettet, hvor der annonceres og informeres om tvangsauktioner. Retterne tilbyder gratis wifi.

2. Købesummen

Den samlede købesum består af budsummen med tillæg af størstebeløbet. Størstebeløbet er det beløb, der skal betales ud over budsummen, og består af fortrinsberettigede krav og sagsomkostninger. Størstebeløbet oplyses under auktionen. Beløbet er anslået i salgsopstillingen.

Derudover skal en køber betale en auktionsafgift på 1.500 kr. Hertil kommer udgifter til tinglysning.

3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

Når man byder, skal man oplyse, hvem man byder for.

Byder man for andre, skal man medbringe skriftlig original fuldmagt.

Byder man for et selskab eller lignende, skal man medbringe en aktuel tegningsudskrift.

Det er ikke muligt at byde skriftligt eller via elektroniske medier.

Fogedretten kan kræve, at man straks sandsynliggør, at man kan opfylde sit bud. Bud på auktion er bindende.

Bud på 1. auktion er bindende i 6 uger, hvis der skal holdes ny auktion.

4. Sikkerhed

Højstbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

- dækkede restancer (salgsopstillingen kolonne 3)
- ¼ af de dækkede hæftelser, der kan kræves udbetalt (salgsopstillingens kolonne 4) og
- størstebeløbet

I salgsopstillingen findes en foreløbig beregning. Det nøjagtige beløb afhænger af budets størrelse og kan derfor først beregnes efter budgivningen.

Sikkerheden kan kræves stillet straks, når budgivningen er sluttet. Man kan ikke indrette sig på, at man kan få mulighed for at gå i banken, kontakte sin advokat eller lignende.

På auktionsmødet vil fogedretten normalt tillade, at højstbydende får en frist på op til 7 dage til at stille sikkerheden, hvis man straks stiller sikkerhed for omkostningerne til et nyt auktionsmøde ("den lille sikkerhed"). Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr. og fastsættes af fogedretten under auktionsmødet.

Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay. Overførslen skal i så fald "swipes" over for fogeden med angivelse af AS-nummeret i emnefeltet.

Sikkerhed kan ikke stilles ved Dankort/hævekort, lånebevis, dokumentation for nødvendige midler på bankkonto, udenlandsk valuta o.lign.

Vær opmærksom på, at sikkerheden ikke kan bruges til at betale med. Stilles sikkerheden kontant, skal man bruge "dobbel" likviditet.

Sikkerheden frigives først, når det er dokumenteret, at auktionsvilkårene er opfyldt.

5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

Den, der anmoder om ny auktion, skal stille sikkerhed for omkostningerne herved. Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr.

Udækkede rettighedshavere og ejeren kan indgå en hammerslagsaftale. En hammerslagsaftale er en aftale om, at den ny auktion kan tilbagekaldes af den, som har anmodet om ny auktion. Konsekvensen er, at ejendommen sælges til højstbydende på 1. auktion, og at ny auktion ikke afholdes.

6. Råderet over ejendommen

En køber får først rådighed over ejendommen, når fogedretten har modtaget hele sikkerhedsstillelsen for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Skal der holdes ny auktion, får køberen først rådighed over ejendommen, når den ny auktion har været afholdt.

En køber skal forrente den dækkede gæld fra tidspunktet for første auktion.

7. Auktionsskøde

Via www.tinglysning.dk kan køber selv oprette et auktionsskøde, når auktionsafgiften og eventuel moms er betalt. Køber skal vedhæfte en udskrift af auktionsbogen og samtykkeerklæringer fra samtlige, dækkede rettighedshavere i kolonneopstillingen og alle de rettighedshavere, der har beløb til gode ud over auktionsbuddet - det, der kaldes størstebeløbet. Ingen af dokumenterne må indeholde oplysninger om personnumre.

Køber skal orientere fogedretten, når et digitalt skøde er klar til underskrift og i den forbindelse oplyse under hvilket navn, dokumentet kan søges frem.

Hvis ejendommen skal videresælges, sparer man tinglysningsafgift ved at oprette et transportskøde, hvorved retten til at få udstedt auktionsskøde overdrages. Transportskødet skal også vedhæftes sammen med de andre dokumenter.

Køber skal selv sørge for at få tinglyst auktionsskødet og at anmode Tinglysningsretten om at slette helt eller delvist udækkede hæftelser.

Du kan læse mere om digitale auktionsskøder [her](#)

Køber skal endvidere betale en tinglysningsafgift. Se tinglysningsafgiftsloven og SKAT.dk - tinglysningsafgiftsvejledningen.

