Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over ANDELSLEJLIGHED

Hendonvej 10 2 th, 2300 København S

Tvangsauktion: Mandag 27-04-2026 kl. 11:00
Københavns Byret, Tvangsauktioner, Mødelokale 11, Hestemøllestræde 6, 1, 1464 København K
Rettens AS nummer: AS 232/2024

Rialtoadvokater · v/advokat Jens Larsen
Falkoner Allé 1 · 2000 Frederiksberg · Tlf.: 38380830
http://www.rialtoadvokater.dk/ · jl@rialtoadvokater.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	4
2022-03 Tilstandsrapport	10
2023-11-12 Ekstraordinær generalforsamling	34
2024-04-17 Grundskyldsberegning	37
2024-10-28 Ordinær generalforsamling	40
2024-12-24 Drift- og vedligeholdelsesplan	51
2024-2025 Regnskab	65
2025 Valuarvurdering	92
2025-10-27 Ordinær generalforsamling	165
2026-01-20 Hendonvej 10 2 th - 2025 - vurderingsrapport - opdateret	177
2026-02-24 Forventet salgsprovenu	183
2026-02-24 Nøgleoplysningsskema for andelsboligsalg	184
2026-02-24 Salgsopstilling	186
Energimærke	187
Forsikringspolice-komprimeret	212
Hendonvej 10 2 th - 2025 - el-syn	263
Hendonvej 10 2 th - 2025 - VVS-tjek	268
Husorden	284
Nøgletalsoplysningsskema 1	294
Vedtægter - gældende	305
Vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger	330
andelsummarisk_46235a58-0bf5-464d-9d71-1741452c09b4	334
Domstyrelsens købervejledning	343

Bekendtgørelse om Tvangsauktionsvilkår fast ejendom 346

Journalnummer:	360090x-JL/dh
Rettens AS nummer:	AS 232/2024
Matrikel nr.:	2026, Sundbyvester, København
Beliggende:	Hendonvej 10 2 th, 2300 København S
Tilhørende:	Shamas Shahzad
Boende:	Hendonvej 10, 2. th, 2300 København S
Auktionstidspunkt:	Mandag 27-04-2026 kl. 11:00
Auktionssted:	Københavns Byret, Tvangsauktioner Mødelokale 11 Hestemøllestræde 6, 1 1464 København K Tlf.: 99 68 73 00 E-mail: tvang.kbh@domstol.dk
Hæftelse nr.:	2
Rekvirent:	LOWELL
v/advokat:	Jens Larsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Andelslejlighed
Maksimalpris:	1.347.500 kr.
Boligareal ifølge BBR:	70 m^2
Grund:	10933 m^2 Heraf vej 1.505 m^2
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2020 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Betales via andelsboligforeningen
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Nej
Byggeår:	1946
Antal værelser:	3

Beskrivelse af ejendommen

Der henvises til salgsopstilling fra administrator.

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 Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland, CVR-nr. 25992180 Ejerpantebrev stort kr. 644.000,00 tinglyst 21.10.2009. Ej besvaret, medtaget med tinglyst beløb	644.000,00	644.000,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	**644.000,00**	**644.000,00**	**0,00**	**0,00**
Hæftelse nr. 2 LOWELL Danmark A/S, CVR-nr. 18457970, v/rekvirenten Udlæg stort kr. 366.704, tinglyst 07.04.2017	454.713,00	454.713,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	**1.098.713,00**	**1.098.713,00**	**0,00**	**0,00**
Hæftelse nr. 3 LOWELL Danmark A/S, CVR-nr. 18457970, v/rekvirenten Udlæg stort kr. 38.344, tinglyst 17.11.2017	46.416,00	46.416,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	**1.145.129,00**	**1.145.129,00**	**0,00**	**0,00**
Hæftelse nr. 4 EKSPRES BANK A/S, CVR-nr. 16917931 Udlæg stort kr. 24.501, tinglyst 12.02.2018. Ej oplyst, medtaget for tinglyst beløb	24.501,00	24.501,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	**1.169.630,00**	**1.169.630,00**	**0,00**	**0,00**
Hæftelse nr. 5 Mike Johan Legarth Udlæg stort kr. 33.834, tinglyst 25.06.2028 kr@connectionfinans.dk	38.388,00	38.388,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	**1.208.018,00**	**1.208.018,00**	**0,00**	**0,00**
Hæftelse nr. 6 4FINANCE ApS, CVR-nr. 32557864 Udlæg stort kr. 13.090, tinglyst 27.08.2018,. Ej oplyst, medtaget for tinglyst beløb	13.090,00	13.090,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	**1.221.108,00**	**1.221.108,00**	**0,00**	**0,00**
Hæftelse nr. 7 LOWELL Danmark A/S, CVR-nr. 18457970 Udlæg stort kr. 32.230, tinglyst 06.12.2022	37.061,00	37.061,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	**1.258.169,00**	**1.258.169,00**	**0,00**	**0,00**
Hæftelse nr. 8 Intrum Investment no. 2 Designated Activity Company Udlæg stort kr. 19.245, tinglyst 09.12.2024. Ej oplyst, medtaget for tinglyst beløb	19.245,00	19.245,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	**1.277.414,00**	**1.277.414,00**	**0,00**	**0,00**
Hæftelse nr. 9 - sidste hæftelse Intrum Investment no. 2 Designated Activity Company Udlæg stort kr. 17.997, tinglyst 09.12.2024. Ej oplyst, medtaget for tinglyst beløb	17.997,00	17.997,00	0,00	0,00

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
A. Total i alt	**1.295.411,00**	**1.295.411,00**	**0,00**	**0,00**

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages ✓ auktionsbudet, INDENFOR	kr.	55.695,00
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	55.695,00
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.	36.355,00
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	7.500,00

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 brandsikrings-lovgivning	kr.	0,00
6. Vejbidrag m.v.	kr.	0,00
7. Andre offentlige bidrag	kr.	0,00
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	0,00
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00
10. Honorar vurdering	kr.	2.850,00
11. Overdragelsesgebyr	kr.	8.990,00

C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen

Denne salgsopstilling er udarbejdet den 30-03-2026 Jens Larsen

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger		
	Beløb inkl. moms	
Rekvirentsalær:	kr.	31.250,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr.	5.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr.	105,00
Total inkl. moms:	kr.	**36.355,00**
II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 0,00		
Størstebeløbet	kr.	55.695,00
Restancer	kr.	0,00
1/4 af hæftelser	kr.	0,00
Friværdi	kr.	0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr.	**55.695,00**

TILSTANDSRAPPORT
SAG NR. 6245
AB SUNDBYVESTER
IRLANDSVEJ 64-70
SUNDBYVESTERVEJ 51-65
HENDONVEJ 4-10

MARTS 2022

Sagsbehandler: Rasoul S. Muneim / Jens Gjettermann Bergelin, tlf. 35 36 01 02.

Indholdsfortegnelse

	Indledning	3
01.	Tagværk	4
02.	Kælder/fundering	5
03.	Facade/sokkel	7
04.	Vinduer	12
05.	Døre	13
06.	Trapper	14
07.	Gård & belægninger	16
08.	Porte/gennemgange	17
09.	Etageadskillelser	17
10.	WC/bad	17
11.	Køkken	17
12.	Varmeanlæg	17
13.	Afløb	19
14.	Kloak	20
15.	Vandinstallation	21
16.	Gasinstallation	22
17.	Ventilation	22
18.	El/Svagstrøm	22
19.	Byggeplads	23
20.	Diverse uforudsete udgifter	23
21.	Rådgivning, projektering mv.	24

Indledning

Denne tilstandsrapport er udarbejdet på baggrund af forespørgsel fra bestyrelsen for ejerforeningen v/Toni Linke.
Som grundlag for rapporten er der indhentet oplysninger fra de kommunale myndigheder, bestyrelsen samt ud fra en besigtigelse og gennemgang af ejendommen med deltagelse af bestyrelsen. Ligeledes er BBR-ejermeddelelse benyttet.

Rapporten er opdelt efter bygningsdele, og hvert afsnit er opdelt i:

- En beskrivelse af bygningsdelen.
- En vurdering af bygningsdelens tilstand.
- Behov for vedligeholdelse eller forbedring af bygningsdelen.
- Et forslag til hvilke tiltag, der bør gøres for at bevare eller renovere bygningsdelen.
- En indikation af de overslagsmæssige omkostninger ved tiltagene. Priserne er anslået håndværkerudgifter inklusive moms.

Generelle betragtninger

Ejendommene er ifølge BBR-ejermeddelelsen opført i 1946 og beliggende på matr.nr. 2026 København S og består af 94 lejligheder, heraf 5892 m² boligareal fordelt over de 4 bygninger.

Bygning 1 – Irlandsvej 64 – 70
Bygning 2 – Sundbyvestervej 51 – 57
Bygning 3 – Sundbyvestervej 59 – 65
Bygning 4 – Hendonvej 4 - 10

01. Tagværk

Konstruktion

Tagkonstruktionen på alle 4 bygninger er opført som et klassisk saddeltag, med røde teglsten som tagbelægning. Alle tage er blevet udskiftet og fremstår nye.

Udluftningskanaler er ført op igennem taget.

Der er muret skorstene og muret brandkarme i begge ender.

Der er monteret zink tagrender og nedløb.

Vurdering

Taget er nyt og fremstår også i rigtig god stand.
Der er ingen tegn på skader eller utætheder. Alle sten ligger umiddelbart korrekt og der er ingen tegn på løse sten.

De bærende konstruktive spær er blevet oprettet under tagudskiftningen, og der er ingen bemærkninger at tilføje.

02. Kælder/fundering

Konstruktion

Kælderen er opbygget med murede yder- og indervægge.
Gulvet er betonlag støbt direkte på jord.
Kældernedgangene er støbt beton og nedgangene er beliggende udenfor/under bygningerne.

Lofter i kælderen er både træbjælke lofter med indskudsler, bræddebeklædning med strøpuds og støbte jernbeton lofter.

Vurdering af tilstand

Generelt virkede kælderen ok ventileret ved gennemgangen, og der var ikke lugtgener fra kælderen, hvilket der ville være hvis der var fugtproblemer.

Der var flere steder i kælderen, hvor brandbeklædningen på lofterne var gennembrudt, og derfor står dele af lofterne som ulovlige ift. Bygningsreglementet kapitel 5, Brand.

Flere steder har pudsen løsnet sig fra væggene i kælderen og omkring fundamenterne på indersiden ved eksempelvis indgangspartierne, og man kan med fordel udbedre de steder, hvor mørtel imellem stenene også er helt forvitret.

Man bør overveje en gennemgang af kælder etagedækkets lofter, for at sikre at den brandhæmmende overflade imellem kælder og stuelejligheder er intakt, og udbedre de steder den er brudt/ødelagt. Er det ejer der selv har stået for en renovering, kan man evt. overveje om man skal gå efter dem og deres håndværkere, der ikke har lukket forsvarligt/lovligt.

De steder hvor kælderydervæggenes puds har løsnet sig er det på grund af salpeterudtræk og eller fugt gennemtrængning udefra eller nedefra. Man kan med fordel fjerne overfladen der er ramt, hvilket normalt er maling eller puds. Alt løst materiale fjernes, og overfladen pudses med en diffusionsåben puds. Ødelagte fuger kradses ud og nye etableres. Ønskes overfladen malet, er det utroligt vigtigt at vælge en diffusionsåben maling, således at murværket kan komme af med sin fugt igen, og de samme problemer ikke gentager sig.

Økonomi

Gennemgang og udbedring af lofter i kælder **ca. kr. 2.000,- pr. m² inkl. moms. – forventeligt er der ca. 5 m² blandet overflader der bør brandforsvarligt lukkes.**
I alt ca. kr. 10.000,- inkl. moms.

Nedhugning af pudsoverflader og evt. udskrabning af fuger samt nye fuger afsluttet med pudslag pr. m² **ca. kr. 1.300,- inkl. moms.**

03. Facade/sokkel

Konstruktion

Ejendommene ligger på hhv. Sundbyvestervej, Irlandsvej og Hendonvej.

Alle fire ejendomme er bygget på samme måde og danner et ensartet udtryk. Facaderne er opbygget med røde mursten i krydsforbandt og soklen på alle bygninger er malet sort. Alle gavle på samtlige bygninger er efterisoleret og afsluttet med puds/maling.

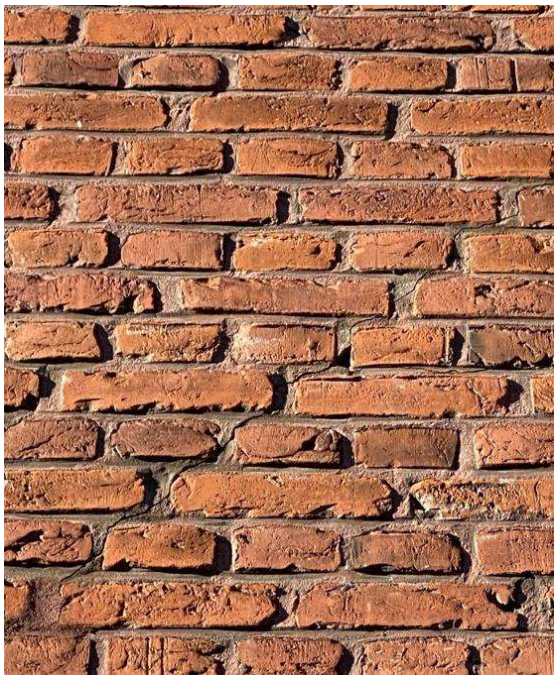
Ejendommen er bygget lige efter anden verdenskrig, dog bærer ejendommen ikke særligt præg af at være fra den periode hvor flere materialer ofte var svære at skaffe og man i høj grad brugte genbrugsmaterialer fra krigen.

Ejendommenes facader mod vest har altaner til hver lejlighed. Altanerne er udført i beton og hvidmalet.
Sålbænkene under vinduerne er udført i hvidmalet metal.

Vurdering af tilstand

De røde mursten på facaderne bærer dog præg af at være fra en 2 sortering eller mindre. Der er flere steder hvor stenene tydeligt er porøse i overfladen og dermed ikke yder samme beskyttelse og afvisende overflade ift. vand, vind og kulde.

Ejendommenes facader står med flere sætningsregner der over tiden er repareret, dog kunne vi på gennemgangen konstatere flere enten nye skader eller tidligere oversete skader.



På billederne over kan man til venstre se stenenes overflade stå med en særdeles rustik overflade og på billedet til højre kan man ane en revne der løber skråt imellem stenene i fugen.
Tagnedløb er udført i zink på både gård og gadeside efter man har udskiftet taget, tidligere var de udført i plast.
Alle gavle er efterisoleret, hvilket giver rigtig god mening ift. energioptimering og at det er den letteste facade at isolere da der er færrest vinduer mm.
Ved facadernes møde med terrændækket ligger der betonfliser, flere steder er terrænet mod facaden sunket således at betonstenene faktisk ligger og leder eventuelt vand ind mod facadens fundament.

Vurdering af tilstand

Generelt står murstensfacaderne i god stand og vi kan også konstatere at der er blevet repareret en del sætningsskader og udskiftet en del sten, hvilket indikerer at man er opmærksom på facaderne og de skader der opstår. Dog bør man ved næste lejlighed hvor der er stillads på ejendommene gennemgå alle facaderne for skader mm, og få dem udbedret.
Man kan evt. fræse alle fuger op og omfuge facaderne for at sikre at alle revner og skader bliver opdaget, samtidig med at man styrker facadernes overflade mod vind, vand og kulde.

Gavlene der alle er efterisoleret, står i en lidt blandet stand. Flere steder fejler overfladen ingenting og der må man formode at isoleringsevnen er som den bør være, men der er desværre rigtigt mange kritisable områder hvor overfladen er beskadiget, revnet eller på anden måde ikke tilstrækkelig lukket. Når overfladen på isoleringen ikke er intakt giver det mulighed for vandindtrængen. Når isoleringen bliver våd suger den vandet til sig og har svært ved at komme af med det igen, og det er stort set umuligt at udtørre isoleringen inde i den ellers lukkede konstruktion. I dag findes der flere produkter hvor isoleringen er bedre beskyttet og yderligere giver konstruktionen mulighed for ventilation af isoleringslaget. Yderligere er diverse lamper mm opsat direkte på gavlens isolering, hvilket ikke er den optimale løsning ift. at holde overfladen tæt.

Soklen omkring husene er flere steder beskadiget og står enkelte steder med åbent direkte ned til fundamentet. I få tilfælde har terrænet omkring ejendommene sat sig lidt, hvilket gør at der flere steder er fald ind mod ejendommene, hvilket kun forværrer problemet.

Problemet kan løses på flere forskellige måder og til meget forskellige priser, men som oftest er den dyreste løsning også den bedste.

Den bedste løsning ville være at udføre dræn rundt om alle husene for at sikre at alt vand drænes væk fra facaderne og fundamenterne, det er dog meget bekosteligt. Alternativt kan man fjerne betonstenene og udlægge småsten eller lignende. der let dræner vand væk fra overfladen og gerne væk fra facaden også via en smule fald væk fra facaden. Dræn omkring husene vil sikre mod vand i kælderen, med undtagelse af den opstigende grundfugt der kommer under terrændækket i kælderen og presses op igennem betondækket.

Forslag til udbedring

Man kan med fordel budgettere med en større gennemgang af facader næste gang der opstilles stillads, hvor man både tager udvaskede/porøse fuger samt diverse sætningsskader, for at sikre en tæt og flot facade.

Hele soklen omkring alle ejendommene kan med stor fordel gennemgås for murer reparationer for at sikre en god og beskyttende sokkel.
Samtidig ville det være en god ide at gøre noget ved problemet vedrørende bagfaldet mod facadernes fundament, for at sikre at mest muligt vand ledes væk fra bygningerne.

De efterisolerede gavle bør man undersøge muligheden for at udskifte hele gavlisoleringen, idet der er mange skader, revner og huller i alle gavlenes overflade og dermed også forventelige skader på den bagvedliggende isolering. Man bør overveje om man skulle udskifte til et nyere system der både yder en væsentlig større beskyttelse samtidig med at det muliggør ventilation af isoleringen.

Økonomi

- Udbedring af sætningsskade **pr. stk. ca. kr. 4.500,- inkl. moms.**
- Komplet renovering af én bygning excl. gavl og stillads. Indeholder nye fuger og udbedring af alle skader mm. **ca. kr. 785.000,- inkl. moms.**
- Hedvandsafrensning af én bygning excl. gavl og stillads **ca. kr. 95.000,- inkl. moms.**
- Udførsel af dræn, alt inkl. **pr. lbm ca. kr. 10.000,- inkl. moms.**
- Fjernelse af betonsten, ændring af fald samt udlægning at småsten mm **pr. lbm ca. kr. 2.000,- inkl. moms.**
- Udbedring af skader på sokkel mm. **pr. stk. ca. kr. 2.500,- inkl. moms.**
- Komplet renovering af 1 stk. gavl **ca. kr. 235.000,- inkl. moms.**

04. Vinduer

Konstruktion

Der er sidehængte træaluvinduer i alle lejligheder fordelt imellem 1 og 2 fags vinduer.
Alle vinduer er malet hvide.

Vinduerne til lejlighederne og trappeopgangene er udskiftet indenfor de seneste par år, og står i rigtig god stand. Vi kunne ved gennemgangen ikke se/finde årstallet for vinduernes produktion. Produktionsdatoen påføres normalt altid i rammen imellem vinduesglasset.

Vi har ingen kommentarer til lejligheds- og trappeopgangsvinduerne idet de valgte vinduer er rigtigt gode og nærmest vedligeholdelsesfrie. Yderligere kunne brandvæsenet konstatere at de valgte aluminiumsfronter sikrede lejlighederne mod brandskader ved eventuelt brand i skraldeskuret, hvor træ eller plastvinduer ikke ville kunne udholde varmepåvirkningen i samme grad.

Kældervinduerne er de originale smedejernsvinduer.

Vurdering af tilstand

Alle lejlighedsvinduer og trappe opgangsvinduer er i god stand, dog skal man huske at smøre diverse bevægelige dele med olie årligt. Yderligere er den indvendige behandling stadig påkrævet, og de bør males hvis der er tegn på slid. Det er vigtigt at man sikrer en god ventilation af lejligheden, idet de nye vinduer med sikkerhed er væsentligt mere tætte end de tidligere. Fugtdannelse på inderside løber ned på karmen i bunden der er udført i træ, og det er her nyere vinduer desværre stadig kan ødelægges.
Friskluftventilerne bør stå åbne hele året rundt for at sikre minimal ventilation.

Alle kældervinduer er mere eller mindre i dårlig stand, og mange af den er direkte ødelagte. Man kan med fordel udskifte samtlige kældervinduer, eventuelt til en model der både er aluminium udvendigt samt indvendigt.

Forslag til udbedring

Umiddelbart er eneste forslag at man i fremtiden budgetterer med at udskifte samtlige kældervinduer til nye lavenergivinduer med 3 lags glas i eventuelt træ/alu eller alu/alu.

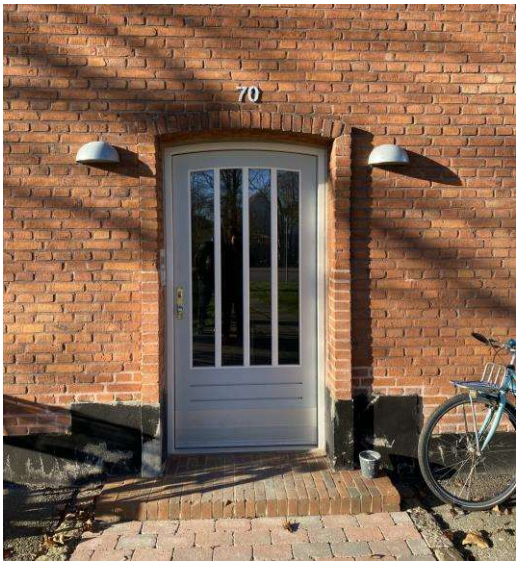
Økonomi

- Udskiftning af vinduer i kælder til træ/alu eller alu/alu **pr. stk. ca. kr. 10.000,- inkl. moms.**

05. Døre

Konstruktion

Der er 16 hovedopgangsdøre mod gadeplan og de er alle trædøre med glas.
Der sidder yderligere 4 indgangsdøre til kælder udefra gennem kældernedgangstrapperne samt 1 dør til vicevært værksted.



Der er forventeligt 94 lejlighedsdøre, alle døre er udført i træ.

Vurdering af tilstand

Lejlighedsdørene vurderes til at være i fornuftig stand rent funktionsmæssigt

Hoveddørene mod gaden står generelt i rigtig god funktions stand. Dørene bærer præg af at blive brugt, og der er få brugsspor på hoveddørene, hvilket jo naturligvis er helt almindelig.

Alle døre åbner op, lukker og låser uden problemer ved gennemgangstidspunktet.

Forslag til udbedring

Vi har umiddelbart ingen kommentarer til hovedopgangsdørene eller lejlighedsdørene. Husk at alle døre skal smøres årligt, og eventuelle hængsler og dørpumper bør gennemgås eksempelvis årligt for at sikre at alle døre går jævnt og let.

06. Trapper

Ejendommen er forsynet med både hovedtrapper og kældernedgangstrapper.

Hovedtrappen er udført i træ med træ balustre og træ håndliste. Overfladen på trappen er udført i linoleum.
Væggene i trappeopgangen er pudset og overfladen er malerbehandlet.
Kældernedgangstrapperne er udført i beton.

Vurdering af tilstand

Hovedtrapperne står i en blandet stand. Generelt er alle træ dele på trappen i funktionel god stand, men rent visuelt og malerteknisk er der ridser, afskrabninger, flænger og bare generelt tegn på brug og slid.

Overfladerne på trin er generelt i god stand på linoleumsoverfladerne, hvortil der kunne registreres enkelte linoleumsoverflader hvor disse var løse og mindre medtaget. Selve trappens konstruktive opbygning er isoleret set i rigtig god forfatning, hvorfor det udelukkende kun er enkelte overflader der kunne trænge til udbedring. Overfladerne på stødtrin, vanger og lister er slidt af flere steder og står med enkelte hakker.

Generelt er vægoverflader på hovedtrapperne forholdsvist vedligeholdt, hvortil der kunne bemærkes enkelte steder med løsrevet filt eller mindre skader på væggen. Derudover fremstod det ellers i en pæn forstand med maling.

Dette punkt er kun relevant at anbefale udført, hvis resten af ejendommens vigtigere dele er intakte, idet overfladerne i jeres tilfælde stort set kun er af kosmetiske træk.

Det samme gør sig gældende for alle trædele som trin, vanger, stødtrin, balustre og håndlister, der alle kunne trænge til en rengøringsvask, slibning, pletspartling og derefter malerbehandling eller lakering.

Trappenedgangene til kælderen fremstod i en fornuftig stand, med undtagelse af en enkelt trappenedgang, hvortil der kunne ses større revne i betonen og yderligere samlede regnvandet sig i vandpytter omkring asfalten og nærliggende revnen, hvilket ikke er optimalt. Det ligner en reparation af trappenedgangen der igen er gået i stykker og løsrevet sig den gamle del af trappen.

Forslag til udbedring

Hovedtrappen kan med god fordel indregnes i de kommende års renoveringsbudget.
Vi anbefaler en lettere renovering af beskadigede overflader på hovedtrapperne.
Derudover generelt afsætte et mindre beløb til diverse malerreparationer, således man på et givent tidspunkt kan udføre renovering af opgangene i trinvis.

Økonomi

Let renovering af én hovedtrappe, inkl. vask og slibning af alle trædele, spartling og maling af alle overflader og lakering af håndliste **ca. kr. 155.000,- inkl. moms.**

07. Gård & belægninger

Konstruktion

De 4 ejendommen danner sammen et større grønt areal imellem dem, hvortil der ved indgangspartierne er udført belægninger i fliser ind til hver opgang. De øvrige fælles arealer er udført i asfalt som gangstier.

Centreret i midten er der opført en legeplads inddækket i en større kasse med grus/sten.

Udendørs vandhane til gård bør udskiftes til en sikret frostsikker vandhane, der kører på sit eget selvstændige system med mulighed for, at lukke for vandet via balufix først muligt på indvendig side.

Vurdering

Generelt fremstod gang, græs og flisearealer i en udmærket stand og løbende vedligeholdelse kan ses være efterlevet. Den generelle stand på udendørs arealer er en rigtig fin forfatning.

Økonomi

Montering af frostsikker udendørshane **ca. kr. 2.000,- inkl. moms.**

08. Porte/gennemgange

Ejendommen har ingen gennemgang.

Ejendommen har ingen porte.

09. Etageadskillelser

Der er ikke foretaget nogen generel gennemgang af ejendommens etageadskillelser.

10. WC/Bad

Der er ikke foretaget nogen generel gennemgang af ejendommens badeværelser. Med undtagelse af et enkelt badeværelse, hvor der dog ikke var nogen bemærkninger rent konstruktionsmæssigt.

11. Køkken

Der er ikke foretaget nogen egentlig gennemgang af ejendommens køkkener, idet det er den enkelt ejer der står for vedligeholdelsen.

12. Varmeanlæg

Konstruktion

Varmeanlægget for ejendommen formodes at forsyne ejendommens radiatorer via et 2-strengsanlæg med forskellige termostatventiler monteret i de forskellige lejligheder. Da vi ikke har besigtiget de enkelte lejligheder, er det blot udefra vores erfaring og i henholdt til ejendommens alder.

Anlægget så ud til at være fornuftigt vedligeholdt, hvortil de øvrige installationer også så ud til at være løbende vedligeholdt med de nødvendige services.
Foreningen har sørget for at følge vedligeholdelsesplanen, hvilket netop har resulteret i, at ejendommens fyrrum så fornuftig ud langt hen af vejen.

Varmtvandsbeholderen, veksleren samt øvrige installationer i fyrrummet nærmer sig alderen 18-20 år, hvorfor man allerede nu bør planlægge en udskiftning af fyrrummet jf. den vedlagte 10 års vedligeholdelsesplan, for at sikre at man har budgetteret med udskiftningen og undgår kedelige overraskelser. En varmtvandsbeholder vurderes til at holde mellem 20-25 år.

Man skal huske at udskiftningen forventeligt sker imens varmtvandsbeholderen kører fint og uden større udsving, men den kan fejle uden varsel, og det sker når de er i brug, altså i de kolde måneder. I dette tilfælde vil man udskifte hele anlægget samtidig, så man sikrer de bedste mulige foranstaltninger for et godt og sundt anlæg samtidig med den nyeste teknologi og energibesparende pumper mm.
Et varmevandsanlæg tager flere uger at udskifte, og dermed vil ejendommen være uden varme i den pågældende tid hvis den sætter ud en vinter. Udskiftningen vil man planlægge til i de varme måneder hvor den ikke er i brug.

Der kunne ligeledes spores enkelte vandrør som var tæret og rusten er begyndt at eskalere på disse rør, hvor det forventeligt inden længe vil forårsage vandlæk fra disse rør. Det anbefalingen at eftergå disse rør, således man sikre sig udbedringen inden uheldet er ude.

Økonomi:

Udskiftning af varmeanlæg komplet, dog uden rørføringer til de forskellige lejligheder **ca. kr. 325.000 - inkl. moms.**

13. Afløb

Konstruktion

Afløb fra badeværelser og køkkener føres i faldstammer gennem etagerne ned til kælderen, hvor de tilsluttes kloakken. Opadtil udluftes faldstammerne over tag.

Faldstammerne er udført i rustfrit stål for omtrent 10 år siden.

Vurdering af tilstand

Faldstammerne er udskiftet alle steder og fremstår derfor nye uden tegn på skader eller utætheder. De opførte Blücher rustfri stålfaldstammer har vist sig at være problematiske ift. samlinger, fordi der skal påføres den helt rigtige mængde rustbeskyttelse imellem samlinger og alle steder hvor man skærer disse faldstammer. Erfaringsmæssigt er det

desværre de færreste VVS'er der efterlever kravet omkring korrekt mængde rustbeskyttelse og derfor vil faldstammer ikke efterleve den egentlige forventede levetid. Dette er blot for at gøre opmærksom på at faldstammerne engang imellem bør efterses ift. hvis monteringsmetoden ikke har været udført helt korrekt.

Der vil danne sig rust omkring samlingerne, som vil være første tegn på at faldstammerne bør eftertjekkes.

Idet faldstammerne er nye har vi ikke afsat et beløb på udskiftningen af disse, da dette forhåbentligt først skal være aktuelt om minimum 40-50 år.

14. Kloak

Konstruktion

Kloakken føres under jord og er kun visuelt besigtiget.

Typisk er materialet beton eller ler rør.

Vurdering af tilstand

Det har ikke været muligt at vurdere tilstanden.

Forslag til udbedring

Man bør med jævne mellemrum foretages en TV-inspektion af kloakken på ejendommen, for at sikre at der ikke er brud eller sætningsskader på kloakstrengene. Endvidere sikrer man sig imod rotter.

HUSK - at kloakbrønde skal renses hvert år og at højvandslukker skal efterfyldes med vand, hvis de ikke bruges, så vandlåsen ikke tørrer ud.

Økonomi

Udførsel af TV-inspektion og rensning andrager overslagsmæssigt **ca. kr. 20.000,- inkl. moms**

15. Vandinstallation

Konstruktion

Koldt vand

Koldt vandsystemet er opbygget fra vandstikket i kælder med forsyningsledninger til lodrette stigstrenge på badeværelser, med afgreninger til hvert badeværelse.
Koldt vand til køkkener vurderes til at blive ført sammen med køkkenfaldstammen i hver enkelt lejlighedsside.
I kælderens forsyningsrum forefindes hovedvandmåler på det vandstik, der forsyner ejendommen.
Materialet er galvaniseret jern og i kælder er dele af rørene udskiftet efter behov.

Varmt vand

Fra den opvarmede varmtvandsbeholder i varmecentralen føres det varme vandsystemet fra vandstikket i kælder med forsyningsledninger til lodrette stigstrenge på badeværelserne.
Varmt vand til køkken vurderes til at blive ført sammen med køkkenfaldstammen i hver enkelt lejlighedsside.

Materialet er galvaniseret jern og i kælder er dele af rørene udskiftet efter behov.

Forslag til udbedring

Vandrør til køkkener og badeværelser er ikke blevet besigtiget ved gennemgangen. De er blevet udskiftet ifm. faldstammeprojektet, hvorfor de bør være i rigtig god stand.

16. Gasinstallation

Konstruktion

Der er indlagt gas i ejendommen.

De enkelte gasinstallationer er ikke gennemgået idet det er den enkelte ejer der står for vedligeholdelsen.

17. Ventilation

Der forefindes naturligt aftræk fra alle badeværelser og i flere lejligheder vil der være opsat mekanisk ventilation.

Der forefindes aftræk fra køkkener og aftræksrør til udluftning igennem facaden.

Vurdering af tilstand

Udluftningskanalerne er individuelt udført til hver lejlighed, og de er ikke besigtiget i denne gennemgang. Umiddelbart besigtiger man ikke ventilationskanaler, men opstår der problemer, kan man få renset og støvsuget kanalerne.

18. El/Svagstrøm

Konstruktion

Hovedstik indføres i kælder og der grenes ud. Der er måler til hver lejlighed samt måler for ejendommens fællesinstallation såsom trappelys, lys i kælderen samt udendørs lys.

Vurdering af tilstand

Lejlighedernes installationer er ikke specifikt gennemgået, idet det er den enkelte ejer der selv står for vedligeholdelsen.

Elinstallationer i kælder så fornuftigt ud og vi har ikke yderligere kommentarer.

19. Byggeplads

Stillads.

I forbindelse med forskellige arbejder såsom eksempelvis vinduesudskiftning og facadearbejder vil det være nødvendigt med stillads, og der bør i forbindelse med planlægningen af sådanne arbejder afsættes beløb til dette. Yderligere er der store rabatter at hente ved at udføre flere opgaver samtidig ved at bruge det samme stillads til eks. vinduesudskiftning og facaderenovering samtidig.
Såfremt der udføres mindre arbejder, kan der muligvis nøjes med arbejdsplatform, lifter mm., hvorved udgiften bliver mindre. Dette skal vurderes i hvert enkelt tilfælde.

Byggeplads

I forbindelse med større arbejder kan det være nødvendigt med skurby mm. for håndværkerne.

Økonomi

Til facaderenovering etableres stillads og skurby som andrager overslagsmæssigt **ca. kr. 385.000,- inkl. moms. for 1 bygning derude.**

Skurvogn og byggeplads i forhold til diverse større renoveringsopgaver **pr. dag ca. kr. 5.000,- inkl. moms.**

20. Diverse uforudsete udgifter

I forbindelse med udførelse af diverse håndværksarbejder bør der i byggebudgettet erfaringsmæssigt afsættes 10-15% til imødegåelse af diverse uforudsete udgifter. Dette er for at dække udgifter til arbejder, som ikke kan registreres, såsom før stillads er opsat og eventuelle rådskader skjult i tag mv

21. Rådgivning, projektering mv.

Når ejerforeningen beslutter sig for at udføre de foreslåede arbejder eller dele heraf, er det vigtigt at foreningen erhverver den nødvendige tekniske bistand i form af rådgivende ingeniør- og arkitektfirma, og her tilbyder vi vores assistance.

Vor bistand som totalrådgiver består for det meste af følgende:

- orienterende møde. Dette møde er uforbindende for foreningen og formålet er at orientere om de aktiviteter John Bergelin A/S tager sig af i forbindelse med en moderniserings-/ombygningsopgave.
- gennemgang af ejendommen med tilhørende rapport indeholdende forslag til vedligeholdelse, modernisering/ ombygning, genopretning samt forslag til energibesparende foranstaltninger (nærværende rapport).
- udfærdigelse af komplet projekt, herunder tegninger, beskrivelser, specifikationer, tilbudslister mv.
- indhentning af tilbud ved underhåndsbud ved alle arbejder.
- vurdering af tilbud og indstilling af håndværkere.
- ansøgning om byggetilladelse og evt. andre kommunale myndighedstilladelser.
- byggestyring og koordinering af håndværkere, herunder afholdelse af byggemøder, tidsplaner mv.
- tilsyn med arbejdets korrekte udførelse.
- attestering af fakturaer og udfærdigelse af byggeregnskab, økonomisk byggestyring.
- eventuel assistance i forbindelse med finansiering.
- diverse forhandlinger med myndigheder.
- andre rådgivningsopgaver, der har en naturlig forbindelse med moderniseringsopgaver. Afregnet efter medgået tid.

Teknisk rådgivning andrager ifølge Almindelige Betingelser for Rådgivning, ABR, udgivet af Dansk Ingeniørforening og Praktiserende Arkitekters Råd, ca. 11-15% af håndværkerudgifterne.

BOLIG
administratorerne a/s

A/B SUNDBYVESTER - REFERAT AF

Ekstraordinær generalforsamling

Generalforsamlingen afholdt:	Fra 3. til 12. november 2023.
Sted:	Skriftligt via Probo.
Referent:	Allan Rigelsø, Boligadministratorerne A/S.

This document has esignatur Agreement-ID: 3650e3MmZQp2512008873

Med svarfrist 12. november 2023 afholdtes skriftlig ekstraordinær generalforsamling i A/B Sundbyvester. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Vedtægtsændring – Arbejdsweekender.

I overensstemmelse med foreningens vedtægter havde bestyrelsen valgt at lade generalforsamlingen afholde som en skriftlig afstemning via ProBo, da der var tale om genbehandling af forslag, der var vedtaget på den ordinære generalforsamling, hvor fremmødet ikke var tilstrækkeligt for en endelig vedtagelse.

47 ud af 89 andelshavere deltog i generalforsamlingen gennem afgivelse af stemme.

Ad 1 - Vedtægtsændring – Arbejdsweekender

Bestyrelsen havde fremsat forslag om at ændre vedtægterne, med det formål at få skrevet de bestyrelsesroller ud af vedtægterne, som ikke længere anvendes.

På den ordinære generalforsamling 30. oktober 2023 blev forslaget om vedtægtsændringer vedtaget, men da fremmødet ikke var tilstrækkeligt for en endelig vedtagelse, skulle forslaget genbehandles for at være endeligt gældende.

Forslaget blev ved skriftlig afstemning vedtaget med stemmerne 36 for og 3 imod (8 stemte blankt).

Vedrørende bestemmelse er derfor nu ændret til følgende:

22.02	1). Valg af dirigent blev suppleret med *"og referent"*.
25.02	*"Sekretæren eller stedfortræder herfor skriver referat for generalforsamlingen"* blev ændret til *"Den af generalforsamlingen valgte referent skriver referat af generalforsamlingen"*.
27.01	Det tidligere *"…. bestyrelsen konstituerer sig med en formand, en næstformand og en kasserer."* blev ændret til *"…. bestyrelsen konstituerer sig med en formand og en næstformand."*.

---ooo000ooo---

Underskrevet digitalt – se særskilt underskriftsside
Underskrevet af bestyrelsen samt Allan Rigelsø som administrator af afstemningen.

This document has esignatur Agreement-ID: 3650e3MmZQp2512008873

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.

Louise Brøsch axt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Louise Brøsch Axt
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Sundbyvester (226)
ID: b7a7c3a5-dc83-47b8-998c-6ac33fd0686e
Tidspunkt for underskrift: 14-11-2023 kl.: 06:47:17
Underskrevet med MitID

Stefan Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Stefan August Kristensen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Sundbyvester (226)
ID: 669f55aa-46fa-4a8e-afb2-f8e2867664cc
Tidspunkt for underskrift: 13-11-2023 kl.: 18:19:16
Underskrevet med MitID

Allan Rigelsø

Navnet returneret af dansk MitID var:
Allan Rigelsø
Dirigent
ID: 654eebe8-e174-498c-9f94-ea3340366d77
Tidspunkt for underskrift: 13-11-2023 kl.: 18:10:02
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 3650e3MmZQp251200873

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.

Secured by esignatur

Revideret grundskyld i A/B Sundbyvester

Den 1. januar 2024 trådte de nye boligskatteregler i kraft. Andelsboligforeninger betaler ikke ejendomsværdiskat, som man gør i ejerboliger, hvilket skyldes, at andelshavere ikke ejer deres bolig, men kun har brugsret til dem. Andelsboligforeninger betaler dog tilsvarende ejerboliger den såkaldte grundskyld, som er en beskatning af grunden i ubebygget stand. Grundskylden beregnes med en promillesats på baggrund af ejendommens grundværdi.

Opkrævningen for 2024 sker på baggrund af Vurderingsstyrelsens foreløbige opgørelse af grundværdien, og først i 2025 modtages den endelige vurdering, hvorefter det fremtidige grundlag kendes. I 2024 kan grundskylden ikke stige mere, end den ville efter de tidligere regler, og grundskylden kan derfor maksimalt stige med 2,8 % i forhold til det, foreningen betalte i 2023. Fra 2025 træder en anden stigningsbegrænsning i kraft, og grundskylden kan herefter maksimalt stige med 4,75 % årligt, i forhold til den endelige grundskyld, indtil den fulde grundskyld betales. Foreningen har modtaget en ny foreløbig grundværdivurdering på **kr. 164.284.000 i** forhold til den først modtagne ved årsskiftet på **kr. 218.635.000.**

Udviklingen i foreningens årlige opkrævning af grundskyld, baseret på den foreløbige værdiansættelse og modtagne revurdering, kan opgøres som gjort herunder:

2023	kr.	587.136
2024	kr.	603.576
2025	kr.	635.414
2026	kr.	667.252
2027	kr.	670.279

Der skal tages højde for grundskyldsreguleringen i foreningens løbende budgetter og boligafgiftsfastsættelse.

Der tages for ovennævnte forbehold for ændringer i beregningsgrundlaget, herunder for ændringer i grundværdien, grundet ny vurdering, regulering, medhold i evt. klage hhv. ændring i lovgivning eller praksis.

VURDERINGS STYRELSEN

8. marts 2024

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

Telefon: 72 22 16 16
vurdst.dk

ANDELSBOLIGFORENINGEN SUNDBYVESTER
c/o Boligadministratorerne A/S
Nyropsgade 13, 1.
1602 København V

Vi har ændret den foreløbige vurdering af din ejendom

Kære ANDELSBOLIGFORENINGEN SUNDBYVESTER

I slutningen af 2023 offentliggjorde vi den foreløbige vurdering af din ejendom på **Irlandsvej 64, 2300 København S**.

Vi skriver til dig nu, fordi vi har gennemgået og justeret, hvordan vi fastsætter værdien af forskellige typer af arealer i de foreløbige vurderinger. I den forbindelse har vi ændret den foreløbige vurdering af din ejendom. Det har vi gjort for at sikre, at dit foreløbige beskatningsgrundlag for din ejendomsskat i 2024 er så retvisende som muligt.

Derfor får du her vores afgørelse om, at vi har ændret den foreløbige vurdering af din ejendom.

Sådan har vi ændret den foreløbige vurdering

	Fra	Til
Foreløbig grundværdi	218.635.000 kr.	164.284.000 kr.

Hvad betyder det for din skat?

Den nye foreløbige vurdering vil blive brugt som grundlag for at beregne ejendomsskatterne for 2024. Du får en ny opkrævning med de korrekte værdier og beløb – og det er den, du skal betale. Den første opkrævning kan du se bort fra. Betalingsfristen er den 2. april 2024.

Dine ejendomsskatter bliver efterreguleret, når du får den endelige vurdering

Når du får den endelige ejendomsvurdering, bliver skatten for 2024 genberegnet og reguleret. Det betyder, at hvis du har betalt for meget, får du penge tilbage. Har du betalt for lidt, får du en opkrævning på det, du skal betale. I den forbindelse får du også mulighed for at klage over vurderingen.

Hvis du har spørgsmål

Du er velkommen til at kontakte os på 72 22 16 16, hvis du har spørgsmål. Du kan læse mere om de foreløbige vurderinger og beskatning på vurderingsportalen.dk/erhverv-fv23.

Sådan behandler vi dine personoplysninger

I det vedlagte bilag kan du læse nærmere om, hvordan vi behandler dine oplysninger og om dine rettigheder. Hvis du ejer en virksomhed, er det dog kun relevant for dig, hvis det er en enkeltmandsvirksomhed eller et interessentskab.

Venlig hilsen
Vurderingsstyrelsen

Står der nogle andre værdier på vurderingsportalen.dk?
Værdierne på vurderingsportalen.dk er ikke nødvendigvis de samme, som du kan se i skemaet i denne afgørelse. De bliver opdateret hurtigst muligt. Det er den foreløbige ejendomsværdi og den foreløbige grundværdi, du kan se her i brevet, der gælder.

Hvis du vil læse om love og regler

Reglerne om ændring af foreløbige vurderinger står i ejendomsvurderingsloven (lovbekendtgørelse nr. 1510 af 8. december 2023) og i skatteforvaltningsloven (lovbekendtgørelse nr. 835 af 3. juni 2022). Vi henviser til:

- ejendomsvurderingslovens § 89 b og § 89 c, hvor der står, at vi skal foretage en foreløbig vurdering pr. 1. januar 2022 eller pr. 1. januar 2023 til foreløbig beregning af ejendomsværdiskat og grundskyld.
- ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 1, hvor der står, at foreløbige vurderinger foretages uden partshøring, og at det ikke er muligt at klage over de foreløbige vurderinger.
- ejendomsvurderingslovens § 89 d, stk. 4, nr. 1, hvor der står, at en foreløbig vurdering kan ændres ved revision efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 33 a.
- skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 1, hvor der står, i hvilken periode vi kan foretage en såkaldt ordinær revision af en vurdering eller en del af en vurdering. Det gælder også en foreløbig vurdering.
- skatteforvaltningslovens § 33 a, stk. 6, hvor der står, at en revision efter § 33 a, stk. 1, får betydning for skatten fra det tidspunkt, hvor den ændrede vurdering blev foretaget.

Du finder ejendomsvurderingsloven og skatteforvaltningsloven på skm.dk/skattelove.

BOLIG
administratorerne a/s

A/B SUNDBYVESTER - REFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen afholdt:	28. oktober 2024.
Sted:	I Højdevangskirken, Irlandsvej 45-47, 2300 København S.
Referent:	Mie Kristensen, Boligadministratorerne A/S.

This document has esignatur Agreement-ID: af2824YhUXn252160333

Den 28. oktober 2024 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Sundbyvester. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af regnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
   5.1 Ændring af vedtægter vedrørende forandringer, *se forslagsbeskrivelse.*
   5.2 Ændring af vedtægter vedrørende arbejdsweekender, *se forslagsbeskrivelse.*
   5.3 Bestyrelsen stiller forslag om, at de bemyndiges til at etablere overvågning af fællesområderne omkring de nye skraldeskure når disse er færdigetableret. Budgetramme for indkøb af udstyr på kr. 50.000 foreslås finansieret ved brug af foreningens løbende vedligeholdelsesbudget. Forslaget stilles, da det ofte opleves, at der henstilles effekter som ikke afhentes via foreningens renovationsordning. Det er både oplevet at andelshavere og udefrakommende henstiller affald, særligt storskrald eller byggeaffald. Når det falder udenfor ejendommens renovationsordning, bekoster foreningen korrekt bortskaffelse af andres affald, så det er til ulempe for alle andelshavere.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Ad. 1. Valg af dirigent

Mie Kristensen fra Boligadministratorerne A/S, der blev valgt som dirigent, konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt og afholdtes i overensstemmelse med foreningens vedtægter. På generalforsamlingen var 25 andelshavere var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt.

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

Ad. 2 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesformand Stefan Kristensen aflagde bestyrelsens beretning. Beretningen er vedlagt nærværende referat.

Efter få afklarende spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

Ad. 3 Godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse

This document has esignatur Agreement-ID: af2824YhUXn252160333

Mie Kristensen gennemgik foreningens regnskab for 2023/2024, samt nøgletal jf. lovpligtigt nøgletalsskema 1 og 4.

Årets resultat blev et overskud før afdrag på 1.183.956 kr., hvilket er mere end 900.000 kr. bedre end budgetteret. Den store positive afvigelse skyldtes primært mindre forbrug på vedligeholdelse, end der var plads til i budgettet. Af overskuddet er der afdraget kr. 696.109 på foreningens prioritetsgæld, hvorfor likviditetsresultatet udgjorde et overskud på kr. 487.847.

Foreningen har med det store overskud et indestående i fri likviditet på over 2,5 mio. kr. og har derfor et solidt indestående, gode reserver i andelsværdiberegningen, og ikke mindst er foreningens gæld baseret på lavt forrentede lån, med stor afdragsprofil og belåningsgraden er lav.

Såvel regnskab som bestyrelsens indstilling til en andelsværdi på 74,00 svarende til en andelsværdi på 18.500 kr. pr. m² blev enstemmigt godkendt. Andelsværdien er baseret på en ikke-fastholdt valuarvurdering pr. 30.06.2024.

Ad. 4 Godkendelse af drifts- og likviditetsbudget

Mie Kristensen gennemgik forslag til budget for 2024/2025. De budgetterede indtægter indeholder den vedtægtsbestemte stigning i boligafgiften efter nettorprisindeks pr. 1. november 2024. Bestyrelsen indstillede ikke til yderligere stigning i boligafgiften.

Bestyrelsen bemyndiges ved godkendelse af budgettet til at benytte kr. 800.000 på løbende vedligeholdelse og kr. 450.000 på opførelse af nyt affaldsskur. Der er budgetteret med et likviditetsmæssigt underskud på kr. 398.000 således at opførelse af nyt affaldsskur hovedsageligt finansieres ved brug af foreningens opsparede likvider.

Drifts- og likviditetsbudget for 2024/2025 blev enstemmigt godkendt.

Ad. 5 Forslag

5.1 Ændring af vedtægter – andelshavers vedligeholdelse og forandringer.

Vedligeholdelse – ændring af § 9 stk. 3 i vedtægterne

Stk. 3 Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning. Bestyrelsen kan, ved gentagende tilfælde eller ved særlig grov misligholdelse, på foreningens vegne skride til eksklusion, hvorved brugsretten til andelsboligen og eventuelt depotrum samtidig bringes til ophør, samt lade den fornødne reetablering, skadesudbedring, renholdelse eller

This document has esignatur Agreement-ID: af2824YhUXn252160333

vedligeholdelse udføre for andelshaverens regning og risiko. Sådanne udgifter kan modregnes i provenuet i forbindelse med eksklusionssalget.

Ændring af § 10 – forandringer, for udvidelse af de eksisterende bestemmelser

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog bestemmelserne nedenfor. Forandringer skal altid udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i de på udførselstidspunktet gældende regler i byggelovgivningen, herunder i bygningsreglementet samt i anerkendte normer og anvisninger. Endvidere skal alle forandringer være i overensstemmelse med eventuelle lokalplaner, som ejendommen måtte være omfattet af, samt opfylde eventuelle tinglyste servitutter på ejendommen.

Stk. 2. Forandringer, herunder eksempelvis renovering af badeværelser, renovering af køkkener, ændring af bærende vægge eller lignende, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 4 uger inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen, at en anmeldt forandring vil stride imod denne vedtægtsbestemmelse, eller at forandringer vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse senest 2 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om den påtænkte forandring. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 3. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, som andelsboligforeningen har vedligeholdelsesansvaret for jf. § 10, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 4. Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entrepriseforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forhold til andre andelshavere. Der skal altid anvendes håndværkere med ansvarsforsikring, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Udføres der statisk arbejde, skal statikere føre tilsyn med arbejdets udførelse, herunder være til stede, når interim understøtning udføres og i forbindelse med andre sådanne kritiske tidspunkter i udførelsesfasen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer andelshaveren og dennes rådgivere og håndværkere for deres ansvar. Andelshaveren skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen beskrevet her. Alt EL- og VVS-arbejde skal udføres af autoriserede fagfolk, dokumenteret ved faktura og ved arbejder, der påvirker ejendommens statiske forhold eller influerer på ejendommens brandmæssige forhold, skal der altid anvendes certificeret statiker og brandrådgiver. Ved

This document has esignatur Agreement-ID: af2824YhUXn252160333

forandringer, der igangsættes af andelshaveren, kan andelshaveren ikke kræve udgifter afholdt af andelsboligforeningen endsige pålægge denne udgifter.

Stk. 5. Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand, varme eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaveren betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

Stk. 6. Ønskes forandringer udført af hensyn til ældres eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages fagmæssigt korrekt retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i provenuet ved salg.

Stk. 7. Andelshaveren skal indhente bygningsmyndighedernes forudgående byggetilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse samt alle tegninger og andet bilagsmateriale til byggeansøgningen til bestyrelsen. Byggetilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, hvilket først må ske, når bestyrelsens skriftlige godkendelse foreligger. Enhver ændring under arbejdets udførelse skal myndighedsgodkendes, og bestyrelsen skal orienteres og godkende sådanne ændringer, og ved arbejdets afslutning, påhviler det andelshaveren at aflevere kopi af endelig ibrugtagningstilladelse og tegninger af arbejdet "som udført". Heri ligger ingen ansvarsændring, jf. nedenfor, idet bestyrelsen alene opbevarer materialet til eventuelt senere brug, og ikke ved orienteringen påtager sig noget ansvar for indholdet eller udførelsen i overensstemmelse hermed.

Stk. 8. Andelshaveren er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaveren selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaveren har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af det her nævnte. Andelshaveren er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden, ligesom andelshaveren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. Ved et salg af andelsboligen påhviler det den sælgende andelshaver at orientere den købende andelshaver om alle sådanne arbejder, der måtte være udført, og udlevere alt materiale omkring byggesagen, beskrevet i denne bestemmelse, så den købende andelshaver kan tage disse informationer i betragtning ved købets indgåelse og købesummens forhandling vel vidende, at andelsboligforeningen altid kan henholde sig til den enhver tid værende ejer af andelsboligen, hvis der måtte konstateres skade eller nærliggende risiko herfor på fællesejendommen eller andre andelsboliger. Den købende andelshaver påtager sig således det objektive ansvar for skader og følgeskader, der måtte være udført af tidligere andelshavere, herunder sælgende andelshaver eller dennes håndværkere eller rådgivere herunder for hændelige skader.

Stk. 9. Ved en andelshavers indretning af bolig, hvor der ikke tidligere har været bolig, herunder eksempelvis ved konvertering af stue- og kælderlejligheder fra erhverv eller af

This document has esignatur Agreement-ID: af2824YhUXn252160333

tidligere loftsrum til beboelse, påhviler det andelshaveren selv at sikre den nye andelsbolig til beboelse imod fugt og foretage alle sådanne fugt-, brand- og varmeisoleringsmæssige skridt, der måtte være nødvendige for at sikre den kommende bolig imod indtrængende fugt, brand- og varmetab, og nødvendiggør dette udførelse af arbejde og forbedringer på fællesejendommen, afholder andelshaveren alle de dermed forbundne udgifter, idet andelsboligforeningen hverken i forbindelse med arbejdets udførelse eller senere, herunder fra senere ejere af den pågældende andelsbolig, kan påføres udgifter i den forbindelse.

Stk. 10. Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne skride til eksklusion, hvorved brugsretten til andelsboligen og eventuelt depotrum samtidig bringes til ophør, samt lade den fornødne reetablering, skadesudbedring, renholdelse eller vedligeholdelse udføre for andelshaverens regning og risiko. Sådanne udgifter kan modregnes i provenuet i forbindelse med eksklusionssalget.

Stk. 11. Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtede til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre en af bestyrelsen godkendt forandring. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med minimum 4 uger.

Ved arbejder som påvirker nabolejligheder, er det den andelshaver, der igangsætter projektet, som står for al økonomi i forhold til arbejder og reetablering af de ændrede, hhv. beskadigede bygningsdele eller inventar. Dette arbejde må på ingen måde forringe nabolejligheden, hverken konstruktionsmæssigt eller visuelt. En evt. tvist afgøres af syns-/skønsmanden, der bruges af foreningen. Honoraret til syn-/skønsmanden er foreningen uvedkommende og fordeles mellem de 2 andelshavere efter syns-/skønsmandens afgørelse.

Ændring af § 21 – Eksklusion

Ny bestemmelse:
4) Såfremt en andelshaver har igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, og andelshaver trods påkrav ikke foretager nødvendig reetablering, renholdelse, istandsættelse inden udløbet af en fastsat frist jfr. § 11.

Eksisterende nr. 4-10 rykker efter vedtagelse alle en plads til hhv. 5-11.

Administrator Mie Kristensen motiverede forslaget på vegne af bestyrelsen. Herefter blev forslaget drøftet, særligt i forhold til andelshavers objektive ansvar.

Der fremkom drøftelse af, hvornår bestyrelsen vil anvende deres udvidet ret til at kræve rådgiver ved forandringer. Dette emne blev debatteret, og det anbefales at der laves retningslinjer så beboerne i en udstrækning kan orientere sig i hvilken praksis foreningens bestyrelse benytter. Bestyrelsen vil forsøge at udarbejde en sådan liste over tid.

This document has esignatur Agreement-ID: af2824YhUXn252160333

Herefter blev forslaget sat til afstemning og blev vedtaget med 24 stemmer for og 1 stemme imod.

Da 2/3 af foreningens medlemmer ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, skal forslaget genbehandles på kommende generalforsamling for endelig vedtagelse. Dette vil jf. foreningens sædvane ske som afstemning via ProBo.

5.2 Ændring af vedtægter – arbejdsweekend

Bestyrelsen stiller forslag om, at § 36, stk. 3 ændres, således at der ikke længere er mulighed for at erstatte fremmøde ved arbejdsweekenden med alternativ opgave. Forslaget blev fremsat da det er en større administrativ byrde for bestyrelsen at håndtere ønsker om alternativ opgave, uddelegering, kontrol af udførsel mv.

Arbejdsweekend –§ 36 stk. 3, nuværende ordlyd
Hvis en person fra hver bolig ikke møder op, skal der med bestyrelsen aftales tilsvarende arbejde på et andet tidspunkt. Sker dette ikke inden den varslede arbejdsdag, opkræves et beløb på kr. 500,00. Beløbet er betalingspligtigt, og manglende betaling kan medføre eksklusion i henhold til § 21, st. 2.

Arbejdsweekend –§ 36 stk. 3, foreslås ændret til
Hvis en person fra hver bolig ikke møder op til den varslede arbejdsweekend, opkræves et beløb på kr. 500,00. Beløbet er Beløbet er betalingspligtigt, og manglende betaling kan medføre eksklusion i henhold til § 21, st. 2.

Det blev desuden nævnt at bestyrelsen vil ligge arbejdsweekenden/ weekenderne 2 gange årligt, henholdsvis en lørdag og en søndag fordelt på lige og ulige uge, for at øge muligheden for, at andelshavere kan deltage.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, men da 2/3 af foreningens medlemmer ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, skal forslaget genbehandles på kommende generalforsamling for endelig vedtagelse. Dette vil jf. foreningens sædvane ske som afstemning via ProBo.

5.3 Overvågning

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at kunne bruge op til kr. 50.000, - på udstyr til overvågning af inde og ude arealer ved storskraldsområdet.

Formand Stefan Kristensen motiverede bestyrelsen forslag og lagde vægt på at det ikke var et ønskescenarie at ville opsætte overvågningskameraer, men der har været udfordringer med at folk ikke benytter affaldscontainer korrekt, og det er også oplevet, at personer som ikke har tilknytning til foreningen, henstiller deres affald ved containeren. Det koster foreningen penge, da bortskaffelse sker ved ekstraordinær afhentning.
Bestyrelsen understregede at hvis forslaget bliver stemt igennem er det ikke ensbetydende med at tiltaget vil iværksættes straks, men man ønsker mandatet så muligheden er der, hvis

This document has esignatur Agreement-ID: af2824YhUXn252160333

problemet er kontinuerende. Dvs. at man formentlig vil se tiden lidt an, f.eks. ½ års tid og derefter undersøge nærmere med overvågning hvis problemet fortsætter.

Forslaget gav anledning til en god debat og refleksioner. Særligt blev det fremhævet, at det kræver godkendelse af politiet at opsætte overvågning på offentligt fremkommelige steder, og dette bekræftede administrator, samt oplyste at bestyrelsen er orienteret herom og naturligvis vil sikre nødvendige tilladelser, forinden eventuel overvågning etableres.

En andelshaver mener, at problemet mindskes væsentligt når affaldsskuret står færdigt og affaldsbeholdere aflåses, da nuværende container godt kan invitere til, at man hensætter affald. Det istemte flere.

Forslaget blev sat til afstemning og blev vedtaget med 14 stemte for og 7 stemmer imod.

5.4 Hundehold

Andelshavere af Sundbyvestervej 61, 2. th. havde fremsat forslag om at tillade hundehold i foreningen. Forslaget indeholdt tilladelse til at holde maksimalt én hund pr. husstand og der var ligeledes samtidig stillet forslag til et reglement for hundehold, som præciserede nærmere regler.

Forslagsstillere motiverede deres forslag som gav anledning til ét enkelt afklarende spørgsmål men mange kommentarer hertil såsom potentielle lydgener, beboers tidligere erfaring samt hvordan reglerne i en evt. husorden skal kunne sidestilles/ administreres.

Forsalget blev efter debat sat til afstemning og blev forkastet med 8 stemmer for og 16 stemmer imod.

Forslagsstiller opfordrede til, at personer som ikke stemte for på grund af indhold i forslaget kontakter forslagsstiller, så de kan tilpasse forslaget og genfremsætte det på kommende generalforsamling, i håb om at foreningen kunne nå til enighed om hundehold i én eller anden form.

Ad. 6 Valg til bestyrelse

På valg til bestyrelsen var Sharline Hallingskov (bestyrelsesmedlem) og Jacob Lahmann (suppleant). Begge blev valgt uden modkandidater.

Nora Vivtoria J. Evjen og Lukas Morio stillede op til bestyrelsen og modtog begge valg uden modkandidater.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand og en næstformand. Valget og bestyrelsens efterfølgende konstituering resulterede i følgende bestyrelsessammensætning:

Formand	Stefan Kristensen	1 år
Næstformand	Sharline Hallingskov	2 år
Bestyrelsesmedlem	Michella Hansen	1 år
Bestyrelsesmedlem	Nora Vivtoria J. Evjen	2 år

This document has esignatur Agreement-ID: af2824YhUXn252160333

Bestyrelsesmedlem	Lukas Morio	2 år
1. suppleant	Jacob Løhmann	2 år

Ad. 7 Valg af administrator

Boligadministratorerne A/S blev genvalgt uden modkandidater, og takkede for valget og det gode samarbejde.

Ad. 8 Valg af revisor

BDO Scanrevision blev genvalgt uden modkandidater.

Ad. 9 Eventuelt

Under eventuelt blev følgende "behandlet":

- **Udluftning af radiatorer** – der blev talt om at der evt. kunne koordineres en indsats for fælles udluftning af radiatorer.
- **Skægkræg** – Der blev efterspurgt om der kunne gøres noget ved skægkræg i ejendommen. Det blev belyst at ejendommen har et skadedyrsabonnement hvori bekæmpelse af skægkræg er indeholdt.
- **Rottesikring** – der blev spurgt ind til om der er rottesikring i gården ved skurene.

Mie Kristensen konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, takke for god ro og orden og hævede generalforsamlingen ca. kl. 21.00.

Underskrevet digitalt – se særskilt underskriftsside
Underskrives af bestyrelsen samt Mie Kristensen som dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: af2824YhUXn252160333

- Først vil jeg gerne sige tak for den meget positive og imødekommende attitude, jeg bliver mødt med, både fra resten af bestyrelsen og øvrige beboere. Det gør det lettere at være 'ny'
- Det har været et turbulent år, hvor den nye bestyrelse blev kastet ud på dybt vand med igangværende projekter som aftrækskanaler fra lejlighederne, skimmel, salg af lejelejligheder og ikke mindst affaldsskure.
- Som I nok har bemærket, er skurene ved at være på plads. Der mangler lidt lys og belægning, og vi arbejder på noget vandafledning fra nedløbene.
- Vi arbejder på at få styr på vores faste håndværkere, primært VVS'er til varmecentralen og Servicefirmaet. Vi skiftede VVS'er fordi de gamle ikke havde nøgle til varmecentralen, men alligevel sendte regninger for at servicere den, og det seneste servicemærkat var fra maj måned.
- Vi har holdt forventningsafstemning med Servicefirmaet omkring klipning af buske og beskæring af træer, så det skulle gerne være bedre næste år. Det samme med snerydning, her var direktøren selv ude og rydde sne da hans underleverandører ikke kunne finde ud af det.
- Når der er styr på affaldskurene, skal vi have lavet femårssyn på vores tage, herunder udluftning fra lejlighederne, og vi skal have set på vores udvendige trapper, fundamenter og kældrerne generelt.
- Med hensyn til kældrerne, kan vi forbedre brandsikkerheden ved at få skiftet alle dørene og få lukket de huller, der i loftet. I samme omgang vil vi se på at få skiftet dørpumper på opgangsdørene, så de kan lukke, også i blæsevejr uden at smække så hele bygningen ryster.
- Der er blevet sat pulverslukkere op i alle opgangene, både i stuen og på reposet på loftet. Der er også pulverslukkere ved indgangene i alle cykelkældrene.
- Herudover prioriterer vi beboerhenvendelser højt, hvor vi bliver spurgt om alt fra trappevask, dørpumper, støj, husdyr og affald. Vi arbejder på en beboerguide, både som velkomst til nye beboere, men også som hjælp til selvhjælp til os andre. Dette er også en opfordring til alle om at læse vores vedtægter og husorden, der findes mange gode oplysninger.
- Louise, der har været kasserer i nogle år, er flyttet, så bestyrelsen kører med absolut mindstebemanding. Som I nok kan fornemme, er det et hårdt arbejde at sidde i bestyrelsen, men som jeg sagde til at begynde med, er det også et taknemmeligt arbejde, og vi føler virkelig, at vi gør en forskel. Så hvis nogen af jer har lyst til at stille op til bestyrelsen, skal I endelig række en hånd i vejret. Den eneste forudsætning er, at man har lyst og tid til at hjælpe foreningen. Ingen er forpligtet over evne, og vi hjælper hinanden med de store opgaver.
- Tak!

Med venlig hilsen
Stefan Kristensen, Bestyrelsesformand

This document has esignatur Agreement-ID: af2824YhUXn252160333

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.

Michella Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michella Gunilla Sønderberg Hansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Sundbyvester (226)
ID: b585d181-2e28-4a38-b59e-fa6856356daa
Tidspunkt for underskrift: 07-11-2024 kl.: 18:34:18
Underskrevet med MitID

Mie Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mie Vestergaard Kristensen
Dirigent
ID: cfaa796e-ebc7-4df3-8bb8-b2137abdd9cc
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2024 kl.: 09:06:49
Underskrevet med MitID

Mie Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mie Vestergaard Kristensen
Referent
ID: cfaa796e-ebc7-4df3-8bb8-b2137abdd9cc
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2024 kl.: 09:06:49
Underskrevet med MitID

Nora Evjen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nora Victoria Johnson Evjen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Sundbyvester (226)
ID: 801b756c-6b7f-458b-9d3c-dff83d61df62
Tidspunkt for underskrift: 07-11-2024 kl.: 19:26:58
Underskrevet med MitID

Visning fravalgt

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Næstformand
På vegne af A/B Sundbyvester (226)
ID: 947e6a48-8bf0-4e6f-b1a8-b55844cbd559
Tidspunkt for underskrift: 07-11-2024 kl.: 19:01:08
Underskrevet med MitID

Stefan Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Stefan August Kristensen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Sundbyvester (226)
ID: 669f55aa-46fa-4a8e-afb2-f8e2867664cc
Tidspunkt for underskrift: 11-11-2024 kl.: 12:55:09
Underskrevet med MitID

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.

Secured by esignatur

This document has esignatur Agreement-ID: af2824YhUXn252160333

andelsforening, A/B Sundbyvester
andelsforening, A/B Sundbyvester
Irlandsvej 64, 2300 København S

DRIFT- OG VEDLIGEHOLDELSESPLAN

El og Energi Syd ApS
Knuthenborgvej 34, 4930 Maribo
42751840
rene@el-energi.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning 3
Data for drift- og vedligeholdelsesplan 4
Ejendomsoplysninger 4
Ejendomsbeskrivelse 4
1. Tagværk 6
2. Kælder/fundering 7
3. Facader/sokkel 9
4. Vinduer 11
11. Varmeanlæg 12
14. Vandinstallation 13
Budget 14

LÆSEVEJLEDNING

Drift- og vedligeholdelsesplanen anviser og prioriterer vedligeholdelsesopgaver og skader på din bygning.

Planen er en aktuel skadesoversigt for bygningen med forslag til udbedring og løbende vedligehold, og skal ikke ses som en komplet bygningsregistrering.

Vi anbefaler at gennemføre udbedring og vedligehold med øje for energibesparelser - for eksempel via energimærkning af bygningen.

Denne plan dækker over en 10-årig periode og følger 20-punktslisten.

Tilstand

Hver bygningsdel eller installations aktuelle tilstand angives i tre kategorier:

Under middel

Middel

God

Tegnforklaring

Placering af den registrerede bygningsdel eller installation samt beskrivelse af eventuelle skader

Præcisering af en skades placering

Priser

Priserne i planen er med udgangspunkt i år 2024, og reguleres i budgettet årligt med 0 %.

Alle priser er ekskl. moms.

Genopretning

Når skaden er sket – eller er overhængende – skal der ske en genopretning.

Eksempel: Hvis et vindue er punkteret, skal det udskiftes, eller hvis der er hul i taget, skal det repareres.

Løbende drift og vedligehold

Opgaver der bør gennemføres regelmæssigt, så nye skader undgås eller for at optimere brugen af bygningen.

Eksempel: Årlig rensning af tagbrønde og tagrender, for at undgå skader ved sokkel eller i tagkonstruktion.

DATA FOR DRIFT- OG VEDLIGEHOLDELSESPLAN

Sag	andelsforening, A/B Sundbyvester	**Udførende firma**	El og Energi Syd ApS
Sted	andelsforening, A/B Sundbyvester	**Konsulent**	René Manly Larsen
Adresse	Irlandsvej 64, 2300 København S	**Telefon**	42751840
Kunde	Irlandsvej 64 / Sharline Hallingskom	**E-mail**	rene@el-energi.dk
Dato for besigtigelse	12-12-2024	**Godkendt af**	René Manly Larsen
Dato for rapport	24-12-2024		

EJENDOMSOPLYSNINGER

Bygning 1

Opført år	1946	**Bebygget areal**	1960,0 m²
EM gyldighedsperiode	14-07-2021 til 14-07-2031		

Bygning 2

Opført år	1946	**Bebygget areal**	1960,0 m²
EM gyldighedsperiode	14-07-2021 til 14-07-2031		

Bygning 3

Opført år	1946	**Bebygget areal**	1960,0 m²
EM gyldighedsperiode	14-07-2021 til 14-07-2031		

Bygning 4

Opført år	1946	**Bebygget areal**	1960,0 m²
EM gyldighedsperiode	14-07-2021 til 14-07-2031		

EJENDOMSBESKRIVELSE

Ejendommen ligger på adressen Irlandsvej 64-70, Sundbyvestervej 51-65 og Hendonvej 4-10, 2300 København S, og en privat andelsforening, A/B Sundbyvester (226).

Ejendomme består af 4 (ens) bygninger.

Bygningerne er opført i 1946 i massive teglsten, er på 3 etager (u. kælder og tagetage) og indeholder i alt 94 lejligheder iht. ejendommens BBR-Meddelelse. Der er generelt uopvarmet kælder under hver bygning. Ejendommens fælles varmecentral er placeret i kælderen under byg.4 (Hendonvej nr. 10).
Vinduer i ejendommen er nyere energivinduer med 3-lags energirude med varm kant.
Hoveddøre er ligeledes nyere døre med 2-lags energirude med varm kant.

Ejendommens tilstand:
Ejendommen fremstår generelt i god stand, særligt med de nye tage og vinduesinsyallationer. Fokusområde for vedligeholdelse bør være udbedring af revner i fundament og kældervægge, samt løbende inspektion af tagrender og vandinstallation for at forebygge skader. Med en kontinuerlig indsats kan ejendommens værdi og funktionalitet opretholdes uden store akutte udgifter.

1. TAGVÆRK

Nuværende tilstand

Generelt

Tagbelægning er udført med tegl.

Taget er helt nyt, 3 år gammelt.

Forventet levetid: Mere end 20 år

Tagrender er nyere. 2021

Nye tagrender og nedløbsrør af stål, opsat 2021.

Risiko:
Manglende oprensning af tagrender kan føre til vandophopning, som kan beskadige tagkonstruktionen og soklen.

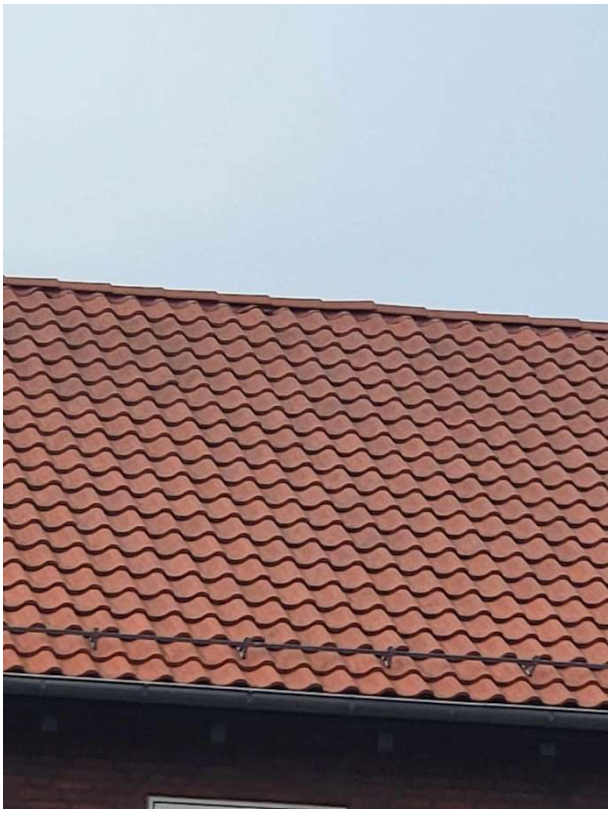
Forventet levetid: Mere end 20 år

1.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

1.2.1. Oprensning af løvfald I tagrender og tagbrønde, udført fra lift

Omkostning fra 2024:
20.000 kr. hvert år

Generelt, Alle bygninger Oprensning af løvfald I tagrender og I tagbrønde.



2. KÆLDER/FUNDERING

Nuværende tilstand

Alle 4 bygninger

Kælderydervægge er udført i beton. Vægge er støbt i systemforskalling og fremstår glatte.

Kældervægge i ældre ejendomme er fugtige. Det rigtige at gøre er at grave omfangsdræn, og isolerer kældervæggene udefra. Dette er dog omkostningstungt,
Det anbefales at løst puds bankes af væggene og de derefter pudses op. Væggene males med diffusionsåben maling. Dette vil dække fugtpletter.

Forventet levetid: Mere end 20 år

Risiko:
Ubehandlede fugtskader i kældervægge kan føre til svækkelse af konstruktionen og dårlig indeklima.

Der er enkelte revner i kældervægge. Revnerne er uvæsentlige for bygningens stabilitet. Skaderne er i begrænset omfang.

2.1.1

2.1 GENOPRETNINGER

2.1.1. Udbedring af revner i kældervægge

Omkostning år 2025:
166.000 kr. én gang

Alle 4 bygninger Revner opskæres i tilstrækkelig dybde, afrenses og udstøbes med specialmørtel. Arbejdet udføres i henhold til fabrikantens anvisninger. Revnerne afsluttes jævnt i plan med facaden.

2.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

2.2.1. Gennemgå kældre hver 5 år, evt. male.

Omkostning fra 2024:
0 kr. hvert 5. år

Alle 4 bygninger Løbende inspektion af kældervægge for revnedannelser, fugtskader og frostsprængninger, løse fuger, puds og lignende skader.

3. FACADER/SOKKEL

Nuværende tilstand

◇ **Alle bygninger**

Sokkel er udført i beton, afsluttet med pudslag.

Enkelte steder er sokkelpuds løsnet. Det anbefales at den løse puds bankes af og der hæftes ny puds.

Forventet levetid: Mere end 20 år

Risiko:
Udbedring af revner og løst puds er afgørende for at undgå større skader på sokkel og fundament.

Der er enkelte sætningsrevner i fundamenter. Det vurderes at revnerne er ældre og uvæsentlig for bygningens stabilitet. Revnerne vurderes at være i ro. Der er desuden mindre svindrevner, afskalninger og manglende vedhæftning af puds.

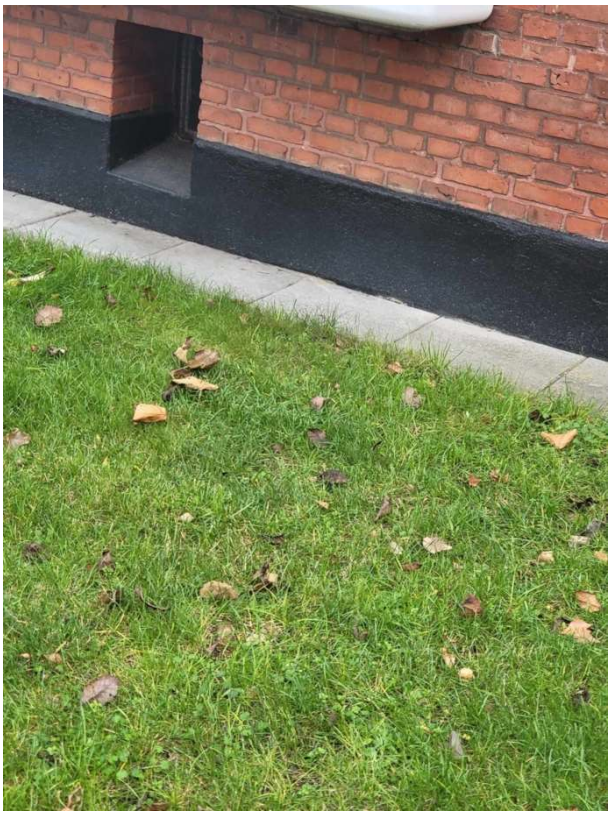
3.1.1

3.1 GENOPRETNINGER

3.1.1. Udbedring af sætningsrevner i fundamenter og reparation af puds

Omkostning år 2024:
6.000 kr. én gang

◇ **Alle bygninger** Revner opskæres i tilstrækkelig dybde, afrenses og udstøbes med specialmørtel. Arbejdet udføres i henhold til fabrikantens anvisninger. Revner og afspalninger i sokkelpuds pighugges og løse pudsområder afbankes til fast bund. Områderne afrenses ved højtryksspuling og der oprettes med ny sokkelpuds, og skures sammen med eksisterende sokkelpuds.



4. VINDUER

Nuværende tilstand

Alle bygninger

Vinduer er udført i træ/alu træ.

Alle vinduer er nyere, opsat i 2021.

Forventet levetid: Mere end 20 år

11. VARMEANLÆG

★★★

Nuværende tilstand

◇ **Bygning 4**

Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med varmeveksler og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet.

Varmeanlægget er kontrolleret visuelt. Der blev talt om at det skal kontrolleres da ejer mener det er for stort.

Forventet levetid: Mere end 20 år

14. VANDINSTALLATION

Nuværende tilstand

Bygning 4

Varmt brugsvand produceret i varmtvandsbeholder. Varmtvandsbeholder er isoleret. Beholder er via tilslutningsrør koblet til det varmeproducerende anlæg.

Tilstandener god.

Forventet levetid: 0-5 år

14.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

14.2.1. Varmtvandsbeholder bør renses hvert år.

Omkostning fra 2024:
4.000 kr. hvert år

Bygning 4 Tømning, rensning og opfyldning.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Samlet
1. Tagværk | ★★★											
1.2.1 Oprensning af løvfald I tagrender og tagbrønde, udført fra lift	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	**200.000**
Tagværk i alt	*20.000*	*20.000*	*20.000*	*20.000*	*20.000*	*20.000*	*20.000*	*20.000*	*20.000*	*20.000*	***200.000***
2. Kælder/fundering | ★★☆											
2.1.1 Udbedring af revner i kældervægge	0	166.000	0	0	0	0	0	0	0	0	**166.000**
2.2.1 Gennemgå kældre hver 5 år, evt. male.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Kælder/fundering i alt	*0*	*166.000*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	***166.000***
3. Facader/sokkel | ★★★											
3.1.1 Udbedring af sætningsrevner i fundamenter og reparation af puds	6.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**6.000**
Facader/sokkel i alt	*6.000*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	***6.000***
14. Vandinstallation | ☆☆☆											
14.2.1 Varmtvandsbeholder bør renses hvert år.	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	**40.000**
Vandinstallation i alt	*4.000*	*4.000*	*4.000*	*4.000*	*4.000*	*4.000*	*4.000*	*4.000*	*4.000*	*4.000*	***40.000***
I alt	**30.000**	**190.000**	**24.000**	**24.000**	**24.000**	**24.000**	**24.000**	**24.000**	**24.000**	**24.000**	**412.000**

Alle priser er ekskl. moms.

Tlf.: 39 15 52 00
Koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 45 71 93 75

ANDELSBOLIGFORENINGEN SUNDBYVESTER

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2024 - 30. JUNI 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den

Vedtaget andelskrone

_____

Dirigent

CVR-NR. 19 97 99 89

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	7
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Anvendt regnskabspraksis	8-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16-24
Andelsværdiberegning	23-24
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget	25

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Sundbyvester Irlandsvej 64-70, Sundbyvestervej 51-65 og Hendonvej 4-10 2300 København S
	Ejendomme: Matr.nr. 2026 Sundbyvester, København
	CVR-nr.: 19 97 99 89 Stiftet: 1. juni 1996 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Bestyrelse	Stefan Kristensen, formand Michella Hansen Lukas Morio Jacob Løhmann Kristensen
Administrator	Boligadministratorerne A/S Nyropsgade 13, 1. 1602 København V
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Nørgaardsvej 2 2800 Kgs. Lyngby

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Andelsboligforeningen Sundbyvester.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Den supplerende beretning giver en retvisende redegørelse inden for rammerne af almindeligt anerkendte retningslinjer for sådanne beretninger.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. september 2025

Bestyrelse:

Stefan Kristensen Formand	Michella Hansen	Lukas Morio

Jacob Løhmann Kristensen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Sundbyvester skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025.

København, den 26. september 2025

Administrator:

Boligadministratorerne A/S

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sundbyvester

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sundbyvester for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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

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

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26. september 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sundbyvester anvendes arealet som fordelingsnøgle, og de areal-baserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m²
Andelsboliger	91	5.724
Boliglejemål	3	168
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	261
	94	**6.153**

Nøgletal	Kr. pr. m² andel	Kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering	13.976	13.002
Indekseret offentlig ejendomsvurdering	17.065	15.875
Valuarvurdering	28.127	26.166
Anskaffelsessum (kostpris)	5.117	4.760
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.911	4.569
Foreslået andelsværdi	19.250	17.908
Reserver uden for andelsværdi	5.193	4.831

	Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m² andelsbolig	664
Boliglejeindtægt pr. m² udlejet bolig	775
Omkostninger mv. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger	14 %
Øvrige omkostninger	56 %
Finansielle poster, netto	10 %
Afdrag	20 %
	100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	96 %

Udvikling i hovedtal

	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2020/21 = index 100)	104	103	102	100	100
Antal resterende lejelejligheder	3	5	5	5	6
Vedtaget andelskrone		18.500,00	18.000,00	17.750,00	17.750,00

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sundbyvester for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform
Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter
Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra arbejdsweekend, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Likviditetsresultat
Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Grundejernes Investeringsfond består af et bundet indestående på en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvares af et tilsvarende bundet beløb under egenkapitalens reserver, og virker derfor neutralt ved andelsværdiberegningen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi (”Reserve for opskrivning af foreningens ejendom”).

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Andre reserver (bunden) omfatter byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

Andre reserver (bunden) omfatter reserve for Grundejernes Investeringsfond, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser
Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

Gældsforpligtelser
Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger
I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 18, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse
Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Regnskab 2024/25 kr.	*Er ikke underlagt revision* Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.
Boligafgift		3.798.808	3.796.000	3.697.063
Lejeindtægter	1	108.681	140.000	158.992
Øvrige indtægter	2	42.500	19.000	18.518
INDTÆGTER		**3.949.989**	**3.955.000**	**3.874.573**
Ejendomsskat og forsikringer	3	-839.682	-829.000	-791.508
Forbrugsafgifter	4	-365.175	-390.000	-358.690
Renholdelse	5	-370.663	-350.000	-355.496
Vedligeholdelse, løbende	6	-481.829	-800.000	-314.791
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	0	-450.000	-15.695
Administrationsomkostninger	8	-441.487	-457.000	-475.501
Hensat til indvendig vedligeholdelse		-10.072	-15.000	-14.484
OMKOSTNINGER		**-2.508.908**	**-3.291.000**	**-2.326.165**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		**1.441.081**	**664.000**	**1.548.408**
Andre finansielle indtægter	9	48.631	25.000	28.954
Andre finansielle omkostninger	10	-386.307	-386.000	-393.406
Finansielle poster		**-337.676**	**-361.000**	**-364.452**
RESULTAT FØR SKAT		**1.103.405**	**303.000**	**1.183.956**
Skat af årets resultat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		**1.103.405**	**303.000**	**1.183.956**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat		1.103.405	303.000	1.183.956
DISPONERET I ALT		**1.103.405**	**303.000**	**1.183.956**
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat		1.103.405	303.000	1.183.956
Afdrag på prioritetsgæld		-700.655	-701.000	-696.109
LIKVIDITETSRESULTAT		**402.750**	**-398.000**	**487.847**

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		152.182.376	143.692.908
Carporte		546.960	571.295
Helhedsplan		6.270.908	6.270.908
Nye hoveddøre		1.314.889	1.314.889
Skraldeskure		684.867	0
Materielle anlægsaktiver	11	**161.000.000**	**151.850.000**
ANLÆGSAKTIVER		**161.000.000**	**151.850.000**
Grundejernes Investeringsfond (bunden indestående)		4.635	0
Andre tilgodehavender		8.707	14.330
Periodeafgrænsningsposter		219.192	15.309
Vandregnskab	12	18.905	365
Tilgodehavender		**251.439**	**30.004**
Likvide beholdninger		**4.355.325**	**3.918.585**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**4.606.764**	**3.948.589**
AKTIVER		**165.606.764**	**155.798.589**

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		1.431.000	1.402.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		131.983.222	123.493.754
Overført resultat		-30.936.712	-29.737.715
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER		**102.477.510**	**95.158.039**
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		29.723.942	25.361.928
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		**29.723.942**	**25.361.928**
Reserve for Grundejernes Investeringsfond		4.635	0
Reserve for byfornyelsestilskud		589.415	589.415
Andre reserver (bunden)		**594.050**	**589.415**
ANDRE RESERVER		**30.317.992**	**25.951.343**
EGENKAPITAL		**132.795.502**	**121.109.382**
Indvendig vedligeholdelse for lejere		91.635	191.570
HENSATTE FORPLIGTELSER		**91.635**	**191.570**
Prioritetsgæld	13	31.667.323	32.372.556
Deposita og forudbetalt leje		28.855	29.476
Langfristede gældsforpligtelser		**31.696.178**	**32.402.032**
Prioritetsgæld	13	705.232	700.655
Mellemregning andelshavere ved salg		0	1.113.604
Forudmodtaget boligafgift mv.		7.767	5.927
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.351	36.959
Anden gæld		56.125	36.525
Festudvalg		64.139	94.481
Varmeregnskab	14	31.242	27.775
Garager	15	103.593	79.679
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.023.449**	**2.095.605**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**32.719.627**	**34.497.637**
PASSIVER		**165.606.764**	**155.798.589**
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelsværdiberegning	19		

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Primo	1.402.000	1.402.000
Tilgang nye andele	29.000	0
	1.431.000	**1.402.000**
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo	123.493.754	116.920.403
Årets tilgang	8.489.468	6.573.351
	131.983.222	**123.493.754**
Overført resultat mv.		
Primo	-29.737.715	-27.906.045
Tillægsværdi nye andele	2.064.247	-21.128
Regulering Grundejernes Investeringsfond	-4.635	0
Overførsel til/fra andre poster	-4.362.014	-2.994.498
Rest af årets resultat	1.103.405	1.183.956
	-30.936.712	**-29.737.715**
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	**102.477.510**	**95.158.039**
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo	25.361.928	22.367.430
Overførsel til/fra andre poster	4.362.014	2.994.498
	29.723.942	**25.361.928**
Andre reserver (ikke bunden)	**29.723.942**	**25.361.928**
Reserve for Grundejernes Investeringsfond		
Reserveret i året (indbetaling + renter)	4.635	0
	4.635	**0**
Reserve for byfornyelsestilskud		
Reserve primo	589.415	589.415
	589.415	**589.415**
Andre reserver (bunden)	**594.050**	**589.415**
ANDRE RESERVER	**30.317.992**	**25.951.343**
EGENKAPITAL	**132.795.502**	**121.109.382**

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

NOTER

	Regnskab 2024/25 kr.	*Er ikke underlagt revision* Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder	130.127	140.000	180.875	
Lejetab, tomgangsleje mv.	-21.446	0	-21.883	
	108.681	**140.000**	**158.992**	
Øvrige indtægter				2
Arbejdsweekend	42.500	19.000	18.500	
Indtægtsført antenneregnskab mv	0	0	18	
	42.500	**19.000**	**18.518**	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat	619.494	619.000	595.355	
Forsikringer	220.188	210.000	196.153	
	839.682	**829.000**	**791.508**	
Forbrugsafgifter				4
Elforbrug, fællesarealer	38.677	45.000	43.631	
Renovation	326.498	345.000	315.059	
	365.175	**390.000**	**358.690**	
Renholdelse				5
Ejendomsservice	307.084	300.000	299.700	
Øvrig renholdelse	22.628	35.000	32.597	
Snerydning, grus og saltning	34.333	15.000	10.930	
Pasning af grønne og befæstede arealer	0	0	12.269	
Fjernelse af graffiti	1.394	0	0	
Skadedyrsbekæmpelse	5.224	0	0	
	370.663	**350.000**	**355.496**	

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

NOTER

	Regnskab 2024/25 kr.	*Er ikke underlagt revision* Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				**6**
Blikkenslager	13.873	0	4.248	
Murer	68.750	0	0	
Tømrer og snedker	28.600	0	87.500	
Elektriker	17.539	0	24.750	
Maler	2.203	0	37.392	
Varmeanlæg	5.519	0	7.074	
Låseservice	122.108	0	35.301	
Småanskaffelser	0	0	11.237	
Arkitekt og rådgivende ingeniør (inkl. tilstandsrapport)	48.306	0	39.657	
Gårdanlæg (udenomsarealer)	100.031	0	67.632	
Pulverslukkere	74.900	0	0	
Diverse vedligeholdelse	0	800.000	0	
	481.829	**800.000**	**314.791**	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				**7**
Skraldeskur	0	450.000	15.695	
	0	**450.000**	**15.695**	
Administrationsomkostninger				**8**
Administration	196.101	195.000	193.870	
Revision	32.000	32.000	31.000	
Revision vedrørende tidligere år	930	0	-1.000	
Advokat	0	0	8.125	
Kontingenter/abonnementer	700	1.000	700	
Kontorartikler mv.	5.211	0	0	
Småanskaffelser	1.638	0	0	
Porto/gebyrer/stempel	17.987	20.000	19.657	
Telefon og internet	29.358	30.000	30.303	
Tab på tilgodehavender	535	0	7.114	
Bestyrelseshonorar	0	0	10.000	
Handelsværdivurdering	34.750	34.000	33.750	
Bestyrelsesgodtgørelse	27.000	20.000	19.750	
Målerpasning og varmeregnskab	74.921	75.000	72.325	
Møder mv.	7.134	30.000	31.438	
Fællesarbejder	9.463	15.000	14.226	
Repræsentation	0	1.000	900	
Hjemmeside	3.759	4.000	3.343	
	441.487	**457.000**	**475.501**	

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

NOTER

	Regnskab 2024/25 kr.	*Er ikke underlagt revision* Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.	Note
Andre finansielle indtægter				9
Renteindtægter bank	26.215	0	5.554	
Diverse renteindtægter	22.416	25.000	23.400	
	48.631	**25.000**	**28.954**	
Andre finansielle omkostninger				10
Prioritetsrenter	386.207	386.000	393.406	
Diverse renteomkostninger	100	0	0	
	386.307	**386.000**	**393.406**	

Materielle anlægsaktiver 11

	Grunde og bygninger	Carporte	Helhedsplan
Kostpris 1. juli 2024	20.199.154	821.336	6.270.908
Kostpris 30. juni 2025	**20.199.154**	**821.336**	**6.270.908**
Opskrivninger 1. juli 2024	123.493.754	0	0
Årets opskrivninger	8.489.468	0	0
Opskrivninger 30. juni 2025	**131.983.222**	**0**	**0**
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	0	250.041	0
Årets afskrivninger	0	24.335	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	**0**	**274.376**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	**152.182.376**	**546.960**	**6.270.908**

	Nye hoveddøre	Skraldeskure
Kostpris 1. juli 2024	1.314.889	0
Tilgang	0	684.867
Kostpris 30. juni 2025	**1.314.889**	**684.867**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	**1.314.889**	**684.867**

I dagsværdien for ejendommen indgår værdi af carporte, helhedsplan, nye hoveddøre og skraldeskure, således at den samlede dagsværdi udgør kr. 161.000.000.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 28.606.287 kr.

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Vandregnskab			12
Indbetalt a conto vand	-78.943	-78.291	
Afholdte vandudgifter	89.790	77.816	
Afregning vand	8.058	840	
	18.905	**365**	

Prioritetsgæld 13

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nordea Kredit 13.701.000	13.701.000	0	189.073	13.701.000	10.619.508
Nordea Kredit 22.473.000	19.372.211	700.655	197.134	18.671.555	14.043.557
	33.073.211	**700.655**	**386.207**	**32.372.555**	**24.663.065**

	2025 kr.	2024 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	705.232	700.655
Lang del af gæld (mere end 1 år)	31.667.323	32.372.556
	32.372.555	**33.073.211**

Informationer om indregnede lån
Obligationslånet fra Nordea Kredit med hovedstol på tkr. 13.701 har en restløbetid på 24 år og 3 måneder med en rente på 1,00 %. Lånet er afdragsfrit indtil den 1. oktober 2029.

Kontantlånet fra Nordea Kredit med hovedstol på tkr. 22.473 har en restløbetid på 24 år og 6 måneder med en rente på 0,651583 %.

	2025 kr.	2024 kr.	
Varmeregnskab			14
Indbetalt a conto varme	200.865	196.425	
Afholdte varmeudgifter	-158.531	-165.690	
EMO - Energimærkning	-1.480	-2.960	
Afregning varme	-9.612	0	
	31.242	**27.775**	

Garager			15
Saldo 1. juli	79.679	56.291	
Lejeindtægter	70.665	70.139	
Prioritetsrenter	-22.416	-23.400	
Afskrivning/afdrag	-24.335	-23.351	
	103.593	**79.679**	

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	**16**

Eventualforpligtelser
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Foreningen har i forbindelse med byfornyelse modtaget tilskud fra kommunen på kr. 589.415. Såfremt ejendommen ændrer status som andelsboligforening inden 31. august 2036, kan beløbet kræves tilbagebetalt.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	**17**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.373 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 161.000 tkr.

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

NOTER

Note

Nøgleoplysninger 18

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2025 Antal	30-06-2025 BBR Areal m²	30-6-2024 BBR Areal m²	30-6-2023 BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	91	5.724	5.608	5.608
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	3	168	284	284
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	261	261	261
B6	**I alt**	**94**	**6.153**	**6.153**	**6.153**

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	☒			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☒			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1996
D2	Ejendommens opførelsesår	1946

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	30. juni 2025			
	Sæt kryds	**Ja**		**Nej**	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☒	
		kr.		**Gns. kr. pr. m²**	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	161.000.000		26.166	
F2b	- Heraf fobedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0		0	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	29.723.942		4.831	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	18			

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat) 18

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	669
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	17

		2023 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²	2025 kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels-m² (sidste 3 år)	188	211	193

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	19.250
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.911
K3	**Teknisk andelsværdi**	**24.161**

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2023 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²	2025 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	73	51	78
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	3	0
M3	**Vedligeholdelse i alt**	**73**	**54**	**78**

4. FINANSIELLE FORHOLD

		2023 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²	2025 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	123	124	122

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

NOTER

Note

Andelsværdiberegning 19

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 102.477.510.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 11)	29.291.154
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	161.000.000
3. Offentlig ejendomsvurdering	80.000.000
4. Indekseret offentlig ejendomsvurdering	97.678.208

Ejendommen blev den 7. juli 2025 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wiborg + Partnere v/Erik Wiborg, ejendomsmægler & valuar, M.D.E., til en kontant handelspris på kr. 161.000.000 pr. 30. juni 2025.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2025		102.477.510
Handelsværdi som udlejningsejendom	161.000.000	
- Bogført værdi af ejendom	161.000.000	0
Bogført værdi prioritetsgæld	32.372.555	
- Kursværdi prioritetsgæld	24.663.065	7.709.490
Foreningens formue pr. 30. juni 2025		**110.187.000**

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte boligens areal ifølge BBR i følgende brøk:

$$\frac{110.187.000 \times \text{areal}}{5.724}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 19.250,00 kr. m².

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

NOTER

Note 19

Andelsværdiberegning (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	m²	m² i alt	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
14	56	784	1.078.000	15.092.000
35	57	1.995	1.097.250	38.403.750
12	59	708	1.135.750	13.629.000
6	67	402	1.289.750	7.738.500
6	68	408	1.309.000	7.854.000
10	70	700	1.347.500	13.475.000
6	79	474	1.520.750	9.124.500
1	126	126	2.425.500	2.425.500
1	127	127	2.444.750	2.444.750
91		**5.724**		**110.187.000**

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI

	Er ikke underlagt revision Budget 2025/26 kr.	Regnskab 2024/25 kr.
Boligafgift	3.830.000	3.798.808
Lejeindtægter	100.000	108.681
Øvrige indtægter	20.000	42.500
Indtægter	**3.950.000**	**3.949.989**
Ejendomsskat	-635.000	-619.494
Forsikringer	-225.000	-220.188
Renovation	-320.000	-326.498
Elforbrug, fællesarealer	-43.000	-38.677
Ejendomsservice	-310.000	-307.084
Øvrig renholdelse	-30.000	-22.628
Fjernelse af graffiti	-2.000	-1.394
Snerydning, grus og saltning	-35.000	-34.333
Skadedyrsbekæmpelse	-10.000	-5.224
Vedligeholdelse, løbende	-819.000	-481.829
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-8.000	-10.072
Administration	-200.000	-196.101
Revision	-33.000	-32.930
Kontorartikler mv.	-8.000	-6.849
Porto/gebyrer/stempel	-18.000	-17.987
Kontingenter/abonnementer	-1.000	-700
Bestyrelsesgodtgørelse	-27.000	-27.000
Handelsværdivurdering	-35.000	-34.750
Målerpasning og varmeregnskab	-78.000	-74.921
Møder mv.	-10.000	-7.134
Tab på tilgodehavender	0	-535
Hjemmeside	-4.000	-3.759
Telefon og internet	-30.000	-29.358
Fællesarbejder og fester	-10.000	-9.463
Andre finansielle indtægter	25.000	48.631
Andre finansielle omkostninger	-379.000	-386.307
Omkostninger	**-3.245.000**	**-2.846.584**
ÅRETS RESULTAT	**705.000**	**1.103.405**
Afdrag på prioritetsgæld	-705.000	-700.655
Nettoresultat	**0**	**402.750**
Disponibel beholdning, primo	**4.288.547**	
Disponibel beholdning, ultimo	**4.288.547**	

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

List of Signatures, page 1/2

Allan Rigelsø

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Allan Rigelsø
Rolle: Administrator, Dirigent
ID: 10a0c12f-ed42-4130-bc9d-2f959c396eee
Tidspunkt for underskrift: 2025-11-04 16:48
Underskrevet med MitID

Stefan Kristensen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Stefan August Kristensen
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Sundbyvester (226)
ID: 669f55aa-46fa-4a8e-afb2-f8e2867664cc
Tidspunkt for underskrift: 2025-11-04 21:21
Underskrevet med MitID

Lukas Morio

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Lukas Overgaard Morio
Rolle: Bestyrelsesmedlem
ID: 4a926c09-8a2e-4dd1-9487-7b305cf9ef61
Tidspunkt for underskrift: 2025-11-07 11:26
Underskrevet med MitID

Michella Hansen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Michella Gunilla Sønderberg Hansen
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Sundbyvester (226)
ID: b585d181-2e28-4a38-b59e-fa6856356daa
Tidspunkt for underskrift: 2025-11-24 19:59
Underskrevet med MitID

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

Jesper Buch

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Jesper Norlander Buch
Rolle: Statsautoriseret revisor
ID: c19386d8-c05b-46b2-89a9-f8c1b4c2fcf6
Tidspunkt for underskrift: 2025-11-25 07:41
Underskrevet med MitID

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES -
PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: db2f7805-591c-4ed6-8a1b-b0ed16db0fd7

WIBORG + PARTNERE
EJENDOMSMÆGLERE & VALUARER, CIVILØKONOMER

København, den 7. juli 2025
Sagsnr. 600681

VURDERINGSRAPPORT

over

Andelsboligforeningen Sundbyvester

Irlandsvej 64-70 / Sundbyvestervej 51-65 / Hendonvej 4-10, 2300 København S

Vurdering i henhold til lov om Andelsboligforeninger og Andre Boligfællesskaber § 5 stk. 2, litra b – *det vil sige opgørelse af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom.*

Vurdering som udlejningsejendom med 94 beboelseslejemål samt 2 garagebygninger med 14 garager og 9 parkeringspladser med gennemført projekt til 30 mill.kr. nyt tag-vinduer-altandøre

til kontant Kr. 161.000.000

svarende til kr. 26.166 pr. etagekvadratmeter

WIBORG + PARTNERE ApS
JAGTVEJ 29 B Stuen
2200 KØBENHAVN N
TLF.: +45 40 56 57 45

WIBORG@WIBORG-PARTNERE.DK

CVR. NR. 26 75 66 77
ADM. PARTNER: ERIK WIBORG

1. Indledning

1.1	**Sagsnr.**	600681
1.2	**Sagsansvarlig**	Erik Wiborg, ejendomsmægler & valuar, MDE
1.3	**Ejerforhold**	A/B Sundbyvester v/ Bestyrelsen c/o hr. Stefan August Kristensen Sundbyvestervej 51 st th 2300 København S
1.4	**Rekvirent**	A/B Sundbyvester Bolig Administratorerne A/S Nyropsgade 13 1 1602 København V Administrator Mie Kristensen
1.5	**Formål / Besigtigelse**	På Deres foranledning skal vi ved nærværende meddele Dem vor vurdering af ovennævnte ejendoms markedsværdi, i fri handel ved salg til uafhængig tredjemand, baseret på ejendommens markedsværdi pr. 30. juni 2025, inden for en tidshorisont på 6 måneder fra dato. En valuarvurdering er efter en lovændring med ikrafttrædelse den 15. april 2024 gældende i 42 måneder, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Ejendommen er besigtiget den 1. juli 2025 af Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere ApS, hvor hr. Stefan Kristensen fra andelsboligforeningens bestyrelse viste rundt.

2. Tema for vurdering

Vurderingen er udfærdiget i henhold til lov om Andelsboligforeninger og Andre Boligfællesskaber § 5 stk. 2, litra b – ***det vil sige opgørelse af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom.***

For at en valuarvurdering kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger, skal vurderingen i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b være foretaget

af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. Kravene er specificeret ved bekendtgørelse i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 15, ligesom bekendtgørelsen indeholder nærmere regler om vurderingsmåden mv.

Vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse i hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen.

Vurderingen skal ikke omfatte en teknisk bygningsgennemgang og omfatter heller ikke en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse i hovedtræk på grundlag af den foretagne besigtigelse af ejendommen.

Ejendommen vurderes som den er og med fælles forbedringer på hovedejendommen, der ved drift af ejendommen som en udlejningsejendom vil kunne opnås forbedringsforhøjelse for.

Individuelle forbedringer foretaget og betalt af den enkelte andelshaver hvor andelshaveren kan forlange særskilt betaling for i forbindelse med salg af andelen, og beløbet bør derfor ikke medtages i foreningens regnskab er ikke medtaget i ejendommens markedsværdi.

Vurdering af ejendomme er ikke en "faktuel videnskab" men et skøn baseret på kombination af undersøgelser, markedskendskab, beregninger og en sammenvejning af en række mere eller mindre konkrete faktorer, der ikke umiddelbart kan opgøres mere præcist. Skøn betyder, at en måling ikke er entydig eller eksakt, men er vurderingsmandens rimelige og velunderbyggede skøn, som en tilnærmet værdi for en ejendom / lejemål som følge af mangel på en præcis målemetode.

Rentemarkedet i såvel Danmark som internationalt er svingende og turbulent som efter corona-virus og krigen mellem Rusland og Ukraine, urolighederne mellem Israel og Gaza samt konflikterne med Iran.

I øjeblikket tilpasser markedet for boligejendomme sig de ændrede markedsforhold.

Folketinget vedtog i juni 2020 ændringer i reglerne omkring modernisering af ledige lejligheder jf. den tidligere Boligreguleringslovs § 5 stk. 2, hvilket nu er indsat i den nye Lejelov gældende fra 1. juli 2022 § 19 stk. 2 – denne bestemmelse kan have negativ indflydelse på værdien af udlejningsejendomme.

I markedet efterspørges såvel de mindre boliger som de noget større familieboliger. Den yngre generation er mere pladskrævende og ønsker god plads til børn så der er rum til, at de kan udfolde sig. De fleste lejligheder er i dagens marked blevet nemt omsættelige.

Vurderingen er udarbejdet ud fra, hvad et marked må forventes at ville betale for ejendommen og ikke ud fra, hvad en konkret køber vil betale for ejendommen. Det skal derfor ses bort fra liebhaverværdier.

Ejendommen handles kontant uden finansiering og der er heller ikke medtaget handelsomkostninger.

Ligeledes skal ejendommen vurderes ud fra, at andelsforeningen handler frivilligt, og ikke er under tvang eller i en økonomisk presset situation.

Ejendommen værdiansættes efter princippet om de tilbagediskonterede fremtidige pengestrømme, også kendt som DCF-modellen.

Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en diskonteringsrente på 3,1 %, inflationen udgør 2 %. ECB har fastholdt at regne med en inflation på 2%. Inflationen er i øjeblikket på ca. 2,1%, hvilket er godt nyt da inflationen i eurozonen dermed nærmer sig den vigtige grænse på 2%. Afkastet på vurderingstidspunktet er fastsat, dels på baggrund af markedsforholdene i forbindelse med salg af en udlejningsejendom som den her omhandlede, og dels på baggrund af renten i samfundet ved langsigtede, alternative investeringer.

Investorer til boligudlejningsejendomme handler på vurderingstidspunktet til et historisk set lavt afkast.

Fuldt istandsatte boligudlejningsejendomme uden yderligere lejestigningspotentiale handles med en tendens til, at investorer koncentrerer sig om de

velbeliggende og godt udstyrede ejendomme der tiltrækker solide lejere.

Den anvendte afkastprocent 5,1 % incl. inflation er fastsat i forhold til ejendommens potentielle lejestigning ved modernisering af ejendommens lejligheder. En sådan modernisering skal udføres ved den enkelte lejers fraflytning og være i overensstemmelse med bestemmelserne i Lejeloven. Markedet efterspørger og udnytter disse muligheder i så stort omfang som muligt og vi har således ved beregning af ejendommens værdi opstillet en kalkulation over værdipotentialet ved renovering af ejendommens lejligheder over en årrække. Kalkulationen er baseret på en tilbagediskontering af den forhøjede leje der potentielt forventes at tilflyde ejendommen, ligesom de anslåede renoveringsomkostninger fratrækkes i takt med de forfalder.

Prisniveauet for boligudlejningsejendomme er konstant underlagt svingninger, afledt af investorernes forventninger til udviklingen i obligationsrenten, inflationen, byggeomkostningerne, skatte- og lejeregler mv., markedsværdien er fastsat efter vor bedste overbevisning som værende realistisk under de nuværende markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

Konkret anvendes en DCF-model med 15-årig budgetperiode, idet ejendommens drift skønnes stabiliseret efter 15 år.

Betragtningen er baseret på, at ejendommens boliglejemål skønnes, at kunne være fuldt istandsat og udlejet til højere leje efter udløbet af denne periode. Synspunktet finder støtte i det konkrete investorsyn på ejendomme af denne type, ligesom det understøttes af den af Velfærdsministeriet og Københavns Kommune i februar 2009 offentliggjorte undersøgelse vedrørende fraflytningsfrekvens.

Der er ikke længere behov for specifikke retningslinjer for corona i forhold til andre sygdomme og der er ikke længere anbefaling om at man isolerer sig ved en positiv coronatest.

Energimærket indregnes med en særskilt udgift, tidligere var det antaget som værende indeholdt i renoveringsudgiften til at konvertere lejlighederne til det

lejedes værdi. Dette forhold har dog ingen betydning såfremt ejendommen har energimærker i kategorien A,B, C eller hvis det er en fredet ejendom. For ejendomme med energimærke D, E, F og G indregnes en udgift til at bringe ejendommen op til minimum kategori C.

Resumé:

Adresse: Irlandsvej 64-70 / Sundbyvestervej 51-65 / Hendronvej 4-10, 2300 København S

Matrikelnummer: 2026 Sundbyvester, København

Vurderingsdag:	30.06.2025
Besigtigelsesdag:	01.07.2025
Grundareal:	10.933 m²
heraf vej:	1.505 m²
Samlet bygningsareal:	6.141 m²
Boligareal:	5.892 m²
Erhvervsareal	0 m²
Kælderenes samlede areal	1.960 m²
Tagetagens samlede areal	0 m²
Udnyttet areal af tagetagen	0 m²
Bebygget areal	2.221 m²

Før gennemførelse af projekt med udskiftning af tage, vinduer og altandøre:
Kontantvurdering: kr. 161.000.000

Svarende til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris incl. grund kr. 26.166

Stabiliseret afkastprocent: 5,1 % incl. inflation

Boliglejeniveau omk incl. forbedring kr. 851

Boliglejeniveau renoveret: kr. 1.700

Moderniseringsomkostninger pr. m² kr. 5.220

Budgetperiode	15 år	
Vedligeholdelsesomkostning pr. m²	kr.	162
Gennemsnitlig leje pr. m²	kr.	841

3. Forudsætninger

3.1 Ejendommen

Det forudsættes, at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet og at ejendommen ikke er miljøbelastet.

Ejendommen har et stort gård- og haveareal med gode legemuligheder for ejendommens børn.

Vurderingen er jf. gældende landsretsdom foretaget under forudsætning af, at der vil være en disponibel lejlighed i ejendommen til køber. Værdien af 1 ledig lejlighed fremgår af rentabiliteten.

Som anført skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom, hvilket vil sige i udlejet stand.

Reglerne om omkostningsbestemt husleje skal derfor iagttages – og vi har i den forbindelse forsøgt at konstruere den omkostningsbestemte leje, der skønnes at være gældende, såfremt ejendommen i dag havde status som udlejningsejendom.

Det skal bemærkes, at den anslåede leje udelukkende skal ses som en indikation for den omkostningsbestemte leje i ejendommen, herunder at en ændring i denne leje ikke nødvendigvis vil medføre en ændring i markedsværdien for ejendommen.

Med baggrund i oplyste driftsudgifter, herunder erfaringsgrundlag for tilsvarende ejendomme samt anslåede forbedringsforhøjelser efter 15. almindelige vurdering pr. 01.04.1973, har vi anslået den omkostningsbestemte husleje.

Det skal bemærkes at lejen for gennemgribende moderniserede lejemål kan fastsættes efter bestemmelserne i lejelovens § 19 stk. 2 og for ny etablerede lejligheder kan lejens størrelse fastsættes som markedsleje.

Det forudsættes ligeledes:

at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklarationer mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst.

at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen.

at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen.

at den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig.

at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet.

at en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses eller forbedringsarbejder, udover de allerede skønnede.

at der ved ejerskifte kan tegnes en sædvanlig bygningsforsikring incl. svamp og insekt dækning til en normal præmie.

at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet.

Årsager til salte i murværk. Natriumchlorid eller "almindeligt" salt kan komme fra mørtlen der blev brugt i sin tid da ejendommen blev opført, i særdeleshed, hvis der er brugt strandmørtel og endvidere vil almindeligt salt være en del af grundvandet som suges op i bygninger der ligger på relativt lave landområder i forhold til havvandstanden. Endvidere har vi gennem årtier saltet med natriumchlorid om vinteren og når dette opløses, trænger det ned i jorden omkring ejendommen. Calciumchlorid opstår ved afsyring med saltsyre og har før i tiden været brugt som middel til at nedsætte mørtelens frysepunkt. Natriumsulfat vil normalt være den type salt der er typisk forekommende i murværk. Dette tilføres murværket ved opstigen-

de grundfugt og er en del af de naturlige indholdsstoffer i selve murværket.

Det er vigtigt at rørgennemføringer gennem etageadskillelsen er udført på en måde så røg ikke kan sprede sig.

Der må ikke ved døre mod hovedtrappe og køkkenrappe placeres skabe o.lign., som hindrer døren i at kunne åbnes helt.

Forekomst af skimmelsvampe kan fjernes ved støvsugning med støvsugermonteret HEPA-filter, og efterfølgende afvaskning med et skimmelsvampedræbende middel, som f.eks. Rodalon eller ProtoxHysan.

3.2 Økonomi

Ejendommen skal i enhver henseende være gældfri, således at eventuelle lån og gæld til vand, vej og kloak, fællesudgifter m.v. i forbindelse med et salg af ejendommen enten indfries af sælger eller overtages af køber - alt afhængig af salgsvilkårene i øvrigt. Ejendommen forudsættes solgt på kontantbasis. Det forudsættes, at depositum og indestående på vedligeholdelseskonti medtages over refusionsopgørelsen i forbindelse med et salg af ejendommen som fuldt udlejet boligudlejningsejendom.

3.3 Referenceejendomme

Markedet for salg af investeringsejendomme, har været på lavt blus i flere år. Omsætningen af investeringsejendomme, har ændret sig i 2024-25, som en følge af udviklingen i renteniveauet og inflationen. Der er således ikke ret mange referencehandler på vurderingstidspunktet, men det er vor umiddelbare opfattelse at markedet er stigende. Ejendomsinvestering er generelt investeringstungt. Afkastprocenten er på et overraskende lavt niveau, hvilket kan forklares med en over efterspørgsel efter egnede ejendomme, men formentlig også fordi investorer bevæger sig mod de erfaringsmæssigt mere sikre investeringer som udlejningsejendomme.

I januar 2023 er der solgt en boligudlejningsejendom i Brohusgade 14-14A, København N til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 23.238.

I april 2023 er der solgt en bolig- og erhvervsejendom i Haderslevgade 22, København V til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 23.571.

I september 2023 er der solgt en boligudlejningsejendom på Svanemosegårdsvej 11, Frederiksberg til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 25.210.

I december 2023 er der solgt en bolig- og erhvervsejendom på Rolfsvej 19, Frederiksberg til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 39.630.

I januar 2024 er der solgt en bolig- og erhvervsejendom på Nørrebrogade 62, København N til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 25.928.

I september 2024 er der solgt en bolig- og erhvervsejendom på Enghave Plads 20 / Enghavevej 57 til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 25.222.

I januar 2025 er der solgt en bolig- og erhvervsejendom på Nitivej 3, Frederiksberg til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 33.401.

3.4 Forhåndsgodkendelse af lejeniveau

Der er i december 2023 godkendt en husleje for en lejlighed der er blevet gennemgribende renoveret på Odensegade 10, København Ø til en kvadratmeterpris på kr. 1.700.

Der er i september 2023 godkendt en husleje for en lejlighed der er blevet gennemgribende renoveret på Slagelsegade 5A, København Ø til en kvadratmeterpris på kr. 1.750.

Der er i juni 2023 godkendt en husleje for en lejlighed der er blevet gennemgribende renoveret på Vanløse Alle 20, Vanløse til en kvadratmeterleje på kr. 1.650.

Der er i juni 2023 godkendt en husleje for en lejlighed der er blevet gennemgribende renoveret i Vardegade 13, København Ø til en kvadratmeterleje på kr. 1.650.