Bekendtgørelse 1978-12-15 nr. 652 om tvangsauktionsvilkår

(fast ejendom),

som ændret ved bkg 1982-03-31 nr. 121, bkg 1989-12-18 nr. 866, bkg 1990-12-21 nr. 896, bkg 2003-06-17 nr. 519, bkg 2016-02-26 nr. 185 og bkg 2020-03-26 nr. 316

I medfør af § 570, stk. 1, i lov om rettens pleje, jf. lovbekendtgørelse nr. 938 af 10. september 2019, fastsættes:

§ 1. Tvangsauktion over fast ejendom skal afholdes på justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jf. bilaget til bekendtgørelsen.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1979 og får virkning for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger indgivet til fogedretten efter den 1. januar 1979.

BILAG

Tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

1. Auktionen omfatter

- Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder mv.
Ejendommen mv. sælges, som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.
- Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter ejendommens overtagelse kræve den leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet.

Køberen kan ikke gøre krav på forudbetalt leje, der er omfattet af tinglysningslovens § 3, stk. 2.

2. Salgsopstilling

Ejendommen og det tilhørende, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber, herunder ejendommens og eventuelt medfølgende løsøres momsmæssige behandling.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter mv.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

4. Auktionsbudet mv.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud.

Er der tale om et momspligtigt salg, skal det endelige bud, som antages, tillægges moms

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det besluttet, at en ny auktion skal afholdes.

Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet. Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er samtlige bydende på første auktion bundet indtil slutningen af den nye auktion, dog højst i 6 uger efter første auktion. På den nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

5. Ejendommens overtagelse

Køberen overtager straks ejendommen. Har køberen fået udsættelse til at stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene, overtages ejendommen dog først, når sikkerheden er stillet.

Køberen sørger selv for - om nødvendigt ad retslig vej - at blive indsat i besiddelsen af det solgte.

Fra det tidspunkt, køberen skal overtage ejendommen, henligger den for hans regning og risiko i enhver henseende.

6. Køberens forpligtelser

A. Opfyldelse af auktionsbudet

Auktionsbudet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen. Hæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses under auktionen.

Auktionsbudet opfyldes således:

- Køberen *overtager* de hæftelser, der ikke kan kræves udbetalt. Overtagelsen er dog betinget af, at restancer og eventuelle særlige afdrag betales inden 4 uger efter auktionens slutning.
- Køberen *betaler* de hæftelser, der kan kræves udbetalt.

Beløb, der skal betales efter pkt. b, betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuelt kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende.

Andele i reserve- og administrationsfonde tilfalder køberen, når der bliver fuld dækning til de pågældende lån.

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver. Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Overstiger auktionsbuddet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, tilfalder den del af auktionsbuddet, der overstiger, hvad der kræves til dækning af panthaverne med tillæg af friplejeboligleverandørens eget kapitalindskud, Landsbyggefonden. Køberen betaler et eventuelt overskydende beløb til Landsbyggefonden. Overskydende beløb forrentes med en årlig

rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

B. Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbudet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage ud over auktionsbudet.

På auktionen oplyses et størsteløb for, hvad der skal *betales*, og hvilke krav og pligter, der kan *overtages*.

Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:

- Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.
- Salær og rejseomkostninger til repræsentanter for de andre i ejendommen berettigede.

Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt.

Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent-salær.

- Ejendomsskatterestancer.
- Brandforsikringsbidrag.
- Gade-, vej- og fortovsbidrag.
- Ophævet.
- Ophævet.
- Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.
- Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.
- Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.

C. Afgifter mv. til det offentlige i anledning af auktionen

- Fogedrettens udgifter.
- Auktionsafgift.
- Moms af budsummen og størsteløbet, hvis der er tale om et helt eller delvist momspligtigt salg.

De under a, b og c nævnte udgifter mv. betales ved auktionens slutning.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

Efter hammerslaget skal køberen straks over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

- Restancer mv., jf. pkt 6.A litra a,
- ¼ af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jf. pkt 6.A litra b, og
- størsteløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jf. pkt 6.B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af ½ års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne prioriteter.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra budet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (*misligholdelsesauktion*) for købers risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den ny auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive fyldestgjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.

Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

9. Auktionsskøde

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen.

Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dettes tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, kan vilkårene endvidere ikke fraviges til ugunst for Landsbyggefonden.

11. Særlige vilkår: - - -