Der er i maj 2023 godkendt en husleje for en lejlighed der er blevet gennemgribende renoveret i Willemoesgade 31, København Ø til en kvadratmeterleje på kr. 1.750.

Der er i april 2023 godkendt en husleje for en lejlighed der er blevet gennemgribende renoveret i Ringstedgade 2, København Ø til en kvadratmeterleje på kr. 1.700.

Der er i januar 2022 godkendt en husleje for en lejlighed der er blevet gennemgribende renoveret på Dr. Abildgaards Allé 15 2 tv, Frederiksberg til en kvadratmeterpris på kr. 1.650.

Der er i november 2021 godkendt en husleje for en lejlighed der er blevet gennemgribende renoveret på Sankt Nikolaj Vej 22 1 th, Frederiksberg til en kvadratmeterpris på kr. 1.640.

Der er i juni 2021 godkendt en husleje for en lejlighed der er blevet gennemgribende renoveret på Falkonervænget 19 5 tv, Frederiksberg til en kvadratmeterpris på kr. 1.640.

4. Beliggenhed

4.1	**Matr. nr.:**	2026 Sundbyvester, København
4.2	**Ejendomsnr.:**	264831 i kommune 101 (København)
4.3	**Postadresse:**	Irlandsvej 64-70 / Sundbyvestervej 51-65 / Hendonvej 4-10, 2300 København S
4.4	**Kommune:**	København
4.5	**Region:**	Hovedstaden

5. Den almindelige offentlige vurdering

Vurdering pr. 1. oktober 2020

Offentlig vurdering	**kr.**	**80.000.000**
heraf grundværdi	**kr.**	**17.268.700**

6. Kontantvurdering

Gennemført projekt med nyt tag, vinduer, altandøre og sikkerhedsdøre til alle lejlighederne

Kontantpris	**:**	**kr.**	**161.000.000**

Skriver kroner : Ethundredesekstienmillioner 00/100

Værdien af de individuelle forbedringer i ejendommen indgår ikke i ovennævnte markedsværdi.

Der bør afsættes tilstrækkelige midler i regnskabet til gennemførelse af ekstraordinære vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

7. Anvendelse

7.1 Nuværende:

Andelsboligforening bestående af 4 boligblokke med i alt 94 beboelseslejemål samt 2 garagebygninger med 14 garager samt 9 parkeringspladser. De lejligheder der bebos af andelshavere, skal ved et evt. salg af ejendommen tilbydes fortsat brugsret som lejere. Det forudsættes, at lejemålene med de tidligere andelshavere betragtes som et nyetableret lejeforhold, hvilket bl.a. betyder, at de tidligere andelshavere kan afkræves depositum, og at lejelovens alm. bestemmelser kommer til anvendelse.

Ejendommens lejligheder har en størrelse mellem ca. 56 m² og ca. 127 m².

7.2 Ejendommen:

Der skønnes ikke at være udvidelsesmuligheder på ejendommen, bortset fra en alternativ anvendelse af tagetagen.

7.3 Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 5 i SAVE registeret (bygninger med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags, jf. Kulturarvstyrelsen.

8. Arealforhold

Grundareal i alt	10.933 m²	ifølge tingbogsattest.
heraf vej	1.505 m²	
Bebygget areal	2.221 m²	ifølge BBR-meddelelse af 02.07.2025
Bygningsareal	6.141 m²	ifølge BBR-meddelelse af 02.07.2025
Boligareal	5.892 m²	ifølge BBR-meddelelse af 02.07.2025
Kælderareal	1.960 m²	ifølge BBR-meddelelse af 02.07.2025

Garagebygninger 261 m² ifølge BBR-meddelelse af 02.07.2025

Der er ikke foretaget kontrolopmåling.

På ejendommen er der 1 igangværende byggesag.

I henhold til byggelovgivningen kræves i dag ikke en tilladelse fra byggemyndighederne for at fjerne indvendige vægge i en beboelseslejlighed, der er mindre end 150 m², under forudsætning af, at der er tale om ikke bærende vægge.
Ændringen i bygningsreglementet pr. 1. januar 2013 betyder, at der ikke længere skal søges tilladelse til nedsænkning af lofter, blænding af døre og nedrivning af lette vægge, de nye regler gælder selv om arbejderne er udført før 1. januar 2013.
Såfremt der i en lejlighed fjernes ikke bærende vægge og antallet af beboelsesrum dermed ændres i forhold til det, der er registreret i BBR-registeret, påhviler det ejeren / administrator at indberette det korrekte antal rum til kommunens BBR-register.

9. Generel beskrivelse

9.1 Opførelsesår:

1946, ifølge BBR-meddelelse af 02.07.2025.
Garagebygningerne er opført i 2013.

9.2 Generel beskrivelse:

Der er tale om en velbeliggende ejendom med 4 frit liggende bygninger i et villa- og etageboligområde mellem Englandsvej, Amagerbrogade og Vejlands Allé. Der er gode indkøbsmuligheder og en god infrastruktur med busforbindelser. Ejendommen er beliggende i gå afstand til Sundbyvesterparken.

Bygningerne er opført i 3 etager excl. tagetage og kælder. Ejendommen er opført i røde mursten. Der er udført gavlisolering af de 8 endegavle i 2017 hvor også opgangsdøre til hovedtrapperne blev udskiftet. Tagene er belagt med røde tegl.

Der er i hver bygning 24 delvist indbyggede altaner.

Bygningerne opvarmes med fjernvarme fra varmecentral beliggende i kælderen på bygningen Hendonvej.

I 2025 er der opført 2 nye skraldeskure.

Alle lejlighederne har fået sikkerhedsdøre mod hovedtrappen i 2021-2022.

Der er i 2019-2020 på de 4 bygninger lagt nye røde tegltage, skorstene er istandsat, der er etableret fast

undertag, ekstra isolering, nye udluftningskanaler ved taget, tagrender og nedløb.

I kælderen og på loftet er der træ pulterrum.

Alle lejligheder har toilet og enkelte lejligheder har tillige bad.

Termovinduerne i lejlighederne fra 1984, er i 2019 blevet udskiftet termovinduer med energiruder. Opgangsdørene er med termoruder fra 2017, mens der i kældre hovedsageligt er vinduer med enkelt lag glas.

Der er etableret dørringeanlæg.

I perioden 2010 – 2019 er der opsat nye faldstammer og der er etableret rottespærre.

Der er højtvandslukkere.

På lofterne er der automatisk lystænding.

Mellem de 4 bygninger er der et areal med græs der er etableret legemuligheder for børnene i bebyggelsen.

Ejendommen har Sundby Net med bredbånd og TV samt You See.

Vi har tidligere foretaget indvendig besigtigelse af lejlighederne Irlandsvej 66 st th, Sundbyvestervej 59 2 tv, 63 1 th, 63 2 tv, Hendronvej 4 st tv, Hendronvej 4 1, Hendronvej 6 1 th og Hendronvej 6 2 th samt lofter.

Der er foretaget indvendig besigtigelse af lejligheden Sundbyvestervej 51 st tv samt af den fælles varmecentral med indgang fra Hendonvej, trapper, kældre, skure og udenomsarealerne.

Fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Anvendelse har bygningsinspektør Silje Aniella Auresø i et notat anført at der ikke må henstilles effekter af nogen art i trapper og opgange, der oprindeligt er indrettet og godkendt som adgangsveje og flugtveje.

Trapper og fællesarealer er indrettet til flugtveje og må derfor kun benyttes til trafik. Det betyder, at

trappen skal kunne passeres i sin fulde bredde og ikke må formindskes af installationer, inventar eller oplag af nogen art.

Ved overtrædelse af disse bestemmelser, kan Teknik- og Miljøforvaltningen meddele et påbud jf. §§ 16 og 17 samt § 2 stk. 1 litra c i Byggeloven (lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998 med senere ændringer.) Overtrædelse vil være strafbart efter § 30 i Byggeloven.

Barnevogne, cykler, indbo, affald, sko, hylder og lignende må stilles i særlige rum i kælderen, i skure i gården eller i egen lejlighed.

I henhold til bestemmelserne i Lov om brandsikring af etageboligbygninger gælder følgende forskrifter:

Ejendommens adgangsarealer, brandredningsarealer (brandveje), trapper med tilhørende forrum og gange samt adgang hertil må ikke indrettes eller benyttes til andre formål end adgang eller tilkørsel.
Arealerne, trapperne og gangene med videre skal stedse holdes ryddelige.
De må heller ikke anvendes til henstilling af biler, cykler og barnevogne mm. eller til oplagring af varer og affald mm., der kan befordre en brands udbredelse eller hindre personers flugt og brandvæsnets indsats i tilfælde af brand.

Øvrige fællesrum, der ikke holdes aflåst, skal holdes ryddelige på tilsvarende måde.

Pulter- og lagerrum, der hører til de enkelte bolig- og erhvervsenheder, skal holdes forsvarligt aflåst. Ejeren skal sørge for, at sådanne rum tømmes ved beboerskifte.

Ejeren skal ved opslag eller lignende gøre beboere bekendte med ordensforskrifternes sigte og indhold.

Overtrædelse af et påbud er strafbart efter § 30 stk. 1 litra c i byggeloven (lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. Juni 1998).

Sikkerhedsstyrelsen kræver, at der er opsat HFI-relæ eller HPFI-relæ i samtlige boliger senest 1. Juli 2008.

Der er etableret postkasseanlæg forneden i trapppe-opgangene som opfylder postlovens bestemmelser.

9.3 Oplysning om vejnavne:

Irlandsvej blev navngivet i 1920 med statsnavnet Irland. Vejen, der er en gammel markvej fra Sundby-vester, hed indtil 1920 Møllevej.

Hendonvej er navngivet i 1945 efter Londonforstaden og politiskolen Hendon i Middlesex.

Sundbyvestervej blev navngivet i 1928. Før da var stykket mellem Irlandsvej og Amagerbrogade en del af Møllevej, men navnet ændredes på grund af sam-menfald med forskellige andre navne i København, som indeholdt ordet mølle. Resten af Møllevej i Sund-byvester fik samtidig navnet Irlandsvej. I 1929 førtes vejen forbi kommuneskolen til Englandsvej, og vejfor-løbet, der fortsatte i Rembrandts Allé frem til Røde Mellemvej, blev samtidig til en del af Sundbyvestervej Vejen løber over Sundbyvesters jord, men har ikke forbindelse med selve byen. Navnet valgtes som et passende overordnet navn, der samtidig var neutralt i forhold til kvarterets navnegrupper (planter, udenland-ske steder og gamle marknavne).

10. Offentlige forhold og planer

10.1 Zonestatus :

Byzone

10.2 Offentlige forhold :

Vi har ikke indsendt "Forespørgsel om ejendoms-oplysninger" til Københavns kommune og forespurgt om kommunens planer vedrørende eventuelle frem-tidige anlægsarbejder, der kan berøre ejendommen fysisk og økonomisk. Vi forudsætter at en besvarelse ikke giver anledning til bemærkninger.

Vi har ikke foretaget en undersøgelse af jordbundens bæreevne eller beskaffenhed og det forudsættes, at der ikke opstår eventuelle problemer i relation hertil.

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord.

Kommunen kan dog undtage større sammenhængen-de områder inden for byzoner, som den har viden om,

ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Det fremgår af Jordforureningsattest at der ikke er registreret jordforurening på grundarealet.

I 2027 skal alle målere i Danmark være fjernaflæste. Det betyder, at gamle målere f.eks. fordampningsmålere, der ikke kan fjernaflæses skal skiftes. At alle målere skal kunne fjernaflæses i 2027, og at forbrugerne skal have adgang til månedlige forbrugsoplysninger, er en del af det europæiske energieffektiviseringsdirektiv (EDD) og dermed også dansk lov.

10.3 Offentlige planer :

Ejendommen er omfattet af rammebestemmelserne i Københavns Kommuneplan.

København skal være en by med høj livskvalitet og rum for alle. Den skal være en 15-minutters by, hvor de fysiske rammer for hverdagslivet skaber de bedste forudsætninger for, at daglige gøremål, som fx arbejde, indkøb, uddannelse, kultur- og fritidsaktiviteter og sundhedsfaciliteter, ikke er mere end et kvarter væk med cykel, gang eller offentlig transport. Det skal være en by, hvor bæredygtig byudvikling, livskvalitet, kunst og kultur, sundhed og tryghed fortsat gør byen til en af verdens bed ste byer at bo og leve i og besøge. Udviklingen af byen skal baseres på universelt design, så byen indrettes for alle – også mennesker med handicap. Det er vigtigt, at København har et boligmarked i balance, hvor der er mulighed for at eje, såvel som leje sin bolig, og her er hensynet til vores mest sårbare københavneres behov for en billig bolig vigtigt. Byens erhvervsliv og uddannelsesinstitutioner er vigtige for Danmark og hovedstadsregionen. De skal sikre udviklingen af nye arbejdspladser og kompetencer for byens borgere. Samtidig kan de tiltrække nye borgere, som kommer for at arbejde, forske eller studere. De bidrager til det levende by liv, som er resultatet af de mange befolkningsgrupper, der dagligt bor, studerer eller arbejder i byen. København skal fortsat være en grøn og klimavenlig hoved stad, der går forrest i den grønne omstilling og sætter ambitiøse mål for fremtiden, som kan inspirere andre stor byer. Dette skal følges op med investeringer, der fremmer bæredygtig mobilitet og flere nye grønne områder og par ker, som bidrager til københavnernes sundhed og fritid. København skal være en grøn by og arbejde for at højne biodiversiteten i

byen til glæde for københavnerne. Byens historiske bygninger og kulturmiljøer er vigtige for byens identitet og har betydning for både københavnere, danskere og besøgende fra udlandet. I byudviklingen skal der både ske bevaring og udvikling af de kulturhistoriske spor og bevaringsværdige bygninger. København skal være hovedstaden, som alle i landet kan være stolte af og gøre brug af. København vil være fremtid ens klimavenlige hovedstad.

Siden 2002 er der udviklet et metro system, der binder Københavns eksisterende og nye bydele sammen på en effektiv og højfrekvent måde. I 2023 var der i alt 119,7 mio. passagerer, der benyt tede det samlede metrosystem. Dette svarer til ca. 10 mio. passagerer pr. må ned. Særligt på strækningen over havneafsnittet mellem Kgs. Nytorv og Amager er der kapacitetsudfordringer, som vil stige i takt med befolknings- og erhvervstilvæksten. Når der udvikles nye bydele i København, er en udbygning af kollektiv trafik, såsom metro med kobling til tognettet, samt tilpasning af busnettet, vigtige virkemidler til at binde den tætte by og resten af hovedstaden bedre sammen. Det skal sikre en bære dygtig trafikbetjening af nye byområder. Københavns Kommune arbejder derfor sammen med staten for etablering af ny metrolinje M5 fra Københavns Hovedbanegård over det nordlige Amager til Refshaleøen og Lynetteholm. Linjen skal både løse kapacitetsudfordringen i den eksisterende metro og samtidig binde udviklingen af de østlige havneområder sammen med den eksisterende by. På længere sigt kan denne linje udvides til en ny metroring med forbindelse fra Lynetteholm og videre til Østerport, Rigshospitalet, Indre Nørrebro og Københavns Hovedbanegård. Der vil i planlægningen af en kommende metro til Lynetteholm også ses på, hvordan man kan aktivere metrostationerne til at skabe gode byrum med kunst og kultur, og sammentænke dem med udbygningen af fx idrætsanlæg for at sikre størst mulig brug og tilgængelighed for alle københavnerne. Desuden undersøger staten, i samarbejde med Københavns Kommune, en kommende Østlig Ringvej, der er en regional vejforbindelse, som kan binde nye bydele sammen, og som samtidig kan reducere den gennemkørende og unødvendige biltrafik i den eksisterende by. Effekten kan forstærkes, hvis der sideløbende gennemføres trafiksanerende tiltag i den indre by. Busserne er også en central del af det kollektive net. I København kører der 39 buslin-

jer, hvoraf størstedelen binder København sammen med omegnskommunerne. De fungerer både som effektiv kobling til metro og tog og sikrer samtidig en god lokal dækning og kortere gangafstande til kollektiv trafik for fx gangbesværede. I København omstilles busserne til el, og målet er at nå 100 procent i 2025. Flere af de store buslinjer og havnebusserne er allerede omstillet, og ultimo 2023 var 60 procent af bus driften på el. I Københavns Kommune er cykel og gang de foretrukne transportmidler. Cyklende og gående udgør over halvdelen af alle ture i/til/fra København, og ses alene på københavnernes ture udgør de 2/3 af turene. København har gennem de seneste mange år udviklet sig til at være en af verdens bedste cykelbyer og det skal den fortsætte med at være. Cyklen er et effektivt, grønt, billigt og sundt transportmidddel, og det er københavnernes foretrukne transportmiddel, når de skal på arbejde og uddannelse. Ses på arealet mellem byens huse udgør cykelstier omkring seks procent af arealet, og mange cyklister oplever trængsel i myldretiden. Vi skal derfor fortsat udbygge cykelinfrastrukturen og prioritere cyklen som en central og sikker transportform for børn og ældre, der kan styrke folkesundheden, betjene boligområder og binde Københavns forskellige bydele bedre sammen. Dette skal gå hånd i hånd med ambitionen om at udvikle cykelinfrastruktur, der styrker folkesundheden og frigiver plads til forskellige typer af cyklister, herunder børn, turister, sårbare grupper med kroniske sygdomme og ældre bl.a. ved at etablere sikre skoleveje og flere cykelgader. På regionalt plan er der de seneste 10 år sket en gradvis udbygning af det regionale supercykelstinet, som har med ført, at både tidligere bilister og andre cykler længere og på tværs af kommune grænser. Supercykelstierne skal også fremover udbygges og bidrage til den sammenhængende hovedstad.

10.4 Brandmæssige forhold : Ejendommen forudsættes brandsikret i henhold til gældende regler.

10.5 Energimærke og energiplan : Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i "Lov om fremme af energi- og vandbesparelse i bygninger" – og dermed omfattet af lovpligtigt tilsyn ved salg.

Der henvises til bestemmelserne i lovbekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger.

Fristen for udlevering af energimærkning ved salg af en andelsbolig i en andelsboligforening er trådt i kraft 1. Juli 2009.

Der er 13.07.2021 udarbejdet Energimærkning for ejendommen. Af energimærket fremgår det at ejendommen har opnået energimærke C.

Energimærket er gyldigt i 10 år til 13.07.2031.

10.6 Radon :

Radon er en naturligt forekommende og radioaktiv gasart, der dannes i jord -og bjergarter, som indeholder thorium og uran. Radon trænger ind i boliger fra undergrunden. Gasarten kan hverken ses, lugtes eller smages.

1-2 point: Meget lav risiko
3-4 point: Lav risiko
5-6 point: Medium risiko
7 point: Relativt høj risiko
8-9 point: Meget høj risiko

Pointscoren udregnes fra de underliggende datasæt. Baseret på den officielle radonklassificering kan en ejendom score fra 1 point (radonklasse 1) og op til 5 point (radonklasse 5). Geologi kan tilføje fra 0 point (f.eks. flyvesand) og op til 2 point (f.eks. moræneler). Byggeår kan tilføje 1 point hvis bygningen er opført før 1998 og ellers 0 point. Hvis bygningen er uden kælder tilføjes endnu et point og ellers 0 point. Endelig reduceres pointscoren til 25 procent hvis der er tale om en lejlighed i et etagebyggeri.

Irlandsvej / Sundbyvestervej / Hendronvej ligger i den gamle København kommune, der er klassificeret som **Radonklasse 2**. Det betyder at **1-3%** af husstandene i området vurderes at have et radonniveau på 200 Bq/m3 eller mere (WHO anbefaler at koncentrationen ikke overstiger den øvre grænseværdi på 100 Bq/m3) Som udgangspunkt er risiko for Radon i boligen derfor middelhøj.

Radonklasse 2 klassificeringen stammer fra den landsdækkende radonundersøgelse fra 2001. Undersøgelsen inkluderede 17 målinger i den gamle København kommune. Af de 17 målinger var den højeste radonkoncentration 290 Bq/m3 og middelkoncentrationen var 47 Bq/m3.

10.7 Vand og spildevand :

I de næste mange år vil der i kommunen blive udført omfattende projekter omkring regnvand og klimatilpasningsprojekter, der kræver store investeringer. Mange steder er der et slidt og utidssvarende kloaksystem. Konsekvenserne har været tydelige de mange gange, hvor det har regnet meget. Omfattende investeringsprojekter koster rigtig mange penge, og ny lovgivning og ændrede regler for forsyningsselskaberne i Danmark betyder, at vandforsyningsselskaberne bliver nødt til at hente flere penge direkte hos kunderne for at kunne finansiere disse store anlægsprojekter.

10.8 Supercykelstier :

Der er i hovedstadsregionen frem til 2024 blevet etableret i alt 16 supercykelstiruter på 244 km, og der er planer om yderligere supercykelstier. I Region Hovedstaden er det næsten hver 2. borger som i dag vælger at anvende cyklen når de skal rundt i området. Samarbejdet om supercykelstier foregår mellem 28 kommuner og Region Hovedstaden. Det endelige mål er, at der frem mod 2045 bliver i alt 60 ruter på samlet 850 km. Cyklen er en vigtig spiller i kampen om at reducere vores CO_2-udledning så vi når EU's klimamål i 2050. I et større perspektiv spiller cyklen også en rolle i en mere bæredygtig fremtid for os alle. Cyklen kan faktisk bidrage til at nå hele 11 ud af FN's 17 Verdensmål for en bæredygtig fremtid.

11. Nyttige oplysninger

11.1 Hold fugten væk :

Daglig udluftning med gennemtræk på 2 x 15 minutter hver dag.

Undgå at tørre tøj inden døre.

Fjern fugten – husk at bruge emhætten ved madlavning og aftør vægge og gulv efter badet.

Hold øje med tegn på fugt, mug og skimmelsvampe – ses ofte som mørke pletter på vægge og i vinduernes nederste kanter.

11.2 Undgå skimmelsvamp :

Gå boligen efter for at finde årsagen til skimmel. Fungerer emhættens udsugning som den skal. Er der utætheder eller vandskader i lejligheden. Husker I at lufte ud og holde fugten væk.

Hvis der er begyndende skimmelsvamp så rens fladen med et desinficerende rengøringsmiddel som Rodalon som findes både til indendørs og udendørs anvendelse. Lad det sidde i en ½ times tid, før det vaskes af.

11.3 Kondens:

Kondens på den udvendige side af ruderne skyldes, at ruderne isolerer så godt, at temperaturen på den udvendige side af ruden er lav. Der overføres altså ikke ret megen varme fra rummet og ud til omgivelserne. Kondensen skader ikke vinduerne, der er konstrueret til at holde vand ude, så vinduerne tager ikke skade af, at der sætter sig kondens på ruden – det er alene udsynet der forringes og normalt forsvinder kondensen tidligt på dagen som følge af opvarmning og vind. Udvendig kondens forekommer typisk i efterårs- og forårsmånederne.

Kondens på den indvendige side af ruderne skyldes, at luftfugtigheden i lejligheden er for høj! Undersøgelser har vist, at indeklimaet har stor betydning for vores generelle sundhedstilstand. Hvis indeklimaet er for fugtigt, kan det påvirke beboernes helbred. Udover at et fugtigt indeklima kan være skadeligt for mennesker, kan det også give skader på lejlighederne – når kondensvand gennem længere tid løber fra ruderne, kan det bl.a. forårsage råd og vækst af skimmelsvampe. Derfor er udluftning meget vigtig og udluftning har ikke nævneværdig betydning for varmeforbruget.

12. Servitutter/Deklarationer

På ejendommen er der i henhold til tingbogsattest af 02.07.2025 tinglyst byrder der skønnes at kunne have negativ indflydelse på ejendommens værdi.

Servitut lyst 04.08.1997 om afgivelse af del af evt. ejendomsavance til Ejendomsselskabet Tor I/S.

Servitut lyst 27.03.2017 om tilbagebetaling af støtte til Københavns Kommune.

Under henvisning til ejendommens blad i tingbogen, er de på ejendommen tinglyste indestående lån ikke beregnet til hverken restværdi eller kontantværdi.

Efter det oplyste findes der ingen utinglyste byrder og rettigheder.

13. Forsikringsforhold

Forsikringsforhold:

Gjensidige Forsikring, police nr. 33 62 6915929.
Forsikringen er en bygningsforsikring incl. bygningsbrand og anden bygningsbeskadigelse med insekt- og svampeforsikring, stikledning og rørskade, glas og sanitet, husejeransvar, huslejetab, retshjælp og bestyrelsesansvarsforsikring.

Anticimex Forsikring, police nr. 128.
Forsikringen er en skadedyrsforsikring.

Der henvises endvidere til evt. undtagelsesbestemmelser i forsikringsbetingelserne for de ovennævnte forsikringer.

14. Øvrige oplysninger

14.1 Momsreguleringsforpligtelse :

Administrator oplyser at ejendommen, ikke er momsregistreret.

14.2 Bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond :

Ejendommen er omfattet af reglerne om bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond, for de 3 udlejede beboelseslejemål i ejendommen. Satserne for 2025 er jf. Grundejernes Investeringsfond til udvendig vedligeholdelse jf. Lejelovens §§ 119 og 120 skal der for boliglejemålene afsættes ca. kr. 162,00 pr. etage m².

Til indvendig vedligeholdelse jf. Lejelovens § 117 skal der afsættes kr. 53,00 pr. etage m².

15. Dokumentation

Til brug for vurderingen har vi modtaget, rekvireret og gennemgået følgende dokumenter:

- Københavns Kommuneplan
- Regional udviklingsplan, region Hovedstaden
- SAVE-registrering
- BBR-meddelelse af 02.07.2025

- Tingbogsattest af 02.07.2025
- Jordforureningsattest af 04.07.2025
- Opkrævning grundskyld 2025
- Opkrævning kommunale ejendomsbidrag 2025
- Årsregning vand 01.04.2024 – 31.03.2025
- Forside vandregnskab 01.04.2024 – 31.03.2025
- Oplysning om el-forbrug
- Årsregning fjernvarme 01.04.2024 – 31.03.2025
- Forside varmeregnskab 01.04.2024 – 31.03.2025
- Ejendomsvurdering pr. 01.10.2020
- Forsikringspolice Gjensidige af 02.07.2020
- Forsikringspolice Anticimex skadedyrsforsikring
- Opkrævning forsikringspræmie pr. 01.07.2024
- Restgældsoplysninger pr. 30.09.2024
- Årsrapport 01.07.2023 – 30.06.2024
- Driftsudgifter 01.07.2024 – 23.06.2025
- Beboerfortegnelse af 24.06.2025
- Energimærke C af 13.07.2021
- Referat ordinær generalforsamling 28.10.2024
- Drift- & vedligeholdelsesplan 24.12.2024
- Vedtægter med ændringer af 28.10.2021
- Budget for projekt nyt tag-vinduer-altandøre af 24.04.2019
- Satser Grundejernes Investeringsfond

16. Underskrift

Vurderingen er udtryk for vore kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig, hvorfor der tages forbehold for at myndigheder og andre kan foretage en anden skønsmæssig vurdering af ejendommen end den af os foretagne. Opmærksomheden henledes på, at vi ikke er ansvarlige for tab mv. som skyldes at myndigheder eller andre ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund.

Måtte medvirkende medarbejdere eller selskabet ifalde ansvar efter dansk rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed, begrænset til den dækning som følger af selskabets ansvarsforsikring via Dansk Ejendomsmæglerforening.

Undertegnede vurderingsmand erklærer herved, ikke at have personlig eller forretningsmæssig interesse i vurderingens udfald, og at jeg hermed opfylder bestemmelserne i retsplejelovens § 60.

Undertegnede valuar erklærer, at nærværende valuarvurdering er gennemført i overensstemmelse med de anførte regler i Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b, således at vurderingen lovligt kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger i den vurderede ejendom.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i 1 eksemplar som beror på vort kontor. Rapporten er som pdf fil fremsendt til administrator sammen med tingbogsattest af 02.07.2025.

Med venlig hilsen

Erik Wiborg
Ejendomsmægler & Valuar, M.D.E.

Vurderingsrapporten må kopieres og omdeles til andelshaverne i ejendommen, men må i øvrigt ikke uden Wiborg + Partnere ApS' skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

17. Bilag

Bilag nr. 1	Rentabilitet
Bilag nr. 2	Jordforureningsattest
Bilag nr. 3	Fotos
Bilag nr. 4	Markedsforhold Storkøbenhavn

Med nye tage-vinduer-altandøre

Ejendommen har energimærke C

Sagsnr :	600681
Adresse :	A/B Sundbyvester Irlandsvej 64-70 / Sundbyvestervej 51-65 / Hendronvej 4-10 2300 København S

Offentlig ejendomsværdi :	80.000.000	Ny grundværdi pr. 01.01.2023	164.284.000
Offentlig grundværdi :	17.268.700	Skattepligtig grundværdi	131.427.200

Ejendomsvurdering 2020 pr. 1. oktober 2020

Grundareal i alt	10.933	m^2 heraf Vej	1.505 m^2
Matr. Nr.	2026 Sundbyvester, København		

LEJEBEREGNING :	m^2		kr. /år m^2		Total
Bygningsareal	6.141				
94 Boliglejemål - basisleje incl. forbedringer	5.892	x	851,00	= kr.	5.014.092
Forbedringer jf. nedenfor				= kr.	
Kældre og loftsrum		x		= kr.	-
Garagebygninger med 14 garager - skønnet lejeværdi	261	x	515,00	= kr.	134.415
8 P-pladser - skønnet lejeværdi				= kr.	28.800
				= kr.	
samlet bygningsareal (jf.regnskab)	6.153				
Ialt	6.153 m^2			kr.	5.177.307

IALT LEJEINDTÆGT						kr.	5.177.307
DRIFTSUDGIFTER :							
* anslået							
Grundskyld 2025						kr.	635.313
Rottebekæmpelsesgebyr						kr.	962
Skorstensfejning						kr.	-
Renholdelse, fortov						kr.	-
Dagrenovation- & renholdsgebyr						kr.	312.120
Mobilsug						kr.	27.044
Vand - afregnes via vandregnskab						kr.	-
Forsikringer						kr.	211.616
Electricitet						kr.	36.502
Serviceaftale legeplads						kr.	31.035
Vicevært / renholdelse mm.				*		kr.	385.000
Administration/Revision - Normtal kr. 4.500,00 x 94				*		kr.	423.000
Løbende udvendig vedligeholdelse	kr 162	x	6.153		m^2	kr.	996.786
Løbende indvendig vedligeholdelse	kr 53	x	5.892		m^2	kr.	312.276
Varme- & vandregnskab				*		kr.	74.920
IALT DRIFTSUDGIFTER						kr.	3.446.574
OVERSKUD EJENDOM						kr.	1.730.733

Kapitalafkast

15. alm. Vurdering	1000	x	5.892			
7% heraf					kr.	58.920
Tekniske installationer	5				kr.	5.000
Forbedringstillæg	År	Anskaffelsessum	Forbedringsandel	Ydelsesprocent		
Dørtelefon - anslået	2000	150.000,00 kr.	1	9,00%	kr.	13.500
Postkasseanlæg - anslået	2009	80.000,00 kr.	1	8,40%	kr.	6.720
Fjernvarme - anslået	1992	2.500.000,00 kr.	0,8	13,80%	kr.	276.000
Termoruder og øvrig forbedring - anslået	2019	11.000.000,00 kr.	0,66	7,00%	kr.	508.200
Brandsikring	1980	1.000.000,00 kr.	1	8,00%	kr.	80.000
Sikkerhedsdøre	2021-2022	1.314.889,02 kr.	1	6,00%	kr.	78.893
2 nye skraldeskure	2025	684.867,20 kr.	1	7,00%	kr.	47.941
Isolering - nyt tag - forbedringsandel		6.270.908,05 kr.	1	6,00%	kr.	376.254
gavlisolering mv.	2017	1.654.974,81 kr.	1	7,00%	kr.	115.848
udgifter i alt					I alt kr.	5.013.851
udgift pr m2						851

	A/B Sundbyvester																	
Vurderingsindput			Merleje moderniseret															
Gns gns leje før modernisering	DKK/m²	851	849	866	883	901	919	937	956	975	995	1.015	1.035	1.056	1.077	1.098	1.120	1.143		
Lejeværdi efter modernisering LL 19.2	DKK/m²	1.700																		
Estimerede kr. 5.220/m²	DKK/pr m2	5.220		5.220	5.324	5.431	5.540	5.650	5.763	5.879	5.996	6.116	6.238	6.363	6.490	6.620	6.753	6.888	rest	0
Frigørelsesfrekvens			5828	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	modeniseret	5.828
																			I alt	5.828

				2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Indtægter																			
Leje Bolig	reg		2,00%	5.014.092	5.114.374	5.216.661	5.320.995	5.427.414	5.535.963	5.646.682	5.759.616	5.874.808	5.992.304	6.112.150	6.234.393	6.359.081	6.486.263	6.615.988	6.748.308
Merleje ved § 19.2 moderisering	reg		2,00%		336.462	686.383	1.050.165	1.428.225	1.820.987	2.228.888	2.652.377	3.091.913	3.547.971	4.021.034	4.511.600	5.020.180	5.547.299	6.093.494	6.659.319
Erhverv	reg		2,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vaskerirndtægt	reg		2,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
markedleje																			
Garager - p pladser - kældre - loftsrum			2,00%	163.215	166.479	169.809	173.205	176.669	180.203	183.807	187.483	191.232	195.057	198.958	202.937	206.996	211.136	215.359	219.666
Omkostninger																			0
Løbende omkostninger	reg		2,00%	-3.415.539	-3.483.850	-3.553.527	-3.624.597	-3.697.089	-3.771.031	-3.846.452	-3.923.381	-4.001.848	-4.081.885	-4.163.523	-4.246.793	-4.331.729	-4.418.364	-4.506.731	-4.596.866
Moderniseringsomkostninger	reg		2,00%	-2.028.144	-2.068.707	-2.110.081	-2.152.283	-2.195.328	-2.239.235	-2.284.020	-2.329.700	-2.376.294	-2.423.820	-2.472.296	-2.521.742	-2.572.177	-2.623.621	-2.676.093	
Anslået tomgang ved renovering 3 mdr.	reg		2,00%	-82.660	-84.314	-86.000	-87.720	-89.474	-91.264	-93.089	-94.951	-96.850	-98.787	-100.763	-102.778	-104.833	-106.930	-109.069	
Fradrag for driftsoverskud "ledig lejlighed" - 64 kvm				-17.584	-17.915	-18.274	-18.639	-19.012	-19.392	-19.780	-20.176	-20.579	-20.991	-21.410	-21.839	-22.275	-22.721	-23.175	-23.639
Exitafkast			3,10%																
Cash-flow				-366.600	-37.470	304.972	661.126	1.031.405	1.416.230	1.816.036	2.231.268	2.662.383	3.109.849	3.574.150	4.055.778	4.555.242	5.073.062	5.609.773	290.541.542
Cashflow, terminalværdi				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	290.541.542	
Total cashflow			-158.299.629	-366.600	-37.470	304.972	661.126	1.031.405	1.416.230	1.816.036	2.231.268	2.662.383	3.109.849	3.574.150	4.055.778	4.555.242	5.073.062	296.151.315	

NPV Kalkulation

	Dis. rat	5,10%	**20.525.557**
NPV exit værdi	Dis. rat	5,10%	**137.774.073**
NPV før deposita			**158.299.629**
Total NPV			**158.299.629**
Internt afkast - IA (IRR)			5,10%

NPV cash flow

Noter:

Kvm i alt	6.153

Værdi af ledig lejlighed

Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse	64
Kvadratmeterpris - anslået gennemsnit	42.000
Anslået værdi af ledig lejlighed	2.688.000

Samlet kalkulation

Total NPV	158.299.629
Værdi af ledig lejlighed	2.688.000
Samlet vurdering	160.987.629
Afrundet	**161.000.000**
Pr. kvadratmeter	**26.164**

Følsomhed

Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0	1%	2%
-0,75%	139.165.343	180.405.223	227.242.060	280.391.925	340.655.422
-0,50%	122.768.871	159.300.861	200.761.614	247.779.796	301.058.156
-0,25%	109.345.723	142.014.172	179.064.009	221.052.379	268.601.956
0	98.173.264	127.617.700	160.987.629	198.780.693	241.552.952
0,25%	88.744.688	115.460.982	145.717.771	179.962.506	218.695.066
0,50%	80.694.082	105.074.363	132.666.182	163.874.153	199.150.218
0,75%	73.750.670	96.110.291	121.397.530	149.980.084	182.268.573

Ovenstående følsomhedsanalyse viser betydningen og påvirkningen af anvendelsen af andre forretningskrav og lejeniveauer i beregningen af ejendommens markedsværdi end den forudsatte.

Den beregnede markedsværdi er, som det fremgår, særdeles følsom overfor ændringer både i afkast og i lejeniveau.

Afkast og markedsværdi er omvendt proportionale, det betyder, at jo lavere afkastet er desto større vil markedsværdien være.

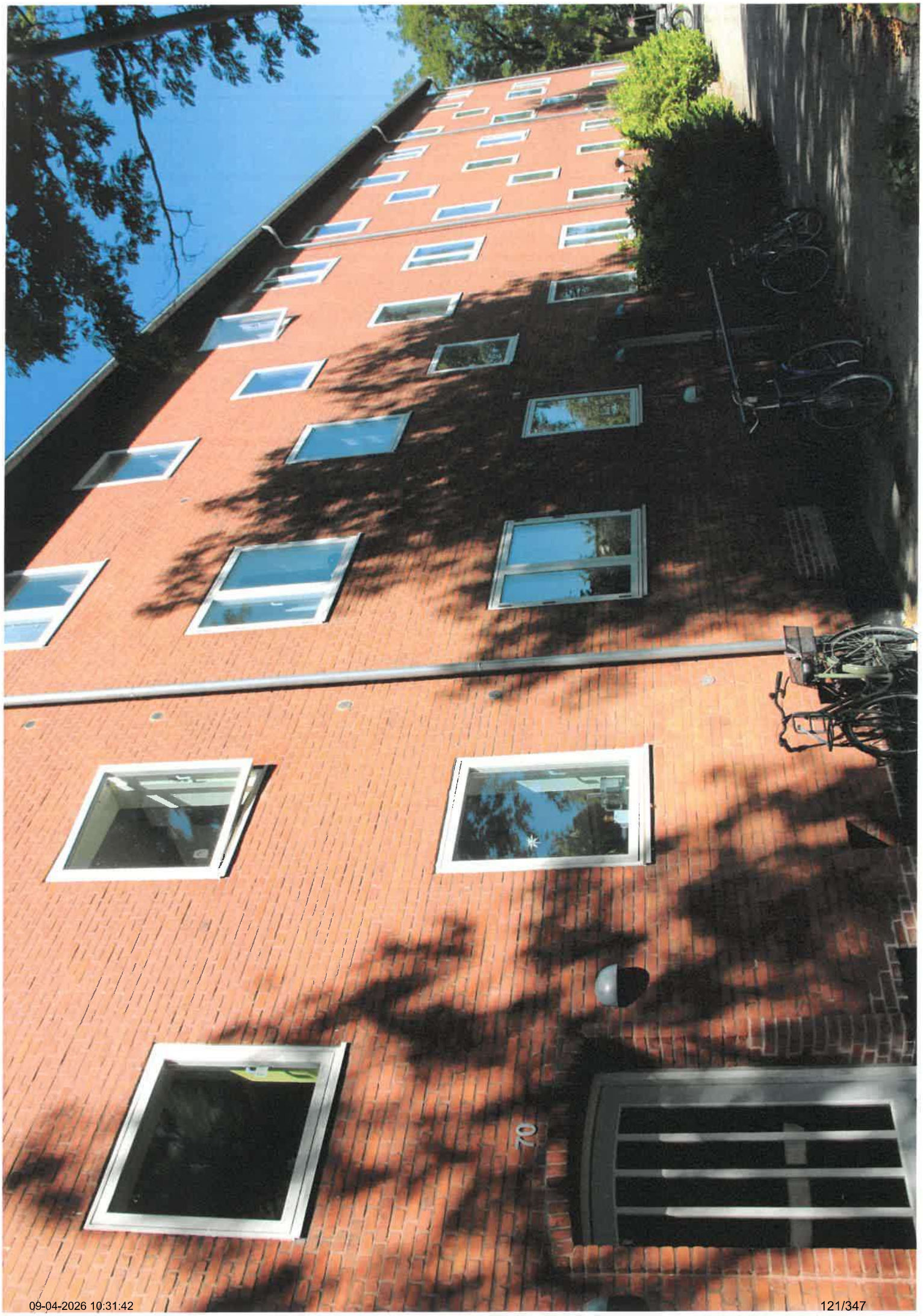
WIBORG + PARTNERE APS
JAGTVEJ 29 B Stuen
2200 KØBENHAVN N
TLF.: +45 40 56 57 45

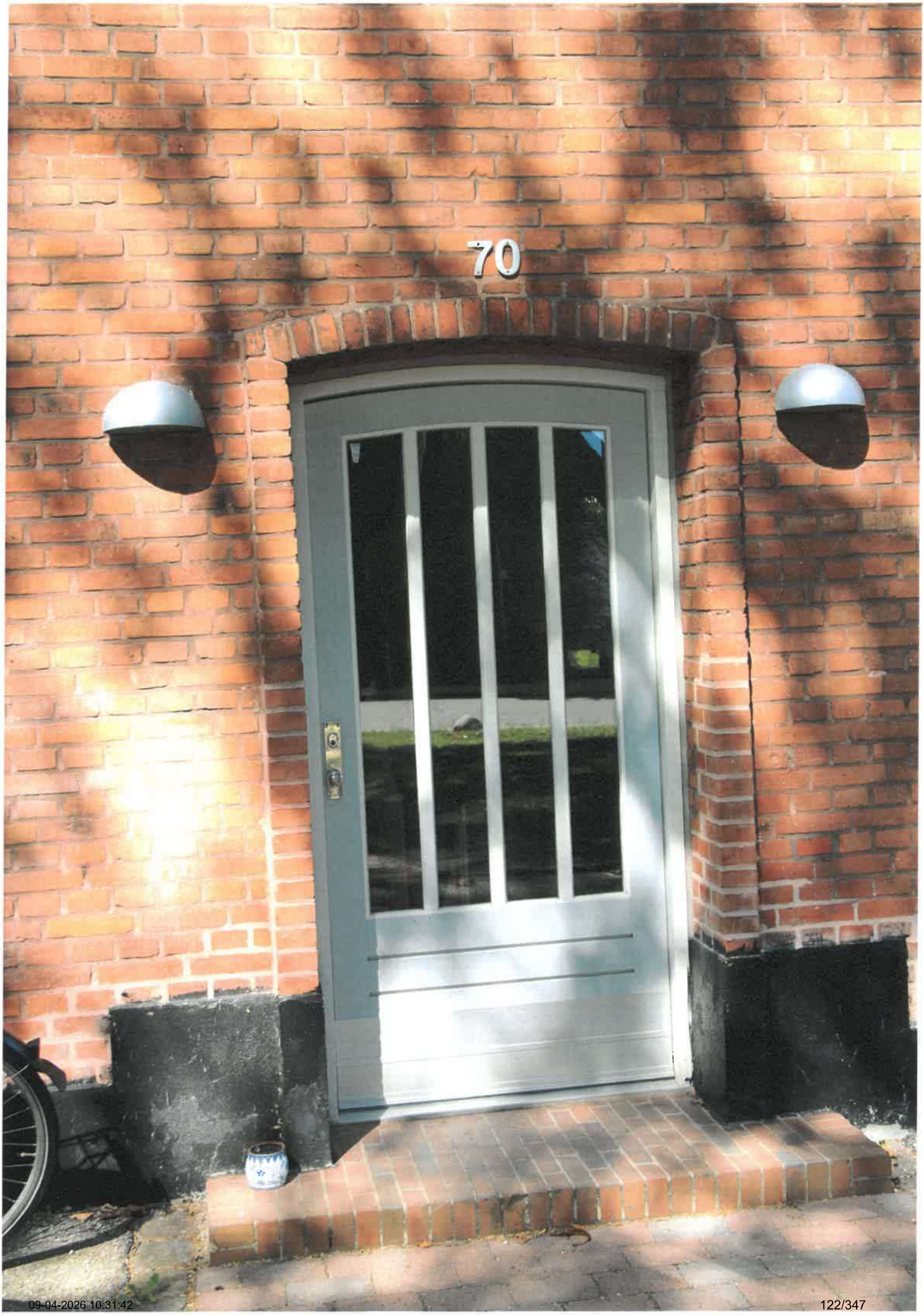
WIBORG@WIBORG-PARTNERE.DK

CVR. NR. 26 75 66 77
ADM. PARTNER: ERIK WIBORG

09-04-2026 10:31:42

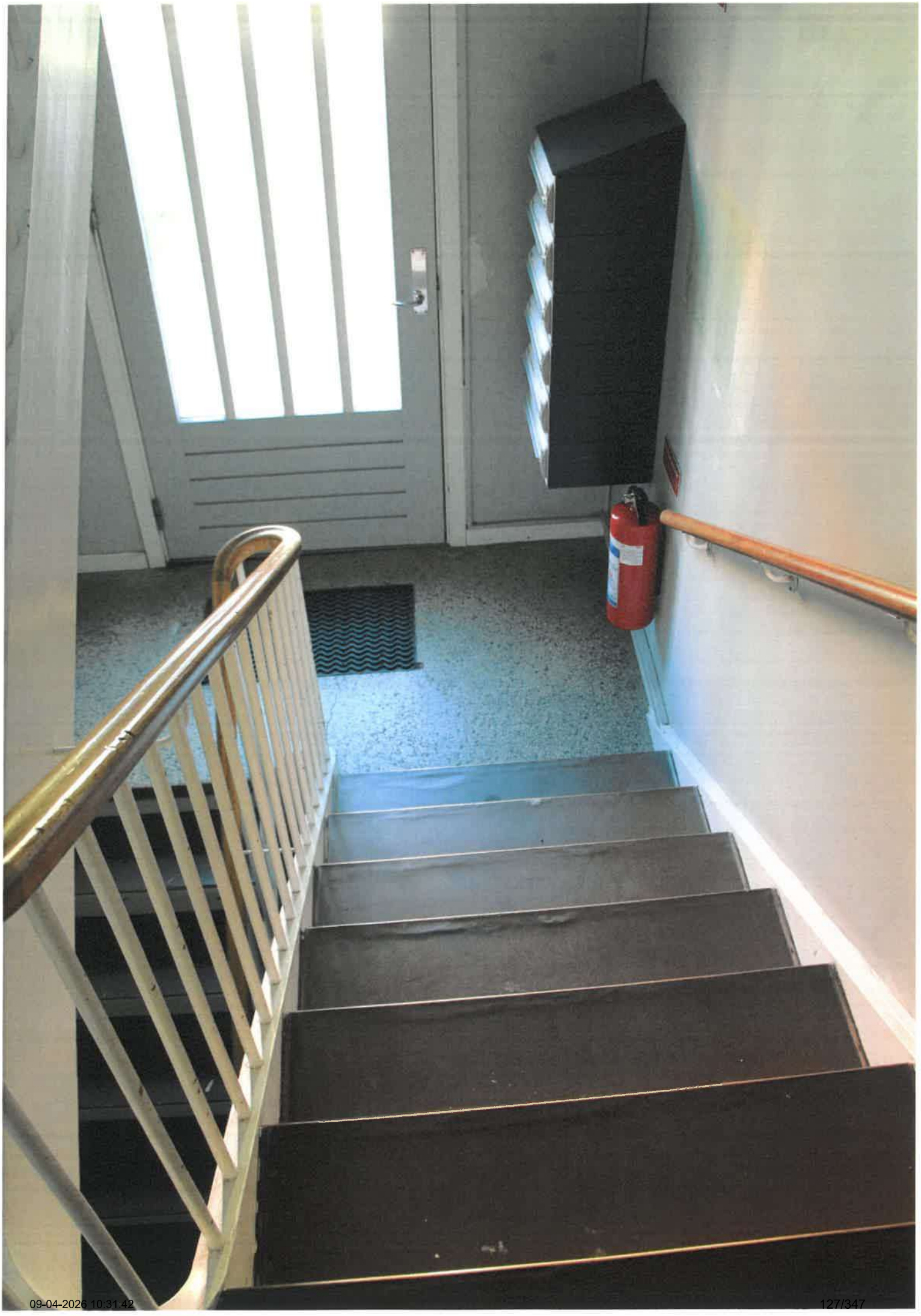
120/347

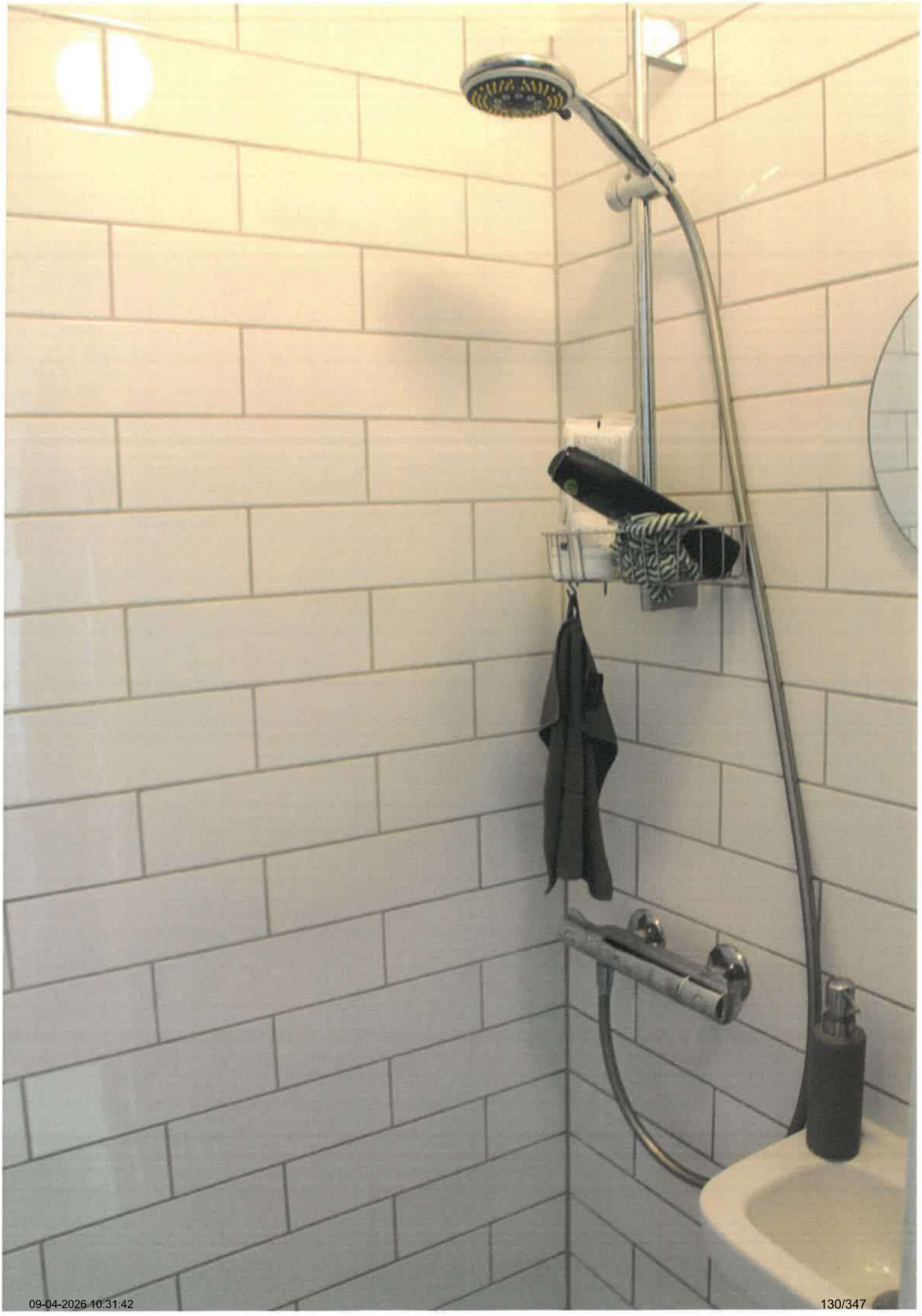


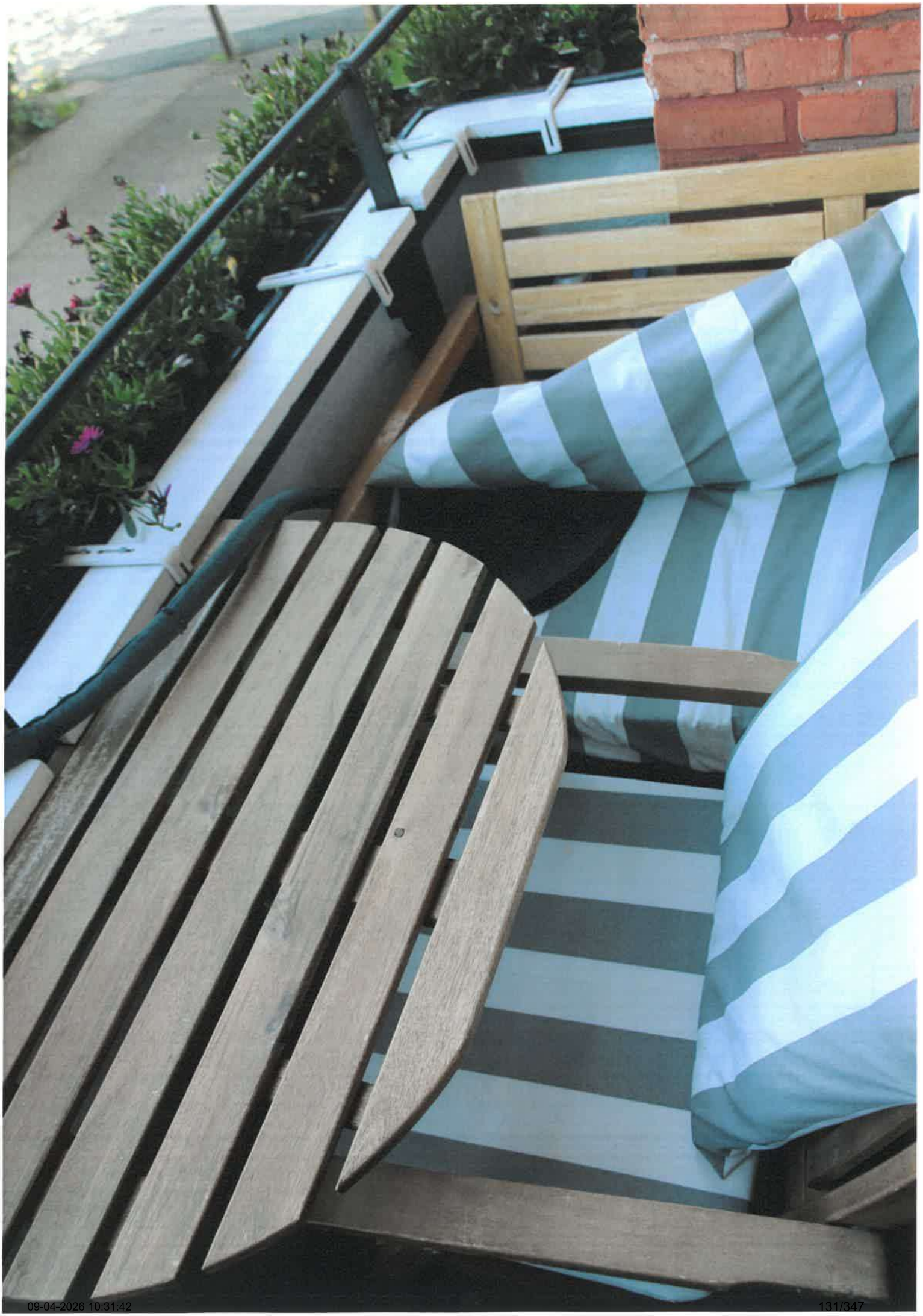

70

09-04-2026 10:31:42

55







GRUNDFOS

SPÆDEVAND
0
2
4
6
8
10
bar

10 2TH
10 1TH

09-04-2026 10:31:42

09-04-2026 10:31:42

141/347

4

Jordforureningsattest

Denne jordforureningsattest er baseret på de informationer, der er registreret i den fællesoffentlige landsdækkende database på jordforureningsområdet, DKjord.

Attesten er baseret på en søgning om en specifik matrikel. I attesten bruges også begrebet "lokalitet", der kan dække over flere matrikler eller eventuelt en mindre del af en matrikel. Der er flere oplysninger omkring lokaliteten, som ikke nødvendigvis også gælder for matriklen. Se derfor på kortmaterialet, hvor meget af matriklen der berøres af lokaliteten.

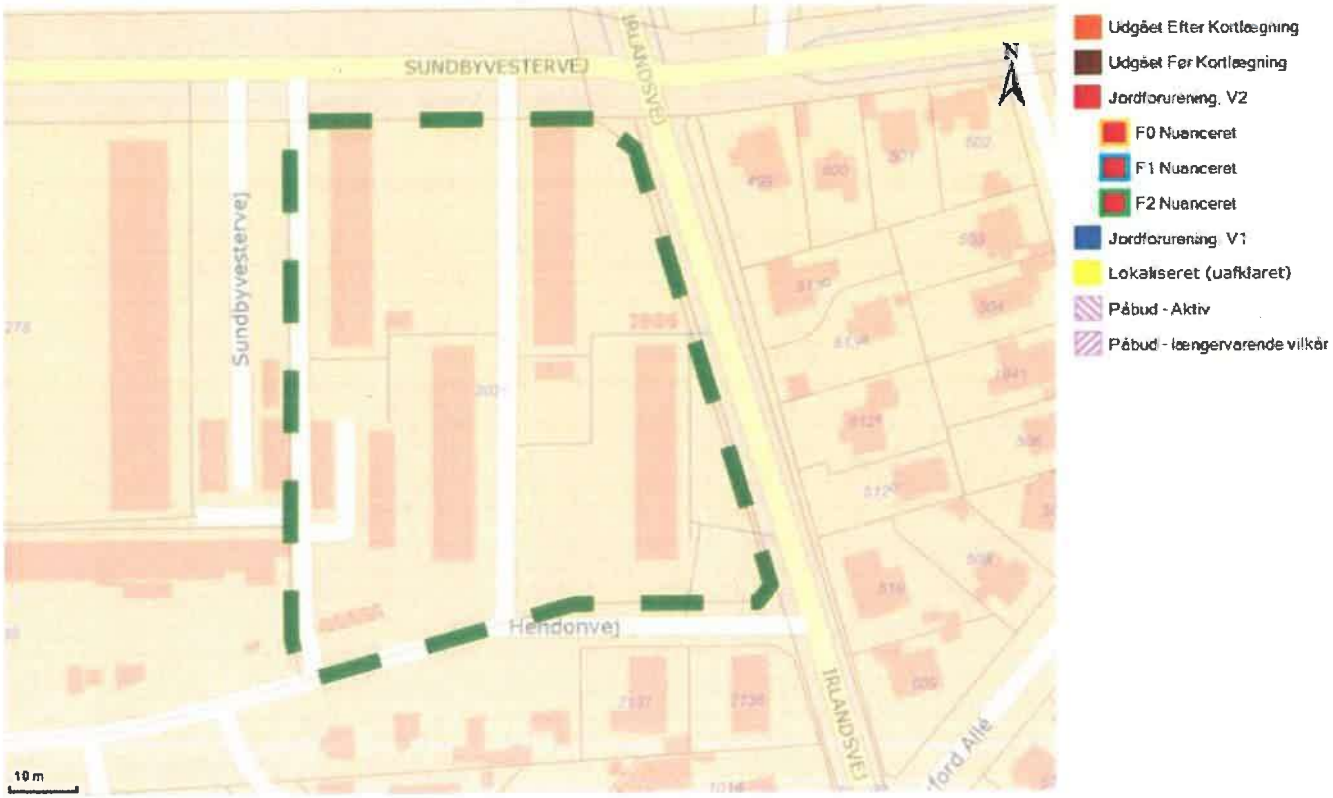
Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvaret for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Sundbyvester, København
Matrikelnummer	2026
Region	Region Hovedstaden
Kommune	København Kommune
Beregningsdato	[Manglende Beregningsdato]

Kort

Placeringen af den søgte matrikel kan ses nedenfor (her kan de også se om der er jordforureninger i nærheden af det søgte).



Forureningsstatus

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.
Region Hovedstaden har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Dansk økonomi og det københavnske boligmarked

Første halvdel af 2024 bød på den hårdeste tid på ejendomsmarkedet siden den sene fase af finanskrisen, og ud fra formelle data for transaktionsvolumen og priser har andet halvår ikke været meget bedre. Alligevel er der er en række indikationer på, at markedet er ved at gå i gang igen.

Transaktionsvolumen i tredje kvartal var pæn, og selv om det i høj grad var logistikejendomme, der trak op, er der også fornyet interesse for boligudlejningsejendomme. Tidlige data antyder også, at boligbyggeriet er på vej op igen, efter at projekter de seneste år er blevet aflyst eller udsat.

Fremgangen er primært drevet af, at centralbankerne har gennemført rentenedsættelser, så der nu er en tro på, at inflationen er kontrol, og at nye rentechok er usandsynlige. Men det spiller også ind, at et solidt ejerboligmarked på en meget konkret måde holder priserne på udlejningsejendomme oppe – flere store ejendomsselskaber er begyndt at konvertere lejeboliger til ejerboliger.

Der er dog stadig forhold, der lægger en dæmper på ejendomsmarkedet, herunder ikke mindst geopolitisk usikkerhed.

Resume: Market for boligudlejningsejendomme befinder fortsat sig i en bølgedal, men der er alligevel tegn på fremgang. Især er det vigtigt, at inflationen synes at være bekæmpet, så der er større tryghed om renten, selv om den næppe kommer tilbage til det ultralave niveau fra før 2022. Samtidig holder ejerboligmarkedet nu på en meget konkret måde, hånden under markedet for boligudlejningsejendomme. Risikofaktorerne, der kan trække ned, handler primært om geopolitik.

Hovedtrækkene i dansk økonomi

Indtil nu i 2020'erne har geopolitikken helt domineret de finansielle markeder, herunder ejendomsmarkederne. Pandemien inspirerede regeringer over hele verden til nogle ekstreme valg, som, sammen med de senere krige i Ukraine og Gaza, førte til inflation og højere renter. Med Donald Trump tilbage i Det Hvide Hus er en ny kilde til usikkerhed kommet ind. Det står klart, at han ønsker at ændre mange ting, og at han ønsker en offensiv amerikansk handelspolitik med højere toldsatser, som alt andet lige vil være skadelig for dansk økonomi. Kun tiden kan vise, hvad han vil og kan gennemføre i praksis.

Globalt har økonomien, hen over alle ulykker, vist sig overraskende modstandsdygtig. Den måde, inflationen er blevet absorberet på, er blot seneste eksempel. Økonomernes diskuterede hvorvidt en hård

eller blød landing ventede oven på inflationen og rentestigninger, men for store dele af verden, herunder Danmark, blev det til ingen landing overhovedet.

Danmark har været begunstiget af flere forhold. Herunder en solid offentlig økonomi, Novo Nordisks pludselige og uventede succes med sit fedmemiddel, og det forhold at Danmark er hjemsted for en verdensførende logistikbranche, og dermed har vundet på de høje fragtrater, som i pandemiens kølvand presse andre landes økonomier.

		2019	2020	2021	2022	2023	2024*	2025*
BNP-vækst	*Danmark*	2,8%	-2,1%	4,9%	2,7%	2,5%	1,8%	2,0%
	EU	1,8%	-6,1%	6,3%	3,5%	0,4%	0,9%	1,5%
Ledighed	*Danmark*	3,7%	4,7%	3,7%	2,6%	2,8%	2,9%	3,1%
	EU	7,6%	7,2%	7,1%	6,2%	6,1%	6,1%	5,9%
Inflation	*Danmark*	0,8%	0,4%	1,9%	7,7%	3,3%	4,0%	3,2%
	EU	1,2%	0,7%	2,9%	9,2%	6,4%	2,6%	2,4%
Privatforbrug	*Danmark*	1,2%	-1,4%	4,3%	4,3%	1,3%	1,0%	2,1%
	EU	1,5%	-7,1%	4,9%	4,7%	0,5%	1,2%	1,4%

Kilde: Danske Bank, Eurostat og Danmarks Statistik. * Forecast

Ultimo 2024 er de nære udsigter for dansk økonomi og ganske lyse. Der forventes BNP-vækst på ca. 2 pct. om året og fravær af arbejdsløshed. Reallønnen er ved at indhente det tabte efter inflationen. Det giver et godt fundament for ejendomsbranchen, at næsten alle på arbejdsmarkedet er i beskæftigelse, og at lønningerne stiger. Dermed vil det være praktisk muligt at justere huslejerne opad.

Men der er også trusler, som hurtigt kan vende billedet. Novo Nordisk kan miste pusten som vækstmotor, når konkurrenter lancerer nye fedmemidler, eller hvis det lykkes en ny amerikansk regering at presse priserne på både fedme- og diabetesmidler ned. Tilbage vil da stå, at Novo Nordisk har optaget meget arbejdskraft og dermed gjort det svært for andre virksomheder i Danmark at ekspandere.

For statens vedkommende hviler de gentagne opjusteringer af det såkaldte råderum på, at det har været muligt for virksomhederne at tiltrække udenlandsk arbejdskraft, og dermed øge arbejdsstyrken og skattegrundlaget. Det er ikke givet, at dette kan vare ved, og vi kan også komme til at se en nettoudvandring fra Danmark. Det vil ramme statens finanser, som i forvejen står til at blive belastet af langt større udgifter på forsvarsbudgettet.

	2023	2024*	2025*
ECB	3,3%	3,8%	3,1%
Dansk statsobligation	2,7%	2,5%	2,4%
Tysk statsobligation	2,4%	2,4%	2,3%
Dansk 30-årig realkreditobligation	4,9%	4,3%	4,3%

Kilde: DØRS, foråret 2024

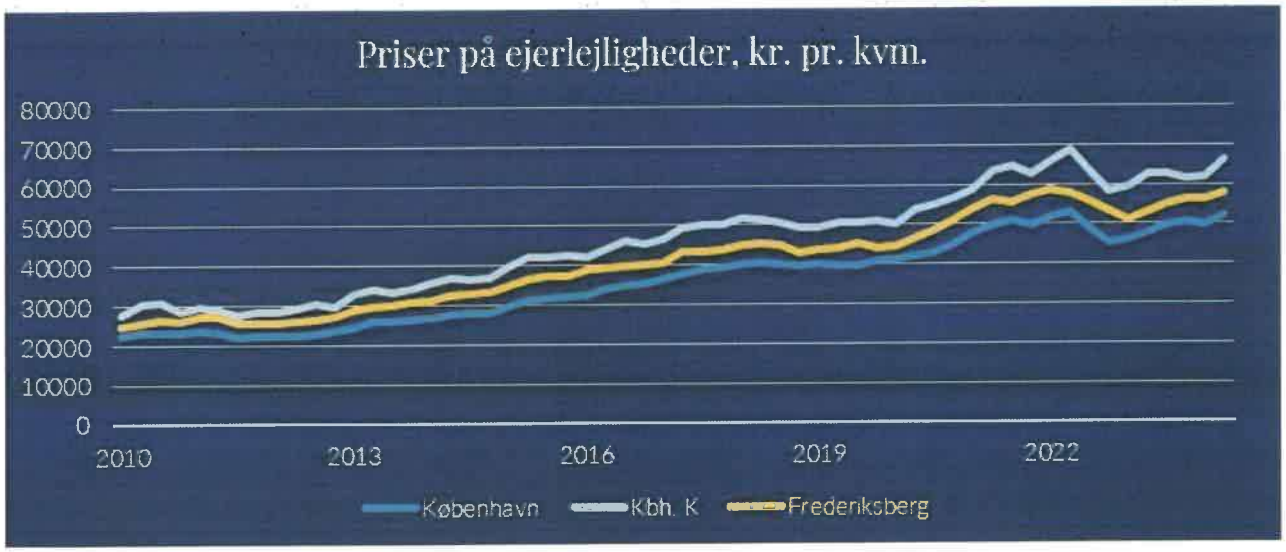
Det københavnske marked for boliger og boligudlejningsejendomme.

Lejlighedsmarkedet:

For økonomenerne var det københavnske ejerboligmarked en af de helt store overraskelser i 2024. Både målt på aktivitet og priser dykkede markedet i 2022, for så at blive normaliseret igen i 2023. De fleste regnede med, at dette skyldtes, at man ved at købe inden 1. januar 2024 kunne undgå at komme over på den nye boligskat, og at både priser og aktivitet ville falde igen efter denne deadline.

Det skete imidlertid ikke. Aktiviteten holdt sig på niveauet fra før pandemien, og priserne steg også, så realværdierne er ved at ramme niveauet fra før pandemien.

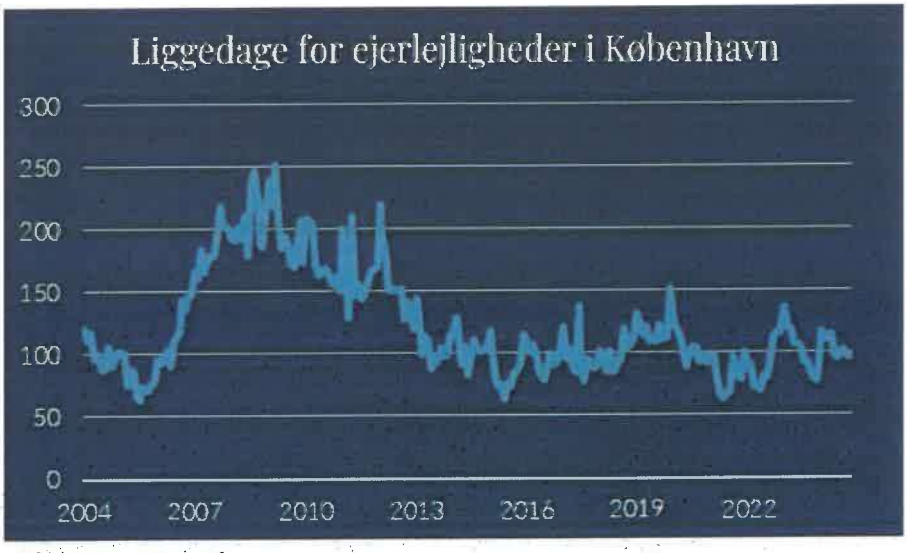
Set i bakspejlet er der nogle gode bud på det københavnske ejerboligmarkeds overraskende styrke.



Kilde: FinansDanmark

For det første betyder nutidens meget stramme regulering af den finansielle sektor, at er man på boligmarkedet, har man pr. definition en stærk økonomi. Dem, som måske lige akkurat kunne skrabe sammen til ydelserne på bank- og realkreditlån, bliver slet ikke lukket inden for.

For det andet er der siden finanskrisen alt overvejende opført lejeboliger i hovedstaden. Derimod er udbuddet af ejerboliger i store træk uændret, og når efterspørgslen stiger, holder det priserne oppe.



Kilde: FinansDanmark

Disse forklaringer er positive, når man kigger fremad. Derimod er en mulig tredje forklaring negativ: Måske er boligkøberne udygtige investorer, som ikke tager tilstrækkelig højde for renterisikoen, og som heller ikke forstår de udgifter, der kommer, når kravene til deres energiforbrug bliver strammet i de kommende år, som følge af EU's bygningsdirektiv.

Vi bruger i denne sammenhæng fire parametre til at vurdere markedet for ejerlejligheder. Den første er priserne. Her viser tal fra andet kvartal, at priserne i hele København er tilbage på samme nominelle niveau som primo 2022. Priserne på ejerligheder på de mest centrale placeringer i København og Frederiksberg har udviklet sig en antydning mindre gunstigt. Til gengæld antyder spredte data for perioden efter andet kvartal, at trenden er fortsat, så priserne på ejerlejligheder i København har kurs mod også at nå samme reelle værdier som før inflationen.

Kilde: FinansDanmark

Dette giver umiddelbart god mening, da nye lønninger også bliver korrigeret for inflation. Men en anden stor joker her er renten. Skulle den falde yderligere tilbage, vil det givetvis have en positiv effekt på boligpriserne.

De tre andre parametre, vi bedømmer på, afspejler dybden i markedet. Det er liggetider, altså hvor mange dage, der gennemsnitlig går før en lejlighed bliver solgt, det er gennemsnitligt afslag i pct. af udbudsprisen, og det er antal solgte lejligheder.

Kilde: FinansDanmark

Alle disse tre parametre synes at have stabiliseret sig på samme niveau som før pandemien. Det er altså et sundt marked, vi kigger på – realværdierne er faldet, men det er hverken svært at købe eller sælge en bolig. Markedet er hverken over- ophedet eller det modsatte.

Investeringsmarkedet:

Udviklingen på ejerlejlighedsmarkedet er interessant at følge ikke blot for boligejerne, men også for ejere af boligudlejningsejendomme. På langt sigt må de to markeder forventes at følge hinanden, i hvert fald når det gælder de af udlejningsejendomme, hvor der kan lejes ud til markedspriser, men til dels også når renoveringen gør, at der kan udlejes til det regulative begreb "det lejedes værdi".

Sammenhængen mellem ejerboligmarkedet og det professionelle ejendomsmarked er for det meste en lidt teoretisk betragtning. Der kan være små tidsforskydninger, men for det meste følger konjunkturerne på de to markeder hinanden, så man ikke ser, at de også påvirker hinanden.

Men det ser man klart for tiden. Hvor ejerboligmarkedet som nævnt hurtigt kom igen efter chokket primo 2022, hænger det professionelle marked stadig i bremsen. Købere og sælgere har svært ved at finde hinanden, og aktiviteten er lav. Mange udenlandske investorer er helt inaktive i Danmark for tiden.

Konsekvensen er, at det kan betale sig at konvertere lejeboliger til ejerboliger, og det sker i et større omfang. Nogle af de allerstørste ejendomsinvestorer har det som en decideret strategi, og f.eks. Heimstaden, en af de største udlejere af private lejeboliger i Danmark, opkøber endda ejendomme, der er under konvertering – en konvertering er en proces, der typisk tager adskillige år.

Således holder ejerboligmarkedet i København hånden under det professionelle marked. Så længe der er en positiv udvikling i ejerboligpriserne, er der grænser for, hvor lavt priserne på boligudlejningsejendomme kan komme ned.

På længere sigt vil konsekvensen af konverteringerne være, at forholdet mellem udbud og efterspørgsel på lejeboliger rykkes til gunst for udlejerne, mens priserne på ejerboliger omvendt rykkes til gunst for køberne. For at dette skal få praktisk betydning, skal der dog konverteres mange boliger. Det spiller også ind, at der er tegn på, at byggeriet af lejeboliger er ved at gå i gang igen – også dette har ligget stille siden 2022. Begge dele, altså konverteringer og nybyggeri, vil være faktorer, man skal holde øje med gennem 2025.

Det, som aktuelt fører til en lav aktivitet på markedet for boligudlejningsejendomme, er uenighed om, hvor startafkast skal ligge. Uenigheden er udløst af rentestigningen i 2022. Nu er man så langt fremme, at de fleste nok er nogenlunde trygge ved de nye renteniveauer, og dermed også hvilken betydning, de alt andet lige skal have for startafkast.

Men der er en anden faktor i det: Omkring midten af 2010'ere kom der nogle store, udenlandske investorer, som var villige til at handle til endnu lavere afkastkrav, end man var vant til på det danske marked. Lige nu er disse investorer imidlertid inaktive, og der er ingen garanti for, at de kommer tilbage. Således kan det være, at man skal vænne sig til ikke bare højere afkastkrav som følge af de højere renter, men yderligere et tillæg fordi investormassen har ændret sig.

På langt sigt er det vigtigste fundamentale vilkår for ejendommen efterspørgslen fra brugerne; altså lejerne.

Her kan man konstatere, at Danmarks befolkning vokser, og desuden koncentrerer den sig om storbyerne, især København, så man her oplever har oplevet ekstra stor vækst.

Kilde: Danmarks Statistik

Imidlertid er befolkningstilvæksten faldende, særligt i hovedstaden. Danmarks Statistik har fra 2023 til 2024 nedskrevet sin fremskrivning af folketallet i 2050 i Københavns Kommune med godt 27.000, til 699.000.

Forholdet kan også illustreres på en anden måde: Gennem 2010'erne sagde man, at Københavns Kommune voksede med 10.000 indbyggere om året. Coronaen skabte nogle rystelser, men set i bakspejlet fremgår det, at kommunen siden 2020 er vokset med mellem 5000 og 10.000 indbyggere om året. Ifølge Danmarks Statistiks fremskrivning vil det i de kommende ti år falde yderligere, til mellem 0 og 5000 nye indbyggere om året.

Selv disse lavere tal afhænger af, at det fortsat vil være muligt at tiltrække indvandrere til Danmark. Dette er langt fra givet. Fødselsraterne har verden over taget store dyk, og det gælder også i de lande, hvorfra mange flytter til Danmark, f.eks. Polen. I en del af disse lande er velstanden også i hastig vækst, hvilket mindsker motivationen til at flytte til andre lande.

Det korte af det lange er, at den tid er forbi, hvor man kan tage det for givet, at befolkningstilvækst vil understøtte det københavnske boligmarked, så langt øjet rækker. Tværtimod er det overvejende sandsynligt, at vi kommer til at se faldende folketal – spørgsmålet er blot hvornår.

I resten af hovedstadsregionen er billedet lidt anderledes. Her vokser folketallene mere end forventet i disse år, og fremskrivningen for 2050 er stort set uændret i forhold til sidste år.

Det er særligt vestegnskommuner som Rødovre, Høje-Taastrup og Brøndby, der vokser. Dette er overvejende en funktion af, at det er her, der er opført nye boliger. Men måske er der også sket et skifte i

præferencerne hos de unge, så det ikke længere bliver anset som lige så attraktivt som tidligere at bo i centrum af hovedstaden – at bo i en forstad er også acceptabelt.

Byggeaktiviteten:

På langt sigt, men også på mellemlangt sigt, er nybyggeriet en afgørende parameter på udbudssiden for udlejningsejendomme. Få år efter finanskrisen kom der igen gang i byggeriet i Københavns Kommune, f.eks. i Sydhavn, Nordhavn, Ørestad, og Carlsberg Byen. Høje grundpriser i København førte snart efter til, at byggeboomet bredte sig til forstæder, endog til landkommuner i Region Hovedstaden.

I begyndelsen af 2022 gik nybyggeriet i København imidlertid stort set i stå. Igangsatte projekter fortsatte, men få nye blev opstartet. Dette betyder, at der i de kommende år vil komme få nye boliger på markedet.

Det var især en pludselig stigning i materialepriserne, kombineret med rentestigningen, der førte til opbremsningen i nybyggeriet, men det bidrog også, at nye klimarelaterede krav bragte omkostningerne endnu højere op, og at Finanstilsynet i 2022 lancerede en ny regulering, der gjorde det sværere at få finansieret byggeprojekter.

Siden har priserne på materialer stabiliseret sig, og inflationen er bragt ned, så der ikke længere er samme frygt for nye rentestigninger. Der er også kommet større tryghed om klimakravene. Langt hen i processen så et nyt bygningsdirektiv fra EU ud til at indebære særdeles skrappe krav til renovering af gamle ejendomme, hvilket ville kræve så meget arbejdskraft, at en løninflation også kunne have gjort nybyggeri dyrere. Direktivet, der blev forhandlet færdigt omkring årsskiftet til 2024, blev imidlertid i sidste øjeblik modereret væsentligt.

Kilde: Ejendom Danmark. Data pr. oktober de enkelte år, i 2024 dog juli.

Men i de nærmeste år det afmatningen i nybyggeriet siden 2022, der vil have betydning. Tomgangen i lejeboliger er allerede lav i hele hovedstaden, og givet, at den underliggende demografiske trend fortsat tilsiger befolkningstilvækst, vil dette blot blive endnu mere udpræget frem til i hvert fald 2025.

Nok så interessant, som hvor meget der er bygget, er naturligvis, hvor meget der vil blive bygget i fremtiden. Desværre er vi på det punkt underforsynet med data, idet Danmarks Statistik selv advarer mod at tage sine tal for byggeri gode varer før efter halvandet år. I den periode kommer der løbende store opdateringer, efterhånden som indberetningerne triller ind. Nogle gange sker der også metodeændringer, så data bliver rettet flere årtier tilbage i tiden.

Således kan Danmarks Statistiks tal for byggeriet kun bruges til vurdere byggekonjunkturernes store linjer, og man kan hvert kvartal kigge efter, om der er noget, som kunne være en trendvending.

Den seneste trendvending i henseende til boligbyggeri kom i 2022. Siden da har byggeri under opførelse været tydeligt faldende, mens antallet af færdiggjorte boliger har været svagt faldende.

Det er sandsynligt, at det sidste vil fortsætte nogle år endnu, men tal fra Byggefakta antyder, at der igen er ved at komme gang i boligbyggeriet, således at tal for boliger under opførelse snart vil begynde at stige igen. Det, som vil blive bygget, er ikke kun private udlejningsboliger, men måske i endnu højere grad almene boliger. Byggeriet i den almene boligsektor har gennem 2024 ligget underdrejet, fordi de såkaldte maksimalpriser – de kvadratmeterpriser, som de almene boligselskaber må budgettere med – endnu ikke er korrigeret fuldt ud for inflationen i 2021-2023.

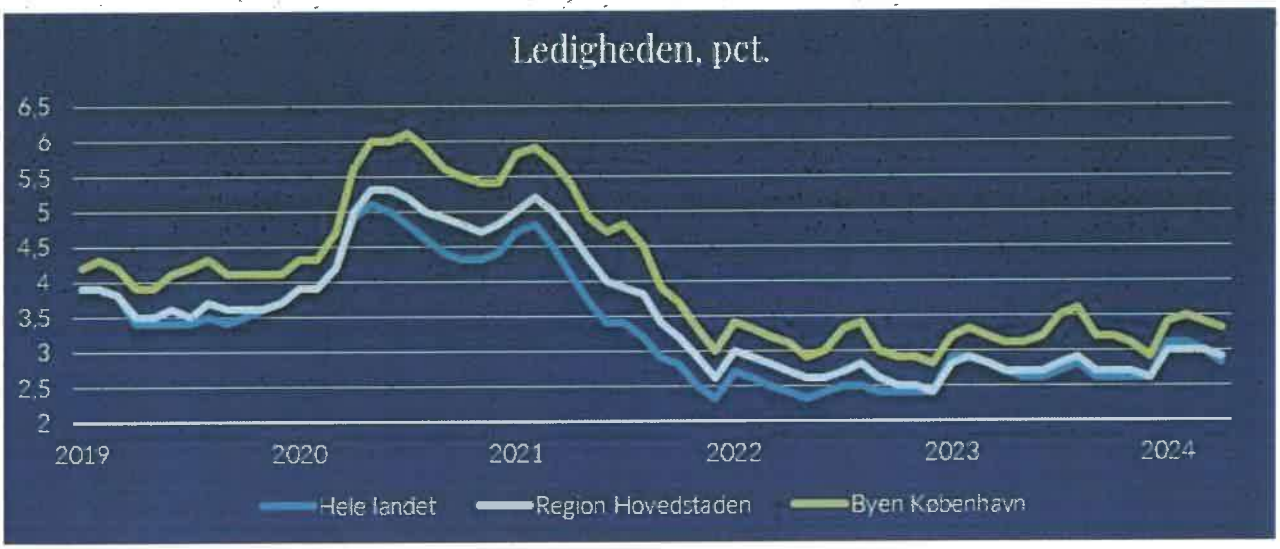
Kilde: Danmarks Statistik. Note: Omfatter også Frederiksberg, Tårnby og Dragør

BNP og løn i hovedstadsområdet:

Den anden store parameter på efterspørgselssiden, efter udviklingen i folketallet, er forbrugernes styrke. Jo flere penge, de har at betale husleje med, jo bedre.

Forbrugernes styrke afgøres af den økonomiske vækst, og i hvilket omfang denne slår over i realindkomster. Her er er en høj beskæftigelse vigtig, men det samme er vellønnede job.

Til en start kan man konstatere, at ledigheden for tiden er i bund, og at det også er usandsynligt, at den i nærmere fremtid vil komme op på et niveau, hvor det er et problem for boligmarkedet. Svækkede konjunkturer, samt enkeltstående begivenheder som senest coronaen, kan i perioder fører til højere ledighed, men der er i dag nogle elastikker i arbejdsmarkedet, som man ikke kendte tidligere. Således kommer der mange fra udlandet til Danmark, netop fordi her er jobs, og denne nettotilvandring kan der ret hurtigt blive skruet ned for. Ligeledes er der i dag relativt flere end tidligere, der fortsat er i beskæftigelse, selv om de har krydset pensionsalderen. Disse kan lade sig pensionere uden stort indtægtstab; det sidste på grund af gode pensionsordninger.



Kilde: Danmarks Statistik.

Næste spørgsmål er, hvad de beskæftigede tjener. Jo mere, jo bedre, for så vidt angår boligmarkederne.

Danmarks Statistik prioriterer i disse år desværre tal for indkomster og beskæftigelse lavt. Nyeste tal er fra 2022. Indtil da så man store stigninger i de beskæftigedes indkomster i og omkring hovedstaden, selv om pandemien forstyrrede billedet.

Siden har overenskomstforhandlinger ført til usædvanligt store lønstigninger, for at kompensere for perioden med inflation. Der er også grund til at tro, at lønstigningerne i København stadig ligger over landsgennemsnittet.

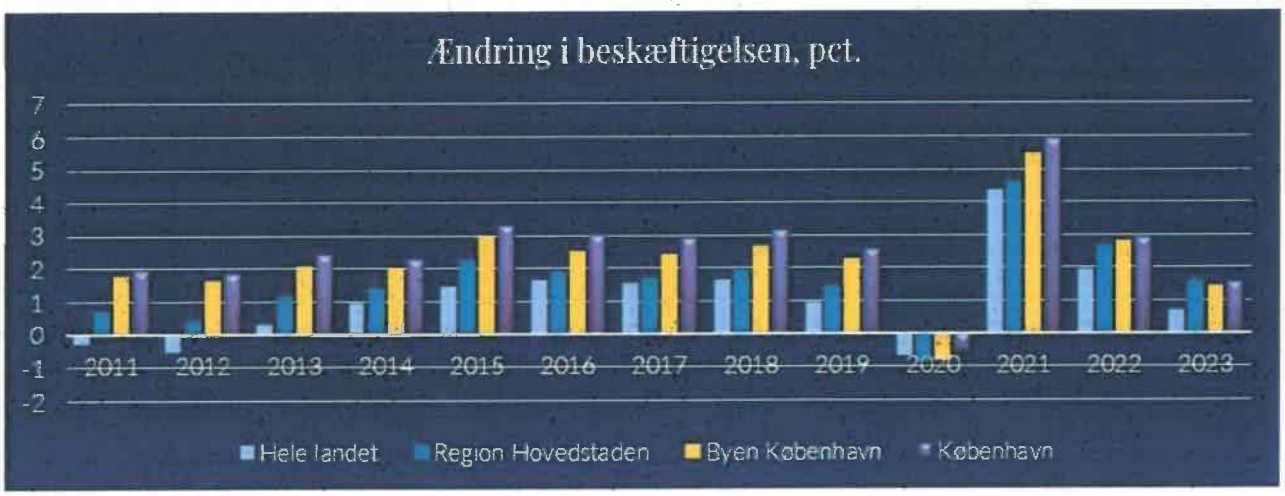
Billedet er dog blevet mere komplekst. Hvor der indtil 2021 var højere vækst i beskæftigelsen, jo tættere man kom på København, var der i 2023 faktisk højere vækst i beskæftigelsen i de fjerne forstæder end i selve København og i de nære forstæder.

Hvad man ser, er sandsynligvis, at det pressede boligmarked får mange, der ønsker at bo centralt, til i stedet at bosætte sig i kommuner mod nord, syd eller vest. De centrale boliger er mest for de velstillede, og indkomststatistikker for 2023 og 2024 vil sandsynligvis vise høj indkomstfremgang i København og nærmeste omegn. Men det er altså mere et spejl af boligmarkedet end af arbejdsmarkedet. Hvis presset på boligmarkedet aftager, f.eks. på grund af fremtidigt nybyggeri, vil flere med lavere indkomster bevæge sig mod centrum, hvilke vil føre til lavere gennemsnitlige lønninger her.

Denne søgning mod centrale boliger er alt andet lige meget positiv for boligmarkedet, og dermed også for priserne på boligudlejningsejendomme, i København og nærmeste omegn. Men der er altså mange faktorer i spil for tiden, og dermed også meget, som kan vise at udvikle sig anderledes. F.eks. kan det som nævnt også være, at den høje vækst i beskæftigelsen ude i Region Hovedstaden skyldes, at præferencerne har ændret sig, så det ikke længere bliver anset som helt så attraktivt at bo centralt.

Kilde: Danmarks Statistik. København er inkl. Frederiksberg, Tårnby og Dragør kommuner.

Kilde: Danmarks Statistik. København er ink. Frederiksberg, Tårnby og Dragør kommuner.



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger. Note: Byen København omfatter også Frederiksberg, Tårnby og Dragør

Renter og alternativinvesteringer:

2022 bød på den største omvæltning på rentemarkederne i en generation. Siden finanskrisen var renterne stødt faldende, så både F1-renten og renten på en tiårig statsobligation var 0 pct. eller negativ gennem 2021, mens renten på en 30-årig realkreditobligation nåede at komme under 1 pct.

I 2022 vendte billedet altså brat. Renten steg med historisk hastighed, og f.eks. renten på et 30-årigt lån nåede nogle få dage i efteråret 2022 op på over 6 pct.

Siden har diskussionen gået på, hvor markedsrenterne skal ligge på langt sigt, og der er blevet tolket meget ind i, hvad der siden viste sig at være kortsigtede stigninger og fald.

Gennem 2024 har bevægelsen imidlertid været entydig: Markedsrenterne har været faldende, og i slutningen af september krøb renten på en 30-årig realkreditobligation ned under 4 pct. De 4 pct. er stadig

et stykke over de 1-2 pct., de 30-årige renter generelt lå på i årene forud for pandemi, krige og inflation, men det er tydeligt, at en stabilisering er indtruffet.

Et fald i den lange rente har naturligvis den umiddelbare effekt, at finansiering bliver billigere. Men den lange rente bliver også brugt som et benchmark på, hvad afkastkrav skal være på ejendomsmarkedet. Med et fald i renterne følger alt andet lige et fald i afkastkrav, og rentefaldet gør det således nemmere for købere og sælgere at nå til enighed.

Til billedet af en stabilisering i renterne hører også, at rentespændet mellem den 30-årige realkreditobligation og den ti-årige statsobligation mod årets udgang blev snævret ind til ca. 1,8 pct. Til sammenligning lå dette spænd i 2018 og 2019 på mellem 1,3 og 1,8 pct., mens det, da bekymringen om inflationen toppede medio 2022, var oppe på næsten 2,5 pct. Rentespændet mellem stat og realkredit udtrykker den risikopræmie, investorerne ser som passende, og den er højest i urolige tider.

Den mest markant bevægelse er dog sket i den korte rente. F1-renten toppede i efteråret 2023, hvor den kortvarigt var over 4 pct., men den faldt frem til november 2024 med over 2 procentpoint. Da mange er helt eller delvist finansieret med kort forrentede lån, har dette stor betydning, både for investorerne mulighed for at købe ejendomme og for at sætte byggeprojekter i gang.

Forudsigelser om fremtidige renter er altid meget usikre, og de er det måske endnu mere nu, end vi har været vant til. Inflationen, som sendte renterne op, begyndende i 2021, synes mere eller mindre nedkæmpet i denne omgang. Men nogle af de faktorer, som skabte inflationen, findes stadigvæk, og oveni dem kommer muligheden for højere toldsatser, initieret af Donald Trump.

Endvidere kan bl.a. grøn omstilling og oprustning i Europa skabe større efterspørgsel på kapital, og dermed prisen på den – renten – opad.

Disse usikkerheder kan få investorerne til at lægge relativt mere vægt på de lange renter. Trygheden ved et langfristet lån er mere værd end før, men da de lange renter også er højere end de korte, vil det andet lige trække i retning af højere afkastkrav, og dermed lavere priser på ejendomme.

Kilde: Realkredit Danmark

Leje og afkast:

Et markant træk ved ejendomsmarkedet de senere år, altså efter inflationsperioden, har været, at der har været færre udenlandske investorer på det. Det er tydeligt for ikke mindst boligejendomme. En medvirkende årsag til dette har været, at den danske tradition med langsigtet finansiering har gjort, at få ejere af ejendomme har været pressede til at sælge, trods rentestigningerne. Dermed er en pristilpasning sket langsomt, og internationale investorer har været mere interesserede i f.eks. Sverige, hvor ejendomme blev sat til salg til betydeligt lavere priser end tidligere.

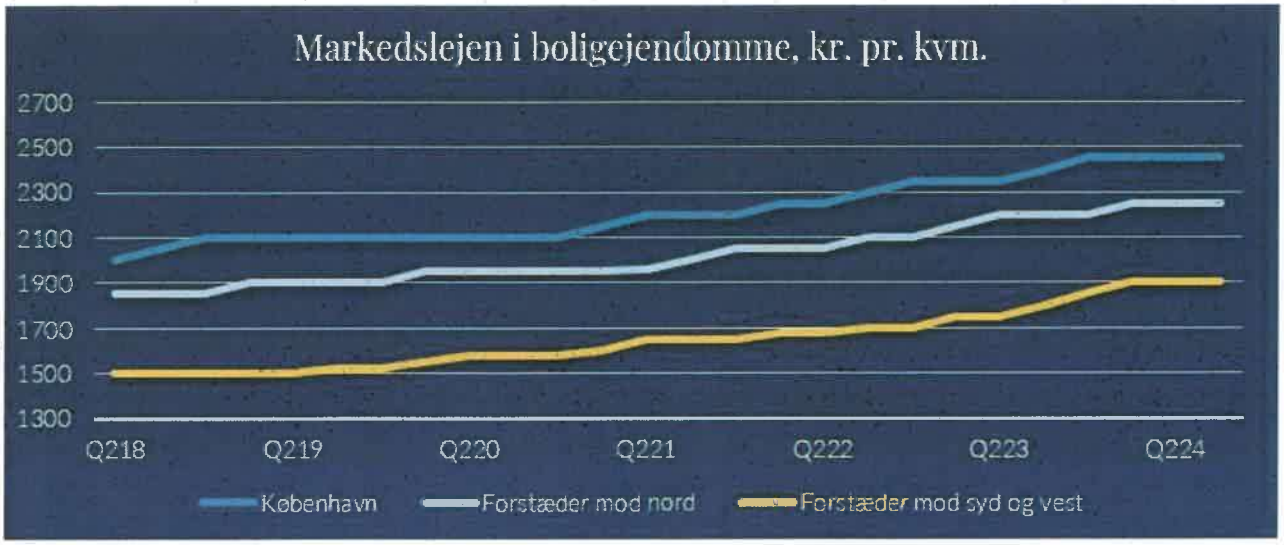
Da nogle af de internationale investorer accepterede lave afkast, betyder fraværet af dem omvendt et opadgående pres på de afkastkrav, ejendommene bliver handlet til.

Det københavnske lejeboligmarked må som udgangspunkt opdeles i to: I ældre ejendomme, opført før 1992, er huslejen reguleret. I den hurtigt voksende masse af boliger opført efter 1. januar 1992, kan huslejen derimod fastsættes på markedsvilkår – dog kun ved hver nyudlejning.

Denne nyere boligmasse er den nemmeste at forholde sig til. Her har trenden for markedslejerne været stigende og for afkastkrav faldende gennem en længere årrække. Trenden er dog nu brudt for afkastkravenes vedkommende – se nedenfor.

Mens det op gennem 2010'erne og begyndelsen af indeværende årti især var i selve København og i kommunerne nordfor, at det var muligt at hæve huslejerne, er det på det allerseneste især i kommunerne syd og vest for København – altså på Vestegnen – at man har set højere huslejer. Det afspejler bl.a., at er her er kommet mange helt nye boliger på markedet.

På det allerseneste er huslejestigningerne dog gået i stå – først centralt, så i forstæderne. Dette er værd at holde øje med. Måske er det midlertidigt, og huslejerne vil stige igen, efterhånden som nye overenskomster får reallønningerne til at stige. Men en undersøgelse fra Videncenter Bolius viser, at der i befolkningen er stor bekymring over boligudgifterne, og det kan være, at mange for øjeblikket vælger at bo mindre, eller at bo på mindre attraktive placeringer, for at spare husleje. Hvordan dette udvikler, kan kun tiden vise.



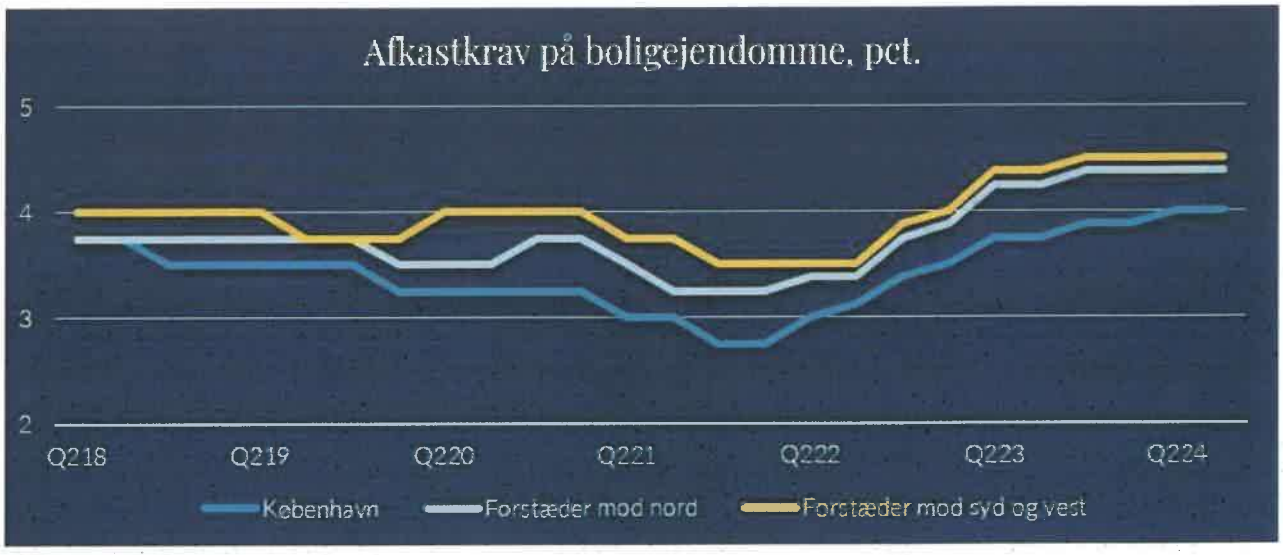
Kilde: Egne beregninger

I den ældre boligmasse gælder som udgangspunkt omkostningsbestemt husleje – beregnet ud fra ejendommens opførelsespris plus senere forbedringer. Ved en gennemgribende renovering af et lejemål er det dog muligt at overgå til et andet regime, kaldet "det lejedes værdi", der er en slags hybrid mellem bundet og fri huslejefastsættelse.

Fra 2018 var der voldsom politisk blæst om netop begrebet det lejedes værdi. Denne blæst mundede ud i lovændringer med virkning fra 1. juli 2020. Ejerne af de pågældende ejendomme skal nu vente fem år fra erhvervelsen, før de kan bruge reglerne. Et andet vigtigt element er, at man ikke længere kan hæve huslejeniveauet ved hver nyudlejning af et renoveret lejemål. Således er der lagt et effektivt loft over det

lejedes værdi, som ellers forinden lovændringen var ved at nærme sig huslejen i nye ejendomme med fri huslejefastsættelse.

De gamle ejendomme indeholder dog fortsat typisk et potentiale for at renovere lejemål og hæve huslejen efterfølgende. Dette potentiale er investorerne villige til at betale for, hvilket kommer til et udtryk i et til tider meget lavt startafkast i gamle ejendomme.



Kilde: Egne beregninger

For både nye og gamle ejendomme har man over de seneste år sket en stor stigning i afkastkravet (og altså lavere priser på ejendommene). Stigningen har været størst på centrale placeringer, hvor afkastkravene som udgangspunkt var lavest. Denne udvikling skyldes ny regulering fra 2022, der på paradoksal vis rammer hårdest der, hvor ejendommene har størst realværdi. Der er tale om Finanstilsynets "Vejledning om finansiering af udlejningsejendomme og ejendomsprojekter", som bl.a. siger, at driftsoverskuddet altid skal kunne dække ydelser på et fast forrentet lån, uanset om lånet er variabelt.

Efter at renten har stabliseret sig, gælder det samme dog afkastkravene.

På den positive side er der stadig en en stor strøm af både lokal og international kapital, der på den eller anden måde skal placeres. Denne strøm kommer grundlæggende fra pensionsformuerne, som står til at blive ved med at vokse i al forudsigelig tid.

Man kan sige, at ligesom fundamentals er stærke på driftssiden – der er lejere med høje indkomster og tryghed i beskæftigelsen – er fundamentals også stærke på investorsiden. Der er rigeligt med investorer, der på et principielt plan gerne vil investere i københavnske boligudlejningsejendomme, selv om der lige nu er uenighed om, hvad priserne skal være.

A/B SUNDBYVESTER - REFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen afholdt:	27. oktober 2025.
Sted:	I menighedshuset ved Højdevangskirken, Irlandsvej 45-47, 2300 København S.
Referent:	Allan Rigelsø, Boligadministratorerne A/S.

• Nyropsgade 13, 1 • 1602 København V
• Tlf.: 33 38 11 11 • www.boadm.dk

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

Den 27. oktober 2025 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Sundbyvester. Der startedes en ny tradition med smørrebrød før/under generalforsamlingen foruden de sædvanlige drikkevarer samt kaffe og småkager.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af regnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
   5.1 Ændring af vedtægter vedrørende forandringer - *genbehandling.*
   5.2 Ændring af vedtægter vedrørende arbejdsweekender - *genbehandling.*
   5.3 Udluftning af affaldsskure.
   5.4 Forberedelse til ladestandere i garager.
   5.5 Ændring af vedtægter vedrørende tegningsbestemmelsen.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Ad. 1. Valg af dirigent

Allan Rigelsø fra Boligadministratorerne A/S, der blev valgt som dirigent, konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt og afholdtes i overensstemmelse med foreningens vedtægter. På generalforsamlingen var 27 andelshavere var repræsenteret, heraf 1 ved fuldmagt.

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

Ad. 2 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesformand Stefan Kristensen aflagde bestyrelsens beretning. Beretningen i skriftlig form indgår som bilag til nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning uden bemærkninger.

Ad. 3 Godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse

Allan Rigelsø gennemgik foreningens regnskab for 2024/2025.

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

Årets resultat blev et overskud før afdrag på 1.103.405 kr., hvilket er ca. 800.000 kr. bedre end budgetteret. Budgetforbedringen skyldes primært, at opførelsen af de nye affaldsskure til i alt små 700.000 kr. er en forbedring af ejendommen, der er bogført direkte på ejendomsværdien under aktiver i balancen. Den resterende del af forbedringen i forhold til budget skyldes lidt mindre forbrug på flere budgetposter, samt en større renteindtægt af foreningens indestående end estimeret i budgettet.

I regnskabsåret er der solgt 2 tidligere udlejede boliger som andelsboliger, hvilket har bidraget med en likviditetsforøgelse på mere end 2 mio. kr. Foreningen havde ved årsskifte 30.06.2025 et indestående på mere end 4,3 mio. kr. Dette beløb udgør en buffer i foreningens økonomi, som kan bruges til udestående vedligeholdelse, forbedringer af ejendommen eller afdrag på gæld.

Foreningen har en lav belåningsgrad, med gæld baseret på lavt forrentede lån, med stor afdragsprofil.

Der var en god debat om foreningens andelsværdiansættelse, de historiske principper, behovet for hhv. ønsket om reserver i andelsværdiberegningen. Nogle andelshavere argumenterede for en højere andelsværdiansættelse, og foranlediget af det drøftedes det hvad det ville betyde for reserverne, hvis man vedtog andelsværdien til et højere niveau.

Ved den afsluttende afstemning blev regnskabet enstemmigt vedtaget, bestyrelsens indstilling til en andelskrone på 77,00 svarende til en andelsværdi på 19.250 kr. pr. m^2 blev vedtaget med stort flertal. Kun 6 andelshavere stemte for, at andelsværdien skulle sættes højere. Andelsværdien er baseret på en ikke-fastholdt valuarvurdering pr. 30.06.2025.

Ad. 4 Godkendelse af drifts- og likviditetsbudget

Allan Rigelsø gennemgik forslag til budget for 2025/2026. De budgetterede indtægter var uden den vedtægtsbestemte stigning i boligafgiften efter nettoprisindeks, da bestyrelsen indstillede til at undlade den af hensyn til foreningens solide økonomi.

Det blev oplyst, at afdragsfriheden på foreningens lille lån, det der altså aktuelt ikke betales afdrag på, udløber ultimo 2029. Lånet har en rente på kun 1%. Hvis afdragsfriheden skal opretholdes, skal lånet omlægges, hvilket vil medføre en betydeligt højere rente, hvis markedsrenten på det tidspunkt er som i dag. Det syntes aktuelt mest hensigtsmæssigt i stedet at påbegynde afdragsdelen. I de kommende budgetår bør det derfor overvejes at opretholde den løbende indeksering af boligafgiften, jf. vedtægterne, for på den måde at sikre plads i driften til både den alm. inflation, stigende grundskyld og den potentielt forøgede afdragsprofil på foreningens gæld.

Drifts- og likviditetsbudget for 2025/2026 uden boligafgiftsstigning blev enstemmigt godkendt.

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

Ad. 5 Forslag

5.1 Ændring af vedtægter – andelshavers vedligeholdelse og forandringer.

Bestyrelsen genfremstillede vedtægtsændringsforslaget om andelshaveres forandringer af egen bolig. Forslaget blev vedtaget med kun 1 stemme imod på ordinær generalforsamling 28. oktober 2024, men da 2/3 af foreningens medlemmer dengang ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, skulle forslaget genbehandles på denne generalforsamling for endelig vedtagelse.

Efter en kort præsentation af formålet med ændringerne, blev forslaget enstemmigt vedtaget. Det blev derfor besluttet, at ændre foreningens vedtægter, som følger:

Vedligeholdelse – ændring af § 9 stk. 3 i vedtægterne
Stk. 3 Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning. Bestyrelsen kan, ved gentagende tilfælde eller ved særlig grov misligholdelse, på foreningens vegne skride til eksklusion, hvorved brugsretten til andelsboligen og eventuelt depotrum samtidig bringes til ophør, samt lade den fornødne reetablering, skadesudbedring, renholdelse eller vedligeholdelse udføre for andelshaverens regning og risiko. Sådanne udgifter kan modregnes i provenuet i forbindelse med eksklusionssalget.

Ændring af § 10 – forandringer, for udvidelse af de eksisterende bestemmelser:
En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog bestemmelserne nedenfor. Forandringer skal altid udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i de på udførselstidspunktet gældende regler i byggelovgivningen, herunder i bygningsreglementet samt i anerkendte normer og anvisninger. Endvidere skal alle forandringer være i overensstemmelse med eventuelle lokalplaner, som ejendommen måtte være omfattet af, samt opfylde eventuelle tinglyste servitutter på ejendommen.

Stk. 2. Forandringer, herunder eksempelvis renovering af badeværelser, renovering af køkkener, ændring af bærende vægge eller lignende, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 4 uger inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen, at en anmeldt forandring vil stride imod denne vedtægtsbestemmelse, eller at forandringer vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse senest 2 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om den påtænkte forandring. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

Stk. 3. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, som andelsboligforeningen har vedligeholdelsesansvaret for jf. § 10, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 4. Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entrepriseforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forhold til andre andelshavere. Der skal altid anvendes håndværkere med ansvarsforsikring, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Udføres der statisk arbejde, skal statikere føre tilsyn med arbejdets udførelse, herunder være til stede, når interim understøtning udføres og i forbindelse med andre sådanne kritiske tidspunkter i udførelsesfasen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer andelshaveren og dennes rådgivere og håndværkere for deres ansvar. Andelshaveren skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen beskrevet her. Alt EL- og VVS-arbejde skal udføres af autoriserede fagfolk, dokumenteret ved faktura og ved arbejder, der påvirker ejendommens statiske forhold eller influerer på ejendommens brandmæssige forhold, skal der altid anvendes certificeret statiker og brandrådgiver. Ved forandringer, der igangsættes af andelshaveren, kan andelshaveren ikke kræve udgifter afholdt af andelsboligforeningen endsige pålægge denne udgifter.

Stk. 5. Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand, varme eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaveren betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

Stk. 6. Ønskes forandringer udført af hensyn til ældres eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages fagmæssigt korrekt retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i provenuet ved salg.

Stk. 7. Andelshaveren skal indhente bygningsmyndighedernes forudgående byggetilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse samt alle tegninger og andet bilagsmateriale til byggeansøgningen til bestyrelsen. Byggetilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, hvilket først må ske, når bestyrelsens skriftlige godkendelse foreligger. Enhver ændring under arbejdets udførelse skal myndighedsgodkendes, og bestyrelsen skal orienteres og godkende sådanne ændringer, og ved arbejdets afslutning, påhviler det andelshaveren at aflevere kopi af endelig ibrugtagningstilladelse og tegninger af arbejdet "som udført". Heri ligger ingen ansvarsændring, jf. nedenfor, idet bestyrelsen alene opbevarer

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

materialet til eventuelt senere brug, og ikke ved orienteringen påtager sig noget ansvar for indholdet eller udførelsen i overensstemmelse hermed.

Stk. 8. Andelshaveren er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaveren selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaveren har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af det her nævnte. Andelshaveren er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden, ligesom andelshaveren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. Ved et salg af andelsboligen påhviler det den sælgende andelshaver at orientere den købende andelshaver om alle sådanne arbejder, der måtte være udført, og udlevere alt materiale omkring byggesagen, beskrevet i denne bestemmelse, så den købende andelshaver kan tage disse informationer i betragtning ved købets indgåelse og købesummens forhandling vel vidende, at andelsboligforeningen altid kan henholde sig til den enhver tid værende ejer af andelsboligen, hvis der måtte konstateres skade eller nærliggende risiko herfor på fællesejendommen eller andre andelsboliger. Den købende andelshaver påtager sig således det objektive ansvar for skader og følgeskader, der måtte være udført af tidligere andelshavere, herunder sælgende andelshaver eller dennes håndværkere eller rådgivere herunder for hændelige skader.

Stk. 9. Ved en andelshavers indretning af bolig, hvor der ikke tidligere har været bolig, herunder eksempelvis ved konvertering af stue- og kælderlejligheder fra erhverv eller af tidligere loftsrum til beboelse, påhviler det andelshaveren selv at sikre den nye andelsbolig til beboelse imod fugt og foretage alle sådanne fugt-, brand- og varmeisoleringsmæssige skridt, der måtte være nødvendige for at sikre den kommende bolig imod indtrængende fugt, brand- og varmetab, og nødvendiggør dette udførelse af arbejde og forbedringer på fællesejendommen, afholder andelshaveren alle de dermed forbundne udgifter, idet andelsboligforeningen hverken i forbindelse med arbejdets udførelse eller senere, herunder fra senere ejere af den pågældende andelsbolig, kan påføres udgifter i den forbindelse.

Stk. 10. Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne skride til eksklusion, hvorved brugsretten til andelsboligen og eventuelt depotrum samtidig bringes til ophør, samt lade den fornødne reetablering, skadesudbedring, renholdelse eller vedligeholdelse udføre for andelshaverens regning og risiko. Sådanne udgifter kan modregnes i provenuet i forbindelse med eksklusionssalget.

Stk. 11. Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtede til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre en af bestyrelsen godkendt forandring. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med minimum 4 uger.

Ved arbejder som påvirker nabolejligheder, er det den andelshaver, der igangsætter projektet, som står for al økonomi i forhold til arbejder og reetablering af de ændrede, hhv. beskadigede bygningsdele eller inventar. Dette arbejde må på ingen måde forringe nabolejligheden, hverken konstruktionsmæssigt eller visuelt. En evt. tvist afgøres af syns-/skønsmanden, der bruges af foreningen. Honoraret til syn-/skønsmanden er foreningen uvedkommende og fordeles mellem de 2 andelshavere efter syns-/skønsmandens afgørelse.

Ændring af § 21 – Eksklusion
Ny bestemmelse:
4) Såfremt en andelshaver har igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, og andelshaver trods påkrav ikke foretager nødvendig reetablering, renholdelse, istandsættelse inden udløbet af en fastsat frist jfr. § 11.

Tidligere nr. 4-10 rykkede grundet vedtagelsen af ovennævnte alle en plads til hhv. 5-11.

5.2 Ændring af vedtægter – arbejdsweekend
Bestyrelsen genfremstillede forslaget om ændring af vedtægternes § 36, stk. 3, så det ikke længere er muligt at erstatte fremmøde ved arbejdsweekenden med alternative opgaver. Forslaget blev enstemmigt vedtaget på ordinær generalforsamling 28. oktober 2024, men da 2/3 af foreningens medlemmer dengang ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, skulle forslaget genbehandles på denne generalforsamling for endelig vedtagelse.

I forlængelse af behandlingen blev bestyrelsen indstillet til at overveje at friholde gravide for arbejdsforpligtelsen – dette kan overvejes ved fremtidig ændring af bestemmelsen. Bestyrelsen oplyste, at man som andelshaver er velkommen til at sende en repræsentant for sin bolig, hvis man selv er forhindret af den ene eller den anden årsag.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, og følgende ændring er derfor nu en del af foreningens vedtægter.

Arbejdsweekend –§ 36 stk. 3, ændret til
Hvis en person fra hver bolig ikke møder op til den varslede arbejdsweekend, opkræves et beløb på kr. 500,00. Beløbet er betalingspligtigt, og manglende betaling kan medføre eksklusion i henhold til § 21, st. 2.

5.3 Udluftning af affaldsskure
Flere beboere har til bestyrelsen klaget over dårlig lugt i affaldsskurene, og bestyrelsen er derfor blevet opfordret til at stille forslag om ventilation/udluftning af skurene.

Bestyrelsen havde op til generalforsamlingen fået indhentet forskellige tilbud, som har afdækket, at det vil koste op imod ca. 130.000 kr. at få installeret ventilationen. Det blev på den baggrund drøftet hvorvidt ventilationens ønskedes.

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

Ved den afsluttende afstemning var der kun 2, som stemte for, og der var derfor ikke flertal for forslaget.

5.4 Forberedelse til ladestandere i garager
Peter Løhmann præsenterede sit forslag om at lade foreningen forestå installation af strøm til el-ladestandere i garagerne, mod at den enkelte beboer, der ønsker at tage tilslutningen i brug, skal betale et tillæg til den månedlige leje på f.eks. 100,-.

Der var en del debat om emnet, og en umiddelbar bred opbakning til at overveje en foreningsinstallation af el-ladestandere. Der var dog flere, der gav udtryk for at elladestandere ville komme flere til gode, hvis de placeres på foreningens frie arealer snarere end kun eksklusivt for enkelte beboere med garager.

Kun 3 stemte for forslaget som det var stillet, men der syntes at være enighed om at forslaget var godt, og at det tænkeligt kan blive vedtaget på et senere tidspunkt, særligt hvis det bliver en løsning hvor ladestanderne bliver mere tilgængelige for alle beboere.

5.5 Ændring af vedtægter vedrørende tegningsbestemmelsen
Sharline Hallingskov redegjorde for sit forslag om en vedtægtsændring af den såkaldte tegningsbestemmelse i foreningens vedtægter, der tilskriver at bestyrelsen tegnes af formanden plus yderligere ét bestyrelsesmedlem. Sharline havde fremsat forslag om at udvide denne bestemmelse til formand plus 2 bestyrelsesmedlemmer.

Fordele hhv. ulemper ved hver af de 2 muligheder blev drøftet og ved den afsluttende afstemning var der et større flertal for ikke at ændre bestemmelsen.

Ad. 6 Valg til bestyrelse

Der var op til 5 bestyrelsesposter på valg, nemlig de poster som hhv. Stefan Kristensen og Michella Hansen havde, der var 2 ledige poster og, Lukas Morio stillede sin post, der ellers var 1 år tilbage af, på valg, da han i stedet ønskede valg som suppleant.

Stefan Kristensen og Michella Hansen modtog genvalg og inden generalforsamlingen havde Nathja Patricia Sølbek Rasmussen og Luna Marie Petersen oplyst at de gerne ville stille op til bestyrelsen. Foruden disse 4 kandidater stillede Sharline Hallingskov op til bestyrelsen. Sharline havde op til generalforsamlingen været en del af bestyrelsen, men hun valgte at trække sig umiddelbart op til afholdelsen.

Bestyrelsessuppleant Jacob Løhmann valgte med beklagelse at fremsætte mistillidsvotum mod Sharline, idet han ikke fandt, at de udfordringer der havde været i bestyrelsens samarbejde ville forsvinde, hvis Sharline blev genvalgt.

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

Ved den efterfølgende mistillidsafstemning stemte 14 andelshaver mistillid, 9 stemte tillid og 4 afgav en blank stemme.

Under debatten om mistillidsvotummet, hvornår et sådan kan kræves mm. valgte Anne-Mette Sillassen at stille op til bestyrelsen, og bestyrelsesvalget sluttede med at bestyrelsen enstemmigt blev sammensat med de 5 opstillede kandidater.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand og en næstformand. Valget og bestyrelsens efterfølgende konstituering resulterede i følgende bestyrelsessammensætning (*oplistningen og fordelingen af posterne herunder de hhv. 2- som 1-årige er sat efter hvornår kandidaterne indmeldte sig*):

Formand	Stefan Kristensen	2 år
Næstformand	Nathja Patricia Sølbek Rasmussen	2 år
Bestyrelsesmedlem	Michella Hansen	2 år
Bestyrelsesmedlem	Luna Marie Petersen	1 år
Bestyrelsesmedlem	Anne-Mette Sillassen	1 år
1. suppleant	Jacob Løhmann	1 år
2. suppleant	Lukas Morio	1 år

Ad. 7 Valg af administrator

Boligadministratorerne A/S blev genvalgt uden modkandidater, og takkede for valget og det gode samarbejde.

Ad. 8 Valg af revisor

BDO Scanrevision blev genvalgt uden modkandidater.

Ad. 9 Eventuelt

Under eventuelt blev følgende "behandlet":

- **Festudvalget –** huskede på foreningens arrangementer til hhv. jul og fastelavn - der lød en særlig opfordring til at støtte op om fastelavnsarrangementet, der senest kun var ganske få tilmeldte til.
- **Rottesikring af skraldeskurene –** På forespørgsel blev det oplyst at der aktuelt ikke synes grund til at sikre affaldsskurene særskilt mod rotter. Aktuel gennemgang og opsatte fælder bærer ikke præg af, at der er rotter i og omkring skurene. Hvis nogle ser en rotte, bedes det indmeldes til bestyrelsen.
- **Maling af tagspær på skurene –** det er ikke nødvendigt, da spærrerne er tilstrækkeligt imprægnerede, men det er noteret, at det skal gøres, af æstetiske hensyn.

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

Allan Rigelsø konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, takkede for god ro og orden, og den gode stemning, trods behandlingen af særligt ét svært og følelsesladet emne undervejs. Generalforsamlingen sluttede kl. ca. 21.30.

Underskrevet digitalt – se særskilt underskriftsside
Underskrives af bestyrelsen samt Allan Rigelsø som dirigent

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

A/B SUNDBYVESTER

Bestyrelsen beretning 2025

Man siger, at det tager to år at få en nystartet virksomhed op at køre. Det samme gør sig gældende for en bestyrelse. Der er gået to år, og der kommer nu meget få overraskelser, den seneste er vedligehold af nedløbsrør, og vi har nu en serviceaftale med årlig rens af tagrender og nedløbsrør.

Vi er en meget aktiv forening. Siden august har vi modtaget 74 beboerhenvendelser om alt fra affald og internet til fødselsdage og dørtelefoner. Vi får også nogle henvendelser omkring Servicefirmaet og kvaliteten af deres arbejde - Vi overvejer alternative muligheder. Det er positivt, at I benytter muligheden for at kontakte bestyrelsen, bliv ved med det.

Vi er en forening, hvor vi passer på hinanden. Der har været flere tilfælde af varianten af 'Jeg har ikke set min nabo i nogen tid, er der nogen der har set ham / hende?'. Også arbejdsdagene er meget sociale, hvor folk kommer hinanden ved samtidig med at vi sammen passer på vores forening. Hvis det er positivt, at vi er aktive, er det hjertevarmende, at vi også passer på hinanden.

Vores affaldsskure er taget i brug, noget vi fejrede med pølsevogn til arbejdsdagen i foråret. Der er nogen, der skal instrueres i korrekt brug af skurene, men alt i alt tror vi, at med den rette vejledning kan det blive rigtig godt. Vi arbejder på at få det korrekte antal affaldsbeholdere i skurene, men det tager lidt tid.

Vi har haft femårseftersyn af vores tage, døre og vinduer. Der var meget få henvendelser: Ni lejligheder meldte fejl, og fem af dem kunne klares med justeringer på stedet. De øvrige skulle have nye lister, der skulle bestilles og monteres.

I øjeblikket fokuserer vi på trygheden og sikkerheden i foreningen. Der er lavet serviceeftersyn på vores pulverslukkere, vi har fået en brandteknisk gennemgang af lofter og kældre og vi venter på et tilbud på et ABA-anlæg. Vi også bestilt en prøveopstilling af nye stilamper.

Vi har modtaget nogle henvendelser omkring væggelus, heldigvis kun med ét bekræftet tilfælde. Kontakt endelig bestyrelsen hvis I observerer væggelus i foreningen, men husk billeddokumentation. Foreningen betaler for eftersyn, og vi har en forsikring, der dækker eventuel behandling.

Nora og Sharline har valgt at forlade bestyrelsen, og vi takker for deres tid og indsats. Lukas er blevet far for anden gang og er derfor optaget til anden side. Vi kunne derfor godt bruge nogle flere hænder til at løfte alle de andre opgaver, der ligger og venter. Bestyrelsen har indstillet nogle beboere, hvoraf to har sagt ja til at stille op, der er derfor plads til én beboer mere i bestyrelsen.

Tak for tilliden til at varetage vores forening. Det er hårdt arbejde, men jeres positive tilbagemeldinger gør, at det er arbejdet værd.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

List of Signatures, page 1/1

Stefan Kristensen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Stefan August Kristensen
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Sundbyvester (226)
ID: 669f55aa-46fa-4a8e-afb2-f8e2867664cc
Tidspunkt for underskrift: 2025-11-04 21:19
Underskrevet med MitID

Luna Marie Petersen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Luna Marie Petersen
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Sundbyvester (226)
ID: f0930a41-dfc5-4a55-b998-4dc18bde02e4
Tidspunkt for underskrift: 2025-11-12 17:11
Underskrevet med MitID

Allan Rigelsø

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Allan Rigelsø
Rolle: Dirigent
ID: 10a0c12f-ed42-4130-bc9d-2f959c396eee
Tidspunkt for underskrift: 2025-11-04 16:48
Underskrevet med MitID

Anne-Mette Sillassen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Rolle: Næstformand På vegne af A/B Sundbyvester (226)
ID: e440d62d-ae12-4cf8-90ec-914e414c9437
Tidspunkt for underskrift: 2025-11-04 17:50
Underskrevet med MitID

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

BYGNINGSRENOVERING
FOCUS2.DK
INGENIØRER KONSTRUKTØRER ARKITEKTER

Dato: 20. januar 2026
Sagsnr.: 1854
Bolignr.:
Vurderet af: John Bisgaard Jensen - Focus2
Mail: jbj@focus2.dk - Tlf.: 8817 8701

Vurderingsrapport

A/B Sundbyvester

Andelsboligens beliggenhed: Hendonvej 10, 2. th., 2300 København S
Kontaktperson: Bestyrelsen

Andelshaver		Administrator	
Navn:	Shamas Shahzad	Navn:	Boligadministratorerne A/S
		Kontakt:	Mie Kristensen
Adresse:	Hendonvej 10, 2. th.	Adresse:	Nyropsgade 13, 1. sal
Postnr. og by:	2300 København S	Postnr. og by:	1602 København V

Vurdering		Deltagere
Foretaget:	24. marts 2025 kl. 10	John Bisgaard Jensen - Focus2
Bestilt af:	Shamas Shahzad	Shamas Shahzad - sælger
Bekræftet:	17. marts 2025	
Opdateret:	**20. januar 2026**	

Oplysninger om lejligheden

Seneste vurdering foretaget: 29. juni 2009 af DATEA
Vurderingsrapport forelagt: Ja
Antal rum: 3 værelser og 1 toilet/bad
Vedligeholdelsesstand: ☐ Særlig god ☐ God ☐ Normal ☐ Mindre god ☒ Dårlig

Ændringer

Er der udført ændringer, der kræver offentlige godkendelser:	☐ Ja	☒ Nej
- er offentlige godkendelser fremvist:	☐ Ja	☐ Nej
Er der udført El- eller VVS-arbejde, der kræver autorisation:	☐ Ja	☒ Nej
- er faktura eller godkendelse for autorisationskrævende arbejde fremvist:	☐ Ja	☐ Nej

Hvilke ændringer / autorisationskrævende arbejder:

Bemærkninger:
Lejligheden fremstår i væsentlig dårligere vedligeholdelsesstand end normalt, bl.a. med skimmelbelægning på overflader og omfattende mangler i el-installationen

El-syn og VVS-tjek

Er der udført el-syn:	☒ Ja	☐ Nej	Er der anmærkninger i el-syn:	☒ Ja	☐ Nej
Er der udført VVS-tjek:	☒ Ja	☐ Nej	Er der anmærkninger i VVS-tjek:	☒ Ja	☐ Nej

Fraflytning og rengøring

Er lejligheden ryddet: ☐ Ja ☒ Nej Er lejligheden rengjort: ☐ Ja ☐ Nej
Bemærkninger: *Lejligheden var møbleret ved vurderingen*

Sammendrag af priser - overført fra sidste side

Forbedringer udført af andelshaver - *skal* overtages af køber	Værdi	**kr.**	**0**
Forbedringer udført af A/B - *skal* overtages af køber	Værdi	**kr.**	**0**
Løsøre - *kan* overtages af køber	Værdi	**kr.**	**0**
Mangler	Anslået	**kr.**	**91.860**

Generelle bestemmelser – læs grundigt:

Formål og grundlag:
Vurderingens formål er at registrere og opgøre værdien af forbedringer og løsøre udført af nuværende og tidligere andelshaver, vurdere lejlighedens vedligeholdelsesstand samt registrere og opgøre fradrag for umiddelbart synlige og oplyste fejl, mangler og/eller skader, herunder tillæg/fradrag for vedligeholdelsesstand.

Vurderingen er udført på grundlag af §5 i Lov om Andelsboligforeninger, kendt retspraksis, foreningens vedtægter (hvis disse er oplyst til vurderingsmanden) og ABFs retningslinjer, og i øvrigt efter vurderingsmandens bedste skøn og overbevisning.

Kun umiddelbart synlige forhold er vurderet, og vurderingsmanden foretager ikke destruktive indgreb, og anvender ikke måleudstyr, flytter ikke møbler mv. Skjulte installationer og bygningsdele, samt el-, gas-, vand- og afløbsinstallationer, er ikke vurderet, med mindre det er beskrevet i vurderingsrapporten, og i så fald er det kun det beskrevne, der er vurderet.

Oplysningspligt:
Kun forbedringer og tilpasset løsøre, som sælger eller andelsboligforeningen oplyser til vurderingsmanden, indgår i vurderingen. Sælger eller andelsboligforeningen indestår for rigtigheden af afgivne oplysninger. Focus2 og vurderingsmanden kan ikke gøres ansvarlig for, at forhold, der ikke er oplyst til vurderingsmanden, ikke er medtaget i vurderingsrapporten, eller at oplysninger, som vurderingsmanden har modtaget, ikke er korrekte. Hvis der er anført løsøre i vurderingsrapporten, som sælger ikke ønsker at sælge med, skal sælger snarest muligt oplyse dette til administrator og køber. Eventuel løsøreværdi i vurderingsrapporten skal herefter udgå. Køber har ikke krav på yderligere kompensation.

Sælger har pligt til at oplyse vurderingsmanden om de fejl, mangler og/eller skader, som sælger kender eller burde kende til, og sælger bærer det fulde ansvar for manglende oplysninger herom. Sælger hæfter for skjulte fejl, mangler og/eller skader.

Sælgers ansvar:
Ved sin overtagelse af andelen indtrådte sælger som ansvarlig for alle forhold i lejligheden, der vedrører andelshavers ansvar. Sælger hæfter således også for forhold, som var til stede ved sælgers overtagelse af andelen.

Vurderingsrapporten er ikke en tilstandsrapport, og den medfører ikke nogen ansvarsfraskrivelse for andelshaver. Dog anses forhold, som er noteret i vurderingsrapporten, for at være oplyst til køber inden indgåelse af aftale om køb. Focus2 og vurderingsmanden kan ikke gøres ansvarlig for ulovlige forhold, fejl, mangler og/eller skader mv. i lejligheden, uanset om disse er beskrevet i vurderingsrapporten eller ej.

Det er sælgers ansvar iøvrigt, at

* der ikke er foretaget ændringer i lejligheden, som strider imod andelsboligforeningens vedtægter eller øvrige beslutninger;
* der er indhentet tilladelser fra bygningsmyndigheden og/eller andelsboligforeningen, hvis der er udført ændringer, som kræver sådanne tilladelser;
* der foreligger dokumentation for udførelse af ændringer i el-, gas-, vand- og afløbsinstallationer, der kun må udføres af autoriseret installatør, enten i form af faktura eller godkendelsesattest fra autoriseret installatør;
* arbejde udført i lejligheden er udført i overensstemmelse med de regler, anvisninger, normer, bekendtgørelser mv., som var gældende på udførelsestidspunktet, og i overensstemmelse med en eventuel byggetilladelse, samt at arbejdet i øvrigt er udført håndværksmæssigt korrekt.

Sælger skal afholde samtlige omkostninger til opfyldelse heraf.

Vejledning til vurderingen:

Vedligeholdelsesstand: 1. Ekstraordinær god
2. God
3. Normal
4. Mindre god
5. Dårlig

Gr. lag = Grundlag for pris: R: Regning fremvist
M: Mundtlig oplysning
V: Vurderet
T: Tidligere vurdering

Anskaffelsesår:	Angiver hvilket år forbedringen / løsøret er anskaffet Årstal i parentes angiver oplyst årstal iflg. tidligere vurdering, hvor anskaffelsesåret er ukendt
Nedskrivning år:	Angiver hvor mange år anskaffelsesprisen nedskrives over
Nedskrivning %:	Angiver hvilken %-sats anskaffelsesprisen er nedskrevet med
Nedskrivningsprincip:	Linenær

Vejledning til sælger:

Udbedring af ulovlige forhold og øvrige fejl og mangler skal ske i overensstemmelse med andelsboligforeningens vedtægter og/eller praksis. Hvis sælger udbedrer ulovlige forhold og øvrige fejl og mangler, kan det i nogle tilfælde være nødvendigt med en kontrolvurdering. Sælger opfordres til at kontakte administrator om regler/praksis for dette, herunder om tidsfristen for, hvornår sælger skal have afsluttet udbedringerne. Hvis der skal udføres kontrol af mangeludbedring, skal sælger kontakte vurderingsmanden herom. Hvis der allerede er indgået aftale om kontrolvurdering, fremgår det af vurderingen på de følgende sider.

Hvis sælger har indsigelser mod vurderingen, skal disse fremsættes skriftligt til vurderingsmanden senest **8 kalenderdage** efter, at vurderingsrapporten er fremsendt. Efter denne frist betragtes vurderingen som godkendt.

Hvis sælger ønsker nye forhold medtaget i vurderingen, efter at vurderingen er gennemført, skal sælger rette henvendelse til vurderingsmanden herom. Vurderingsmandens honorar for at revidere rapporten og medtage nye forhold er **1.000 kr. inkl. moms**, hvis der ikke er behov for en ny besigtigelse af lejligheden, og **50% af vurderingens oprindelige pris** hvis der er behov for en ny besigtigelse.

Vejledning til køber:

Køber har pligt til at gennemgå lejligheden inden køb. Køber overtager lejligheden som beset.

Forhold, som var umiddelbart synlig ved købers gennemgang af lejligheden, herunder vedligeholdelsesstand, samt forhold som er noteret i vurderingsrapporten, anses for oplyst til køber, så køber kan tage hensyn hertil inden indgåelse af aftale om køb.

Hvis køber vil gøre indsigelse mod forhold i lejligheden, skal dette ske skriftligt til sælger og med kopi til administrator indenfor den gældende frist i henhold til overdragelsesaftalen og/eller andelsboligforeningens vedtægter. Indsigelser er alene en sag mellem køber og sælger. Hvis køber og sælger ikke kan nå til enighed, kan parterne kontakte administrator og anmode om en vurdering fra vurderingsmanden. Vurderingsmanden kan beregne sig honorar herfor. Hvis behandlingen kræver ny besigtigelse, udgør honoraret **min. 2.000 kr. inkl. moms.** Hertil kommer administrators eventuelle honorar for at håndtere indsigelsessagen. Hvis denne fremgangsmåde ikke løser sagen, henvises til andelsboligforeningens vedtægter.

Hvis udbedring af forhold, som køber har gjort indsigelse imod, tilfører lejligheden en forbedring, har køber som udgangspunkt ikke krav på at få dette udført på sælgers regning.

Ved sin overtagelse af andelen indtræder køber som ansvarlig for alle forhold i lejligheden, der er andelshavers ansvarsområde. Hvis køber overtager ulovlige installationer, er køber forpligtet til at lovliggøre disse indenfor en rimelig frist, som fastsættes af andelsboligforeningen. Køber skal fremlægge dokumentation for korrekt udført udbedring for administrator og andelsboligforeningens bestyrelse eller dennes stedfortræder.

Vurderingsrapportens gyldighed:

Vurderingsrapporten fremsendes til sælger, andelsboligforeningen og administrator, hvis ikke andet er aftalt.

Vurderingsrapporten er forældet 6 måneder efter fremsendelsen. Herefter skal der udføres en ny vurdering. Hvis der efter vurderingen foretages ændringer i lejligheden, som har betydning for vurderingen, bliver vurderingsrapporten ugyldig, og der skal ligeledes udføres en ny vurdering.

Hvis der er uoverensstemmelser mellem foranstående og andelsboligforeningens vedtægter eller overdragelsesaftalen, har vedtægterne og overdragelsesaftalen forrang.

På www.focus2.dk kan du læse om, hvordan vi behandler persondata.

Bemærkninger til de enkelte rum	Vedl. stand	Anskaf. år	Gr. lag	Anskaf. Pris	Nedskr. år	Nedskr. %	Værdi d.d forbedring	Værdi d.d. løsøre	Fejl og mangler
Køkken:									
Ældre elementkøkken bestående af: 1 vaskeskab 1 skuffesektion 2 underskabe 2 overskabe med dobbeltlåger 3 overskabe med enkeltlåger Laminatbordplade, defekter omkring vask I alt	5	-	v						
Vask og blandingsbatteri - se VVS-rapport	5	-	v						
Emhætte med recirkulation	5	-	v						
El-komfur med ovn, Husqvarna, ældre	5	-	v					0	
Kølefryseskab, Bosch	4	-	v					0	
Laminatgulv, meget slidt overflade	5	-	v						
Vægge malet væv - skimmelbelægning	5	-	v						
Vægfliser ved komfur	4	-	v						
Loft malet væv - skimmelbelægning	5	-	v						
Ventil til ventilationskanal synlig, i dårlig stand	-	-	v						
Foldedør mod entre	4	-	v						
Entre:									
Laminatgulv, meget slidt overflade	5	-	v						
Vægge malet væv	4	-	v						
Loft malet puds/gips	3	-	v						
Skab ved el-tavle, standard	4	-	v						
Dørtelefon	3	-	v						
Hoveddør	3	-	v						
Toiletrum med bad:									
Gulvklinker	4	-	v						
Defekte klinker ved opkant ved dør	5	-	v						
Vægfliser	4	-	v						
Belægninger på overflader	-	-	v						
Forsænket træloft, ikke lovligt, skal nedtages	5	-	v						
Ifö toilet med dobbeltskyl	4	-	v						
Vask og blandingsbatteri med omskifter - se VVS-rapport	5	-	v						

Bemærkninger til de enkelte rum	Vedl. stand	Anskaf. år	Gr. lag	Anskaf. Pris	Nedskr. år	Nedskr. %	Værdi d.d forbedring	Værdi d.d. løsøre	Fejl og mangler
Ventilator - se el-rapport	5	-	v						
Dør mod entre, fugtskadet	5	-	v						
Værelse ved entre:									
Væg-til-væg gulvtæppe	4	-	v						
Vægge malet væv	4	-	v						
Loft malet puds - skimmelbelægning	5	-	v						
Dør mod entre	4	-	v						
Værelse ved stue:									
Væg-til-væg gulvtæppe	4	-	v						
Vægge med tapet - skimmelbelægning	5	-	v						
Loft malet puds - skimmelbelægning	5	-	v						
Dør mod stue, uden greb	4	-	v						
Dør mod entre	4	-	v						
Stue:									
Væg-til-væg gulvtæppe	4	-	v						
Vægge malet væv - skimmelbelægning	5	-	v						
Loft malet puds - skimmelbelægning	5	-	v						
Foldedør mod entre	4	-	v						
Altan:									
Ingen bemærkninger	-	-	v						
Generelt:									
Lejligheden fremstår i ekstraordinær dårlig vedligeholdelsesstand i forhold til normal, jvfr. ovenfor, herunder skimmelbelægning på overflader - fradrag for lejlighedens generelle vedligeholdelsesstand	-	-	v						50.000
Fradraget gives for vedligeholdelsesstanden og vurderes ikke at dække fuld istandsættelse, idet køber ikke har krav på at overtage en nyistandsat lejlighed på sælgers regning. Køber skal således påregne at skulle afholde en større udgift til istandsættelse / renovering	-	-	v						
Hvis der er anført løsøre i vurderingsrapporten, som sælger ikke ønsker at sælge med, skal sælger give besked herom til køber og administrator inden underskrivelse af overdragelsesaftale	-	-	v						

Bemærkninger til de enkelte rum	Vedl. stand	Anskaf. år	Gr. lag	Anskaf. Pris	Nedskr. år	Nedskr. %	Værdi d.d forbedring	Værdi d.d. løsøre	Fejl og mangler
El-rapport udarbejdet med anmærkninger - rapport vedlagt	-	-	v						
Tilbagehold til udbedring af anmærkninger iht. pris i el-rapport	-	-	v						26.860
Manglerne i el-rapporten er så omfattende, at det anbefales at udskifte hele installationen, hvilket vil være en forbedring for køber	-	-	v						
VVS-rapport udarbejdet med anmærkninger - rapport vedlagt	-	-	v						
Tilbagehold til udbedring af anmærkninger, anslået uden ansvar - udbedring af anmærkninger vurderes at ville tilføre lejligheden en forbedring	-	-	v						10.000
Eventuelle anmærkninger i El- og VVS-rapporter skal udbedres i overensstemmelse med A/Bs vedtægter / praksis. Autorisationskrævende arbejde skal udføres af autoriseret installatør. Dokumentation for udbedring af anmærkninger skal fremsendes til A/B og administrator	-	-	v						
Standardkrav i A/B om tilbagehold til:									
Aflevering af nøgler	-	-	v						1.000
Rydning og rengøring af lejlighed	-	-	v						2.500
Rydning og rengøring af pulterrum	-	-	v						1.500
Eventuelt tilbageholdte beløb frigives til sælger, hvis forholdet godkendes ved overdragelsen	-	-	v						
Andelen og evt. tilhørende pulterrum mm. skal overdrages i ryddet og rengjort stand. Nøgler mv. skal afleveres til køber	-	-	v						
Ved overdragelsen skal der foretages kontrol af mangeludbedring, hvor sælger, køber og vurderingsmanden skal deltage. Sælger skal derfor kontakte vurderingsmanden i god tid for at aftale tidspunkt, og sælger skal koordinere med køber									
Nærværende vurderingsrapport er administrativt opdateret 20. januar 2026, således at gyldighedsperioden er 6 måneder fra denne dato. Der er ikke foretaget yderligere ændringer i forhold til vurderingsrapporten fra 2025. Det forudsættes, at der ikke er sket væsentlige ændringer i lejligheden siden	-	-	v						
Forbedringer udført af andelshaver - *skal* overtages af køber				*Overført til side 1*		kr.	0		
Forbedringer udført af A/B - *skal* overtages af køber				*Overført til side 1*		kr.	0		
Løsøre - *kan* overtages af køber				*Overført til side 1*		kr.		0	
Mangler - *anslået*				*Overført til side 1*		kr.			91.860

BOLIG
administratorerne a/s

Opgørelse af salgsprovenu

Vedrørende: A/B Sundbyvester

Adresse: Hendonvej 10, 2.th., 2300 København S

Lejlighedsnr.: 226-1096-02

Forventet overdragelse: Efter aftale med sælger.

Tilgodehavende		
Andelsværdi	1.347.500 kr.	
Evt. genberegnet andelsværdi	0 kr.	
Forbedringer/særligt tilpasset løsøre	0 kr.	
Løsøre	0 kr.	
Tillæg/fradrag for vedligeholdelse	0 kr.	
Depositum	0 kr.	
Forudbetalt boligafgift	0 kr.	1.347.500 kr.
Fradrag		
Fradrag i henhold til vurderingsrapport	91.860 kr.	
Tilbagehold	0 kr.	
Gebyr tvangssalg	6.500 kr.	
Gebyr for udarbejdelse/ajourføring af nøgletalsskemaer	2.800 kr.	
Gebyr for afregning	1.425 kr.	
Varmedepositum	3.500 kr.	
Genvurdering	1.000 kr.	
½ vurderingshonorar	2.850 kr.	109.935 kr.
Salgsprovenu i alt		**1.237.565 kr.**

Andelsboligforeningen forbeholder sig retten til at modregne eventuel skyldig boligafgift mv. indtil andelen er overdraget til ny andelshaver.

Andelsboligforeningen er berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for, at lejligheden afleveres i forsvarlig stand, samt tillige et depositum til sikring af, at sælger opfylder dennes forpligtelse i forbindelse med varmeregnskab m.v. Ved afregning er foreningen endvidere berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af pant- og udlægshavere, eventuelle restancer eller lån, for hvilket andelsboligforeningen har stillet garanti eller har kautioneret.

Afregningen vil ske tidligst 2 uger og senest 4 uger efter overdragelsesdagen.

Social- og Boligstyrelsen

Bilag 2

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGSALG OG FOR SALG AF BOLIG I BOLIGAKTIESELSKABER OG BOLIGANPARTSSELSKABER OMFATTET AF § 8 I LOV OM ANDELSBOLIGFORENINGER OG ANDRE BOLIGFÆLLESSKABER

Z1	**Forenings navn**	ANDELSBOLIGFORENINGEN SUNDBYVESTER
A3	**Forenings CVR-nr.**	19979989
Z2	**Andelens adresse**	Hendonvej 10, 2. th, 2300 København S

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	24-02-2026

Vær opmærk som på, at andelsboligforeningen har pligt til at ajourføre andelsværdien (Z3) ved udfærdigelsen af købsaftalen, hvis der er sket væsentlige ændringer i foreningens forhold. Andelsværdien i købsaftalen kan derfor være forskellig fra andelsværdien i dette skema.

Dette skema udfyldes for hver andelsbolig, som påtænkes solgt.

		kr.
Z3	**Boligens andelsværdi**	1.347.500,00
Z4	**Værdien af individuelle forbedringer i boligen**	0,00
Z5	**Tillæg/fradrag for god/dårlig vedligeholdelsesstand**	-91.860,00
Z6	**Værdien af tilpasset inventar som kan kræves overtaget af køber**	0,00
Z7	**Maksimalpris i alt**	1.255.640,00

Maksimalpris i alt er summen af Z3-Z6 og er den højest tilladte pris, som andelen må overdrages til.

Z8	**Andelen er sat til salg til**	1.255.640,00

		Kr. pr. år.	Kr. pr. md
Z9	**Boligafgift**	46.829,04	3.902,42
Z9A	**- Heraf moderniseringstillæg for boligen**	0,00	0,00
Z10	**Tillæg for tv, internet m.v.**	300,00	25,00
Z11	**Acontobeløb vedr. vand og varm**	20.460,00	1.705,00
Z12	**Vedtagne ændringer i boligafgiften det kommende år**	0,00	0,00

Den *årlige boligafgift* er din årlige betaling til foreningens fælles udgifter.

En del af boligafgiften kan indeholde et *moderniseringstillæg* som følge af, at andelsboligen er blevet moderniseret, fx i form af en altan.

Foreningen kan allerede nu have vedtaget (på en generalforsamling), at den årlige boligafgift ændres det kommende år. Det beløb anføres i Z12.

		M^2
Z13	**Andelsboligens størrelse fra Bygnings og Boligregistret (BBR)**	70

		Din andel	/	Foreningen i alt	·100 =	Procent andel
Z14	**Fordelingstal for andelsværdien**	17.500	/	1.431.000	·100 =	1,2%
Z15	**Fordelingstal for boligafgiften**	46.829	/	3.829.272	·100 =	1,2%

Fordelingstallet for andelsværdien angiver, hvordan foreningens formue fordeles. Procenttallet angiver, hvor stor procentdel af foreningens formue du har andel i.

I nogle andelsboligforeninger anvendes et fordelingstal, som ikke kan beskrives ved et procenttal. Fordelingstallet vil da være beskrevet nederst i skemaet og mere detaljeret i foreningens vedtægter.

Fordelingstallet for boligafgiften angiver, hvordan foreningens udgifter fordeles. Procenttallet angiver, hvor stor procentdel af foreningens udgifter du har andel i. I nogle andelsboligforeninger anvendes et fordelingstal, som ikke kan beskrives ved et procenttal. Fordelingstallet vil da være beskrevet nederst i skemaet og mere detaljeret i foreningens vedtægter.

Z16 *Hvis der anvendes et fordelingstal, der ikke kan sættes på brøk, beskrives fordelingstallet her:*

Z17 **Foreningens bemærkninger til skemaet:**
(Her kan andelsboligforeningen komme med sine bemærkninger til skemaet)

		kr.
Z18	**Salgspris (fratrukket eventuelt aftalt pris for løsøre)**	
Z19	**Dato for bestyrelsens godkendelse af salget**	

BOLIG
administratorerne a/s

Salgsopstilling for salg af andelsbolig

Vedrørende: A/B Sundbyvester

Adresse: Hendonvej 10, 2.th., 2300 København S

Lejlighedens størrelse: 70 m2 - 3 værelse(r), samt 0 kamre.

Lejlighedsnr.: 226-1096-02

Forventet overdragelse: Efter aftale med sælger.

Kontaktperson(er): Shamas Shahzad, tlf: 25 78 63 33

Specifikation af købesum

Andelsværdi	1.347.500 kr.
Genberegnet andelsværdi - regulering iht. den senest vedtagne	0 kr.
Forbedringer - særligt tilpasset løsøre	0 kr.
A/B Forbedringer	0 kr.
Løsøre	0 kr.
Tillæg/fradrag for vedligeholdelse	0 kr.
Tillæg/fradrag i andelens værdi	0 kr.
Boligafgift mm. for første måned	5.632 kr.
Depositum	0 kr.
Andet	0 kr.
½ vurderingshonorar	2.850 kr.
Gebyr for overdragelsesdokumenter m.v.	8.990 kr.
I alt til betaling af køber	**1.364.972 kr.**

Der er opgjort mangler for **91.860 kr.**

Specifikation af boligafgift mm.

Boligafgift	3.902,42 kr.
A conto varme	1.115,00 kr.
A conto vand	590,00 kr.
Netforbindelse	0,00 kr.
Festudvalg	25,00 kr.
Antennebidrag	0,00 kr.
I alt pr. måned	**5.632,42 kr.**

Der tages forbehold for, at andelsværdien vil kunne ændres, hvis der inden aftaleindgåelse enten afholdes en generalforsamling i andelsboligforeningen, hvor der vedtages en ny andelskrone, eller andelskronen i øvrigt genberegnes grundet ændrede værdiforhold i foreningen.

Dette er en vejledende oversigt, som ikke kan anvendes som en forpligtende salgsaftale. Der skal efter aftale med foreningens bestyrelse udarbejdes overdragelsesdokumenter til brug for den egentlige aftaleindgåelse.

SPAR PÅ ENERGIEN I DINE BYGNINGER

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
vedr. A/B Sundbyvester - Byg.1-4,
Sundbyvestervej 51-65, Hendonvej 4-10 og Irlandsvej 64-70
Irlandsvej 64
2300 København S

Bygningernes energimærke:

Gyldig fra 14. juli 2021
Til den 14. juli 2031.

Energimærkningsnummer 311535928

Energistyrelsen

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO_2 man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

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

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

Energistyrelsen

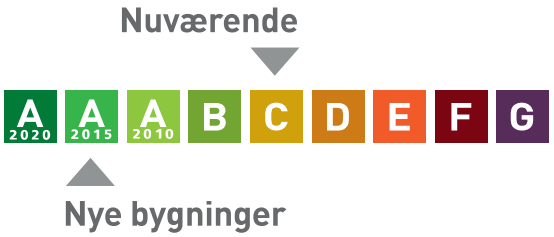
BYGNINGERNES ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningernes nuværende energimærke.

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

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningerne få energimærke B

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



Årligt varmeforbrug

631,56 MWh fjernvarme	956.914 kr
Samlet energiudgift	956.914 kr
Samlet CO_2 udledning	41,05 ton

BYGNINGERNE

Her ses beskrivelsen af bygningerne og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningerne er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO_2-udledningen, som forslaget vil medføre.

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

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

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

Tag og loft

	Investering	Årlig besparelse
LOFTRUM Lukket etageadskillelser mod uopvarmet tagrum for alle 4 bygninger er isoleret med ca. 100 mm isolering (indblæst granulat i loftgulve). Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale og ifm. besigtigelsen.		

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
HULE YDERVÆGGE Byg.1-4, 2.sal: Facader/ydervægge i bygningerne er udført som en 35 cm hulmur. Hulrummet skønnes delvis isoleret. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale og ifm. besigtigelsen.		
MASSIVE YDERVÆGGE Byg.1-4, stuen-1.sal: Facader mod øst og vest består af en 36 cm massiv uisoleret teglstensmur. Brystninger (væg under vindue) består af en 24 cm uisoleret teglstensmur, og alle gavle mod nord/syd består af en 36 cm massiv teglsten, isoleret med 100 mm isolering udvendigt. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale og ifm. besigtigelsen.		
FORBEDRING Byg.1-4: Indvendig efterisolering af brystninger (væg under vindue) med op til 150 mm isolering på de massive ydervægge. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. I forbindelse med arbejdet, skal der udføres nye lysninger og bundstykker ved vinduer, og tekniske installationer føres med ud i den nye væg.	694.900 kr.	29.600 kr. 2,93 ton CO_2

FORBEDRING Byg.1-4. stuen-1.sal: Der kan evt. fortages en indvendig isolering med 100 mm på de massive ydervægge i lejlighederne. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. I forbindelse med arbejdet, skal der udføres nye lysninger og bundstykker ved vinduer, og tekniske installationer føres med ud i ny væg.	3.197.400 kr.	93.900 kr. 9,31 ton CO_2

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
FACADEVINDUER Vinduer i ejendommen (byg.1-4) i træ/alu. er nyere energivinduer med 3-lags energirude med varm kant.		
YDERDØRE Alle hoveddøre samt altandøre er ligeledes med 2/ 3-lags energirude med varm kant.		

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
ETAGEADSKILLELSE Gulve mod uopvarmet kældre er udført som trægulve (med lerindskud), og er generelt isoleret med ca. 50 mm isolering. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale og ifm. besigtigelsen		
KÆLDERGULV Byg.2: Kældergulv (opvarmet kælderrum) mod jord er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet er uisoleret. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale og ifm. besigtigelsen.		

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION Der er naturlig ventilation i hele ejendommen (byg.1-4). Bygningerne er normal tætte, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre fremstår i god stand.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Ejendommes 4 bygninger opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med én isoleret pladevarmeveksler, fabr. KÅHLER & BREUM, type PB45-60 fra 2003 og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet. Effekten for veksleren fremgår ikke af typeskiltet, hvorfor den er beregnet til 65W/m2. Varmeanlægget er placeret i den fælles varmecentral i kælderen under byg.4 (Hendonvej nr. 10), hvorfra den forsyner de tre andre bygninger på matriklen.		
VARMEPUMPER Der er ingen varmepumper på bygningerne, og vi mener ikke, at det er relevant at foreslå pga. den forholdsvis billige fjernvarme.		
SOLVARME Der er intet solvarmeanlæg på bygningerne, og vi mener ikke, det er relevant at foreslå pga. den forholdsvis billige fjernvarme.		

Varmefordeling

	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg.		
VARMERØR Varmefordelingsrør (hovedledning + sidegrene) i kældre er udført som 1 1/4" stålrør (gennemsnit rør-dimension). Varmerørene er isoleret med ca. 40 mm isolering. Varmerør mellem bygningerne er udført som type DN 25, fremført under jorden i præisoleret kappe.		

VARMEFORDELINGSPUMPER På varmefordelingsanlægget er monteret to Grundfos-pumper. Centralvarmepumpen er en nyere pumpe, type Magna3 40-120 F 250 med en max-effekt på 427 Watt, mens den anden er en ældre pumpe (delstrømspumpe), type UPS 25-60 180 med en max-effekt på 90 Watt. Begge pumper deles med de tre andre bygninger.		
FORBEDRING Der foreslås montage af ny pumpe (delstrømspumpe). Det vurderes at den eksisterende Grundfos-pumpe type UPS 25-60 kan udskiftes til en mere effektiv pumpe, evt. til en Alpha2 25-60.	5.800 kr.	900 kr. 0,08 ton CO_2

AUTOMATIK Til styring af fremløbstemperaturen til radiatorerne er monteret en Danfoss-klimastat, type ECL Comfort 310. Udenfor fyringssæsonen forudsættes det i beregningen, at varmeanlægget kan afbrydes. Enten automatisk via udeføler eller manuelt ved lukning af ventiler og slukning af varmefordelingspumper. Der er monteret varmemålere og termostatventiler på alle radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur.		

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMT VAND Det samlende vandforbrug for hele ejendommen (byg.1-4) udgør i alt 4.729 m3 vand i perioden 2020-2021, hvilket svarer til ca. 138 liter pr. lejlighed pr. døgn. Varmtvandsforbruget udgør erfaringsmæssigt 1/3 heraf 46 liter, hvilket svarer til et lavt til middel vandforbrug. Ønsker man at spare yderligere på vandforbruget, anbefales det at udskifte evt. gammelt sanitet, herunder til nye dobbelt skyl toiletter, vandbesparende brusehoveder og blandingsbatterier mv.		
VARMTVANDSRØR Varmetabet fra tilslutningsrør til varmtvandsbeholderen er under 5 meter, og indregnes derfor med et standard værdisæt for rørlængde og isoleringsniveau svarende til 4 meter med 30 mm isolering. Dette udføres iht. gældende Håndbog for Energikonsulenter. Brugsvandsrør (hovedledning + sidegrene) i kældre er udført som 1 1/4" stålrør (gennemsnit rør-dimension). Rørene er isoleret med ca. 40 mm isolering. Brugsvandsrør (lodrette stigstrenge) i bygningen er udført som 1" stålrør. Rørene er isoleret med ca. 30 mm. Brugsvandsrør mellem bygningerne er udført som type DN 25, fremført under jorden i præisoleret kapper.		
VARMTVANDSPUMPER Til cirkulation af det varme brugsvand, er der monteret en ældre Grundfos-pumpe, type UPS 25-60 med en max-effekt på 90 Watt. Pumpen deles med de 3 andre bygninger.		
FORBEDRING VED RENOVERING Der foreslås montage af ny pumpe til brugsvandscirkulation. Det vurderes at den eksisterende Grundfos-pumpe type UPS kan udskiftes til en mere effektiv cirkulationspumpe, evt. til en Grudfos Magna3-pumpe.		200 kr. 0,01 ton CO_2
VARMTVANDSBEHOLDER Det varme brugsvand produceres via en 3.200 liters varmtvandsbeholder, fabrikat Kähler & Breum, type KT 3212-HR fra 1998. Beholderen er isoleret med 100 mm isolering, og deles med de 3 andre bygninger, som udgør hele ejendommen.		

EL

El	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Fælles belysning i trappeopgange, loft, kælderarealer, varmecentral mv. i ejendommens 4 bygninger består generelt af armaturer med el-sparerpærer eller LED-lys. Lyset styres med alm. trappeautomat eller bevægelsessensorer.		
SOLCELLER Der er ingen solceller på bygningernes tage.		
FORBEDRING Der kan evt. monteres solceller på bygningerne skråtage mod syd/ sydøst. Det anbefales at der monteres solceller af typen Monokrystallinske silicium med et areal på ca. 45 kvm på hvert tag. Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. En eventuel udgift til dette er ikke medtaget i forslagets økonomi.	445.000 kr.	42.800 kr. 5,68 ton CO_2

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Ejendommen ligger på adressen Irlandsvej 64-70, Sundbyvestervej 51-65 og Hendonvej 4-10, 2300 København S, og en privat andelsforening, A/B Sundbyvester (226).

Ejendomme består af 4 (ens) bygninger, og alle indgår i dette energimærke.

Bygningerne er opført i 1946 i massive teglsten, er på 3 etager (u. kælder og tagetage) og indeholder i alt 94 lejligheder iht. ejendommens BBR-Meddelelse. Der er generelt uopvarmet kælder under hver bygning, med undtagelse af et enkelt kælderrum, som indgår derfor i beregningen/energimærket. Ellers er der både pulterrum på loftet samt i kældre for beboerne. Ejendommens fælles varmecentral er placeret i kælderen under byg.4 (Hendonvej nr. 10).

Tag/tagbeklædning/loft:
Tage på bygningerne er sadeltage beklædt røde teglsten.
Den lukket etageadskillelse mod det uopvarmet loftrum, er isoleret med ca. 100 mm isolering (indblæst granulat i loftgulv).

Facader/gavle:
Ydervægge i bygningerne består af massive uisolerede teglstensmure (36 cm mursten) fra stuen til 1.sal. Ved 2.sal er ydervægge udført som en 35 cm hulmur, der skønnes delvis isoleret. Brystninger (væg under vindue) består af en 24 cm teglstensmur, som er uisoleret. Alle gavle mod nord/syd består af en 36 cm massiv teglsten, isoleret med 100 mm udvendigt.

Gulv mod uopvarmet kælder:
Etageadskillelsen mod uopvarmet kælder, er udført som trægulve med lerindskud, og er generelt isoleret med ca.50 mm isolering.

Vinduer/døre:
Vinduer i ejendommen er nyere energivinduer med 3-lags energirude med varm kant. Hoveddøre er ligeledes nyere døre med 2-lags energirude med varm kant.

Forhold ved besøget i ejendommen den: 13.07.2021
Deltagere fra ejendommen: Bestyrelsesformand for ejendommen
Deltagere fra Bang & Beenfeldt A/S: Energikonsulent Steffen Brund
Vejrforholdene ved besøget: 21°C, sol og lidt vind.
Tegningsmateriale det: Planer og snittegninger m.fl. er fremskaffet af rådgiver.
Besøgte områder: Kælder/varmecentral, loft, trapper samt gårdarealer.
Andet: Det har ikke været nødvendigt at foretage destruktive indgreb i bygningernes klimaskærm, da tegningsmateriale samt oplysninger fra ejer var fyldestgørende. Murtykkelser på ydervægge m.v. er endvidere målt ifm. besigtigelsen og holdt op imod/sammenlignet med mål på originale tegninger, som stemmer overens.

Programversion: Energy10, Be18 version 10.19.7.22 - HB2021
Årsregninger: Foreligger for både fjernvarme og vand.
Beregninger: Isoleringsmængder i utilgængelige konstruktioner er enten oplyst af ejer, aflæst på tegninger eller skønnet af konsulenten ud fra byggeteknisk erfaring. Nogle konstruktioner er skjulte, og tegningsmaterialet beskriver ikke konstruktionernes isolering fuldt ud. Derfor er enkelte af de eksisterende konstruktioner anslået (skønnet).

Månedlige aflæsninger:
Der foretages ikke månedlige aflæsninger. Driftsjournaler er et vigtigt værktøj i energiledelse af ejendommen, da det gennem analyser af aflæsningerne er muligt at opdage uforklarlige merforbrug og fastlægge driftspolitikke

Bygningernes lejligheder

LEJLIGHEDSTYPER OG DERES GENNEMSNITLIGE VARMEUDGIFTER

Hendonvej 10, st. th, 1. th, 2. th				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 4	Hendonvej 10, 2300 København S	70	3	6.447

Hendonvej 10, st. tv, 1. tv, 2. tv				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 4	Hendonvej 10, 2300 København S	56	3	5.157

Hendonvej 4, 1.				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 4	Hendonvej 4, 2300 København S	127	1	11.697

Hendonvej 4, st. th, 2. th				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 4	Hendonvej 4, 2300 København S	57	2	5.249

Hendonvej 4, st. tv, 2. tv				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 4	Hendonvej 4, 2300 København S	70	2	6.447

Hendonvej 6, st. th, 1. th, 2. th				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 4	Hendonvej 6, 2300 København S	57	3	5.249

Hendonvej 6, st. tv, 1. tv, 2. tv				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 4	Hendonvej 6, 2300 København S	56	3	5.157

Hendonvej 8, st. th, 1. th, 2. th				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 4	Hendonvej 8, 2300 København S	57	3	5.249

Hendonvej 8, st. tv, 1. tv, 2. tv				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 4	Hendonvej 8, 2300 København S	56	3	5.157

Irlandsvej 64, 1.				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 1	Irlandsvej 64, 2300 København S	126	1	11.604

Irlandsvej 64, st. th, 2. th				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 1	Irlandsvej 64, 2300 København S	70	2	6.447

Irlandsvej 64, st. tv, 2. tv				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 1	Irlandsvej 64, 2300 København S	56	2	5.157

Irlandsvej 66, st. th, 1. th, 2. th				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 1	Irlandsvej 66, 2300 København S	57	3	5.249

Irlandsvej 66, st. tv, 1. tv, 2. tv				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 1	Irlandsvej 66, 2300 København S	56	3	5.157

Irlandsvej 68, st. th, 1. th, 2. th				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 1	Irlandsvej 68, 2300 København S	57	3	5.249

Irlandsvej 68, st. tv, 1. tv, 2. tv				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 1	Irlandsvej 68, 2300 København S	56	3	5.157

Irlandsvej 70, st. th, 1. th, 2. th				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 1	Irlandsvej 70, 2300 København S	57	3	5.249

Irlandsvej 70, st. tv, 1. tv, 2. tv				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 1	Irlandsvej 70, 2300 København S	70	3	6.447

Sundbyvestervej 51, st. th, 1. th, 2. th				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 2	Sundbyvestervej 51, 2300 København S	79	3	7.276

Sundbyvestervej 51, st. tv, 1. tv, 2. tv				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 2	Sundbyvestervej 51, 2300 København S	59	3	5.434

Sundbyvestervej 53, st. th, st. tv, 1. th, 1. tv, 2. th, 2. tv				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 2	Sundbyvestervej 53, 2300 København S	57	6	5.249

Sundbyvestervej 55, st. th, 1. th, 2. th				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 2	Sundbyvestervej 55, 2300 København S	68	3	6.262

Sundbyvestervej 55, st. tv, 1. tv, 2. tv				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 2	Sundbyvestervej 55, 2300 København S	57	3	5.249

Sundbyvestervej 57, st. th, 1. th, 2. th				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 2	Sundbyvestervej 57, 2300 København S	59	3	5.434

Sundbyvestervej 57, st. tv, 1. tv, 2. tv				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 2	Sundbyvestervej 57, 2300 København S	67	3	6.170

Sundbyvestervej 59, st. th, 1. th, 2. th				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 3	Sundbyvestervej 59, 2300 København S	79	3	7.276

Sundbyvestervej 59, st. tv, 1. tv, 2. tv				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 3	Sundbyvestervej 59, 2300 København S	59	3	5.434

Sundbyvestervej 61, st. th, st. tv, 1. th, 1. tv, 2. th, 2. tv				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 3	Sundbyvestervej 61, 2300 København S	57	6	5.249

Sundbyvestervej 63, st. th, 1. th, 2. th				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 3	Sundbyvestervej 63, 2300 København S	68	3	6.262

Sundbyvestervej 63, st. tv, 1. tv, 2. tv				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 3	Sundbyvestervej 63, 2300 København S	57	3	5.249

Sundbyvestervej 65, st. th, 1. th, 2. th				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 3	Sundbyvestervej 65, 2300 København S	59	3	5.434

Sundbyvestervej 65, st. tv, 1. tv, 2. tv				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Byg.nr: 3	Sundbyvestervej 65, 2300 København S	67	3	6.170

Kommentar
Lejlighedernes gennemsnitsforbrug er i rapporten fremkommet på baggrund af det bygningsejerens samlede oplyste forbrug, fordelt jævnt ud på hver enkelt lejligheds areal iht. Energistyrelsens beregningsregler.

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	Byg.1-4: Indvendig efterisolering af brystninger (væg under vindue) med op til 150 mm isolering.	694.900 kr.	45,05 MWh Fjernvarme 13 kWh Elektricitet	29.600 kr.
Massive ydervægge	Byg.1-4, stuen-1.sal: Indvendig efterisolering af massive ydervægge i lejligheder med 100 mm isolering.	3.197.400 kr.	142,92 MWh Fjernvarme 114 kWh Elektricitet	93.900 kr.
Varmeanlæg				
Varmefordelings pumper	Ny varmefordelingspumpe (delstrømspumpe).	5.800 kr.	383 kWh Elektricitet	900 kr.
El				
Solceller	Byg.1-4: Montage af solceller skråtage mod syd/ sydøst.	445.000 kr.	19.900 kWh Elektricitet 8.940 kWh Elektricitet overskud fra solceller	42.800 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

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

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

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Vand			
Varmtvandspumper	Ny brugsvandspumpe.	52 kWh Elektricitet	200 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

B1, Irlandsvej 64-70

Adresse	Irlandsvej 64, 2300 København S
BBR nr	101-264831-1
Bygningens anvendelse i følge BBR	Etagebolig-bygning, flerfamilehus eller to-familiehus
Opførelsesår	1946
År for væsentlig renovering	Ikke angivet
Varmeforsyning	Fjernvarme
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	1437 m²
Erhvervsareal i følge BBR	0 m²
Opvarmet bygningsareal	1437 m²
Heraf tagetage opvarmet	0 m²
Heraf kælderetage opvarmet	0 m²
Uopvarmet kælderetage	490 m²

Energimærke	C
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	A2010
Energimærke efter alle besparelsesforslag	A2010

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Det har ikke været muligt at indhente oplysninger om det faktiske forbrug ved energimærkningen.

BYGNINGSBESKRIVELSE

B2, Sundbyvestervej 51-57

Adresse	Sundbyvestervej 51, 2300 København S
BBR nr	101-264831-2
Bygningens anvendelse i følge BBR	Etagebolig-bygning, flerfamilehus eller to-familiehus
Opførelsesår	1946
År for væsentlig renovering	Ikke angivet
Varmeforsyning	Fjernvarme
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	1509 m²
Erhvervsareal i følge BBR	0 m²
Opvarmet bygningsareal	1509 m²
Heraf tagetage opvarmet	0 m²
Heraf kælderetage opvarmet	40 m²
Uopvarmet kælderetage	461 m²

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

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Det har ikke været muligt at indhente oplysninger om det faktiske forbrug ved energimærkningen.

BYGNINGSBESKRIVELSE

B3, Sundbyvestervej 59-65

Adresse .....Sundbyvestervej 59, 2300 København S
BBR nr 101-264831-3
Bygningens anvendelse i følge BBR .....Etagebolig-bygning, flerfamilehus eller to-familiehus
Opførelsesår 1946
År for væsentlig renovering .....Ikke angivet
Varmeforsyning .....Fjernvarme
Supplerende varme .....Ingen
Boligareal i følge BBR .....1509 m²
Erhvervsareal i følge BBR .....0 m²
Opvarmet bygningsareal .....1509 m²
Heraf tagetage opvarmet .....0 m²
Heraf kælderetage opvarmet .....0 m²
Uopvarmet kælderetage .....490 m²

Energimærke C
Energimærke efter rentable besparelsesforslag A2010
Energimærke efter alle besparelsesforslag A2010

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Det har ikke været muligt at indhente oplysninger om det faktiske forbrug ved energimærkningen.

BYGNINGSBESKRIVELSE

B4, Hendonvej 4-10

Adresse .....Irlandsvej 64, 2300 København S
BBR nr 101-264831-4
Bygningens anvendelse i følge BBR .....Etagebolig-bygning, flerfamilehus eller to-familiehus
Opførelsesår 1946
År for væsentlig renovering .....Ikke angivet
Varmeforsyning .....Fjernvarme
Supplerende varme .....Ingen
Boligareal i følge BBR .....1437 m²
Erhvervsareal i følge BBR .....0 m²
Opvarmet bygningsareal .....1437 m²
Heraf tagetage opvarmet .....0 m²
Heraf kælderetage opvarmet .....0 m²
Uopvarmet kælderetage .....490 m²

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

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter .....389.070 kr. i afregningsperioden
Fast afgift .....136.850 kr. pr. år
Varmeforbrug.....590,70 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....02-02-2020 til 01-02-2021

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 .....405.817 kr. pr. år
Fast afgift .....136.850 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....542.668 kr. pr. år
Varmeforbrug.....616,13 MWh Fjernvarme
CO_2 udledning.....40,05 ton CO_2 pr. år

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSERNE

Det registrerede opvarmede etagearealer i bygningerne stemmer ok overens med oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen. Bygning 4 i BBR har adressen Irlandsvej 64 med under bygningen, hvilket ikke stemmer overens med virkeligheden og bør rettes til.

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

Det oplyste fjernvarmeforbrug for hele ejendommen (byg.1-4) i perioden 02.04.2020 til og med 01.04.2021 udgør 590,7 MWh. Det omregnet til et normalår giver 616,1 MWh. Det beregnede forbrug er på 631,6 MWh og stemmer dermed fint overens med det oplyste forbrug.

Ejendommen (byg.1-4 iht. BBR) får energimærket "C".
Hvis alle besparelsesforslag i rapporten gennemføres, vil ejendommen kunne få energimærket "B".

Rækkefølgen af besparelsesforslagene her i mærket er sorteret efter rentabiliteten, som udregnes efterformlen:

Besparelsen i kr. X Levetiden i år/ Investeringen i kr.

Hvis rentabiliteten er over 1,0, er forslaget rentabelt. Hvis den er under 1,0, bør forslaget tænkes ind i forbindelse med andre bygningsopgaver på ejendommen.

Bemærk, at forslag med en længere tilbagebetalingstid end 10 år sagtens kan være rentable, hvis blot levetiden er længere end tilbagebetalingstiden. F.eks. er isolering generelt en god investering, men da levetiden er dikteret af retningslinjerne for energimærkning, kan der opstå tilfælde, hvor tilbagebetalingstiden er længere end levetiden. Som med alle andre forslag bør ønsket om isolering og efterisolering derfor følges op med et konkret tilbud. Det er endvidere kun en rentabel forbedring i energimærket, som tildeles en pris under investeringen.

Fjernvarmeafkøling i perioden 2020 til 2021 er tilfredsstillende. Man kan sikre sig en forsat fornuftig afkøling ved at sørge for,
- at alle termostatventiler virker efter hensigten,
- at varmekurven på klimastaterne sænkes mest muligt,
- at "varmemesterknapperne" som hovedregel står på "0",

- at få tjekke både klimastater, motorventiler og følere for korrekt funktion hvert 5. år,
- at der ikke nedtages radiatorer uden de erstattes af nye,
- at nye radiatorer ikke har mindre ydelse end de gamle,
- at varmtvandsbeholderen renses årligt, og
- at centralvarmevekslen renses hvert 5. år

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme	654,94 kr. per MWh
	543.279 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning	2,15 kr. per kWh

Alle anvendte priser er inkl. moms.

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 600272
CVR-nummer 26618622

Bang & Beenfeldt A/S
Langebrogade 6E, 5. sal, 1411 København K

sb@bangbeen.dk
tlf. 3257 8250

Ved energikonsulent
Steffen Brund

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.

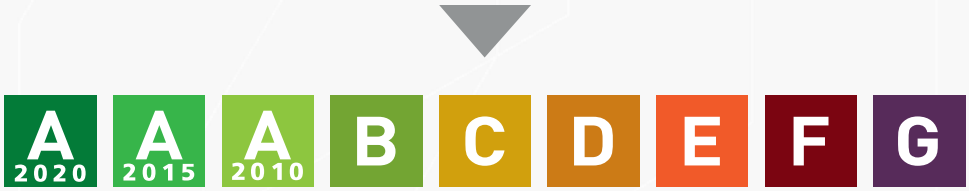
Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af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

Energistyrelsens adresse er:

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

Energimærke

vedr. A/B Sundbyvester - Byg.1-4, Sundbyvestervej 51-65, Hendonvej 4-10
og Irlandsvej 64-70
Irlandsvej 64
2300 København S



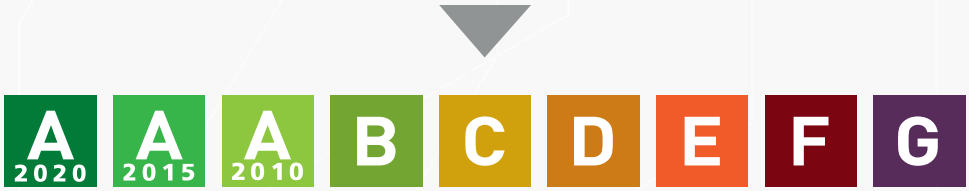
Energistyrelsen

Gyldig fra den 14. juli 2021 til den 14. juli 2031

Energimærkningsnummer 311535928

Energimærke

vedr. A/B Sundbyvester - Byg.1-4, Sundbyvestervej 51-65, Hendonvej 4-10
og Irlandsvej 64-70 - B1, Irlandsvej 64-70
Irlandsvej 64
2300 København S



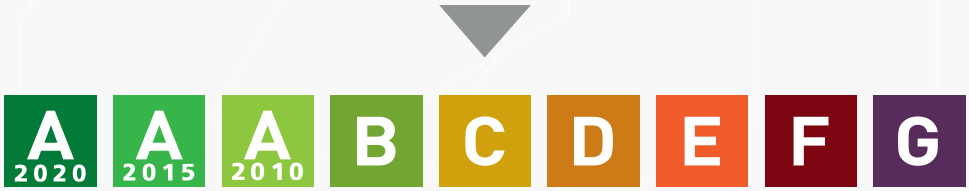
Energistyrelsen

Gyldig fra den 14. juli 2021 til den 14. juli 2031

Energimærkningsnummer 311535928

Energimærke

vedr. A/B Sundbyvester - Byg.1-4, Sundbyvestervej 51-65, Hendonvej 4-10
og Irlandsvej 64-70 - B2, Sundbyvestervej 51-57
Sundbyvestervej 51
2300 København S



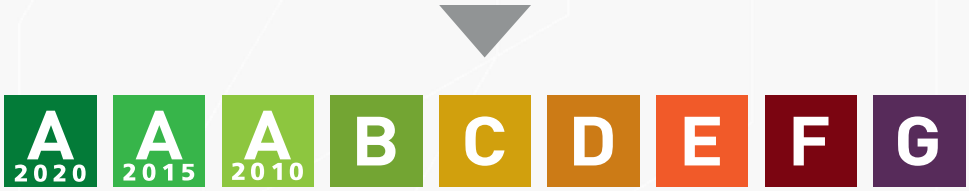
Energistyrelsen

Gyldig fra den 14. juli 2021 til den 14. juli 2031

Energimærkningsnummer 311535928

Energimærke

vedr. A/B Sundbyvester - Byg.1-4, Sundbyvestervej 51-65, Hendonvej 4-10
og Irlandsvej 64-70 - B3, Sundbyvestervej 59-65
Sundbyvestervej 59
2300 København S



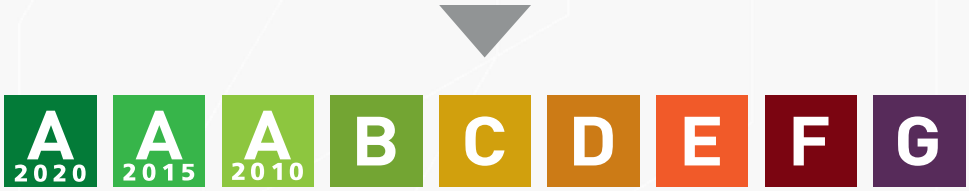
Energistyrelsen

Gyldig fra den 14. juli 2021 til den 14. juli 2031

Energimærkningsnummer 311535928

Energimærke

vedr. A/B Sundbyvester - Byg.1-4, Sundbyvestervej 51-65, Hendonvej 4-10
og Irlandsvej 64-70 - B4, Hendonvej 4-10
Irlandsvej 64
2300 København S



Energistyrelsen

Gyldig fra den 14. juli 2021 til den 14. juli 2031

Energimærkningsnummer 311535928

Gjensidige

Andelsboligforeningen Sundbyvester
ved/Dansk System Assurance
Allegade 14
2000 Frederiksberg

Police

Policenummer	6915929
Kundenummer	3307210299
Gælder fra	1. juli 2020
Udskrivningsdato	2. juli 2020
Kundeansvarlig	Dansk System Assurance
Kundeansvarlig i Gjensidige	Peter Stets

Forsikringstager: Andelsboligforeningen Sundbyvester , Nyropsgade 13 1, 1602 København V, Danmark

Ejendomsforsikring

Beboelsesbygning: Irlandsvej 64, 2300 København S

- Private andelsboligforeninger
- Matrikelnr. 2026, Sundbyvester

Pris

Helårlig pris i kroner (2020)

Præmie ekskl. gebyrer, afgifter og bidrag	**140.890,00**
Skadeforsikringsafgift til staten	1.549,79
Årlig Stormflods-/stormfaldsafgift	60,00
I alt	**142.499,79**

Forsikringen	Dækker
Bygningsbrand	✓
Anden bygningsskade	✓
Svampe- og insektskade	✓
Stikledning og rørskade	✓
Glas og sanitet	✓
Anden pludselig skade	✓
Bestyrelsesansvar	✓

Gebyr ved indgåelse af aftalen betales ved køb af forsikringen.
Øvrige administrationsgebyrer, afgifter og bidrag betales løbende.

Forudsætninger på næste side

Gjensidige

Specifikation - bygninger

Bygn.	Tag	Ydervæg	Friture	Opført	Moms	Tarif-areal m²	Antal etager	Forsikringsform / - sum i kr.
1	Tegl	Mursten (tegl, kalksten, cementsten)	Nej*	1946	Nej	1470	3	Nyværdi
Betegnelse: Irlandsvej 64 Anvendelse: Etagebolig-bygning, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse m ellem enhederne)								
2	Tegl	Mursten (tegl, kalksten, cementsten)	Nej*	1946	Nej	1470	3	Nyværdi
Betegnelse: Sundbyvestervej 51 Anvendelse: Etagebolig-bygning, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse m ellem enhederne)								
3	Tegl	Mursten (tegl, kalksten, cementsten)	Nej*	1946	Nej	1470	3	Nyværdi
Betegnelse: Sundbyvestervej 59 Anvendelse: Etagebolig-bygning, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse m ellem enhederne)								
4	Tegl	Mursten (tegl, kalksten, cementsten)	Nej*	1946	Nej	1470	3	Nyværdi
Betegnelse: Irlandsvej 64 Anvendelse: Etagebolig-bygning, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse m ellem enhederne)								
5	Andet materiale	Andet materiale	Nej*	2013	Nej	149	1	Nyværdi
Betegnelse: Irlandsvej 64 Anvendelse: Bygning til parkering- og transportanlæg i tilknytning til boliger, med plad s til mere end to køretøjer								
6	Andet materiale	Andet materiale	Nej*	2013	Nej	112	1	Nyværdi
Betegnelse: Irlandsvej 64 Anvendelse: Bygning til parkering- og transportanlæg i tilknytning til boliger, med plad s til mere end to køretøjer								

* Vi har noteret, at der i bygningen ikke drives virksomhed med drift af kommercielt køkken, hvor der anvendes friture.

Forsikringen dækker

Risikobetingelser R406201	Omfatter bygning nr.	Selvrisiko i kr.
Bygningsbrand	Alle	Nej
Anden bygningsskade	Alle	Nej
Svampe- og insektskade	Alle	Nej
Stikledning og rørskade	Alle	Nej
Glas og sanitet	Alle	Nej
Anden pludselig skade	Alle	10.000 *
Bestyrelsesansvar	Alle	Nej

Forsikringssum og selvrisiko gælder pr. udstedelsesdato. Stjernemarkeret beløb indekseres ikke.

Gjensidige

Forsikringssummer

	Forsikringssum
Husejeransvar (hvis Anden bygningsskade er omfattet)	10.000.000
Huslejetab	3.134.000
Lovliggørelse	3.134.000
Oprydning	1.777.000
Jord	2.298.000
Kunstnerisk udsmykning	315.000
Sædvanligt tilbehør til driften	315.000
Haveanlæg	315.000
Legeredskaber	315.000
Lejede affaldscontainere	54.000
Byggeprojekter	1.045.000
Genhusning	150.000
Låseomstilling (hvis Anden bygningsskade er omfattet)	80.000
Skilte og lysstandere	54.000
Retshjælp (kun for ejer-/andelsbolig)	500.000
Rengøring/reparation efter dødsfald	159.000
Vasketøj	28.000
Løsøre i beboerlokale	315.000
Bestyrelsesansvar (kun for ejer-/andelsbolig)	2.500.000
Kriminalitet (kun for ejer-/andelsbolig)	350.000

Forsikringssum er gældende pr. udstedelsesdato. Forsikringssummerne er gældende såfremt de dækninger de knytter sig til er valgt. Du kan se i dine forsikringsbetingelser hvilke dækninger der knytter sig til forsikringssummerne.

Betingelser

- Type af dokument: Nytegning
- Aftaleperiode: 3-årig
- Udløb: 01.07.2023
- Hovedforfald: 1. juli
- Termin: Helårlig
- Forsikringsbetingelser: 3602
  Forsikringsbetingelserne findes på www.gjensidige.dk

Produktark

- Beboelsesbygning

Supplerende oplysninger

Forsikringssted: Irlandsvej 64-70, Sundbyvestervej 51-65 og Hendonvej 4-10, 2300 Kbh S

Bygningsbrand

- **Individuel klausul (999)**
  Placering af affaldscontainer skal opfylde DBI´s brandtekniske vejledning nr. 29.
  Konsekvens ved uopfyldt krav: Kan forsikringstageren ikke dokumentere ovenstående, vil der være en selvrisiko på 150.000,- kr., ved brandskade der er en direkte følge af, at ovenstående ikke er overholdt. Denne selvrisiko vil være ud over den på policen anførte selvrisiko og indgår ikke i en for forsikringen eventuel årsmaksimering af selvrisiko.

  Alle branddøre/porte skal være fuldt funktionsdygtige og holdes lukket, eller forsynes med ABDL.

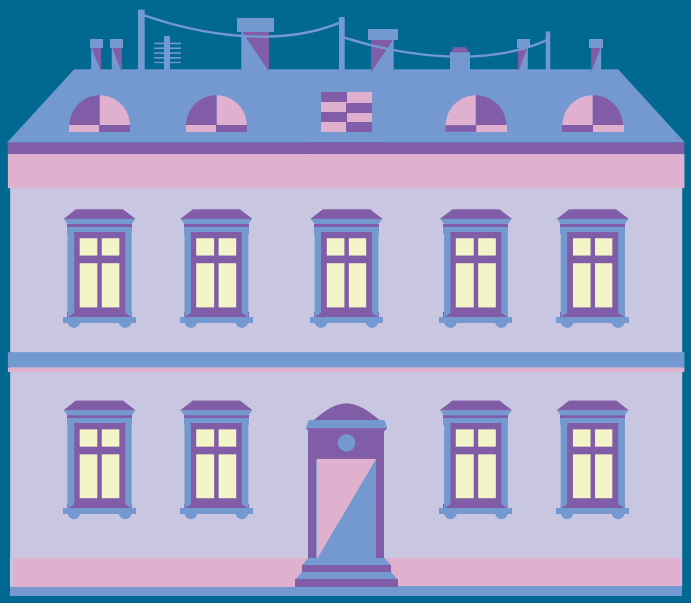
  Dvs.: branddøre/porte skal være med aktivt selvlukke eller ABDL. Branddøre må ikke fastholdes/blokkeres i åben stilling. Konsekvens ved uopfyldt krav: Kan forsikringstageren ikke dokumentere ovenstående, vil der være en selvrisiko på 150.000,- kr., ved brandskade der er en direkte følge af, at ovenstående ikke er overholdt. Denne selvrisiko vil være ud over den på policen anførte selvrisiko og indgår ikke i en for forsikringen eventuel årsmaksimering af selvrisiko.

  I trappeopgange må der ikke være nogen form for permanent eller midlertidigt oplag, herunder affald, emballage, inventar, m.m.
  Konsekvens ved uopfyldt krav: Kan forsikringstageren ikke dokumentere ovenstående, vil der være en selvrisiko på 150.000,- kr., ved brandskade, eller medvirken hertil, der er en direkte følge af, at ovenstående ikke er overholdt. Denne selvrisiko vil være ud over den på policen anførte selvrisiko og indgår ikke i en for forsikringen eventuel årsmaksimering af selvrisiko.

Gjensidige

Beboelsesejendom

Forsikringsbetingelser R406211



Gælder fra Januar 2021

Indholdsfortegnelse

Indledning Side 3
Grunddækninger Side 4
1. Bygningsbrand og el-skade Side 4
2. Anden bygningsskade Side 7
3. Mindre byggeprojekter - brand og storm Side 13
4. Følgeudgifter Side 14

Tilvalgsdækninger Side 18
5. Stikledning og rørskade Side 18
6. Svampe-og insektskader Side 20
7. Glas- og sanitetsskader Side 21
8. Anden pludselig skade Side 22
9. Bestyrelsesansvar og kriminalitet for Andels-og Ejerboligforeninger Side 23

Sådan erstatter forsikringen Side 25
10. Erstatningsformer Side 26
11. Erstatningsregler Side 26

Fællesbetingelser Side 38
12. Fællesbetingelser for forsikringsaftalen Side 38

Ordforklaring Side 44

Kontakt Gjensidige Forsikring

Du kan få svar på dine spørgsmål på www.gjensidige.dk, hvor du også kan anmelde en skade.

Indledning

Forsikringsbetingelsernes opbygning

Forsikringsbetingelserne har følgende opbygning:

- **Forklaring af enkelte begreber** der bruges i betingelserne.
- **Grunddækninger** der kan være omfattet af forsikringen. Under betingelserne for grunddækninger fremgår det hvilke skader og/eller omkostninger, der er dækket og hvad forsikringen ikke dækker.
- **Tilvalgsdækninger** der kan være omfattet af forsikringen. Under betingelserne for tilvalgsdækninger fremgår det hvilke skader og/eller omkostninger, der er dækket og hvad forsikringen ikke dækker.
- **Sådan erstatter forsikringen** hvor eventuelle summer, opgørelsesregler samt regler for selvrisiko og regres fremgår.
- **Fællesbetingelser** der gælder for forsikringsaftalen. Her kan bl.a. findes oplysninger om, hvem der er sikret, hvor forsikringen dækker, om præmiebetaling, hvad der skal gøres i tilfælde af skade eller erstatningskrav og hvad der i øvrigt skal iagttages i forsikringens løbetid.
- **Ordforklaring** for flere ord og begreber anvendt i forsikringsbetingelserne, markeret med *.

Selskabet

Ved selskabet forstås Gjensidige Forsikring, dansk filial af Gjensidige Forsikring ASA, Norge.

Forsikringstager

Ved forsikringstager forstås den person eller virksomhed, der har indgået forsikringsaftalen med selskabet.

Sikrede

Ved sikrede forstås den, som har ret til erstatning.

Grunddækninger

1. Bygningsbrand og el-skade

Forsikringen omfatter

1.1 Bygninger*
Bygninger der er valgt dækket og nævnt i policen. Bygningerne skal være beliggende på forsikringsstedet. Forsikringen dækker bygningerne inklusivt bygningsfundament, herunder pilotering.

1.2 Elinstallationer
Uden særskilt tilkendegivelse i policen er følgende omfattet, for så vidt det tilhører forsikringstager.
Faste elinstallationer, herunder:

- Stikledninger og hovedtavler.
- Kraftinstallationer frem til styretavle og respektive motorværn.
- Lysinstallationer, herunder faste armaturer.

1.3 Fast bygningstilbehør
Fast bygningstilbehør, faste bygningsdele og faste installationer af sædvanlig, men ikke-erhvervsmæssig karakter, når de er installeret på deres blivende plads, herunder:

- Gas- og vandinstallationer.
- Rumtemperatur- og rumventilationsanlæg.
- Elevatorer, sanitets*- og kloakanlæg.
- Antenner til ikke-erhvervsmæssigt brug, herunder tv-kabler* og installationer hertil.
- Faste kabler i de forsikrede bygninger til opkobling til internet.
- Hårde hvidevarer for så vidt det tilhører forsikringstager.
- Tagplader af erstatningsmateriale for glas, herunder uoplukkelige ovenlys.
- Alternativ energi* - uanset karakter/anvendelse.
- Nedgravede affaldssystemer (molokanlæg).
- Lokal Afledning af Regnvand (LAR) der er etableret på forsikringsstedet, inklusiv særskilt kloakering til stikledning/skel.

1.4 Gulvbelægning
Gulvbelægninger, herunder tæpper, der enten er limet fast til underlag eller er lagt på et underlag, der ikke kan betragtes som færdigt gulv.

1.5 Brand- og tyverimæssig sikring
Brand- og tyverialarmeringsanlæg, herunder videoovervågnings-udstyr, til sikring af bygningen eller afsnit heraf samt civilforsvars-materiel.

1.6 Flagstænger m.m.
Flagstænger, gårdbelægninger, grundvandspumper, hegn (ikke levende), tårn- og facadeure samt nedgravede svømmebassiner.

Forsikringen omfatter ikke

1.1.1 Bygninger*, anlæg og genstande der ikke er nævnt i policen.
1.1.2 Bygninger*, anlæg og genstande der er noteret som uforsik-rede i policen.

Forsikringen omfatter	Forsikringen omfatter ikke

1.7 Fastmonterede baldakiner* og faste overdækninger

De på forsikringsstedet fastmonterede baldakiner samt faste overdækninger.

1.8 Kunstnerisk udsmykning

Vægmalerier, relieffer og anden udvendig udsmykning på bygningen.
Se forsikringssum på policen.

1.9 Andet tilbehør, herunder hjertestartere

Andet sædvanligt tilbehør og materialer, der udelukkende anvendes til bygningens drift, herunder hjertestartere der er monteret ind-og udvendigt på bygningen, samt ladestandere til ikke erhvervsmæssig brug på forsikringsstedet.
Se forsikringssum på policen.

1.10 Haveanlæg*

Haveanlæg, i det omfang forsikringstageren ikke kan kræve udgifterne dækket af det offentlige.
Se forsikringssum på policen.

1.11 Lysstandere og skilte

- Lysstandere, der er opstillet med det formål, at belyse gangarealer og veje samt fælles gårdarealer.
- Skilte, som er monteret på deres blivende plads.

Se forsikringssum på policen.

1.12 Kommunikationsanlæg

- Antenneanlæg med tilhørende genstande såsom mast, forstærkere, fordelere og kabler, der er monteret på de forsikrede bygninger.
- Anlæg frit opstillet på forsikringsstedet, der er opført på muret eller støbt fundament eller betonblokke.
- Telefon- og tv-anlæg, samt anlæg til opkobling til internettet, med tilhørende genstande såsom server, softwareprogram, forstærkere, fordelere, kabler og modem/ADSL/DSL mv. er dækket fra hovedtavler og ud i bygningen.
- IT-netværk med tilhørende server, softwareprogram, fordelere og kabler.

1.13 Løsøre i beboer-og fælleslokale

- Løsøre, der hører til og permanent beror i ejendommens kontor, beboer- og/eller fælleslokaler på forsikringsstedet og ejes af sikrede og anvendes i forenings øjemed.

Se forsikringssum på policen.

- Rede penge eller pengerepræsentativer, til en samlet værdi af højst 5.000 kr., når disse beror på bestyrelsesmedlemmers privatadresse, i kundeboks i bank eller sparekasse eller i foreningens beboer-og/eller fælleslokaler.

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
1.14 Legeredskaber Legeredskaber på legepladsareal. Se forsikringssum på policen. **1.15 Lejede affaldscontainere** Lejede affaldscontainere, for hvilke forsikringstageren ifølge kontrakt har forsikringspligt. Se forsikringssum på policen.	

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
1.20 Brand* **Lynnedslag*** **Eksplosion*** **Sprængning*** Sprængning af dampkedler og autoklaver. **Nedstyrtning af luftfartøj** Nedstyrtning af luftfartøjer eller af nedfaldende genstande herfra. **Pludselig tilsodning** Pludselig opstået tilsodning fra forskriftsmæssigt rumopvarmningsanlæg eller elektriske apparater. **Tørkogning** Tørkogning af kedler, der udelukkende anvendes til rumopvarmning af beboelses- og kontorbygninger, samt andre kedler med varmeydelse på indtil 240 kW (200 Mcal/20 m2 hedeflade), når sådanne kedler helt eller delvist anvendes til rumopvarmning. **Sprængning og opbrydning af lukkere** Reparation eller udskiftning af døre, porte eller andre lukkere, der beskadiges som følge af sprængning, opbrydning eller lignende i forbindelse med, at politimyndighed, brand- eller andet redningsvæsen trænger ind i bygning eller lejlighed for at redde menneskeliv/minimere risiko for skade ved f.eks. fare for brand eller gaseksplosion, eller begrundet mistanke herom.	**1.20.1** Skade, der ikke kan anses som brand, f.eks. svidning, forkulning, overophedning og smeltning. **1.20.2** El-skade eller andre elektriske fænomener, der ikke sker som følge af en dækningsberettiget brand-eller lynnedslagsskade*. **1.20.3** Sprængning* (sønderrivning) af andre årsager end en pludselig og utilsigtet udligning af forskelligt lufttryk i og uden for beholderen, som f.eks. materialesvigt, centrifugalkrafts indvirkning, væske-eller istryk. **1.20.4** Skade forårsaget af nedstyrtende luftfartøj eller nedfaldende genstande herfra ved medførte sprængstoffer.

El-skade*

Forsikringen omfatter	Forsikringen omfatter ikke
1.30 Forsikrede bygninger Bygninger, anlæg og genstande nævnt i forsikringsbetingelsernes afsnit 1.	**1.30.1** Elektriske rør og pærer. **1.30.2** Lysreklamer og lysskilte. **1.30.3** Transformere, ensrettere, spoler i synkronmotorer (f.eks. el-ure) omformere og generatorer med effekter større end 20 KW pr. enhed. **1.30.4** Vindmøller. **1.30.5** Nedgravede affaldssystemer (molokanlæg). **1.30.6** Anlæg og genstande der jf. F&P's fordelingsvejledning er løsøre **1.30.7** Fritstående antennemaster

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
1.31 El-skade Kortslutning, induktion, overspænding eller lignende på de forsikrede anlæg og genstande. Ved eldrevne genstande dækkes, ud over skade på elektriske dele, også anden skade på genstanden, der er sket i forbindelse med el-skaden.	**1.31.1** Skade som dækkes af garanti eller serviceordninger. **1.31.2** Skade, der skyldes at et apparat er blevet overbelastet eller anvendt i strid med dets bestemmelse eller konstruktion. **1.31.3** Skade som følge af slid eller tæring. **1.31.4** Skade som følge af fejlmontering, fejltilslutning, mekanisk ødelæggelse*, forkert udført reparation eller skade, der sker under reparation.

2. Anden bygningsskade

Forsikringen omfatter	Forsikringen omfatter ikke
2.1 Forsikrede bygninger Bygninger, anlæg og genstande nævnt i forsikringsbetingelsernes afsnit 1.	**2.1.1** Drivhuse, skure, udhuse, lysthuse, halvtage, overdækninger, vindmøller, boblehaller, carporte samt telte og teltagtige konstruktioner. **2.1.2** Bygninger, der ikke er opført på muret eller støbt sokkel eller på betonblokke. **2.1.3** Alle former for glas eller erstatningsmateriale for glas, der erstatter sædvanlig bygningsdel, med mindre der er tale om tagplader af erstatningsmateriale for glas, herunder uoplukkelige ovenlys. **2.1.4** Hegn, der ikke er murede eller opført på muret eller støbt sokkel. **2.1.5** Gitre og sikkerhedsglas i øvrigt. **2.1.6** Bassiner af plastic, glasfiber eller andre kunststoffer, selv om de er nedgravede, samt aftagelig overdækning som plader, presenninger, plastdækning og lignende. **2.1.7** Stofmarkiser og solafskærmninger. **2.1.8** Mønt-polet-og betalingskortautomater hørende til vaskerier. **2.1.9** Haveanlæg*, medmindre skaden herpå sker som følge af en dækningsberettiget anden bygningsskade.

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
2.2 Storm* Storm* (herunder skypumpe) og eventuel nedbørsskade, der opstår som umiddelbar følge af stormskade på bygningen.	**2.2.1** Skade forårsaget ved oversvømmelse* fra hav, fjord, sø eller vandløb. **2.2.2** Skade som følge af nedbør, der trænger gennem utætheder og åbninger, der ikke er en umiddelbar følge af stormskade på bygningen.

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
2.3 Tilfældig udstrømning Tilfældig udstrømning af vand, olie-og kølevæske fra røranlæg og dertil knyttede installationer i bygningen, herunder køle-og fryseanlæg, akvarier og vandsenge	**2.3.1** Skade opstået under påfyldning af eller aftapning fra olietank, køle- og fryseanlæg, akvarier og vandsenge. **2.3.2** Skade forårsaget ved opstigning af grundvand eller kloakvand, ved vand fra tagrender og nedløbsrør fra tagfladeafvanding. **2.3.3** Skade som følge af frostsprængte rør, medmindre frostsprængning skyldes tilfældigt svigtende varmeforsyning eller utilstrækkelig opvarmning i udlejede lokaler eller andre forhold, som sikrede/forsikringstageren er uden skyld i. **2.3.4** Vandskade som følge af udsivning og dryp fra synlige rørinstallationer. **2.3.5** Skade i forbindelse med bygge-og reparationsarbejder, herunder reparation eller ændring af rør og varmeanlæg, uanset hvem der udfører arbejdet. **2.3.6** Skade som følge af vand, der trænger gennem utætte fuger. **2.3.7** Svampeskade*. **2.3.8** Skade på varer af enhver art, emballage, kontorartikler, materialer og værktøj, servere og serverinstallationer, herunder software og data samt arkivopbevaring, der beror i kælder og hvor genstandende ikke er placeret mindst 40 cm. over gulvniveau og anbragt på et fast ikke vandsugende underlag.

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
2.4 Udsivning fra skjulte rørinstallationer* Udsivning af vand og olie fra skjulte vand-, varme- og sanitets*installationer i bygningen.	**2.4.1** Enhver udgift, der vedrører lokalisering og reparation af fejl og skader på installationer og røranlæg, samt reparation og udbedring af skader som skyldes lokalisering af utætheden. **2.4.2** Skade forårsaget ved opstigning af grundvand eller kloakvand, ved vand fra synlige tagrender eller synlige nedløbsrør fra tagfladeafvanding **2.4.3** Skade som følge af frostsprængte rør, medmindre frostsprængning skyldes tilfældigt svigtende varmeforsyning eller utilstrækkelig opvarmning i udlejede lokaler eller andre forhold, som sikrede/forsikringstageren er uden skyld i. **2.4.4** Svampeskade*. **2.4.5** Skade på varer af enhver art, emballage, kontorartikler, materialer og værktøj, servere og serverinstallationer, herunder software og data samt arkivopbevaring, der beror i kælder og hvor genstandende ikke er placeret mindst 40 cm. over gulvniveau og anbragt på et fast ikke vandsugende underlag.

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
2.5 Sky*-eller tøbrud* Voldsomt skybrud* eller tøbrud*, når vandet ikke kan få normalt afløb* og oversvømmer bygningen, stiger op gennem afløbsledninger og/eller trænger ind i bygningen gennem naturlige utætheder som f.eks. ventilationsåbninger.	**2.5.1** Skade forårsaget ved oversvømmelse* fra hav, fjord, sø eller vandløb. **2.5.2** Skade som følge af nedbør, der trænger ind i bygningen gennem åbne døre og vinduer. **2.5.3** Skade som følge af nedbør, der trænger gennem bygningens ydermur/væg. **2.5.4** Skade som følge af vand der trænger gennem fuger og utætheder i gulve og vægge. **2.5.5** Skade, der skyldes at afløb ikke er korrekte vedligeholdt, dimensioneret eller monteret. **2.5.6** Skade på varer af enhver art, emballage, kontorartikler, materialer og værktøj, servere og serverinstallationer, herunder software og data samt arkivopbevaring, der beror i kælder og hvor genstandende ikke er placeret mindst 40 cm. over gulvniveau og anbragt på et fast ikke vandsugende underlag.

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
2.6 Frostsprængning i opvarmede rum/lokaler 1. I tilfælde af svigt i varmeforsyningen i opvarmede rum og lokaler eller 2. I tilfælde af utilstrækkelig opvarmning i udlejede rum og lokaler eller andre forhold, som sikrede/forsikringstageren er uden skyld. Skade på: • Røranlæg, der indgår i bygningens indvendige vand- og sanitets-installationer dog ikke enhver form for tagrender og nedløbsrør. • Centralvarme- og varmtvandsanlæg og dertil hørende kedler, beholdere, pumper, målere og radiatorer. • Wc-kummer og cisterner.	**2.6.1** Udgifter til optøning. **2.6.2** Frostsprængning af tagrender, nedløbsrør, tagsten, murværk og beton. **2.6.3** Frostskade på genstande, der sidder udvendigt på eller er placeret udenfor bygningen. **2.6.4** Frostsprængning i bygninger, der er ubenyttede eller forladte.

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
2.7 Snetryk* Skade forårsaget af snetryk*.	**2.7.1** Skade på bygning, hvor hele taget eller dele heraf er fjernet og erstattet med afdækning/overdækning, med mindre afdækning/overdækning er sket som følge af en på policen dækningsberettiget skade.

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
2.8 Indbrudstyveri* Skade som følge af indbrudstyveri eller forsøg herpå, samt hærværk* i forbindelse hermed. Hjertestartere udvendigt på bygning er dog dækket ved simpelt tyveri og hærværk.	**2.8.1** Indbrudstyveri eller forsøg herpå, samt hærværk i forbindelse hermed, fra forladte bygninger, eller bygninger bestemt til nedrivning **2.8.2** Indbrudstyveri eller forsøg herpå, samt hærværk i forbindelse hermed, fra ubeboede eller ubenyttede bygninger/lejemål med mindre det kan dokumenteres at der er ført ugentligt tilsyn med bygningen/lejemålet.

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
2.9 Påkørsel Skade forårsaget af påkørsel	

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
2.10 Væltende og nedstyrtende genstande Skade som følge af væltende eller nedstyrtende genstande, der udefra beskadiger bygningerne.	**2.10.1** Nedstyrtning af luftfartøj ved, at det forsikrede rammes af et sådant eller af nedfaldende genstande herfra.

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
2.11 Rengøring/reparation efter dødsfald Nødvendig særlig rengøring eller udskiftning af bygningsdele i en lejlighed, hvis et menneskes dødsfald heri, nødvendiggør dette. Se forsikringssum på policen.	

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
2.12 Sprængning og opbrydning af lukkere Reparation eller udskiftning af døre, porte eller andre lukkere, der beskadiges som følge af sprængning, opbrydning eller lignende i forbindelse med, at politimyndighed, brand- eller andet redningsvæsen trænger ind i bygning eller lejlighed for at redde menneskeliv/minimere risiko for skade ved f.eks. fare for brand eller gaseksplosion, eller begrundet mistanke herom.	

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
2.13 Omstilling af låse Forsikringstagers nødvendige udgifter til omstilling af låse, ændring af nøglesystemer og genfremstilling af nøgler/nøglesystemer på det eller de forsikringssteder der er nævnt i policen, når nøgler/adgangskort/nøglesystem går tabt som følge af et af forsikringen dækningsberettiget indbrudstyveri*, ran* eller røveri*, på det eller de forsikringssteder der er nævnt i policen samt fra forsikringstageres og/eller medarbejderes private adresser. Se forsikringssum på policen.	**2.13.1** Nøgler/Nøglesystem som bortkommer af en hvilken som helst anden årsag end ved indbrudstyveri* og ran*/røveri*. **2.13.2** Udgifter til omstilling af låse, ændring af nøglesystemer og genfremstilling af nøgler/nøglesystemer, såfremt der ikke er tale om en umiddelbar truende fare for tyveri fra forsikringsstedet ved brug af de stjålne nøgler.

Forsikringen dækker

2.14 Husejeransvar

- Forsikringen dækker sikredes erstatningsansvar for skade tilføjet personer eller ting under udøvelse af driftsmæssige opgaver knyttet til den i policen nævnte bygning eller grundareal samt erstatningsansvar, der pålægges sikrede som ejer eller bruger af den i policen nævnte bygning eller grundareal, herunder fælles-og legepladsareal.
- Sikredes erstatningsansvar for forurening af eller igennem luft, jord eller vand fra den sikredes bygning eller grundareal, fra bygningens eller grundarealets affaldsdepoter eller dens bortskaffelse af spild-, overskuds- eller affaldsprodukter samt derved forvoldt skade på person eller ting, hvis skaden er opstået uventet, utilsigtet og ved et pludseligt uheld og ikke er en følge af, at sikrede forsætligt eller groft uagtsomt har overtrådt de til enhver tid gældende offentlige forskrifter. Ved pludseligt uheld forstås i denne forbindelse en skade, hvor såvel den samlede årsag (dvs. både bagvedliggende årsager og umiddelbare årsager) som virkning indtræffer øjeblikkeligt på et tidspunkt og ikke over et tidsrum.
  Eksempelvis er pludselig udstrømning fra tærede tanke og beholdere ikke at betragte som et dækningsberettiget pludseligt uheld.
- Skade på kloak, rørledninger, rensningsanlæg eller tilsvarende som følge af udledning gennem eller til disse anses for en forureningsskade.
- Den forsikrede ejendoms bestyrelsesmedlemmer og suppleanters erstatningsansvar for skade tilføjet personer og/eller ting, når de udfører følgende arbejder:
  - Mindre reparations- og vedligeholdelsesarbejder på den forsikrede ejendom.
  - Administration inklusiv besigtigelse af ejendommens lejligheder (boliger).
  - Fællesarbejder såsom mindre maleropgaver, havearbejde m.m. på den forsikrede ejendom. Det udførte arbejde skal blot være arbejde, som man 'normalt' ville have lønnet personale til at udføre.
  - Arrangør af ejendommens fælles gård- og vejfester eller lignende aktiviteter, dog ikke ansvar for skader i forbindelse med eller som følge af affyring af fyrværkeri.
- De af bestyrelsen ansatte varmemestre og gårdmænd, når de udfører følgende arbejder:
  - Mindre reparations- eller vedligeholdelsesarbejder på den forsikrede ejendom.
  - Andet arbejde efter bestyrelsens anvisning.

Forsikringen dækker ikke

2.14.1 Erstatningsansvar, der pådrages ved udøvelse af en i eller på ejendommen dreven virksomhed.
2.14.2 Skade på ting eller person forvoldt af sikredes produkter eller ydelser, efter de er bragt i omsætning eller præsteret (produktansvar).
2.14.3 Skade på ting tilhørende forsikringstageren.
2.14.4 Skade på ting som sikrede har til lån, leje, opbevaring, afbenyttelse, befordring eller af anden grund har i varetægt eller har sat sig i besiddelse af.
2.14.5 Skade på ting, som sikrede har påtaget sig at klargøre, installere, reparere, montere eller på anden måde at bearbejde eller behandle, såfremt skaden sker under hvervets udførelse.
2.14.6 Skade på ting forårsaget ved at produkter eller ydelser udebliver, ikke kommer rettidigt frem, eller ikke præsteres rettidigt.
2.14.7 Skade på ting forårsaget ved den sikredes udførelse af jordarbejder herunder jordboring og jordgrubning, nedramning og optrækning af spunsvægge eller andet, nedbrydningsarbejde, grundvandssænkning og andre grundvandsreguleringer.
2.14.8 Skade som følge af fremstilling, oplagring, påfyldning/aftapning, nedbrydning og transport af:

- Alle former for sprængstoffer, fyrværkeri og ammunition.
- Gas og/eller luft under tryk.
- Butan, metan, propan og andre flydende gasser.
- Petrokemikalier.

2.14.9 Skade på ting forårsaget ved arbejder på bygning eller grundareal i form af:

- Byggearbejder (nybygning, ombygning, tilbygning mv.), hvad enten de udføres af sikrede eller andre.
- Jord-, vand- eller nedbrydningsarbejder mv., som nævnt i punkt 2.14.7, og sådanne arbejder, udført af andre end sikrede.

2.14.10 Krav vedrørende miljøskader eller overhængende fare for miljøskader jf. LBK nr. 916 af 03/07/2015 med senere ændringer.
2.14.11 Ansvar for formuetab med mindre dette er en følge af en af forsikringen dækket person eller tingskade.
2.14.12 Bøder eller tilsvarende, hvad enten de tilfalder det offentlige eller private, herunder "punitive damages".
2.14.13 Indbyrdes ansvar mellem sikrede afdelinger eller erstatningsansvar mellem de enkelte afdelinger og administrationen.
2.14.14 Skade, hvis indtræden sikrede forsætligt eller groft uagtsomt har undladt at afværge.
2.14.15 Forsikringen dækker ikke ansvar som følge af et tilsagn fra sikrede om en anden erstatningsydelse eller om et videregående ansvar end hvad der følger af almindelige erstatningsregler.
2.14.16 Skade forvoldt ved sikredes benyttelse af motordrevet køretøj. Forsikringen dækker dog ansvar i forbindelse med benyttelse af motordrevne redskaber under 25 hk, dog kun når anvendelsen finder sted som led i pasning af bygning eller grundareal. Dækningen ydes efter færdselslovens regler og med færdselslovens summer.

Forsikringen dækker

- Den forsikrede ejendoms beboere og lejeres erstatningsansvar for skade tilføjet personer og/eller ting, når de udfører følgende arbejder:
  - Fællesarbejder såsom mindre maleropgaver, havearbejde m.m. på den forsikrede ejendom. Det udførte arbejde skal blot være arbejde, som man 'normalt' ville have lønnet personale til at udføre.
  - Arrangør af ejendommens fælles gård- og vejfester eller lignende aktiviteter, dog ikke ansvar for skader i forbindelse med eller som følge af affyring af fyrværkeri.
- Sikredes ansvar i forbindelse med udlån af håndværktøj og redskaber til foreningens beboere.
- Sikredes ansvar for skade på lånte/lejede maskiner og værktøj som foreningen midlertidigt har i sin varetægt, mens egne maskiner og værktøj er til reparation, service og lignende. Dækning ydes uanset bestemmelsen i betingelsernes punkt 2.14.4.
- Gæstebudsskader, dvs. tingskade på ting der tilhører 3. person, der forvoldes ved fejl eller forsømmelse (uagtsomt) af bestyrelsesmedlemmer og/eller suppleanter under afholdelse af bestyrelsesmøder eller ved besigtigelse af lejligheder i den forsikrede ejendom.

Se forsikringssum på policen.

- Sikredes ansvar for skade forvoldt på beboeres/lejeres vasketøj forårsaget af dokumenteret teknisk svigt i vaske-, tørre-eller strygemaskiner for så vidt de tilhører forsikringstager og er opstillet i fælles vaskerum.

Se forsikringssum på policen.

Forsikringen dækker ikke

2.14.17 Skade forvoldt ved sikredes benyttelse af søfartøj eller luftfartøj.
2.14.18 Skade forvoldt af sikredes hund eller hest.
2.14.19 Skade forvoldt af sikrede som jæger i det omfang, sådant ansvar dækkes af jagtforsikringen.
2.14.20 Nuklear skade, som defineret i § 1 i lov om erstatning for atomskader (nukleare skader).
2.14.21 Forsikringen dækker ikke sikredes erstatningsansvar for krav, der direkte eller indirekte følger, eller skyldes påvirkning af asbest eller asbestholdige materialer i enhver form og mængde.
2.14.22 Ansvar for skade eller tab forvoldt af sikrede med forsæt eller under selvforskyldt beruselse.
2.14.23 Ansvar for skade på ting, når skaden skyldes sikredes grove tilsidesættelse af elementære sikkerhedsforanstaltninger.

Forsikringen dækker

2.15 Retshjælp for Andels-og Ejerboligforeninger

Tvister, som er opstået mellem sikrede og andre (trediemand), under forudsætning af, at sagen eller tvisten behandles i Danmark og at tvisten er opstået samtidig med eller efter, retshjælpsdækningen er trådt i kraft. Som sikrede under denne dækning betragtes bestyrelsesmedlemmer og suppleanter i andelsboligforeninger, ejerforeninger og/eller bestyrelsesmedlemmer og suppleanter i lokale beboerbestyrelser i almennyttige boligselskaber.

Forsikringen dækker ikke

2.15.1 Tvister om erstatningskrav mod sikrede, når omkostningerne er dækket af punkt 2.14 eller punkt 9.1 eller 9.2.
2.15.2 Tvister med myndigheder i skatte- og afgiftsspørgsmål, samt andre tvister* med offentlige myndigheder, hvis den øverste administrative myndigheds realitetsafgørelse ikke kan påkendes af de almindelige domstole.
2.15.3 Hvis tvisten med myndigheden kan indbringes for en højere administrativ myndighed er sikrede forpligtet til at benytte denne mulighed.
2.15.4 Omkostninger i forbindelse med tvistens behandling inden for det administrative system.
2.15.5 Tvister mellem lejere, andelshavere og ejerlejlighedsforenings medlemmer indbyrdes.
2.15.6 Tvister mellem foreningen og foreningens bestyrelse, ansatte og administrator.

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
• Udgifter til indhentede specialisterklæringer, såfremt indhentelsen af disse på forhånd er godkendt af selskabet. • Andre sagsomkostninger, såfremt disse på forhånd er godkendt af selskabet. Se forsikringssum på policen.	**2.15.7** Udgifter til almindelig advokatrådgivning eller klagenævns-behandling, hvor der ikke er sket henvisning fra en domstol. **2.15.8** Straffesager, bortset fra omkostninger ved civilretlige spørgsmål, der afgøres i forbindelse med straffesagen. **2.15.9** Tvister i forbindelse med sikredes betalingsstandsning, gældssanering, akkord, likvidation eller konkurs. **2.15.10** Sager anlagt af eller mod lejerne grundet lejeforhøjelse. **2.15.11** Sager, hvor sikrede har været bygherre med videresalg for øje. **2.15.12** Omkostninger ved skelsætningsforretninger. **2.15.13** Inkassosager mod sikrede, hvis fordringens rigtighed og størrelse er utvivlsom. **2.15.14** Injuriesager anlagt af eller mod sikrede med mindre sikrede i det væsentlige får medhold i samtlige påstande. **2.15.15** Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi omkostningerne ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand. **2.15.16** Hvis sikrede alligevel gennemfører sagen og i det væsentlige får medhold i samtlige påstande ved dom eller indenretligt forlig, dækker forsikringen de i punkt 2.15.15. afholdte omkostninger. **2.15.17** Sikredes egne rejseomkostninger eller tabt arbejdsfortjeneste. **2.15.18** Omkostninger i forbindelse med tvangsfuldbyrdelse, arrest, fogedforbud, herunder sikkerhedsstillelse, medmindre omkostningerne er afholdt efter aftale med selskabet. **2.15.19** Skifteomkostninger. **2.15.20** Tvister hvor søgsmålsgrunden opstået efter at forsikringen er ophørt. **2.15.21** Injurie-og bødesager. **2.15.22** Omkostninger ved tvister som kunne være blevet behandlet ved godkendt klagenævn med mindre at det er åbenbart at sagen ville være blevet henvist til domstolene på baggrund af sin karakter.

3. Mindre byggeprojekter - brand og storm

Forsikringen omfatter	Forsikringen omfatter ikke
3.1 Forsikrede bygninger Bygninger, anlæg og genstande nævnt iforsikringsbetingelsernes afsnit 1.	**3.1.1** Materialer og genstande som f.eks. entreprenørmateriel, containere, skure, værktøj, stilladser eller lignende. **3.1.2** Midlertidige anlæg, herunder forskalling og afstivning.

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
3.2 Mindre byggeprojekter - brand og storm Direkte skade der under ombygning, tilbygning eller reparation, påføres de forsikrede genstande herunder materialer på byggepladsen, som er bestemt til indføjelse i bygningen, ved: • Brandskade, jf. dækningsbetingelserne for bygningsbrand, under forudsætning af at forsikringen indeholder dækning for bygningsbrand. • Stormskade, jf. dækningsbetingelserne for storm* under forudsætning af at forsikringen indeholder dækning for stormskade. Byggeprojektet skal opfylde byggelovgivningens regler, være godkendt af korrekte myndigheder* og udføres i overensstemmelse med det godkendte projekt og almindelig fagmæssig praksis. Den samlede budgetterede entreprisesum må ikke overstige den sum der er nævnt i policen.	**3.2.1** Enhver anden skade ud over de i punkt 3.2 nævnte skader, der kan henføres til det igangværende byggearbejde (om-og tilbygning samt reparation). **3.2.2** Skade, som er, eller ville være dækket af en sædvanlig tegnet entrepriseforsikring. **3.2.3** Skade som er undtaget i dækningsbetingelserne for Bygningsbrand og/eller Storm*. **3.2.4** Tab og skade der skyldes, at udførelsen er i strid med gældende love og forskrifter. **3.2.5** Tab og skade der skyldes, at der ikke er foretaget forsvarlige forholdsregler mod skade, herunder mangelfuld eller utilstrækkelig afstivning eller afdækning. **3.2.6** Enhver skade på eller ved om-tilbygnings-og reparationsarbejder hvor der foretages indgreb i bærende konstruktioner, fundering, nedgravning, nedramning, pilotering, grundvandssænkning, undermuring/understøbning eller sprængning.

4. Følgeudgifter

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
4.1 Huslejetab Efter en dækningsberettiget bygningsskade, og i det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes, erstattes: 1. **Huslejetab:** Dokumenteret tab af lejeindtægt, men ikke boligafgift*. Udgift til leje af lokaler svarende til de lokaler, som forsikringstager selv benytter til beboelse og kontor. Se forsikringssum på policen 2. **Genhusning af beboelseslejemål, som ikke har tegnet en indboforsikring på skadestidspunktet:** Forsikringstagers nødvendige udgifter til - genhusning, udover lejers normale husleje, - ud- og indflytning - opmagasinering af indbo for lejere som ikke har tegnet en indboforsikring." Forsikringsstedet betragtes som taget i brug senest 1 måned efter skadens udbedring.	**4.1.1** Indtægtstab i øvrigt i forbindelse med et erhverv der drives fra forsikringsstedet. **4.1.2** Øvrigt lejetab af f.eks. lejeværdi af maskiner, udstyr, møbler eller andet der ikke er omfattet af forsikringen.

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
3. Genhusning af beboelseslejemål, som har tegnet en indboforsikring på skadestidspunktet: Hvis udbedringsperioden for den dækningsberettigede bygningsskade overskrider dækningsperioden for genhusning på en tegnet indboforsikring, erstattes forsikringstagers nødvendige udgifter til - genhusning, udover lejers normale husleje, - opmagasinering af indbo for lejere som har tegnet en indboforsikring. Forsikringen dækker kun i perioden fra ophør af dækning på indboforsikringen og indtil forsikringsstedet igen kan tages i brug. Forsikringsstedet betragtes som taget i brug senest 1 måned efter skadens udbedring. Se forsikringssum for al genhusning på policen.	

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
4.2 Begrænsning af skade Efter en dækningsberettiget skade, tillige beskadigelse der påføres de forsikrede genstande – f.eks. ved slukning, nedrivning eller anden forsvarlig foranstaltning for at forebygge eller begrænse skaden.	

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
4.3 Bortkomne genstande Efter en dækningsberettiget skade, tillige genstande der bortkommer.	

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
4.4 Redning og bevaring Efter en dækningsberettiget skade, tillige rimelige og nødvendige udgifter til redning og bevaring af de forsikrede genstande.	

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
4.5 Oprydning efter skade Efter en dækningsberettiget skade tillige nødvendige udgifter til: • Fjernelse, deponering og destruktion af slukningsvand og effekter anvendt ved skadebekæmpelse. • Oprydning efter en skade, herunder fjernelse, deponering og destruktion af forsikrede genstande. Se forsikringssum på policen.	

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
4.6 Jord Efter en dækningsberettiget skade tillige nødvendige udgifter til: • Oprydning, oprensning, opgravning, deponering, fjernelse og destruktion af jord, søer, damme, vandreservoirer og lignende, ejet af forsikringstager og beroende på forsikringssted nævnt i policen. • Reetablering af jord, søer, damme, vandreservoirer og lignende. • Nødvendige omkostninger til fastlæggelse af den dækningsberettigede skades omfang. Se forsikringssum på policen.	**4.6.1** Udgifter til gennemførelse af foranstaltninger, som af offentlige myndigheder* var forlangt eller kunne være forlangt inden skaden. **4.6.2** Krav der anmeldes til selskabet mere end 6 måneder efter skaden, selv om skadevirkning først konstateres senere. **4.6.3** Bestående forurening dvs. forurening der ikke er opstået som følge af dækningsberettiget skade.

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
4.7 Forøgede byggeudgifter til lovliggørelse* Efter en dækningsberettiget skade, tillige forøgede byggeudgifter, som ved istandsættelse eller genopførelse påføres forsikringstageren til opfyldelse af krav, som skal være stillet af offentlige myndigheder* i kraft af byggelovgivningen. Se forsikringssum på policen.	**4.7.1** Udgifter til gennemførelse af foranstaltninger, som af myndighederne* var forlangt eller kunne være forlangt inden skaden.

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
4.8 Anvendelige rester af bygning, hvis genopførelse ikke er mulig Efter en dækningsberettiget skade, tillige anvendelige rester under forudsætning af, at bygningens beskadigelse er mindst 50 %. Resternes værdi til anden anvendelse fradrages i erstatningen. Det kræves dog, at offentlige myndigheders* krav, som skal være stillet før skadetidspunktet, er til hinder for genopførelse af en beskadiget bygning og dispensation ikke har kunnet opnås.	

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
4.9 Ekstern bistand* Ved behandling af dækningsberettiget skade og efter forud indgået aftale med Gjensidige, nødvendige og rimelige udgifter til, at forsikringstager kan benytte ekstern bistand.	

Tilvalgsdækninger

5. Stikledning og rørskade

Forsikringen omfatter

5.1 Forsikrede bygninger
Bygninger, anlæg og genstande nævnt i forsikringsbetingelsernes afsnit 1.

Forsikringen omfatter ikke

5.1.1 Rør, kabler og ledninger, der hører til en i den forsikrede ejendom drevet erhvervsvirksomhed og som indgår i dennes produktion.
5.1.2 Rør, kabler og ledninger i anlæg til udnyttelse af vedvarende energikilder, f.eks. sol- og jordvarme og andre varmepumpeanlæg.
5.1.3 Rør, kabler og ledninger i installationer til svømmebassiner og springvand.
5.1.4 Drænrør og andre brønde end de i punkt 5.2 nævnte. Forsikringen omfatter f.eks. ikke afløbs-og kloakbrønde
5.1.5 Faskiner, septiktanke, olietanke og andre tanke af enhver art.
5.1.6 Rør, kabler og ledninger i beholdere, vaskemaskiner, opvaskemaskiner, olie- og gasfyrsenheder, radiatorer, kedler, tanke, varmepumper, varmtvandsbeholdere og ekspansionsbeholdere og varmevekslere.
5.1.7 Udvendige synlige tagrender og nedløbsrør til bortledning af regnvand.
5.1.8 Stikledninger til bygninger der ikke er omfattet af rørskadeforsikringen.
5.1.9 Nedgravede affaldssystemer (molokanlæg).
5.1.10 Andre rør, kabler og ledninger end de i punkt 5.2 nævnte.

Forsikringen dækker

5.2 I bygning og udvendigt i jord

1. I bygning
Udgifter til reparation af brud eller utæthed på skjulte rørinstallationer* som vand-, varme-, gas-, olie-, og afløbsrør samt skjulte elkabler til brug for rumopvarmning, som findes i de forsikrede bygninger, regnet fra indføringsstedet heri.

2. Udvendigt i jord

a. Udgifter til reparation af brud på måler- og fordelerbrønde til vandforsyning som forsikringstager ejer eller har vedligeholdelsespligten for

b. Udgifter til reparation af brud* ved mindst fejlklasse* 3 på afløbsrør i jord

c. Udgifter til reparation af brud eller utæthed på øvrige udvendige rør og ledninger, som forsikringstager har vedligeholdelsespligten for, til:

- Vandinstallationer
- Varmeinstallationer
- Gasinstallationer
- Elinstallationer
- Afløbsinstallationer
- Telefon- og tv-kabler*
- Kabler til opkobling til internettet

Forsikringen dækker ikke

5.2.1 Skade, som er konstateret, inden Stiklednings- og rørskadedækningen er trådt i kraft.
5.2.2 Frostsprængningsskader, som er undtaget under punkt 2.6 Anden bygningsskade.
5.2.3 Skade som er omfattet af forhandler- eller leverandørgaranti eller serviceordning.
5.2.4 Skade som følge af trykprøvning, medmindre selskabet har sat arbejdet i gang.
5.2.5 Udgifter til rottebekæmpelse.
5.2.6 Skade i forbindelse med et hvert arbejde på rør- og stikledninger samt varmeanlæg, blandt andet bygge- og anlægsarbejder, uanset hvem der udfører arbejdet.
5.2.7 Skade som følge af reparation eller rensning, forberedelse til strømpeforing eller skade som følge af, at ledningsnettets tilstand forværres, som følge af disse arbejder.

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
Disse øvrige udvendige rør og ledninger er alene omfattet på strækningen fra indføringsstedet i en forsikret bygning til: - skel - indføringsstedet til anden forsikret bygning på samme matrikel - indføringsstedet til egen septiktank - indføringsstedet til eget rensningsanlæg - indføringsstedet til egen vandboring **3. Lækagesporing** Efter aftale med selskabet dækkes nødvendige omkostninger til sporing af utætheder eller brud på de forsikrede genstande. **4. Omkostninger** Omkostninger til reparation af de skuljte rør, kabler og ledninger i forbindelse med en dækningsberettiget skade, herunder udgifter til opgravning, oprydning og reetablering.	

6. Svampe-og insektskader

Forsikringen omfatter	Forsikringen omfatter ikke
6.1 Forsikrede bygninger Bygninger, anlæg og genstande nævnt i forsikringsbetingelsernes afsnit 1.	**6.1.1** Bygninger der ikke er opført på muret eller støbt sokkel eller på betonblokke. **6.1.2** Træpæle eller anden fundering af træ. **6.1.3** Åbne trækonstruktioner som f.eks. terrasser, verandaer, pergolaer og altaner og svalegange af træ, havelåger, udvendige trapper, carporte, flagstænger, plankeværker og stakitter. **6.1.4** Sternbeklædning, vindskeder og tilhørende dæklister samt uafdækkede spær-, bjælke-og remender, samt andre udragende bygningsdele **6.1.5** Drivhuse, skure, lysthuse, halvtage, baldakiner* og overdækninger. **6.1.6** Vindmøller. **6.1.7** Pudsede træhuse, bindingsværkhuse, ejendomme indeholdende bindingsværk, skalmurede træhuse, bjælkehuse med runde bjælker. **6.1.8** Driftsbygninger på landbrugsejendomme. **6.1.9** Trækonstruktioner eller bygningsdele af træ i kælder bortset fra ydre vinduer og ydre døre.

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
6.2 Træ- og/eller murødelæggende angreb af svamp* og/eller insekt Et, på anmeldelsestidspunktet, aktivt angreb af træ- og/eller murødelæggende svampe og-eller insekter, konstateret i forsikringstiden* og anmeldt indtil 3 måneder efter forsikringens ophør.	**6.2.1** Skade, forårsaget af råd* og rådborebiller. **6.2.2** Skimmelsvamp. **6.2.3** Skade, som skyldes manglende eller forkert udført isolering. **6.2.4** Skade, som skyldes tilstoppede ventilationsåbninger. **6.2.5** Omkostninger til biologiske undersøgelser som kunden selv har bedt om at få foretaget, når den anmeldte skade ikke er dækket af forsikringen. **6.2.6** Skade, som udbreder sig fra bygninger, bygningsdele eller genstande der ikke er omfattet af svampe-og insektskadeforsikringen. **6.2.7** Foranstaltninger til bekæmpelse af insektangreb ud over det i punkt 11.32.9 nævnte.

7. Glas- og sanitetsskader

Forsikringen omfatter

7.1 Forsikrede bygninger

Bygninger, anlæg og genstande nævnt i forsikringsbetingelsernes afsnit 1.

Forsikringen omfatter ikke

7.1.1 Ruder i drivhuse, skure, garager, lysthuse, udhuse og lignende.
7.1.2 Alle former for glas eller erstatningsmateriale for glas der erstatter sædvanlig bygningsdel.
7.1.3 Rørinstallationer og mekanisk udstyr af enhver art.
7.1.4 Ruder i erhvervslejemål
7.1.5 Panserglas, polycarbonatplader, hammerglas og lignende

Forsikringen dækker

7.2 Udvendige vinduesruder

Ved brud, udskiftning af forsikrede bygningers udvendige vinduesruder, herunder termo-, lavenergi- og forsatsruder, ovenlysruder, fællesruder, dørruder, ruder i brusekabiner, ruder i faste skabe og skillerum – af glas eller erstatningsmaterialer herfor - samt indmurede spejle, når genstandene er endeligt anbragt på deres blivende plads.

Dekoreret og bearbejdet glas

Udgifter til dekoration, bogstaver, solfiltre, mv. eller udgifter fra bearbejdning, sandblæsning, ætsning, sammenlimning, polering, boring af huller og andet samt indfattede ruder med kunstnerisk udførte motiver er medforsikret såfremt dækning er valgt jf. policen.
Se forsikringssum på policen.

Tyverisikring

Udgifter til glasbrudsdetektorer/alarmstrimler monteret på de forsikrede ruder.

Glaskeramiske kogeplader

Ved brud, udskiftning af de forsikrede bygningers glaskeramiske kogeplader samt glas i ovnlåger, når genstandene er anbragt på deres blivende plads.

Sanitet*

Ved brud, udskiftning af de forsikrede bygningers sanitet* som wc-kummer, cisterner, bidets, håndvaske og badekar, når genstandene er endeligt anbragt på deres blivende plads.
Endvidere dækkes fittings, tilslutningsrør, haner, blandingsbatterier og lignende, i det omfang en udskiftning heraf er nødvendig i forbindelse med reparation efter en dækningsberettiget skade.

Afdækning

Midlertidig afdækning efter dækningsberettiget skade til nødvendig sikring af bygningen, såfremt dette ikke er dækket af anden forsikring.

Forsikringen dækker ikke

7.2.1 Ridser i glasset, afspringning af splinter og fliser, punktering af eller utætheder i sammensætning af termo-eller lavenergiruder.
7.2.2 Ridser og revner i sanitet*, herunder afspringning af splinter og fliser, samt enhver form for beskadigelse af emalje.
7.2.3 Enhver skade på sanitet* som følge af frost, med mindre skaden skyldes tilfældigt svigtende varmeforsyning eller utilstrækkelig opvarmning i udlejede lokaler. eller andre forhold, som sikrede/forsikringstageren er uden skyld i.
7.2.4 Enhver skade sket i forbindelse med reparation eller ombygning.
7.2.5 Skade som er dækket under bygningsbranddækningen.
7.2.6 Skade på genstande som ikke er monteret på deres blivende plads.
7.2.7 Udgifter til flytning eller af-og påmontering af genstande der hindrer udbedring.

8. Anden pludselig skade*

Forsikringen omfatter	Forsikringen omfatter ikke
8.1 Forsikrede bygninger Bygninger, anlæg og genstande nævnt i forsikringsbetingelsernes afsnit 1.	**8.1.1** Elektriske rør og pærer. **8.1.2** Nedgravede affaldssystemer (molokanlæg). **8.1.3** Anlæg til udnyttelse af vedvarende energikilder, f.eks. sol- og jordvarme og andre varmepumpeanlæg.

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
8.2 Pludselige og uforudsete hændelser Direkte skade på de forsikrede genstande ved pludselige og uforudsete hændelser af hvilken som helst årsag.	**8.2.1** Skade, som efter betingelserne kunne være behandlet under anden dækning, hvad enten en given dækning er valgt eller ej. Dvs. skade som i forvejen er dækket, begrænset eller undtaget i henhold til forsikringsbetingelserne. **8.2.2** Skader på bygning eller bygningsdele af enhver art, opstået i forbindelse med afrensning af graffiti og bemaling. **8.2.3** Påregnelig skade*. **8.2.4** Glas, der anvendes som erstatningsmateriale for anden sædvanlig bygningsdel. **8.2.5** Skade, som er omfattet af garanti. **8.2.6** Hærværksskade i eller på forladte bygninger, eller bygninger bestemt til nedrivning **8.2.7** Hærværksskade i eller på ubeboede eller ubenyttede bygninger/lejemål med mindre det kan dokumenteres at der er ført ugentligt tilsyn med bygningen/lejemålet. **8.2.8** Hærværksskade* begået af sikrede og/eller bruger. **8.2.9** Skade der skyldes almindelig brug samt ridser og skrammer. **8.2.10** Enhver skade der kan henføres til om- tilbygnings-og reparationsarbejder.

9. Bestyrelsesansvar og kriminalitet for Andels-og Ejerboligforeninger

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
9.1 Bestyrelsesansvar Krav mod sikrede på baggrund af sikredes erstatningsansvar for formuetab, person- og/eller tingskade, som følge af sikredes uagtsomme handlinger eller undladelser i sikredes egenskab af forhenværende, nuværende eller kommende bestyrelsesmedlem eller suppleant. Som sikrede under denne dækning betragtes bestyrelsesmedlemmer og suppleanter i andelsboligforeninger, ejerforeninger og/eller bestyrelsesmedlemmer og suppleanter i lokale beboerbestyrelser i almennyttige boligselskaber. Se forsikringssum på policen.	**9.1.1** Krav på grund af ansvarspådragende handling eller undladelse som er begået forud for forsikringens ikrafttræden, hvor sikrede ikke kan godtgøre, at han ikke har været bekendt med eller havde formodninger om, at der ville kunne blive rejst erstatningskrav. **9.1.2** Ansvar for opfyldelse af aftaler eller kontrakter, hvor sikrede har påtaget sig et videregående ansvar, end hvad der følger af de almindelige erstatningsregler. **9.1.3** Ansvar for formuetab forvoldt af sikrede med forsæt eller under svigagtige forhold. **9.1.4** Ansvar for strafbare forhold, herunder bedrageri og underslæb, uden hensyn til hvem der har foretaget dem. **9.1.5** Bøder eller tilsvarende, hvad enten de tilfalder de offentlig eller private herunder 'punitive damages'. Ej heller dækkes godtgørelse for tort **9.1.6** Ansvar for tab som følge af forsinkelser af enhver art. **9.1.7** Ansvar for tab som følge af manglende tegning af eller fornyelse af forsikring, herunder tab som følge af forsikring med utilstrækkelig dækning. **9.1.8** Ansvar for tab som følge af injurier, ærekrænkelser eller lignende. **9.1.9** Ansvar for tab som følge af forurening af eller igennem luft, jord eller vand der ikke kan betegnes som pludselig opstået. Ved pludselig opstået forstås i denne forbindelse en skade, hvor såvel den samlede årsag (dvs. både bagvedliggende årsager og umiddelbare årsager) som virkning indtræffer øjeblikkeligt på et tidspunkt og ikke over et tidsrum. **9.1.10** Ansvar for tab, som bliver forvoldt ved regnefejl, ved ind- og udbetalinger af kontanter, checks eller lignende. **9.1.11** Ansvar for tab, som bliver forvoldt ved investeringer, herunder kurs- og rentetab. **9.1.12** Ansvar for tab som skyldes eller baseres på tidligere verserende retssager pr. forsikringens ikrafttrædelsesdato, eller i det væsentlige samme omstændigheder som påstået i sådanne tidligere eller verserende sager. **9.1.13** Ansvar for tab som skyldes eller relaterer sig til faktiske eller påståede forhold, der har været anmeldt til en tidligere forsikringsgiver, som omstændigheder, der vil give anledning til krav. **9.1.14** Krav som kan henføres til eksistensen af brydning, håndtering, behandling eller bearbejdning, fremstilling, distribution, oplagring eller brug af asbest/asbest-produkter uanset mængden af asbest. **9.1.15** I det omfang, at samme interesse er dækket af anden forsikring. Indeholder anden forsikringsaftale som dækker samme interesse, bestemmelse om at ansvar bortfalder eller indskrænkes, hvis forsikring er tegnet andet sted, gælder samme forbehold for denne forsikring.

Forsikringen dækker

9.2 Kriminalitet

- Direkte formuetab som følge af et bestyrelsesmedlems eller suppleants kriminelle handling eller undladelse begået med forsæt til at opnå egen vinding eller vinding for anden specifik tredjemand.
- Direkte formuetab som følge af databedrageri, hvorved forstås det forhold, at bestyrelsesmedlem eller suppleant berettiget ændrer, tilføjer eller sletter data eller programmer til elektronisk databehandling eller elektronisk dataoverførelse for derved at ændre resultatet af behandlingen eller overførelsen, med forsæt til at opnå egen vinding eller vinding for anden specifik tredjemand.

Som sikrede under denne dækning betragtes bestyrelsesmedlemmer og suppleanter i andelsboligforeninger, ejerforeninger og/eller bestyrelsesmedlemmer og suppleanter i lokale beboerbestyrelser i almennyttige boligselskaber.
Se forsikringssum på policen.

Forsikringen dækker ikke

9.2.1 Bestyrelsesansvarsdækningens bestemmelser om hvilket ansvar forsikringen ikke omfatter, gælder ligeledes her.
9.2.2 Forsikringen dækker ikke de forsikrede medlemmer mod tab, i det omfang det forsikrede medlem har dækning under punkt 9.1 eller anden police.
9.2.3 Enhver form for indirekte tab herunder rentetab, driftstab, avancetab og lignende samt følgeskader.
9.2.4 Sikredes misligholdelse af aftaler, medmindre misligholdelsen alene skyldes bestyrelsesmedlemmers eller suppleanters kriminelle handlinger eller databedrageri.
9.2.5 Ansattes handlinger eller undladelser, der ikke blev udvist med henblik på egen eller tredjemands uberettigede vinding herunder, men ikke begrænset til, handel med eller spekulation vedrørende valuta, værdipapirer, varer, kreditter mv.
9.2.6 Fysisk skade på sikredes ting.
9.2.7 Nogen form for bøde, bod eller anden pønal sanktion - herunder, men ikke begrænset til, 'punitive damages' eller lignende. Ej heller dækkes godtgørelse for tort.
9.2.8 Almindeligt svind, der ikke kan henføres til konkrete kriminelle handlinger.
9.2.9 Formuetab, der skyldes handlinger eller undladelser udvist efter det tidspunkt, hvor sikrede der ikke selv har medvirket til den kriminelle handling, første gang blev bekendt med, at et bestyrelsesmedlem eller suppleant havde begået en kriminel handling.
Tilsvarende er undtaget formuetab, der er forvoldt ved kriminelle handlinger begået af bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter om hvem sikrede vidste eller burde vide, at denne tidligere havde gjort sig skyldig i en strafbar berigelsesforbrydelse.
9.2.10 Tab som følge af computervirus og datasabotage, omkostninger til reproduktion eller genetablering af data, medmindre det er en følge af et af forsikringen dækket formuetab.

Sådan erstatter forsikringen

10. Erstatningsformer

I policen er den enkelte bygnings forsikringsform beskrevet

10.1 Nyværdi	De forsikrede bygninger er dækket for deres fulde værdi som nye. Ved nyværdi forstås genanskaffelsesprisen inklusiv fragt, montage, told og andre afgifter umiddelbart før skadens indtræden uden fradrag for alder og brug, men alene med rimeligt fradrag for nedsat anvendelighed* eller andre omstændigheder. **10.1.1** Skaden opgøres på grundlag af det beløb, som efter priserne på skadetidspunktet vil medgå til genoprettelse af det beskadigede samme byggemåde på samme sted. **10.1.2** Ved prisansættelsen kan ikke benyttes priser for dyrere byggematerialer end i de skaderamte bygninger og højst priser for byggematerialer og byggemetoder, der er gængse på skadetidspunktet. **10.1.3** Der tages ved erstatningens fastsættelse hensyn til ændring af byggepriser, der måtte finde sted inden for normal byggeperiode regnet fra skadetidspunktet. **10.1.4** Hvis det skaderamte på grund af slid og alder er værdiforringet mere end 30 % i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyn til sådan værdiforringelse. **10.1.5** I forbindelse med en af forsikringen dækket skade kan forsikringstager, når bygningen er beskadiget med mindst 50% af nyværdien, vælge i stedet at få nedrevet anvendelige rester og opført tilsvarende bygning som ny. Beskadigelsen udtrykkes i en skadeprocent udregnet som forholdet mellem det beskadigedes nyværdi og bygningens nyværdi. Skadeprocent beregnes ved kalkulation, og beregnes med udgangspunkt i F&P's Vejledning om opgørelse af bygningsskader. **10.1.6** For restværdierstatningen er samme regler gældende som for den egentlige skadeerstatning. **10.1.7** Anvendelige resters værdi til anden anvendelse fradrages erstatning. Det er en betingelse for erstatningens udbetaling, at de anvendelige rester er nedrevet og at ertstaningen anvendes til genopførelse på forsikringsstedet. **10.1.8** Er den skaderamte bygning værdiforringet med mere end 30% jvf. punkt 10.1.4, bortfalder restværdidækningen jvf. punkt 10.1.5 til 10.1.7.

10.2 Dagsværdi	De forsikrede bygninger er dækket for deres fulde værdi som nye med fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde. **10.2.1** Skaden opgøres på grundlag af det beløb, som efter priserne på skadetidspunktet vil medgå til genoprettelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted, men med fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde. **10.2.2** Ved prisfastsættelsen kan der ikke benyttes priser for dyrere byggematerialer end i de skaderamte bygninger og højst priser for byggematerialer og byggemetoder, der er gængse på skadetidspunktet. **10.2.3** Der tages ved erstatningens fastsættelse hensyn til ændring af byggepriser, der måtte finde sted inden for normal byggeperiode regnet fra skadetidspunktet.

10.3 Sumforsikring	De forsikrede bygninger er dækket med den forsikringssum, der er anført i policen. Forsikringssummen er fastsat af forsikringstager. Anvendelsen af denne forsikringsform forudsætter samtykke fra de berettigede* ifølge samtlige adkomster og hæftelser, der er tinglyst på ejendommen, hvis der herved sker en nedsættelse af forsikringssummen til et beløb, der er mindre end de forsikrede bygningers fulde værdi som nye med fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde. **10.3.1** Skaden opgøres på grundlag af det beløb, som efter priserne på skadetidspunktet vil medgå til genoprettelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted, men med fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde. **10.3.2** Indeholder policen flere positioner (respektive underpositioner/afsnit), behandles hver af disse som selvstændige forsikringer. **10.3.3** Ved prisansættelsen kan ikke benyttes priser for dyrere byggematerialer end i de skaderamte bygninger og højst priser for byggematerialer og byggemetoder, der er gængse på skadetidspunktet. **10.3.4** Der tages ved erstatningens fastsættelse hensyn til ændring af byggepriser, der måtte finde sted inden for normal byggeperiode regnet fra skadetidspunktet. **10.3.5** Erstatningen nedsættes forholdsmæssigt, hvis genopførelsesprisen umiddelbart før skadens indtræden med fradrag for slid og ælde overstiger forsikringssummen, indeksreguleret efter reglerne i punkt 12.14.

10.4 Første Risiko (1.risiko)	De forsikrede bygninger er dækket med den forsikringssum, der er anført i policen. Forsikringssummen er fastsat af forsikringstager. Underforsikring* kan ikke gøres gældende. Anvendelse af denne forsikringsform forudsætter samtykke fra de berettigede* ifølge samtlige adkomster og hæftelser, der er tinglyst på ejendommen, hvis der herved sker en nedsættelse af forsikringssummen til et beløb, der er mindre end de forsikrede bygningers fulde værdi som nye med fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde. **10.4.1** Skaden opgøres på grundlag af det beløb, som efter priserne på skadetidspunktet vil medgå til genoprettelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted. Den samlede erstatning kan dog ikke overstige den beskadigede bygnings forsikringssum på skadetidspunktet. **10.4.2** Ved prisansættelsen kan ikke benyttes priser for dyrere byggematerialer end i de skaderamte bygninger og højst priser for byggemetoder, der er gængse på skadetidspunktet. **10.4.3** Der tages ved erstatningens fastsættelse hensyn til ændring af byggepriser, der måtte finde sted inden for normal byggeperiode regnet fra skadetidspunktet. **10.4.4** Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er værdiforringet mere end 30 % i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyn til en sådan værdiforringelse.

11. Erstatningsregler

11.1 Anden pludselig skade	**11.1.1** Der gælder en selvrisiko på 10.000 kr. af enhver skade eller policens generelle selvrisikobeløb, hvis dette beløb er højere. **11.1.2** Der gælder en selvrisiko på 15.000 kr. af enhver hærværksskade* eller policens generelle selvrisikobeløb, hvis dette beløb er højere.

11.2 Bestyrelsesansvar for Andels-og Ejerboligforeninger

11.2.1 Forsikringen dækker erstatningskrav, som er rejst mod sikrede i forsikringstiden og i indtil 6 måneder efter forsikringens ophør.
11.2.2 Den på policen anførte forsikringssum er den højeste grænse for selskabets forpligtelse for erstatningskrav som er rejst mod sikrede inden for det enkelte forsikringsår.
11.2.3 Begrænsningerne gælder uanset antallet af rejste erstatningskrav for tab, der er opstået inden for forsikringsåret.
11.2.4 Bliver der rejst et erstatningskrav for tab, der er konstateret over flere forsikringsperioder for den samme eller en tilsvarende skadeårsag, er forsikringen begrænset til den dækningssum, der gælder i det forsikringsår, hvor det første tab bliver konstateret og anmeldt til selskabet.
11.2.5 Hvis de rejste erstatningskrav nødvendiggør en retssag, betaler selskabet – ud over dækningssummen, med indtil 10 % af denne – omkostninger og renter i forbindelse med retssagen.
11.2.6 Er dækningssummen mindre end det idømte erstatningsbeløb, dækkes alene den forholdsmæssige del af omkostninger og renter, som svarer til det erstatningsbeløb, selskabet skal betale.

11.3 Bygning bestemt til nedrivning

11.3.1 For bygninger som, forud for skaden, var bestemt til nedrivning, opgøres erstatningen til materialeværdien* med fradrag af nedrivningsomkostningerne.
11.3.2 Var nedrivningen ikke umiddelbart forestående, ydes en passende erstatning for afsavn.
11.3.3 Den samlede erstatning kan dog ikke overstige det beløb, som erstatningen ville andrage, hvis den var opgjort efter reglerne om det opgørelsesprincip, der gælder for den konkrete bygnings forsikringsform.

11.4 Ekstern bistand*

11.4.1 Erstatning ydes hvor den dækningsberettigede skade overstiger 500.000 kr.
11.4.2 Erstatning ydes på 1.risiko basis og selskabets erstatningspligt er begrænset til 5 % af den samlede skadeudgift dog max. 1.000.000 kr. som er den maksimale erstatning for kombineret bygning/løsøre/driftstabsforsikring.
11.4.3 Der gælder en selvrisiko på 12.500 kr. af enhver skade eller policens generelle selvrisikobeløb, hvis dette beløb er højere.

11.5 El-skade

11.5.1 For elskade på eldrevne genstande med tilhørende kabler og kabler iøvrigt, f.eks. i jord, gælder følgende regler pr. genstand:

11.5.1.1 Erstatningen for skaden tager udgangspunkt i, hvad det koster at få den beskadigede genstand repareret. Dette beløb kan dog ikke overstige det beløb, som genstanden kan genanskaffes til.

11.5.1.2 Kan den skaderamte genstand ikke repareres, tages udgangspunkt i prisen for en ny identisk genstand, eller i mangel heraf en ny tilsvarende genstand.

11.5.2 Erstatningen reguleres under hensyntagen til det skaderamtes alder på skadestidspunktet, med følgende fradrag i erstatningen:

Genstandens alder	Fradrag
Fra 0 til 2 år	0 %
Fra 3 til 5 år	25 %
Fra 6 til 10 år	50 %
Over 10 år	75 %

11.6 Erstatningens udbetaling og anvendelse

11.6.1 Erstatningen opgjort efter forsikringsbetingelserne udbetales, når reetablering af det beskadigede har fundet sted.
11.6.2 Omkostning til midlertidig afdækning efter dækningsberettiget skade, til nødvendig sikring af de forsikrede bygninger er ligeledes dækket, såfremt omkostningen ikke er dækket af anden forsikring.

11.7 Erstatning til fri rådighed

11.7.1 Hvis erstatningen ikke anvendes til reetablering af det beskadigede, foretages foruden fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde også fradrag for nedsat anvendelighed. Erstatningen kan ikke overstige bygningens handelsværdi.
11.7.2 Udbetaling af skadeerstatningen der ikke anvendes til reetablering af det beskadigede, forudsætter samtykke fra de berettigede* ifølge samtlige adkomster og hæftelser, der er tinglyst på ejendommen.
11.7.3 Forsikringsbetingelsernes punkt 10.1.5 til 10.1.7 bortfalder
11.7.4 Forsikringsbetingelsernes punkt 11.11 bortfalder

11.8 Forladt bygning*

11.8.1 Uanset hvilken forsikringsform der, jf. policen er gældende for den skadede bygning, foretages foruden fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde også fradrag for nedsat anvendelighed*. Erstatningen kan ikke overstige bygningens handelsværdi. Dækningen forudsætter dog, at selskabet har modtaget besked jf. betingelsernes punkt 12.16.9 og at selskabet har accepteret risikoen.

11.9 Forsikringssum efter skade

11.9.1 Efter en dækningsberettiget skade forbliver policens forsikringssummer uforandrede.
11.9.2 Dog er forsikringstager, i tilfælde, hvor erstatningsbeløbet måtte overstige 10 % af forsikringssummen for den skaderamte forsikring, forpligtet til at betale en tillægspræmie, udregnet af erstatningsbeløbet, fra skadedagen til forsikringsårets* udløb, medmindre forsikringssummen ønskes nedsat.

11.10 Forsikringssummer

11.10.1 Erstatning ydes med maksimalt de på policen anførte forsikringssummer.

11.11 Forøgede byggeudgifter til lovliggørelse*

11.11.1 Følgende forudsætninger skal være opfyldt for at opnå dækning for forøgede byggeudgifter:
- **11.11.1.1** Udgifterne skal vedrøre de dele af bygningen, for hvilke der ydes erstatning.
- **11.11.1.2** Dispensation fra bestemmelserne har ikke kunnet opnås.
- **11.11.1.3** Det skaderamtes værdiforringelse på grund af slid og ælde overstiger ikke 30 % i forhold til nyværdi.
- **11.11.1.4** Istandsættelse eller genopførelse skal finde sted.

11.11.2 Erstatningen beregnes til de udgifter, regnet efter priserne på skadetidspunktet, der vil medgå til istandsættelse eller genopførelse i samme skikkelse, til samme anvendelse og på nøjagtig samme sted.
11.11.3 Erstatning ydes på 1. risikobasis og udgifterne dækkes med maksimalt 15% af de forsikrede bygningers nyværdi og maksimalt med den på policen anførte forsikringssum pr. skade.

11.12 Fredet ejendom

11.12.1 Såfremt den forsikrede ejendom er fredet er forsikringsformen 1. risikoforsikring jf. erstatningsformer, punkt 10.4.
11.12.2 Såfremt der efter en dækningsberettiget skade stilles særlige krav fra Kulturarvsstyrelsen, vil der ved fastsættelse af erstatning efter en dækningsberettiget skade ydes dækning til opfyldelse af de særlige byggemåder og byggematerialer, som er anvendt i bygningen.
11.12.3 Bestemmelserne i forsikringsbetingelsernes punkt 10.4.1 og punkt 10.4.2 erstattes af følgende:

- Erstatningen fastsættes til, hvad det efter priserne på skadetidspunktet vil koste at reparere/ genopføre det skaderamte ved anvendelse af samme byggemåde i det omfang anvendte materialer, bygningskonstruktioner og byggemetoder er tilgængelige.
- Det er en betingelser for erstatning af ekstraudgifter til særlige byggemåder og særlige materialer, at genopførsel/reparation finder sted.

11.12.4 Erstatning ydes med maksimalt den på policen anførte forsikringssum, incl. eventuelle følgeudgifter herunder ekstern bistand.

11.13 Glas og sanitet*

11.13.1 Alle skader erstattes in natura, i tilsvarende kvalitet og model som det beskadigede.
11.13.2 Ruder af klart, plant vinduesglas eller erstatningsmaterialer herfor erstattes i den kvalitet, der hidtil er benyttet.
11.13.3 Ved brud på wc-kummer erstattes tillige wc-sæder/wc-låg.
11.13.4 Kan genstande magen til de skaderamte ikke fremskaffes, betales kontanterstatning svarende til den udgift, selskabet ville have haft, hvis genstande magen til de skaderamte havde været i handelen.

11.14 Haveanlæg*

11.14.1 Skade på haveanlæg* skal være sket som følge af en på policen dækningsberettiget skade.
11.14.2 For beplantning erstattes alene udgifter til nyplantning. Det vil for buske og træer sige ikke over 4 år gamle planter. Erstatningen bortfalder, hvis reetablering ikke finder sted.

11.15 Husejeransvar

11.15.1 Den på policen anførte forsikringssum er den højeste grænse for selskabets forpligtelse for erstatningskrav som er rejst mod sikrede inden for det enkelte forsikringsår*.
11.15.2 Forsikringen dækker erstatningskrav, som er rejst mod sikrede i forsikringstiden*.
11.15.3 Et erstatningskrav anses for rejst på det tidligste af følgende tidspunkter:

11.15.3.1 Det tidspunkt, hvor sikrede modtager første skriftlige henvendelse i anledning af en skade eller et tab med krav om erstatning.
11.15.3.2 Det tidspunkt, hvor forsikringstageren eller den, hvem det på dennes vegne påhviler at lede virksomhedens drift, får sin første viden om:

1. At der er indtrådt en skade eller et tab, eller
2. At der er umiddelbar fare for, at der vil indtræde en skade eller et tab, som kan være forårsaget af sikredes handlinger eller undladelser.

11.15.4 Erstatningskrav, som er rejst mod sikrede i forsikringstiden*, men som anmeldes til selskabet mere end 2 år efter forsikringens ophør, dækkes ikke.
11.15.5 Selv om et erstatningskrav, som i henhold til betingelserne, er rejst mod sikrede i forsikringstiden*, er anmeldt til selskabet senest 2 år efter forsikringens ophør, dækkes det ikke, hvis sikrede ikke i anledning af de anmeldte omstændigheder, modtager en skriftlig henvendelse med krav om erstatning som anført i punkt 11.15.3 og anmelder dette til selskabet senest 5 år efter forsikringens ophør.

11.15.6 Omkostninger ved afgørelse af erstatningsspørgsmål dækkes, såfremt de er afholdt med selskabets løbende godkendelse af sagsomkostninger samt valg af advokat. Sådanne omkostninger og renter af idømte erstatningsbeløb, henhørende under forsikringen, dækkes i øvrigt:

Ved skade, sket uden for Norden:

11.15.6.1 Kun i det omfang, forsikringssummerne ikke derved overskrides.

Ved skade, sket i Norden:

11.15.6.2 Fuldt ud, selv om forsikringssummerne derved overskrides. Er forsikringssummerne mindre end idømte erstatningsbeløb, dækkes alene den forholdsmæssige del af omkostninger og renter, som svarer til det erstatningsbeløb, selskabet skal betale.

11.15.7 Forsikringen dækker ikke omkostninger og renter vedrørende krav, der ikke overstiger selvrisikoen, hvis en sådan er gældende.

11.15.8 Fremgår det af policen, at denne dækning er tegnet med selvrisiko, skal forsikringstager selv afholde dette beløb.

11.15.9 Selvrisikoen beregnes i så fald af:

1. Erstatning, inklusive renter og omkostninger til skadelidte.
2. Fareafværgelsesudgifter.
3. Omkostninger, der er foranlediget af den sikredes forsvar mod krav fra tredjemands side.

11.15.10 Erstatningskrav som efter betingelserne er rejst mod sikrede i anledning af skade eller tab forårsaget af samme ansvarspådragende forhold, betragtes som én forsikringsbegivenhed (serieskadekrav), der alene dækkes med policens forsikringssum i det år, kravet jf. forsikringsbetingelserne anses for rejst.

11.15.11 Serieskadekravet anses for rejst på det tidspunkt, hvor det første krav i serien rejses, jf. punkt 11.15.3. Er første krav i serien rejst forud for denne polices ikrafttræden eller efter denne polices ophør, er ingen del af serieskaden dækket under denne police.

11.15.12 Dækning af ansvar for forurening er begrænset til 2.000.000 kr. pr. forsikringsår*, inden for den samlede forsikringssum pr. forsikringsår*.

11.15.13 Opstår der en umiddelbar fare for at en skade, omfattet af denne dækning, vil indtræde, dækkes udgifter og tab, som er forbundet med at foretage de til farens afværgelse nødvendige foranstaltninger, hvad enten vedkommende foranstaltning træffes af sikrede eller af en tredjemand, over for hvem sikrede er ansvarlig. Dækning ydes med i alt 1.000.000 kr. pr. forsikringsår*, inden for den samlede sum pr. forsikringsår*.

11.16 Huslejetab og meromkostning

11.16.1 Erstatning for huslejetab ydes med maksimalt den på policen anførte forsikringssum, indtil forsikringsstedet igen kan tages i brug, dog højst 12 måneder efter skadens indtræden, eller anden periode hvis det fremgår af policen.

11.16.2 Dækningsperioden begynder fra det tidspunkt hvor en skade konstateres.

11.16.3 Erstatning for genhusning af lejer med eller uden tegnet indboforsikring, ydes med maksimalt den på policen forside anførte forsikringssum pr. lejemål og maksimalt 1.000.000 kr. pr. forsikringsår* for alle dækkede lejemål indtil forsikringsstedet igen tages i brug, dog højst 12 måneder efter udløb af dækningsperioden for genhusning. Hvis tegnet indboforsikring gælder dækningsperioden efter udløb på den tegnede indboforsikring og højst 12 måneder frem.

11.16.4 Forsikringsstedet betragtes som taget i brug senest 1 måned efter skadens udbedring.

11.16.5 Genopføres en beskadiget bygning ikke, eller genopføres den i en anden skikkelse, udregnes erstatningsbeløbet for det (kortere) tidsrum, der normalt vil medgå til at sætte bygningen i samme stand som før skaden.

11.16.6 Erstatning for meromkostning til genhusning kan kun ske efter forudgående aftale med selskabet og dækningsperiode begynder fra det tidspunkt hvor skaden konstateres.

11.16.7 Forsinkes udbedringen af forhold som sikrede har indflydelse på, ydes ikke erstatning for det derved opståede huslejetab eller afsavn af egne lokaler eller meromkostning til genhusning. Dette gælder dog ikke, hvis forlængelse af genopførelsesperioden er en følge af, at der ydes erstatning for fjernelse af anvendelige rester, lovliggørelse, oprydning og/eller opførelse af en ny bygning, fra en etableret restværdiforsikring.

11.16.8 Er forsikringsstedet på skadetidspunktet ubeboet, erstattes alene lejetab eller afsavn af egne lokaler fra den dato, hvor det kan dokumenteres, at forsikringsstedet igen skulle ibrugtages.
11.16.9 Er forsikringsstedet på skadetidspunktet ubeboet grundet beboer er midlertidigt genhuset andet sted, erstattes alene dokumenterede yderligere omkostninger til genhusning fra den dato, hvor det kan dokumenteres, at forsikringsstedet igen skulle ibrugtages.

11.17 Hårde hvidevarer

11.17.1 Erstatningen reguleres under hensyntagen til det skaderamtes alder på skadestidspunktet, med følgende fradrag i erstatningen:

Genstandens alder	Fradrag
Fra 0 til 2 år	0 %.
Fra 2 til 3 år	15 %
Fra 3 til 4 år	25 %
Fra 4 til 5 år	35 %
Fra 5 til 6 år	50 %
Fra 6 til 7 år	60 %
Fra 7 til 8 år	70 %
Fra 8 år og derefter	80 %

11.18 Jord

11.18.1 Erstatning ydes under forudsætning af at:
11.18.1.1 Offentlige myndigheder* i kraft af gældende lovgivning stiller eller kan stille krav om oprydning mv., og at denne er nødvendiggjort af en begivenhed, der er omfattet af forsikringen.
11.18.1.2 Skaden har ramt forsikringstagers bygninger, løsøre beroende i forsikringstagers bygninger eller løsøre beroende på eller i den forsikrede jord.
11.18.1.3 Forskrifter for olietanke og røranlæg er overholdt.
11.18.2 Erstatning ydes på 1. risikobasis og udgifterne dækkes med maksimalt den på policen anførte forsikringssum pr. skade.

11.19 Kriminalitet

11.19.1 Policens forsikringssum er den højeste grænse for selskabets forpligtelse for tab, der er konstateret inden for det enkelte forsikringsår.
11.19.2 Forsikringen dækker tillige sikredes omkostninger til at fastslå, hvorvidt der foreligger et dækningsberettiget formuetab. Omkostningerne dækkes med indtil 25 % af forsikringssummen i det omfang, forsikringssummen ikke herved overskrides og er i øvrigt betinget af selskabets godkendelse.
11.19.3 Sikrede skal dokumentere formuetabet for selskabet og fremlægge al relevant information for, at selskabet kan tage stilling til forsikringsdækningen. Sikrede skal samarbejde med selskabet i fuldt omfang.
11.19.4 Formuetab, der påføres sikrede eller skyldes sikredes erstatningspligt som følge af en sammenhængende serie af handlinger eller undladelser omfattet af nærværende forsikring, der er forvoldt af samme person alene eller i medvirken med andre, betragtes som én forsikringsbegivenhed (serietab), der alene dækkes med policens forsikringssum i det forsikrings år, det første tab konstateres. Er første tab konstateret forud for policens ikrafttræden, er ingen del af serietabet dækket. Enkelte tab i serien konstateret i forsikringstiden, men anmeldt til selskabet mere end 6 måneder efter forsikringens ophør dækkes ikke.
11.19.5 Forsikringen dækker formuetab, der vedrører strafbare handlinger eller undladelser som er begået i forsikringstiden og som konstateres af sikrede i forsikringstiden.
11.19.6 Krav om erstatning skal fremsættes senest 12 måneder efter tabets konstatering.
11.19.7 Formuetab, som konstateres af sikrede i forsikringstiden, men som anmeldes til selskabet mere end 6 måneder efter forsikringens ophør, dækkes ikke.

11.20 Kommunikationsanlæg

11.20.1 Erstatning tager udgangspunkt i, hvad det koster at få den beskadigede genstand repareret. Dette beløb kan dog ikke overstige det beløb, som genstanden kan genanskaffes til.
11.20.2 Kan den skaderamte genstand ikke repareres, tages udgangspunkt i prisen for en ny identisk genstand eller i mangel heraf, en ny tilsvarende genstand.
11.20.3 Erstatningen reguleres under hensyntagen til det skaderamtes alder på skadestidspunktet, med følgende fradrag i erstatningen:

Genstandens alder	Fradrag
Fra 0 til 2 år	0 %
Fra 3 til 5 år	25 %
Fra 6 til 10 år	50 %
Over 10 år	75 %

11.20.4 Opgravning af kabler erstattes med maksimalt 100.000 kr. pr. skade.

11.21 Løsøre

11.21.1 Skaden opgøres til genanskaffelsesprisen umiddelbart før Skadens indtræden, dog med rimelige fradrag for værdiforringelse på grund af alder, brug, mode, nedsat anvendelighed eller andre omstændigheder (dagsværdi).
11.21.2 Selskabet er berettiget til at yde erstatning in natura og til at sætte beskadigede genstande i samme stand som før skaden. Eventuel værdiforringelse erstattes ikke.
11.21.3 Hvis selskabet forlanger det, skal forsikringstageren levere behørig dokumentation for det skaderamte løsøre.
11.21.4 Selskabet er berettiget til at overtage erstattede genstande.
11.21.5 Erstatning for rede penge ydes på 1. risikobasis.

11.22 Moms

11.22.1 Moms i henhold til Lov om Merværdiafgift skal betales af forsikringstager i det omfang, at denne kan trække det fra i sit momsregnskab.
11.22.2 I tilfælde, hvor forsikringstager ikke er momsregistreret eller ikke kan trække momsen fra i sit regnskab med Skat, erstattes momsen kun, hvis det fremgår af policen.

11.23 Omstilling af låse

11.23.1 Erstatning ydes på 1. risikobasis og udgifterne dækkes med maksimalt den på policen anførte forsikringssum pr. skade.

11.24 Oprydning efter skade

11.24.1 Erstatning ydes på 1. risikobasis og udgifterne dækkes med maksimalt den på policen anførte forsikringssum pr. skade.
11.24.2 Såfremt skaden har udløst restværdierstatning, betales rimelige og nødvendige udgifter til nedrivning og bortskaffelse af ikke beskadigede bygningsdele. Udgifterne skal dog kunne indeholdes i forsikringssummen.

11.25 Regres

11.25.1 Når selskabet har betalt erstatning, kan det til enhver tid gøre regres mod en erstatningsansvarlig skadevolder.
11.25.2 Forsikringstageren kan således ikke på selskabets vegne fraskrive sig retten til regres.
11.25.3 Såfremt selskabet har udbetalt en erstatning for bygningsbrand samt følgeudgifter, herunder eventuelt huslejetab og genhusning jf. 4.1, i tilfælde hvor skaden er forårsaget ved simpelt uagtsom handling af en lejer, vil selskabet begrænse regreskravet mod lejer til den erstatningsbegrænsning som lejer har i sin ansvarsforsikring. Samme begrænsning gælder i tilfælde hvor lejers ansvar hviler på objektivt ansvar.

I tilfælde af at skaden er forårsaget ved en groft uagtsom eller forsætlig handling, rejser selskabet altid krav for den fulde skadeudgift.

11.26 Retshjælp

11.26.1 Anmodning om retshjælp skal indgives gennem en advokat, der har påtaget sig sagen. Sikrede vælger selv sin advokat blandt medlemmerne af Det Danske Advokatsamfund. Advokaten skal indgive anmeldelse til selskabet så snart han har påtaget sig sagen og inden yderligere skridt foretages. Advokaten kan dog straks foretage sådanne skridt, som ikke tåler opsættelse.
11.26.2 Når selskabet har givet tilsagn om retshjælp, skal advokaten afstå fra at gøre salærkrav mv. gældende mod sikrede. Dette gælder dog ikke:

- Selvrisiko og eventuelle beløb udover forsikringens dækning.
- Udgifter aftalt med sikrede inden eller senest samtidig med beslutningen om udgiftens afholdelse, når udgiften falder uden for forsikringsdækningen.

11.26.3 Nægter advokaten at afgive erklæring herom, kan der ikke gives dækning.
11.26.4 Advokaten har direkte krav mod selskabet på forsikringsydelsen og kan ikke med bindende virkning for selskabet indgå aftale om salær med sikrede.
11.26.5 Salæret beregnes i overensstemmelse med de retningslinier for sagsomkostninger i borgerlige sager, som følges af domstolene.
11.26.6 I det omfang moms kan modregnes i forsikringstagerens afgiftsregnskab, erstattes det ikke af selskabet.
11.26.7 Flere tvister mellem parter hidrørende fra samme kontraktforhold, betragtes som én forsikringsbegivenhed. Det samme gælder en tvist mellem sikrede og flere modparter, hvis påstande i det væsentlige støttes på de samme faktiske kendsgerninger.
11.26.8 Aconto erstatning udlægges for positive udgifter, når disse er afholdt. Advokatsalærer inklusive salær til advokatforbindelse betales, når dom er afsagt, selvom dommen bliver appelleret. Advokaten skal dog forinden søge tillagte omkostninger indkrævet hos modparten. Se punkt 11.26.11.
11.26.9 Sikrede skal give retten alle nødvendige oplysninger, for at retten kan tage stilling til omkostningsspørgsmålet.
11.26.10 Ved forlig, uanset om disse indgås inden- eller udenretligt, skal omkostningsspørgsmålet begæres påkendt af retten eller forelægges selskabet inden bindende aftale indgås.
11.26.11 Ved voldgift forudsætter selskabet, at omkostningerne fordeles i overensstemmelse med principperne i retsplejelovens kapitel 30.
11.26.12 Eventuelt tillagte omkostninger hos modparten, skal komme selskabet til gode. Sikrede eller dennes advokat skal søge tillagte omkostninger indkrævet hos modparten. Er sådanne omkostninger uerholdelige, dækker selskabet disse omkostninger med fradrag af selvrisiko og indtræder i sikredes ret.
11.26.13 Indgås forlig om betaling af hovedstol, renter og tilkendte omkostninger mod en saldokvittering, skal der ske forholdsmæssig fordeling af forligsbeløbet mellem på den ene side hovedstol og renter og på den anden side tilkendte omkostninger.

11.26.14 Anmeldelse til selskabet skal ske snarest efter tvistens opståen. Anmeldelsen skal indeholde:

- Angivelse af modparten.
- Påstand (eventuelt tillige modpartens påstand).
- Kort sagsfremstilling med angivelse af de anbringender, hvorpå påstanden støttes. Selskabet kan endvidere, når det skønnes nødvendigt af hensyn til sagens oplysning, forlange dokumenter og andre bevisligheder forelagt. Endelig vil selskabet kunne forlange en juridisk begrundelse for påstanden.
- Oplysning om hvilke processkridt af udgiftskrævende art, der planlægges eller undtagelsesvis måtte være indledt.
- Advokatens erklæring om at han med hensyn til salærkrav mv. vil holde sig til selskabet.

11.26.15 Anmeldelse indgives af advokaten, der under sagens gang skal give selskabet underretning om processkridt af væsentlig omkostningsmæssig betydning.

11.26.16 Forsømmer sikrede eller den valgte advokat at foretage, hvad der er påkrævet til tvistens rette afgørelse, såsom at give møde i retten eller at fremskaffe begæret bevismateriale eller foretage handlinger, der er urimelige, vanskeliggør eller forsinker sagens gennemførelse, hæfter selskabet kun i det omfang hvori det godtgøres at forsømmelsen har været uden indflydelse på sagens omkostninger.

11.26.17 Selskabets ydelse, indbefattet udlæg, kan for én forsikringsbegivenhed ikke overstige 350.000 kr. (inklusiv moms) ud over sikredes eventuelle selvrisiko, der fremgår af policens forside. Ved behandling i 2. instans erstattes omkostninger ved 1. instanssag særskilt, med fradrag af selvrisiko. Ved ankesager beregnes ny selvrisiko., uden at maksimum på 350.000 kr. for hele tvisten forhøjes.

11.26.18 Erstatningen kan maksimalt andrage den på policen anførte forsikringssum pr. forsikringsår.

11.26.19 Særlige regler for småsager

11.26.19.1 For sager med en sagsgenstand under 50.000 kr. samt ved anerkendelsessøgsmål, jf. retsplejeloven kapitel 39 (småsagsproces), er det ikke en betingelse for dækning at sikrede har søgt bistand hos en advokat, der har påtaget sig sagen.

11.26.19.2 En eventuel aftale mellem parterne om, hvorvidt en sag skal behandles efter reglerne om småsagsproces eller ej, skal på forhånd godkendes af selskabet.

11.26.19.3 Selskabet kan betinge dækningen af, at sikrede søger bistand hos advokat.

11.26.19.4 Selskabet kan til enhver tid betinge dækningen af, at der indgives anmodning til retten om, at sagens behandling sker efter de almindelige procesregler.

11.26.19.5 Bortset fra retsafgift og eventuelle udgifter til sagkyndigerklæring, der pålægges af retten, er eventuelle udgifter forud for hovedforhandlingen ikke omfattet af retshjælpsdækningen.

11.26.19.6 Eventuelt valg af og udgifter til advokat behandles efter punkt 11.26.1.

11.27 Selvrisiko ved skade

11.27.1 Fremgår det af policen, at forsikringen er tegnet med en selvrisiko, skal forsikringstager selv afholde dette beløb i skadetilfælde.

11.27.2 En eventuel selvrisiko beregnes ved alle dækningsberettigede skader.

11.27.3 Ved erstatningsudbetaling gælder, at selvrisikobeløb fratrækkes efter erstatningen er opgjort i henhold til policen og eventuelle fradrag jf. erstatningsreglerne.

11.27.4 Er der sket beskadigelse ved flere af hinanden uafhængige hændelser, gælder selvrisikoen for hver af disse, selvom beskadigelser opdages og/eller udbedres ved samme lejlighed.

11.27.5 Hvis en og samme forsikringstager har bygning- og løsøreforsikring i selskabet, og disse rammes af samme skade på samme forsikringssted, kan den samlede selvrisiko ikke overstige den højeste enkelte selvrisiko blandt de skaderamte forsikringer.

11.28 Skader der aldrig er dækket

Gælder forsikringsbetingelsernes punkt 1:

11.28.1 Driftstab eller andre indirekte tab, ud over det i forsikringsbetingelsernes punkt 4 nævnte

Gælder forsikringsbetingelsernes punkt 2, 4, 5, 6 og 7:

11.28.2 Driftstab eller andre indirekte tab, ud over det i forsikringsbetingelsernes punkt 4 nævnte

11.28.3 Skade, der skyldes, at sikrede ikke har overholdt byggelovgivningens regler herunder anvisninger og vejledninger, når årsagen til skaden eller skadens omfang kan henføres hertil.

11.28.4 Skade som følge af og skade på genstande og/eller bygningsdele, der er fejlkonstruerede, behæftet med materialefejl eller opført/udført forkert, når årsagen til skaden eller skadens omfang kan henføres hertil.

11.28.5 Skade som følge af mangelfuld vedligeholdelse*

11.28.6 Kosmetiske skader

11.28.7 Farveforskelle mellem erstattede genstande og de resterende

11.28.8 Skade som følge af virus, hacking, trojanske heste eller anden uautoriseret dataindtrængning

11.29 Skilte og lysstandere

11.29.1 Det er en betingelse for dækning og erstatning, at genstandene er korrekt og forsvarligt monteret eller sat op.

11.29.2 Erstatningen opgøres på grundlag af de skaderamte genstandes genanskaffelsespris umiddelbart før skadens indtræden. Der foretages rimeligt fradrag for værdiforringelse ved alder, brug eller andre omstændigheder.

11.29.3 Selskabet er berettiget til at sætte beskadigede genstande i samme stand som før skaden eller til at levere en tilsvarende genstand.

11.29.4 Skade som følge af påkørsel erstattes kun, såfremt det beskadigede bliver ubrugeligt.

11.29.5 Erstatning ydes på 1. risikobasis og udgifterne dækkes med maksimalt den på policen anførte forsikringssum pr. skade.

11.30 Sky-og tøbrud

11.30.1 Ved sky-og tøbrudsskade gælder en selvrisiko på 10%, mindst 12.500 kr. og højest 50.000 kr. pr. skadebegivenhed.

11.30.2 Selvrisiko jvf. punkt 11.30.1 er gældende ud over én på policen eventuel generel selvrisiko, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 11.27.3

11.31 Stikledning og rørskade

11.31.1 Skaden skal konstateres og anmeldes i forsikringstiden* og indtil 6 måneder efter forsikringens ophør.

11.31.2 Reparation af skader under stiklednings- og rørskadedækningen må kun sættes i gang efter forudgående aftale med selskabet.

11.31.3 For rør, kabler, brønde og stikledninger, fastsættes erstatningen for den samlede udgift til udbedring af skaden inklusive udgifter til fejlfinding, opgravning, udskiftning og retablering.

11.31.4 For skade på rør, kabler, brønde, stikledninger, alle udvendigt i jord, gælder en selvrisiko på 12.500 kr. pr. brud/utæthed, såfremt rør, kabler, brønde, stikledninger er over 30 år. Hvis alder ikke kan dokumenteres, bestemmes denne selvrisiko ud fra bygningens opførelsesår.

11.31.5 Selvrisiko jvf. punkt 11.31.4 er gældende ud over én på policen eventuel generel selvrisiko, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 11.27.3

11.31.6 Max. erstatning på brønde er 25.000 kr. pr. skadebegivenhed efter fradrag af selvrisiko jvf. punkt 11.31.4 og eventuel generel selvrisiko jvf. forsikringsbetingelsernes punkt 11.27.3. Max. erstatning indekseres ikke.

11.31.7 Elskade på kabler opgøres i henhold til betingelsernes punkt 11.5

11.32 Svamp* og insekt

11.32.1 Svampe- eller insektangrebet skal være konstateret i forsikringstiden* og skal være aktivt på anmeldelsestidspunktet. Et sådant angreb kan anmeldes i indtil 3 måneder efter forsikringens ophør.
11.32.2 Ved anmeldelse af angreb foretager selskabet en vurdering af angrebets omfang. Hvor det, fra selskabets side, skønnes hensigtsmæssigt, suppleres med en biologisk undersøgelse af angrebets aktivitetsniveau.
11.32.3 Hvis der efter selskabets vurdering konstateres aktivt svampeangreb, vælger selskabet udbedringsmetode, f.eks. anvendelse af kemikalier eller varmebehandling, bl.a. med mikrobølger eller andre godkendte metoder.
11.32.4 Uanset om angrebet har nødvendiggjort behandling eller ej, foretages reparation og/eller afstivning i det omfang, mur- og/eller trækonstruktionernes bæreevne er svækket.
11.32.5 Det er en betingelse for svampedækningen, at selskabet i hele forsikringstiden* har uhindret adgang til at foretage bygningsundersøgelser overalt på forsikringsstedet, jf. punkt 12.2.
11.32.6 For skade forårsaget af et tidligere aktivt, men på anmeldelsestidspunktet ikke-aktivt, angreb af træødelæggende svampe, dækker forsikringen alene reparation eller afstivning i det omfang, trækonstruktionernes bæreevne er svækket.
11.32.7 Hvis der til forebyggelse af svampeangreb kræves særlige foranstaltninger, er sikrede forpligtet til at træffe disse på egen bekostning.
11.32.8 Ved angreb af træødelæggende insekter dækkes udgifter til udskiftning eller afstivning af træværk, hvis dette er påkrævet af hensyn til træværkets bæreevne.
11.32.9 Ved angreb af husbukke dækkes tillige udgifterne til bekæmpelse af disse. Øvrige foranstaltninger til forebyggelse af insektangreb dækkes ikke.

11.33 Terrorhandling*

11.33.1 Ved konventionel terrorhandling er selskabets samlede erstatningsansvar overfor alle kunder og andre kravstillere begrænset til 1 mia. kr. pr. begivenhed. Alle skader som indtræffer indenfor et tidsrum på 48 timer, regnes som samme begivenhed. Overstiges fastsat grænse pr. begivenhed, vil erstatning blive reduceret forholdsmæssigt.
11.33.2 Forsikringen dækker ikke skade som er en direkte eller indirekte følge af en terrorhandling ved brug af nukleare, biologiske, kemiske eller radioaktive våben (NBCR),
11.33.3 Følgende objekter/interesser dækkes ikke uanset om skaden er en direkte eller indirekte følge af en konventionel terrorhandling:
- Dæmninger, tunneler, broer, lufthavne, jernbanestationer, kraftværker, bygninger med mere end 25 etager
- Objekter/interesser under for Norden

11.34 Tilfældig udstrømning

11.34.1 Ved skade forårsaget af tilfældig udstrømning af vand, olie-og kølevæske fra røranlæg og dertil knyttede installationer i bygningen, gælder en selvrisiko på 12.500 kr., såfremt rør/rørinstallationen i bygningen er over 30 år. Hvis rørene/rørinstallationens alder ikke kan dokumenteres, bestemmes denne selvrisiko ud fra bygningens opførelsesår.
11.34.2 Selvrisiko jvf. punkt 11.34.1 er gældende ud over én på policen eventuel generel selvrisiko, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 11.27.3

11.35 Udsivning fra skjulte rørinstallationer	**11.35.1** Ved skade forårsaget af udsivning af vand og olie fra skjulte vand-, varme- og sanitets*installationer i bygningen, gælder en selvrisiko på 12.500 kr., såfremt rør/rørinstallationen er over 30 år. Hvis rørene/rørinstallationens alder ikke kan dokumenteres, bestemmes denne selvrisiko ud fra bygningens opførelsesår. **11.35.2** Selvrisiko jvf. punkt 11.35.1 er gældende ud over én på policen eventuel generel selvrisiko, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 11.27.3
11.36 Udsivning og tilfældig udstrømning fra rør i jord	**11.36.1** Ved skade forårsaget af udsivning og tilfældig udstrømning af vand fra afløbsrør og øvrige rør i jord til vand, varme, og afløbsinstallationer, gælder en selvrisiko på 12.500 kr., såfremt rør/rørinstallationen i bygningen er over 30 år. Hvis rørene/rørinstallationens alder ikke kan dokumenteres, bestemmes denne selvrisiko ud fra bygningens opførelsesår. **11.36.2** Selvrisiko jvf. punkt 11.36.1 er gældende ud over én på policen eventuel generel selvrisiko, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 11.27.3
11.37 Udsmykning	**11.37.1** Erstatning ydes med maksimalt den på policen anførte forsikringssum pr. skade. **11.37.2** Vægmalerier, relieffer og anden udvendig udsmykning på bygningen er alene dækket for deres håndværksmæssige værdi*.
11.38 Vasketøj	**11.38.1** Erstatning ydes på 1. risikobasis og udgifterne dækkes med maksimalt den på policen anførte forsikringssum pr. skade.

12. Fællesbetingelser for forsikringsaftalen

12.1 Afværgelse af skade

12.1.1 I skadetilfælde er sikrede forpligtet til, så vidt muligt, at afværge eller begrænse skaden, ligesom sikrede er forpligtet til at give selskabet adgang til at foretage de fornødne foranstaltninger.

12.2 Besigtigelse af risiko

12.2.1 Selskabet er til enhver tid berettiget til at lade foretage besigtigelse på forsikringsstedet, med henblik på en vurdering af såvel bygningerne som risikoforholdene
12.2.2 En sådan besigtigelse kan ikke betragtes som selskabets garanti for, at bygningerne er opført i overensstemmelse med gældende byggelovgivning, at selskabet har accepteret bygningernes tilstand, eller at selskabet i skadetilfælde vil afstå fra afskrivning pga. slid og ælde, eller at afvise skade på bygninger som er fejlkonstruerede, behæftet med materialefejl eller opført/udført forkert jf. punkt 11.28.
12.2.3 Såfremt selskabet ikke kan få mulighed for at besigtige risikoen, vil forsikringen i sin helhed kunne opsiges med øjeblikkelig varsel. Bygningsbrandforsikringen kan dog kun opsiges af forsikringsselskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt. 12.20
12.2.4 HVis risikoforholdene er ændrede efter tegningstidspunktet, kan selskabet revurdere og ændre præmien og/eller forsikringsbetingelserne fra risikoforandringernes indtræden og/eller besigtigelsestidspunktet, eller vælge at opsige forsikringen i sin helhed med 14 dages varsel. Bygningsbrandforsikringen kan dog kun opsiges af forsikringsselskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt. 12.20
12.2.5 Såfremt det ved besigtigelse konstateres, at et bestemt forhold ikke er lovligt, skal forsikringstageren bringe forholdet i orden uden ophold. Hvis forholdet ikke bringes i orden, kan det medføre, at erstatning bortfalder eller bliver nedsat.

12.3 Betaling af forsikringen

12.3.1 Betaling opkræves med angivelse af sidste rettidige betalingsdag.
Sammen med betalingen opkræves de offentlig fastsatte afgifter til staten. Forsikringstageren betaler de udgifter, der er forbundet med opkrævning og betaling.
12.3.2 Betales pr. indbetalingskort sendes påkrav om betaling til den opgivne betalingsadresse eller e-Boks. Betales via betalingsservice eller anden elektronisk betalingsmåde hæves beløbet på det opgivne kontonummer.
12.3.3 Ændres betalingsadressen eller kontonummer, skal selskabet straks underrettes.
12.3.4 Første betaling forfalder ved forsikringens ikrafttræden og senere betalinger på de anførte forfaldsdage.
12.3.5 Fristen for første betaling er mindst 12 dage fra modtagelsen af indbetalingskortet. Ved senere betalinger er fristen mindst 21 dage fra modtagelsen af indbetalingskortet. Sidste rettidige betalingsdag vil fremgå af indbetalingskortet. Fristerne gælder ikke, hvor betaling opkræves via betalingsservice.
12.3.6 Betales første opkrævning ikke rettidigt ophører forsikringsaftalen.
12.3.7 Betales senere opkrævninger ikke rettidigt, kan selskabet, 14 dage efter udløbet af betalingsfristen efter punkt 12.3.5, opsige forsikringsaftalen. Aftalen opsiges med 21 dages varsel, medmindre opkrævningen er betalt inden denne dato.
12.3.8 Betales opkrævningen for sent på grund af særligt undskyldende omstændigheder, og betales opkrævning samt renter og omkostninger umiddelbart efter at den særligt undskyldende omstændighed er ophørt, løber forsikringsaftalen på ny fra dagen efter, at betalingen sker. Betalingen skal dog ske senest 3 måneder efter udløbet af opsigelsesfristen i punkt 12.3.7. Ved manglende betaling af første opkrævning skal betaling dog ske senest 3 måneder efter betalingsfristen i punkt 12.3.5. Er forsikringsaftalen indgået for en bestemt periode, skal betaling ske inden udløbet af denne periode.

12.4 Dækning i andet selskab

12.4.1 Er der tegnet forsikring mod samme risiko i et andet selskab, og har dette selskab taget forbehold om, at dækningen falder bort eller indskrænkes, hvis forsikring tillige er tegnet i andet selskab, gælder samme forbehold for denne forsikring og erstatning betales derfor forholdsmæssigt af forsikringsselskaberne.

12.5 Ejerskifte

12.5.1 Afhændes de forsikrede bygninger, ophører forsikringen og det påhviler forsikringstager, straks, at underrette selskabet herom.
12.5.2 Forsikringen kan ikke overføres til ny ejer uden selskabets samtykke. Dog dækker forsikringen den ny ejer i indtil 4 uger efter ejerskiftet, med mindre denne selv har tegnet forsikring for risikoen.
12.5.3 For branddækningen gælder dog de under punkt 12.20.5 nævnte særlige betingelser for opsigelse.

12.6 Forsikringsaftalen

12.6.1 Forsikringsaftalen består af policen med eventuelle policetillæg samt forsikringsbetingelserne. For forsikringsaftalen gælder iøvrigt dansk lovgivning, herunder Lov om forsikringsaftaler og Lov om finansiel virksomhed.

12.7 Fuldmagt

12.7.1 Risikooplysninger afgivet af fuldmagtshaver til selskabet ifm. vurdering og indtegning af risikoen, er at sidestille med oplysninger afgivet af forsikringstageren, jf. Forsikringsaftalelovens bestemmelser.
12.7.2 Tilsvarende gælder det, at oplysninger til fuldmagtshaver afgivet af selskabet sidestilles med, at oplysninger er givet til fuldmagtsgiver og/eller medsikrede direkte.
12.7.3 Foreligger der fuldmagt, er forsikringsaftalen etableret under forudsætning af, at forsikringen er indtegnet gennem fuldmagtshaver og at forsikringstager har givet fuldmagt til denne.
12.7.4 Såfremt der ikke længere foreligger gyldig fuldmagt, mellem forsikringstageren og fuldmagtshaver, er selskabet berettiget til, uden varsel, og med virkning fra datoen for ophør af forudsætningen, at ændre præmien og/eller forsikringsbetingelserne som følge heraf.
12.7.5 Forsikringspræmien for denne police inkluderer ikke provision eller andre ydelser til fuldmagtshaver.

12.8 Gebyrer

12.8.1 Selskabet er berettiget til at beregne gebyrer til hel eller delvis dækning af omkostningerne ved opkrævninger, rykkerskrivelser, inkasso, udbetalinger, dokumenter, oversigter, genparter og fotokopier samt besigtigelser, ekspeditioner og ydelser i forbindelse med police- og skadebehandling.
12.8.2 Prisen er enten fast eller beregnes som en procentsats/timesats. Beregningsmetoderne kan kombineres.
12.8.3 Priserne fremgår af selskabets prisliste, der kan ses på selskabets hjemmeside eller oplyses ved forespørgsel.
12.8.4 I bestående forsikringsaftaler kan gebyrer forhøjes eller nye gebyrer indføres af omkostnings-, indtjenings- eller markedsmæssige årsager.
12.8.5 Forhøjelse af gebyrer sker med en måneds varsel til den første i en måned. Ændringerne offentliggøres på selskabets hjemmeside.
12.8.6 Indførelse af nye gebyrer sker ved brev til forsikringstager med en måneds varsel til policens hovedforfaldsdato.

12.9 Generelle undtagelser

12.9.1 Enhver erstatningspligt og andre forpligtelser over for de forsikrede eller andre under denne forsikring, bortfalder i det omfang opfyldelsen af sådanne forpligtelser efter selskabets vurdering vil kunne udsætte selskabet for sanktioner, restriktioner, forbud eller anden retsfølge som følge af resolutioner eller anden beslutning vedtaget af de Forenede Nationer eller sanktioner, lovgivning eller andre retsfølger udstedt af EU, Storbritannien eller USA. Se mere om internationale sanktioner på Erhvervsstyrelsens og Udenrigsministeriets hjemmeside.

12.9.2 Forsikringen dækker ikke skade som direkte eller indirekte er en følge af:

12.9.2.1 Krig, krigslignende handlinger, neutralitetskrænkelser, borgerkrig, oprør eller borgerlige uroligheder.

12.9.2.2 Jordskælv eller andre naturkatastrofer*.

12.9.2.3 Udløsning af atomenergi eller radioaktive kræfter og radioaktivt henfald, hvad enten sådan skade opstår i krigstid eller fredstid. Dog dækkes skader som direkte eller indirekte er forårsaget af eller sker i forbindelse med kernereaktioner anvendt til sædvanligt industrielt, medicinsk eller videnskabeligt formål, hvis anvendelsen har været forskriftsmæssig og ikke har stået i forbindelse med reaktor -eller acceleratordrift.

12.10 Hvad dækker forsikringen

12.10.1 Det fremgår af policen hvilke dækninger der er valgt og omfattet af forsikringen.

12.11 Hvem er sikret

12.11.1 Forsikringstager i egenskab af ejer eller bruger af det forsikrede.

12.11.2 Entreprenøren er medsikret hvis denne har anmodet herom og aftale er indgået på AB 92/ABT 93 vilkår. Er aftalen indgået på AB 18/ABT 18 vilkår, er entreprenør medsikret.

12.11.3 Medhjælp, der arbejder med ejendommens pasning jf. punkt 2.14.

12.12 Hvor dækker forsikringen

12.12.1 Forsikringen dækker på det eller de forsikringssteder, der er nævnt i policen.

12.13 Hvornår træder forsikringen i kraft

12.13.1 Forsikringen træder i kraft på den i policen anførte dato.

12.14 Indeksregulering

12.14.1 Forsikringen indeksreguleres på grundlag af det af Danmarks Statistik offentliggjorte Byggeomkostningsindeks for boliger.

12.14.2 Præmie, selvrisikobeløb og forsikringssummer bliver reguleret hvert år. pr. hovedforfald, med mindre andet fremgår af policen.

12.14.3 Reguleringen sker i takt med ændringen i Byggeomkostningsindeks for boliger pr. 15. maj, som er blevet offentliggjort det foregående år af Danmarks Statistik.

12.14.4 Erstatningen bliver fastsat på grundlag af de regulerede forsikringssummers størrelse på skadetidspunktet.

12.14.5 Ophører udgivelsen af reguleringsindekset, er selskabet berettiget til at fortsætte indeksreguleringen efter et tilsvarende indeks fra Danmarks Statistik.

12.15 I tilfælde af skade eller erstatningskrav

12.15.1 Sker der en skade eller rejses der krav, eller kan der forventes rejst krav, som selskabet må formodes at være pligtig at dække, skal selskabet straks underrettes herom.
12.15.2 Anmeldelse kan ske på www.gjensidige.dk, eller ved at ringe på tlf. +45 70 10 90 09.
12.15.3 Tyveri, ran/røveri og hærværk* skal ligeledes anmeldes til politiet Inden for 24 timer.
12.15.4 Sikrede skal så vidt muligt afværge eller begrænse skaden og give selskabet adgang til at fortage de fornødne foranstaltninger. Udbedring af skaden, nedrivning eller fjernelse af forsikrede genstande, må dog ikke iværksættes, før selskabet har givet samtykke hertil.
12.15.5 Anerkendelse af erstatningspligt/-krav må kun ske med selskabets samtykke, og selskabet træffer i øvrigt bestemmelse om sagens behandling.
12.15.6 Hvis sikrede, uden selskabets samtykke, har betalt erstatning eller godkendt et fremsat erstatningskrav, uden der foreligger juridisk erstatningspligt, er selskabet fri for ansvar.
12.15.7 I det omfang, selskabet har betalt erstatning, indtræder det i enhver henseende i sikredes eventuelle krav mod tredjemand.
12.15.8 Selskabet kan til enhver tid kræve dokumentation ifm. anmeldt skade og/eller erstatningskrav.

12.16 Oplysningspligt ved ændring af risiko

12.16.1 Forsikringen er tegnet og præmien er beregnet på grundlag af oplysningerne om ejendommen ved forsikringens tegning og selskabet skal straks have meddelelse:

12.16.1.1 Ved nybygning, til-eller ombygning.
12.16.1.2 Ved udførelse af nedgravede, støbte og murede svømmebassiner.
12.16.1.3 Ved ændring af bygningernes tagbeklædning til strå-/spåntag.
12.16.1.4 Ved indretning af opholdsrum i loft- og kælderetage.
12.16.1.5 Ved ændring af benyttede energikilder, herunder til opvarmning.
12.16.1.6 Ved ændringer i bygningernes anvendelse.
12.16.1.7 Ved ændring i risikoforudsætning* for indtegning.
12.16.1.8 Ved ændringer i det anmeldte erhverv, der drives fra bygningerne eller forsikringsstedet – dog skal ændringer inden for og imellem kontorvirksomhed, liberalt erhverv og detailhandel uden fremstilling eller reparation ikke anmeldes.
12.16.1.9 Hvis bygninger helt eller delvis rømmes eller ligger helt eller delvis ubenyttet hen.
12.16.1.10 Hvis der, med forsikringstagers vidende, sker ændringer i risikoforholdene, så faren forøges.
12.16.1.11 Hvis der ændres i virksomhedens momsregistreringsforhold.
12.16.1.12 Hvis ejendommen skifter ejer.
12.16.1.13 Hvis ejendommen fredes eller kendes bevaringsværdig.
12.16.1.14 Ved forsikringstagers konkurs eller rekonstruktion efter konkursloven.

12.16.2 De ovenfor nævnte forhold skal anmeldes til selskabet inden arbejdet, rømningen eller ændringen iværksættes, således at selskabet kan tage stilling til, om eller på hvilke vilkår, forsikringen kan fortsætte. Undladelse af at give meddelelse herom kan medføre, at selskabets erstatningspligt nedsættes eller eventuelt helt bortfalder.

12.17 Sikkerhedsforholdsregler – hvad skal forsikringstager gøre for at forebygge skade

Forsikringstager er forpligtet til at holde de forsikrede bygninger i god stand og samtidig sikre, at gældende lovgivning som f.eks. Bygningsreglement og herunder regler for brandsikring er overholdt.

12.17.1 Anvendelse af fritureanlæg i kommercielle køkkener

Forsikringstager har pligt til at sikre, at erhverv der anvender fritureanlæg i kommercielle køkkener, følger de regler, der, jf. lovgivning og bekendtgørelser knytter sig til kommerciel brug af fritureanlæg:

- Ventilationssystemet overholder bygningsreglementet,
- Professionelt rengøringsfirma udfører rengøring af filtre og udsugningskanaler min. 1 gang årlig,
- Anlægget opfylder gældende krav DS447 og DS428, godkendt slukningsudstyr er i umiddelbar nærhed af anlægget, anlæg med mere end 20 liter fritureolie under samme emhætte skal være sikret med et automatisk slukningsanlæg over fritureudstyr, som er velegnet til formålet.
- Såfremt forsikringstager ikke kan fremlægge dokumentation for ovennævnte, vil der gælde en selvrisiko på 100.000 kr. af enhver brandskade. Denne selvrisiko opkræves ud over en på policen eventuel gældende selvrisiko, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 11.27.3.

12.17.2 Udførelse af varmt arbejde

- I det omfang, der foreligger oplysninger om udførelse af varmt arbejde på skadetidspunktet, skal sikrede* bevise, at en brandskade ikke er sket som følge af dette arbejde.
- Sikrede skal fremlægge godkendt aftaleblanket underskrevet af den ansvarlige virksomhedsleder, brandvagten og den udførende håndværker, herunder vicevært/beboer. Blanketten skal være underskrevet, inden varmt arbejde* påbegyndes.
- Sikrede skal dokumentere, at de håndværkere, der udfører det varme arbejde*, har certifikat på at have gennemført kursus om varmt arbejde*. Kurset skal være eller svare til certifikatuddannelsen i Varmt Arbejde, gennemført af Dansk Brand- og Sikringsteknisk Institut.
- Såfremt sikrede ikke kan fremlægge dokumentation for ovennævnte, vil der gælde en selvrisiko på 150.000 kr. af enhver brandskade der skyldes varmt arbejde. Denne selvrisiko opkræves ud over en på policen eventuel gældende selvrisiko, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 11.27.3.

12.17.3 Kriminalitet

Det er en forudsætning for dækning af formuetab forvoldt ved ansattes databedrageri:

- at hver bruger anvender egen brugeridentifikation og personligt kodeord, som kan spores.
- at brugeridentifikation og personligt kodeord deaktiveres/inddrages ved ansættelsesophør.
- at sikrede i tilstrækkeligt omfang foretager backup af data, som kan indgå i en rekonstruktion.
- at sikrede anvender til enhver tid opdateret firewall og antivirusprogram.

12.18 Tvister*

12.18.1 Tvister* vedrørende forsikringsaftalen afgøres efter dansk ret ved danske domstole.

12.19 Utilfreds med selskabet

12.19.1 Ved utilfredshed med selskabets behandling af en skade, f.eks. erstatningens størrelse eller tolkning af forsikringsbetingelserne, er der mulighed for at klage. Vores klageansvarlige enhed kan kontaktes pr. e-mail eller brev.
Kontaktoplysninger findes på www.gjensidige.dk

12.20 Varighed og opsigelse

12.20.1 Forsikring, der er tegnet for en 1-årig periode, løber indtil den skriftligt opsiges af forsikringstageren eller selskabet med mindst en måneds varsel til en hovedforfaldsdato.
12.20.2 Forsikring, der er tegnet for en flerårig periode, løber indtil den skriftligt opsiges af forsikringstageren eller selskabet med mindst en måneds varsel til den flerårige periodes udløb.
12.20.3 Fra anmeldelse af skade, og indtil en måned efter erstatningens betaling eller efter afvisning af skaden, er forsikringstageren og selskabet berettiget til at opsige forsikringen skriftligt med 14 dages varsel.
I stedet for at opsige forsikringsforholdet, kan selskabet i stedet gøre en fortsættelse betinget af en dæknings, -selvrisiko-eller præmieændring.
12.20.4 Hvis forsikringen er tegnet for en flerårig periode, og der derfor har været ydet reduktion i præmien, kan forsikringstager kun opsige på et tidligere tidspunkt end aftalt, mod betaling af 20 % af den årspræmie, som er gældende umiddelbart før ophørsdagen.
12.20.5 For bygningsbranddækningen gælder endvidere:

12.20.5.1 For bygninger, der ikke er forsvarligt indrettet mod brandfare, samt for forladte bygninger kan forsikringen ophæves med øjeblikkelig virkning. I forhold til de i punkt 12.20.5.2 omhandlede rettighedshavere ophører selskabets ansvar dog først med 14 dages varsel.

12.20.5.2 Accept af forsikringstagers opsigelse forudsætter samtykke af de berettigede* ifølge samtlige adkomster og hæftelser, der er tinglyst på ejendommen, medmindre ejendommen uden forringelse af disses retsstilling forsikres i et andet selskab, som har koncession til at drive bygningsbrandforsikring.

12.21 Ændringer i forsikringsaftalen

12.21.1 Selskabet skal varsle væsentlige ændringer i pris, selvrisiko eller betingelser mindst 30 dage før forsikringens forfaldsdato. Dette gælder ikke for indeksering, lovmæssige ændringer, ændringer af præciserende karakter, eller ændringer der foretages i forbindelse med en skade. Hvis forsikringstager ikke ønsker at acceptere ændringerne, kan forsikringen opsiges skriftligt senest 14 dage efter meddelelse om ændringen er modtaget. Opsiges forsikringen ikke, fortsætter denne på de ændrede vilkår og/eller den ændrede pris.
12.21.2 Selskabet kan, uden varsel, foretage ikke væsentlige ændringer i pris, selvrisiko og/eller betingelser med virkning fra forsikringens forfaldsdato. Ikke væsentlige ændringer i pris, selvrisiko og/eller betingelser defineres samlet, som ændringer svarende til en maksimal stigning på i alt 5 % af præmien. Ændring kan ske ud over indeksering og lovmæssige ændringer. Sker dette, kan forsikringstager vælge at opsige forsikringen skriftligt senest 14 dage efter meddelelse om ændringen er modtaget. Opsiges forsikringen ikke, fortsætter denne på den ændrede pris/betingelser.

Ordforklaring

Ordforklaring er en integreret del af forsikringsbetingelserne

Alternativ energi

Som alternativ energi regnes varmegenvindings-, solvarme-, solcelle- og jordvarmeanlæg samt vindturbiner og små vindmøller med tilhørende rør og kabler. Anlægget - med undtagelse af jordvarme-anlægget - skal være monteret på den/de forsikrede bygninger.

Anden pludselig skade

Herved forstås pludselige og uforudsete begivenheder af hvilken som helst art, uanset om årsagen til begivenheden er pludselig eller ej. Skadevirkende årsag skal være øjeblikkelig og uventet. Dvs. at skadevirkningen skal være sket på et tidspunkt og ikke over et tidsrum. Ved ikke-pludselig skade menes skade, som sker over et tidsrum og ikke på et tidspunkt, som f.eks. vandskade forårsaget ved kondensvand, dryp eller udsivning, revnedannelser pga. frost, tæring, bygningens sætning, rystelser fra trafik, svindrevner og bevægelser i trækonstruktioner, gener fra dyr, som gnaver eller bygger rede, og lign. skader. Sådanne skader regnes ikke for pludselig skader.

Baldakiner

En baldakin er et ikke-understøttet udhæng, udført af faste og solide bygningsmaterialer og med karakter af permanent, egentlig bygningsdel, monteret på en bygning. Den er tæt over for nedbør og kan – afhængigt af størrelsen – tillige beskytte mod indfald af sollys.

Berettigede

De berettigede er, ifølge samtlige adkomster og hæftelser, der er tinglyst på ejendommen, ejere, panthavere og udlægshavere.

Boligafgift

Andelshavers boligafgift – betaling for andelshavernes brug af andelsboligen.

Brand

Ved brand (ildsvåde) forstås en løssluppen, flammedannende ild, som ved egen kraft er i stand til at brede sig.

Bygning(er)

En konstruktion der er lovligt opført og som er i en sådan stand at der kan indtegnes bygningsbrandforsikring i et forsikringsselskab.

Alle bygninger i Danmark er registreret i Bygnings-og Boligregistret (BBR).

Brud (på udvendige rørledninger)

1. Brud foreligger, hvis der ved en tv-inspektion, udført af et firma tilsluttet DTVK (Danske TV-inspektionsfirmaers kontrolordning), konstateres en fejlklasse 3 eller derover inden for følgende typer:
   - R/B (revner/brud).
   - ÅS (åbne samlinger).
   - FS (forskudte samlinger).
2. Tilsvarende forhold konstateres ved frigravning af rør, og det samtidig dokumenteres, at brud ikke er opstået under gravearbejdet.

Se tillige Fejlklasse.

Ejendommens drift

Fortolkningen af rækkevidden "ejendommes drift" er baseret på principperne bag normalvedtægten for ejerlejligheder. Ifølge denne vedtægt påhviler det bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse* og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Egentlige anlægsarbejder, såsom opførelse/anskaffelse af ejendommen og efterfølgende nyanskaffelser samt ombygninger, som indebærer en stor tilvækst i anlægsaktivets værdi, indgår således ikke i ejendommens drift.

Ekstern bistand

Ved ekstern bistand menes byggestyringsudgifter, udgifter til fremskaffelse af dokumentation, byggesagkyndige konsulentudgifter, revisorhjælp samt sagkyndig assistance i forbindelse med driftstabsopgørelse, når udgiften relateres til det skaderamte.

Eksplosion

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

El-skade

Ved el-skade forstås skade på elektriske ledere eller komponenter, der opstår på grund af kortslutning (en utilsigtet forbindelse i et elektrisk kredsløb), induktion (tordenvejr) eller overspænding (fejl i elforsyningen) eller lignende.

Fejlklasse

I standarddefinitionen for tv-inspektion af kloak, inddeles observationerne (f.eks. en revne) i 4 klasser. Klasse 4 repræsenterer

således de forhold, der har den største, og klasse 1 de forhold, der har mindste indvirkning på ledningens funktion.

Ved bedømmelse af om en skade svarer til fejlklasse 3 eller derover, skal kloak tv-inspektionen være foretaget i overensstemmelse med europæisk standard BS EN 13508-2.

Se tillige Brud (på udvendige rørledninger).

Forladt bygning

En bygning er forladt,

- når den ikke benyttes
- der ikke er konkret udsigt til at den benyttes.

Forsikringstiden

Forsikringstiden er for en bygningsforsikring det tidsrum, hvori selskabet dækker en af forsikringen omfattet skade.

Forsikringstiden begynder den dag, hvor forsikringen ifølge policen træder i kraft, og varer, indtil forsikringen endeligt ophører. For svampe*forsikringens vedkommende kan konstaterede skader dog anmeldes i indtil 3 måneder efter forsikringens ophør.

Forsikringsår

Forsikringsår er perioden fra hovedforfald til hovedforfald.

Forøgede byggeudgifter (lovliggørelse)

Selv om en beskadiget bygning ved opførelsen opfyldte alle krav i henhold til byggelove og reglementer, kan offentlige myndigheder* i kraft af gældende lovgivning kræve, at bygningen ved større beskadigelser skal repareres eller genopføres i overensstemmelse med den på skadetidspunktet gældende lov. Det kan f.eks. dreje sig om bedre isolering, brandsikring, dobbelte ruder, kraftigere tagkonstruktion og andre krav efter loven.

Haveanlæg

Ved haveanlæg forstås udendørs belægning (se dog betingelsernes punkt 1.6), belysning, beplantning, stakitter, plankeværker, hegn og lignende, dog ikke havemøbler eller havetilbehør.

Hærværk

Ved hærværk forstås begivenheder, der er begrænset til og kun indbefatter forsætlige og ondsindede handlinger, der medfører en direkte fysisk beskadigelse af det forsikrede og som begås af andre end sikrede og/eller bruger.

Håndværksmæssig værdi

Den pris det koster at lade en faglært håndværker rekonstruere et kunstværk eller en udsmykning.

Indbrudstyveri

Indbrudstyveri foreligger, når tyven i en forsvarligt aflåst bygning

- Skaffer sig adgang til bygning, aflåsede værelser, lofts- eller kælderrum enten ved vold mod lukke eller ved benyttelse af dirke, falske eller tillistede nøgler.
- Skaffer sig adgang til bygning, aflåsede værelser, lofts- eller kælderrum ved at stige ind gennem åbninger, der ikke er beregnet til indgang.
- Fjerner genstande gennem åbninger i bygning/bygningsdele som umiddelbart forinden er frembragt.
- Skaffer sig adgang til bygning via nøgler som er fremskaffet fra godkendt nøgleboks. Det er en betingelse at der er konstateret synlige tegn på opbrud af nøgleboksen.

Kommercielle køkkener

Hvor der fremstilles eller tilberedes erhvervsmæssigt med det formål at tjene penge.

Lynnedslag

Lynnedslag foreligger, når lynet er slået direkte ned i det forsikrede eller bygningen, hvor genstanden befinder sig. Det er en forudsætning, at der kan påvises spor i form af gnist- og brandmærker eller andre beskadigelser på bygningsdele eller bygningstilbehør.

Materialeværdi

Materialeværdi er værdi af anvendelige bygningsdele efter nedrivning.

Mekanisk ødelæggelse

Mekanisk ødelæggelse er fysisk påvirkning der har en ødelæggende effekt. Der kan f.eks. være tale om slag, vibrationer eller at genstandene gnider mod hinanden.

Myndigheder (offentlig)

En offentlig myndighed er eksempelvis politiet, beredskabsstyrelsen, militæret, kommunen, regioner, staten eller lignende.

Naturkatastrofer

Ved naturkatastrofer forstås en katastrofe, som forårsages af noget naturligt og ikke af mennesker. Følgende regnes som naturkatastrofe(r):

- Jordskælv
- Jordskred/jorderodering/nedsynkning
- Tropisk storm /cyklon
- Stormflod
- Tornado
- Tsunami
- Vulkanudbrud

Nedsat anvendelighed
En bygnings anvendelighed kan være nedsat som følge af forældet konstruktion eller lignende, f.eks:

- bygningen kan oprindeligt være opført til andet brug end det nuværende, der forhindrer fuld udnyttelse af hele bygningen.
- adgangsforholdene til bygningen kan være forringet, f.eks. som følge af vejomlægning.
- bygningen kan ligge ubenyttet hen.

Normalt afløb
Ved normalt afløb forstås, at vand uhindret kan løbe igennem. Bemærk, at tagrender og afløb skal være vel vedligeholdte og rensede.

Oversvømmelse
Oversvømmelse vil sige, at vandet stiger op over jordoverfladeniveau og når en sådan højde, at vandet kan trænge ind i ejendommen gennem naturlige åbninger - typisk lyskasser og kælderdøre i forbindelse med kældertrapper, eller når vandet ikke kan få normalt afløb og trænger ind i bygningen gennem naturlige utætheder som f.eks. ventilationsåbninger.

Påregnelig skade
Ved disse forstås:

- Beskadigelser på løsøre eller af en ejendom og dennes installationer, som fremkommer ved almindelig brug, herunder rengøring og reparation, og hvis udbedring hører til almindelig vedligeholdelse*, som f.eks. ridser, skrammer, pletter, tilsmudsning ved spild af fødevarer og lignende.
- En skade, som må betragtes som umiddelbar forudseelig konsekvens af handling eller mangel herpå.

Ran og røveri
Ran foreligger, når

- Tyveriet sker åbenlyst uden anvendelse af vold.
- Tyveriet bemærkes i gerningsøjeblikket af den bestjålne eller andre tilstedeværende personer.

Røveri foreligger når tyven fratager eller aftvinger den bestjålne genstande

- Ved vold eller
- Ved trussel om vold.

Risikoforudsætning
Ved risikoforudsætning forstås de risikooplysninger der ligger til grund for indtegning af forsikring. Det kan f.eks. være ejendommens alder og størrelse eller det erhverv der findes i ejendommen og de oplysninger der er afgivet herom.

Risikooplysningerne ligger til grund for den risikoforudsætning under hvilken forsikringsaftalen er indgået.

Råd
Råd er skader på træ forårsaget af svampe* og bakterier, som er karakteristiske ved, at de giver en langsomt fortløbende ødelæggelse af træet. Skaderne viser sig ved, at træet misfarves, mørnes og gennemføres af tætte revner. Det forekommer sædvanligt ved træ i fugtige omgivelser, medmindre der er foretaget særlige foranstaltninger ved kemisk træbeskyttelse.

Skader forårsaget ved overfladeråd, også kaldet gråmuld, soft rot og lignende, anses også for rådskader.

Sanitet
Ved sanitet forstås wc-kummer, cisterner, bidets, håndvaske og badekar.

Skjulte rørinstallationer
Ved skjulte rørinstallationer forstås rør, der er indstøbt eller skjult under gulve, i kanaler, krybekældre, vægge, skunkrum og lignende permanent lukkede rum, samt rør der er indbyggede, så de er utilgængelige. Med utilgængelig menes, at der ikke er direkte adgang til rørene uden brug af værktøj. Isolering alene medfører ikke, at rørene er skjulte.

Skybrud
Ved skybrud forstås, at nedbørsmængden er så stor, at vandet ikke kan få afløb gennem korrekt dimensionerede og vedligeholdte afløbsinstallationer. En stor nedbørsmængde svarer til minimum 15 mm i løbet af 30 minutter eller minimum 40 mm i løbet af 24 timer.

Snetryk
Snetryk er skade der opstår når sneen bliver så tung, at taget ikke kan bære.

Sprængning
Sprængning foreligger når der sker en pludselig og utilsigtet udligning af forskelligt lufttryk i og uden for beholderen.

Storm
Storm foreligger, når vindstyrken er 17,2 m pr. sekund (svarende til vindstyrke 8) eller derover.

Svamp
Træ er et organisk materiale, og det vil derfor naturligt blive nedbrudt af råd* og svamp i løbet af en vis tid, hvis det udsættes for fugt.

Når træ anvendes til eller indgår i bygningskonstruktioner, skal det derfor beskyttes mod denne naturlige nedbrydning.

Det er muligt at give træet en lang levetid, hvis konstruktionerne er hensigtsmæssige, og de fortsat vedligeholdes. Dette er en grundlæggende betingelse for, at en skade kan erstattes.

Der skelnes forsikringsmæssigt mellem skader forårsaget af råd* og skader forårsaget af svamp. For begge skadetypers vedkommende foregår nedbrydningen ved angreb af svampe.

Rådskader* kan desuden forårsages af bakterier. Svamp og råd* kan forekomme i samme stykke træ.

Som råd* betegnes enhver skade på træ forårsaget af svampebakterier, hvor skaden er karakteriseret ved en langsomt forløbende nedbrydning.

Dog kan træværket under særligt ugunstige forhold (ubeskyttet) nedbrydes af råd* på relativ kort tid (almindeligt forfald).

Råd* skyldes sædvanligvis, at træ og trækonstruktioner ved manglende vedligeholdelse* og/eller uhensigtsmæssig konstruktion har været udsat for langvarig fugttilgang.

I modsætning hertil kan et svampeangreb forløbe således, at det ødelægger træet på få år, hvorfor nedbrydning forsikringsmæssigt får karakter af svamp. Der kan forsikres mod svamp, men derimod ikke mod skader, der har rådagtig karakter.

Terrorhandling

Med terrorhandling menes en retsstridig skadevoldende handling og/eller trussel herom rettet mod almenheden - f.eks. en voldshandling eller farlig spredning af biologiske eller kemiske substanser - som fremstår som værende udført med den hensigt at udøve indflydelse på politiske, religiøse, ideologiske eller etniske organer og/eller for at sprede frygt.

Tilbehør (og materialer til ejendommens drift)

Genstande, som bruges til driften af ejendommen, såsom græsslåmaskiner, fejemaskiner, koste, haveredskaber, alm. håndværktøj mv., samt kontormøbler og lignende inventar på viceværtkontor.

Transientbeskyttet

Transienter er kortvarige overspændinger. De optræder oftest på kabler og luftledninger, typisk på stærkstrøms-, tele- og datakabler. Årsagen er i reglen lyn- eller ind- og udkoblinger af induktive belastninger på nettet, f.eks. koblinger på højspændingsnettet eller i installationerne. Transientbeskyttelse skal være udført af en autoriseret elinstallatør.

Tv-kabler

Ved tv-kabler menes i denne sammenhæng faste eller fastmonterede konventionelle antenne- eller parabolantennekabler, kabler til kabel-tv, hybrid- og fibernet og lignende kabler, som er egnede til frembringelser af tv-billeder.

Tvister

Ved tvister forstås konkrete, aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål.

Tøbrud

Ved tøbrud forstås en stigning i luftens temperatur fra minusgrader til minimum 8 plusgrader inden for maksimum 12 timer.

Underforsikring

Underforsikring foreligger, når de forsikrede genstandes værdi umiddelbart før skadens indtræden overstiger forsikringssummen (respektive den angivne totalværdi).

Varmt arbejde

Varmt arbejde defineres som tagdækning, svejsning, skærebrænding, vinkelslibning, lodning, tørring, opvarmning, ukrudtsbrænding og andet varmt arbejde med varmeudviklende værktøjer i forbindelse med maskinmontage, om- og tilbygning, moderniseringer, vedligeholdelsesarbejder, reparationsarbejder og tilvirkningsprocesser mv.

Vedligeholdelse

De forsikrede genstande skal til stadighed vedligeholdes. F.eks. skal en ejendom med visse mellemrum behandles med træbeskyttende midler og maling, taget understryges, ventiler og afløb renses. Rådne, rustne, tærede, slidte og defekte dele skal udskiftes.

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
DK-2450 København SV
Tlf. +45 70 10 90 09
Fax +45 70 10 10 09
CVR-nr. 33 25 92 47

info@gjensidige.dk

dansk filial af
Gjensidige Forsikring ASA, Norge
ORG-nr. 995 568 217

Rapport for tjek af El og VVS

For

Kundenr.: 25786333 **Adresse:** Hendonvej 10, 2 th, 2300 København **Dato:** 11-03-2025

Til stede:

Udført af: 403

VVS-tjek: IKKE Gennemført.

El-tjek

De nævnte punkter skal lovliggøres af en autoriseret el-installatør med gyldig ansvarsforsikring – faktura på den gennemførte udbedring er herefter gældende som dokumentation for lovliggørelsen.

I bunden af denne rapport findes et fast tilbud på udbedring af alle nedenstående punkter.

Når du får udbedret fejlene af os eller en anden en autoriseret el-installatør vil vores faktura være fyldestgørende dokumentation for udbedringen.

Udføres disse udbedringer af andre og uden tilstrækkelig dokumentation vil installationerne ikke efterfølgende kunne godkendes som lovlige.

Køber kan ikke overdrages ulovlige installationer og pålægges ansvaret for udbedring mod et passende afslag i prisen. Gennemføres udbedringerne ikke korrekt eller mangelfuldt vil foreningen være ansvarlige i forbindelse med gennemførsel af det næste salg.

Installationen er IKKE GODKENDT da den er ulovlig

Generelle oplysninger

Eventuelt:

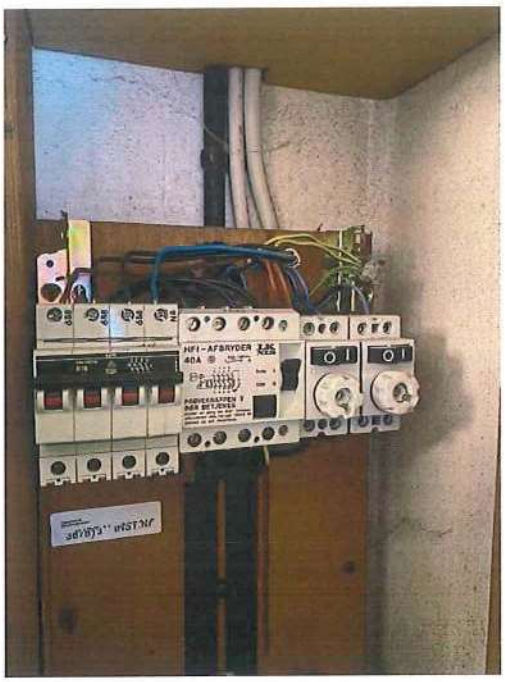


Foto af tavle indvendig (fuld størrelse)

Foto af tavle udvendig (fuld størrelse)

RCD test: HPFI **IΔ (mA):** 26 **UL (V):** 50 **Tid>300mSek:** Nej **t (ms):** **Status på RCD:** Ændring nødvendig

Gennemgående elektrisk forbindelse i beskyttelsesledere og udligningsforbindelser: Ændring nødvendig

Bemærkning: Manglende jord på køleskab

Tilgængelighed/fri plads for tavle:

Bemærkning:

Beskyttelse mod direkte berøring (afdækninger/kapsling): Ændring nødvendig

Bemærkning: Løse ledere er ført igennem tavlen

Mærkning med tilhørsforhold/max. sikringsstørrelse: OK	**Bemærkning:**
Overstrømsbeskyttelse, korrekt sikringsstørrelse, bundkontakter, pasringe eller lignende: OK	**Bemærkning:**
Nulling: Ændring nødvendig	**Bemærkning:** Kvadrat for lav på jordleder
Dimensioneringen af gruppeledninger: OK	**Bemærkning:**
Er de rigtige ledningsfarver anvendt: OK	**Bemærkning:**
Er beskyttelsesleder opmærket korrekt i forhold til deres tilhørende grupper: OK	**Bemærkning:**
Korrekt antal grupper: Ændring nødvendig	**Bemærkning:**
Fordelingen af belastningen på grupper: Ændring nødvendig	**Bemærkning:**
Fastgørelse af kabler, monteringsmateriel m.m. låg på dåser og rosetter: Nej/Ændring nødvendig	**Bemærkning:** Dåse på wc er løs og afbrydere i gang
Placering og antal tilslutningssteder for at undgå for lange tilledninger: OK	**Bemærkning:**
Ingen ulovlig anvendelse af bøjelig ledning som fast installation, fritsiddende muffer m.v.: Nej/Ændring nødvendig	**Bemærkning:**
Korrekt antal stikkontakter: Nej/Ændring nødvendig	**Bemærkning:** Manglende stik i køkken
Korrekt aflastning ved tilledningsender: OK	**Bemærkning:**
Er samlinger lovlige: Nej/Ændring nødvendig	**Bemærkning:**
Korrekt anbringelse af tilledninger: Nej/Ændring nødvendig	**Bemærkning:**
Er tilledninger i orden og uden beskadigelser: Nej/Ændring nødvendig	**Bemærkning:**
Fotodokumentation vedlagt: Ja	**Bemærkning:**
Installationsarbejdet vurderes generelt som godt håndværk: Nej	**Bemærkning:**

Andet/kommentarer: Hele installationen er fyldt med "gør det selv" installationer som er ulovlige.

Der er fundet fejl i følgende rum: Entré Køkken Badeværelse **Kommentar:**

Fotodokumentation:

Bemærkning:

Til ejer/bruger af el-installationen

Ejeren (brugeren) er ansvarlig for installationens tilstand og vedligeholdelse og skal lade fejl og mangler afhjælpe snarest muligt samt foranledige, at der hurtigst muligt træffes foranstaltninger for at hindre, at fejl eller mangler kan foranledige fare for personer, husdyr eller ejendom.

Resultatet af eftersynet fremgår af denne rapport og giver dig overblik over den sikkerhedsmæssige standard. Det fremgår også, hvor installationen evt. skal ændres for at gøre den lovlig, eller hvor installationen af andre hensyn bør ændres. Det er kun den synlige og umiddelbart tilgængelige del af installationen, der er efterset og stikprøvevis adskilt, med mindre andet er anført på rapporten. Ved eftersynet har vi foretaget kontrol af det udstyr, der beskytter mod elektriske stød (HFI/HPFI-afbrydere o. lign.). Elinstallatøren, der udfører dette eftersyn af installationen, kan ikke gøres ansvarlig for, at de fejl og mangler der findes, bliver afhjulpet, uanset om de er anført på denne rapport eller ej.

Vil du bestille udbedring af fejlene i el-tjekket?

Gå direkte til booking HER

Pris for udbedring af ovennævnte punkter i rapporten for el-tjek: kr. 26860,- inkl. moms.

Med venlig hilsen

eviteq
AUT. ELEKTRIKERFIRMA
andelstjek.dk
EFUL-12446

VEST VVS
AUT. VVS SERVICE & KLOAK
42 30 30 30

Shamas Shahzad
Hendonvej 10, 2. th
2300 København S

VVS Flytte rapport

Ordrenr. 38895
Udførelsesdato . 12-03-2025
Kundenr. 25786333
Side 1/16

Deres ref. .....
Vor ref. .....

VVS Rapport

Badeværelse - Toilet
Herunder Toilet sæde og afspærrings ventil.
☑ Visuel kontrol ☑ Funktions afprøvet ☐ Fejl

Badeværelse - Håndvask
Herunder Håndvask, Armatur, afløb m.m.
☑ Visuel kontrol ☑ Funktions afprøvet ☑ Fejl!

Badeværelse - Bruser
Herunder Armatur, bruser og slange.
☑ Visuel kontrol ☑ Funktions afprøvet ☑ Fejl!

Badeværelse - Installationer
Vandrør og gulvafløb.
☑ Visuel kontrol ☑ Funktions afprøvning ☑ Fejl

Bemærkning - Fejl
håndvaskearmatur utæt - bruseslange defekt - bruseholder sidder løst -ballofix til toilet virker ikke - afløb under vask er utæt - ventilation sidder ikke korrekt

Ved fejl og mangler se dokumentation på næste side.

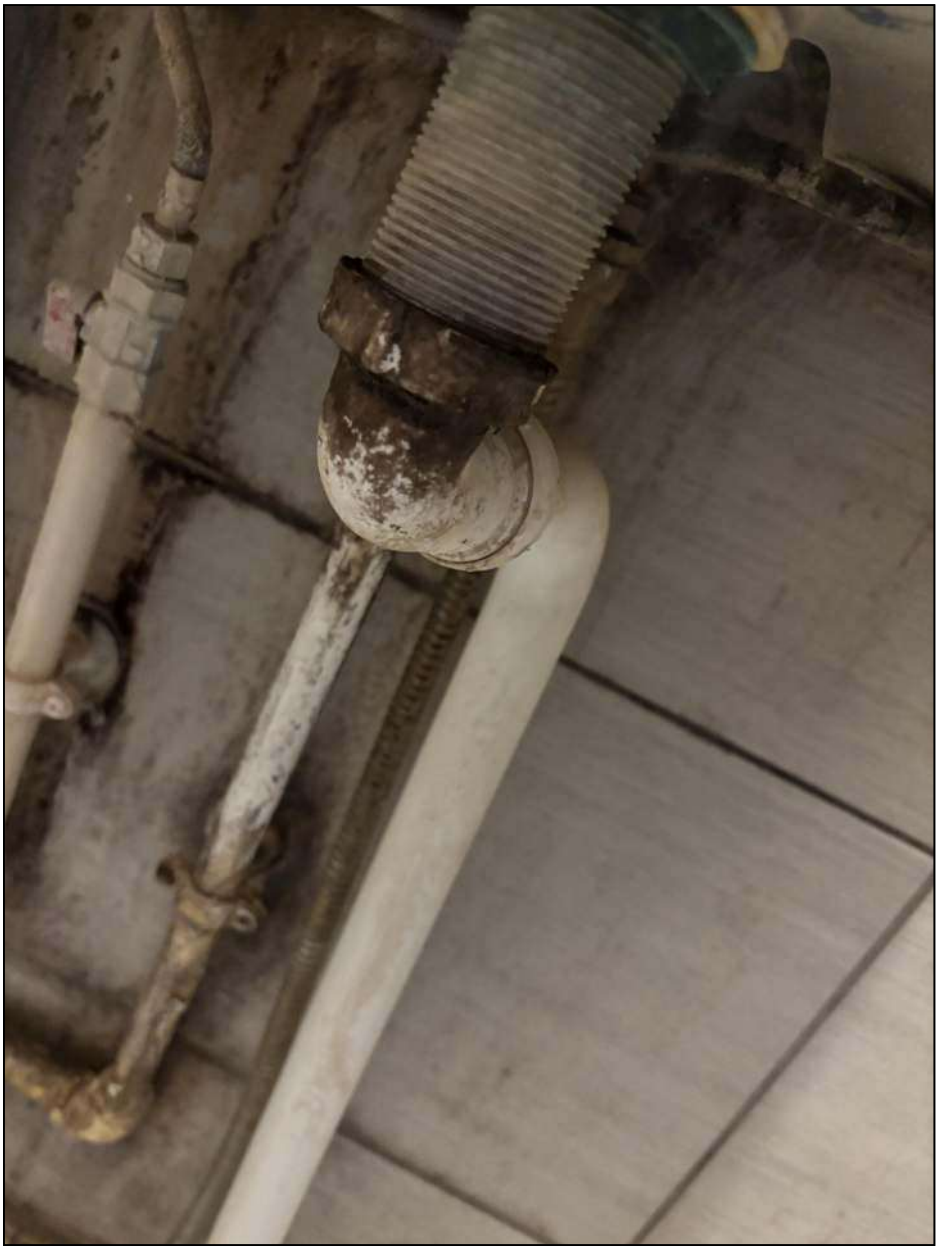
Badeværelse - billede af fejl

Shamas Shahzad
Hendonvej 10, 2. th
2300 København S

VVS Flytte rapport

Ordrenr. 38895
Udførelsesdato . 12-03-2025
Kundenr. 25786333
Side 2/16

Deres ref. .....
Vor ref. .....

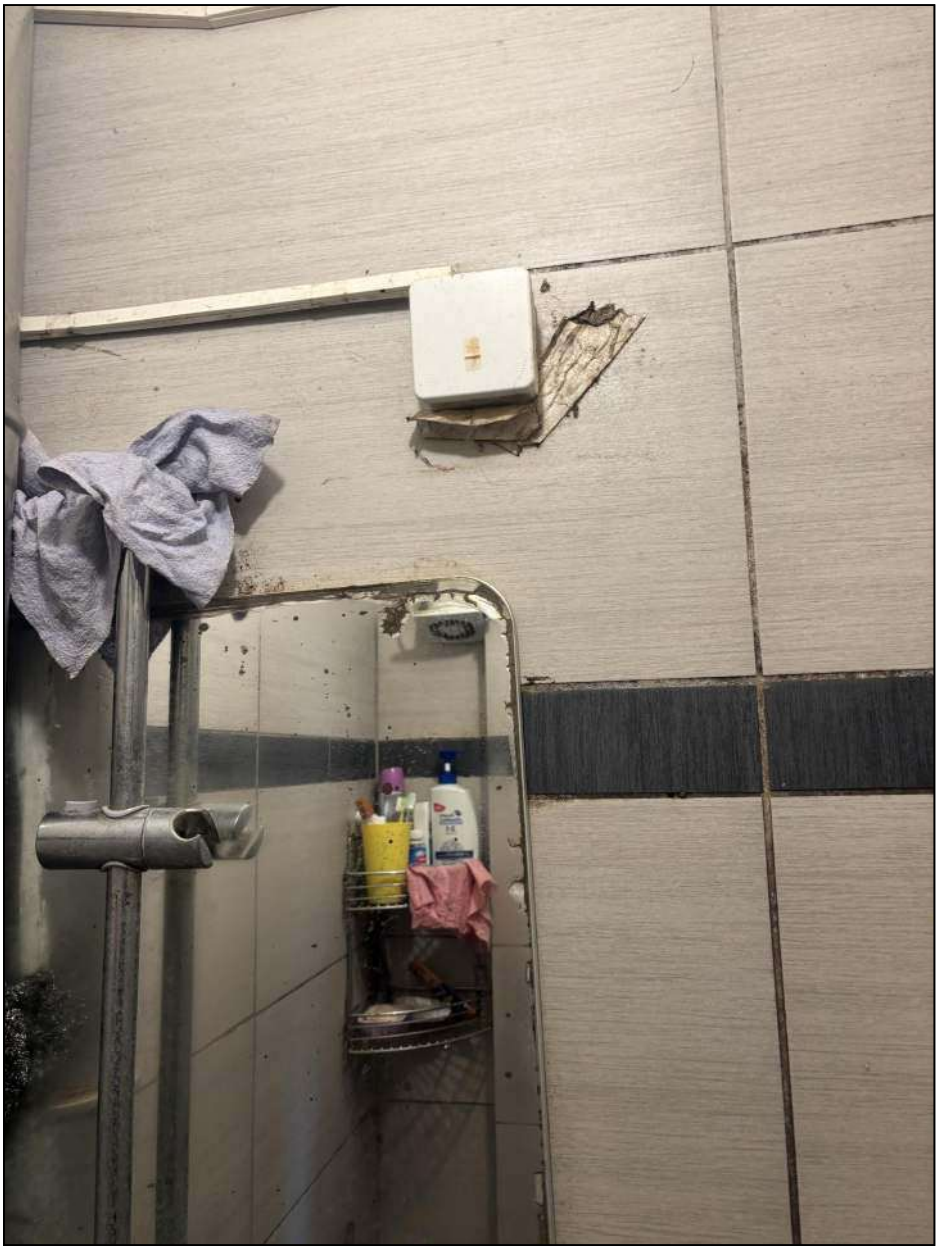


Shamas Shahzad
Hendonvej 10, 2. th
2300 København S

VVS Flytte rapport

Ordrenr. 38895
Udførelsesdato . 12-03-2025
Kundenr. 25786333
Side 3/16

Deres ref. .....
Vor ref. .....



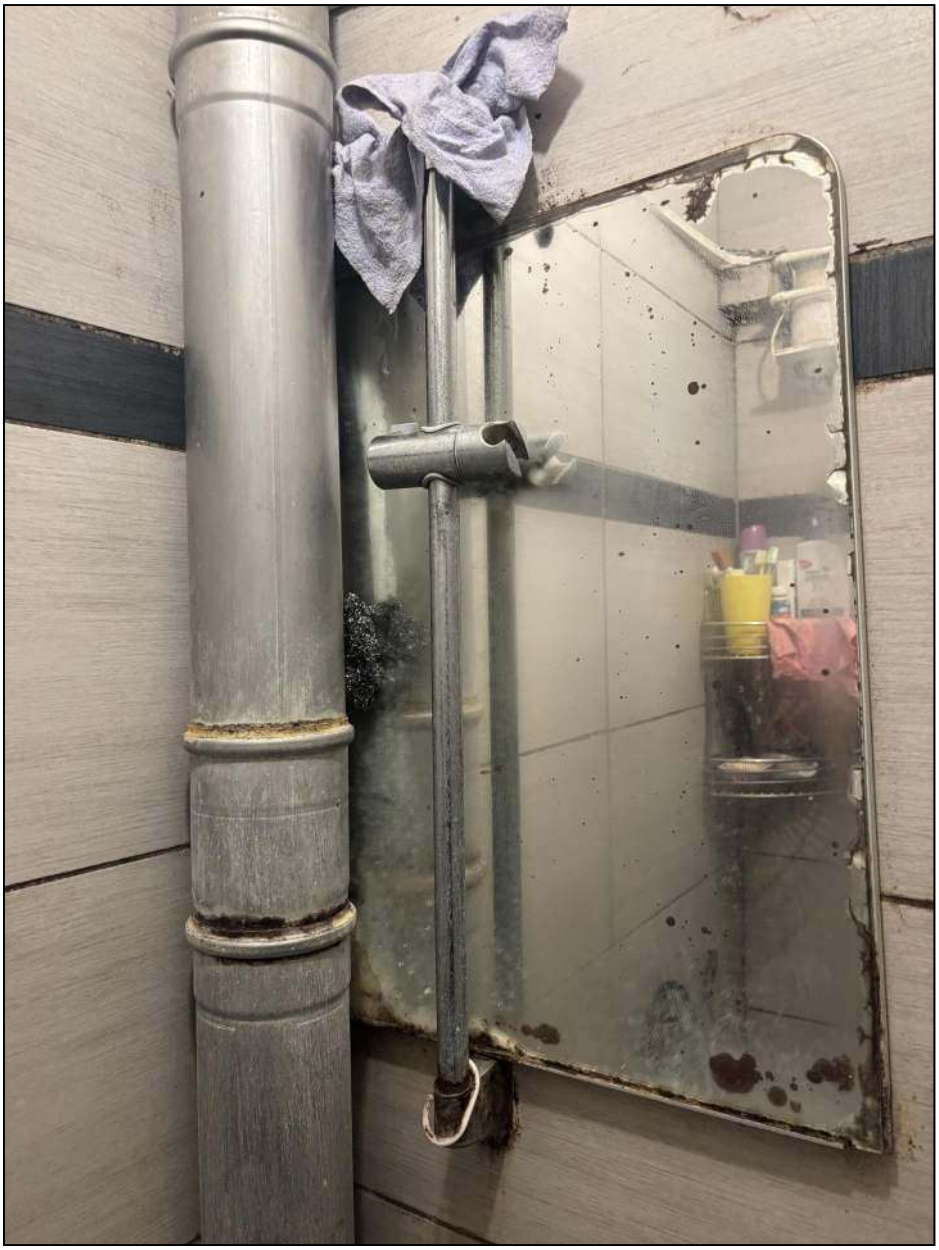
VEST VVS
AUT. VVS SERVICE & KLOAK
42 30 30 30

Shamas Shahzad
Hendonvej 10, 2. th
2300 København S

VVS Flytte rapport

Ordrenr. 38895
Udførelsesdato . 12-03-2025
Kundenr. 25786333
Side 4/16

Deres ref. .....
Vor ref. .....



Shamas Shahzad
Hendonvej 10, 2. th
2300 København S

VVS Flytte rapport

Ordrenr. 38895
Udførelsesdato . 12-03-2025
Kundenr. 25786333
Side 5/16

Deres ref. .....
Vor ref. .....

Shamas Shahzad
Hendonvej 10, 2. th
2300 København S

VVS Flytte rapport

Ordrenr. 38895
Udførelsesdato . 12-03-2025
Kundenr. 25786333
Side 6/16

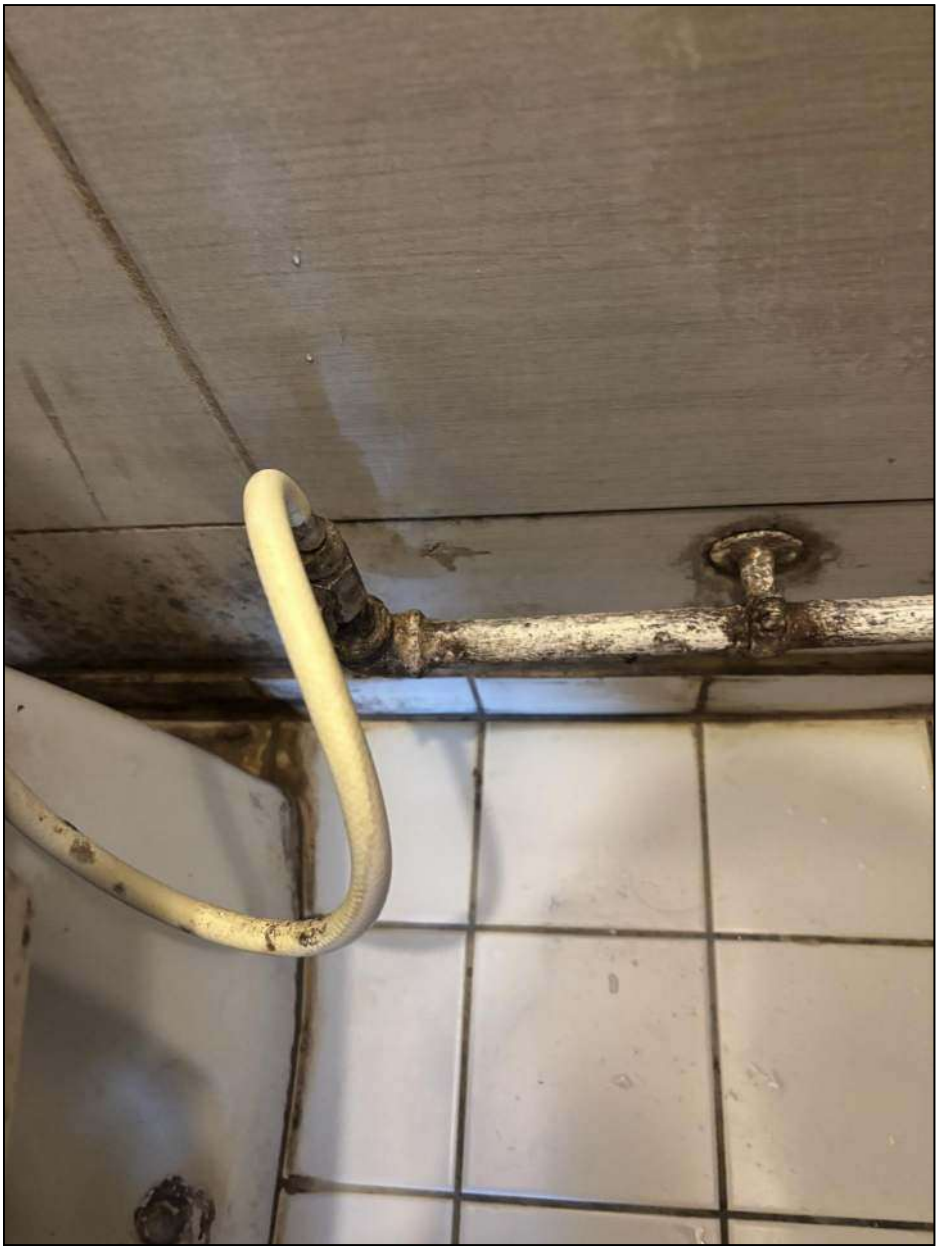
Deres ref. .....
Vor ref. .....

Shamas Shahzad
Hendonvej 10, 2. th
2300 København S

VVS Flytte rapport

Ordrenr. 38895
Udførelsesdato . 12-03-2025
Kundenr. 25786333
Side 7/16

Deres ref. .....
Vor ref. .....



VEST VVS
AUT. VVS SERVICE & KLOAK
42 30 30 30

Shamas Shahzad
Hendonvej 10, 2. th
2300 København S

VVS Flytte rapport

Ordrenr. 38895
Udførelsesdato . 12-03-2025
Kundenr. 25786333
Side 8/16

Deres ref. .....
Vor ref. .....

VEST VVS
AUT. VVS SERVICE & KLOAK
42 30 30 30

Shamas Shahzad
Hendonvej 10, 2. th
2300 København S

VVS Flytte rapport

Ordrenr. 38895
Udførelsesdato . 12-03-2025
Kundenr. 25786333
Side 9/16

Deres ref. .....
Vor ref. .....

Køkken - Vask og skab
Herunder Vask, Armatur og afløb.
☑ Visuel kontrol ☑ Funktions afprøvet ☑ Fejl

Køkken - Vaske / Opvaskemaskine
Herunder Vand, Afløb og sikkerheds funktioner
☑ Visuel kontrol ☑ Funktions afprøvet ☑ Fejl

Køkken - Gas installation
Herunder Komfur, Kogeplade, måler og installation.
☑ Visuel kontrol ☑ Funktions afprøvet ☐ Fejl

Køkken - Gasinstallation 2
Friskluft / Aftræk
☑ Friskluft ☑ Aftræk ☐ Fejl

Måler nummer / tæller
Aflæsning af gas måler

Måler nummer	
Måler forbrug	

Ved fejl og mangler se dokumentation på næste side.

Bemærkning - Fejl - Køkken
køkkenarmatur er utæt - tæret rør under vask - bagfald på afløb - spulehane er ikke proppet af

Køkken - billede af fejl

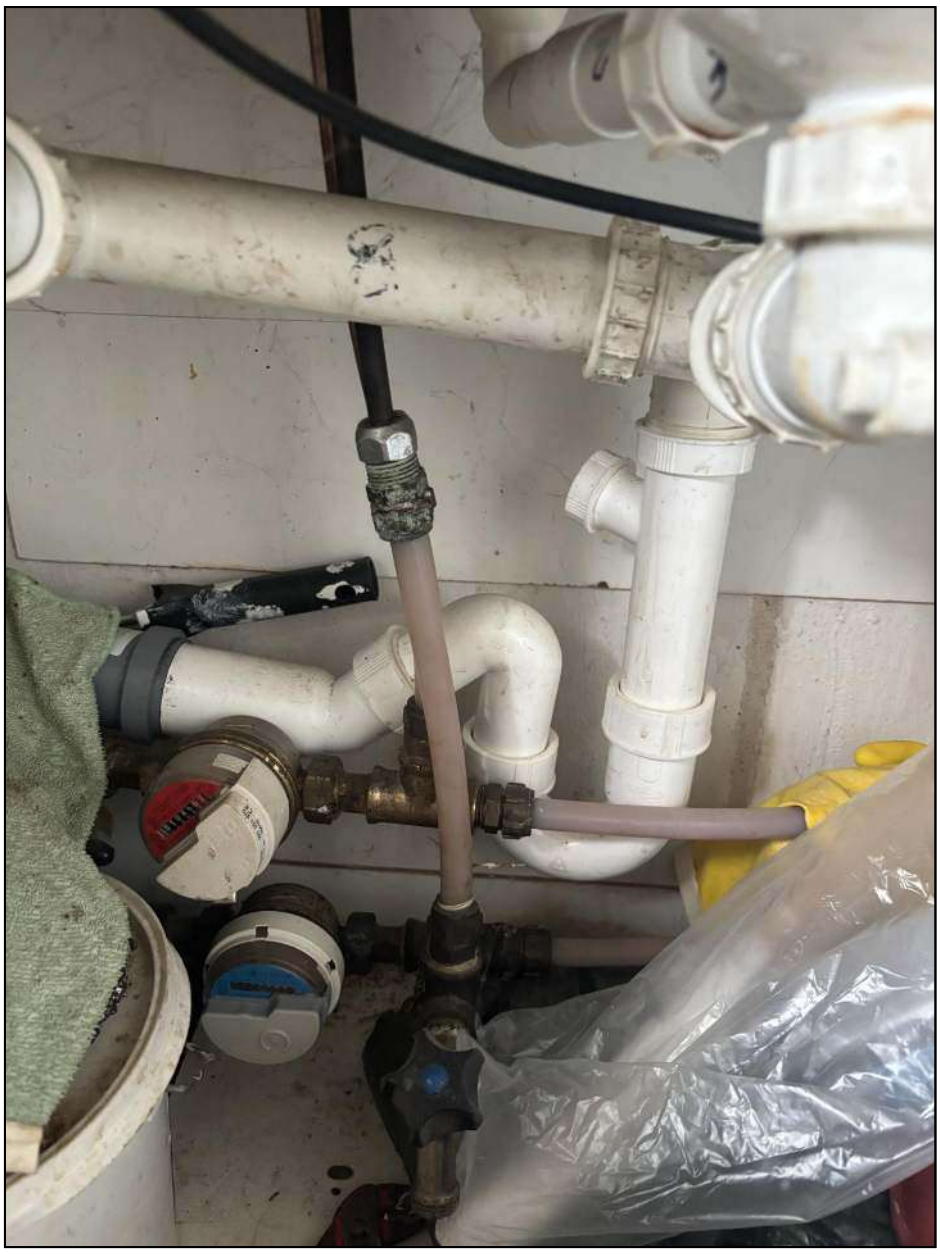
VEST VVS
AUT. VVS SERVICE & KLOAK
42 30 30 30

Shamas Shahzad
Hendonvej 10, 2. th
2300 København S

VVS Flytte rapport

Ordrenr. 38895
Udførelsesdato . 12-03-2025
Kundenr. 25786333
Side 10/16

Deres ref. .....
Vor ref. .....



Shamas Shahzad
Hendonvej 10, 2. th
2300 København S

VVS Flytte rapport

Ordrenr. 38895
Udførelsesdato . 12-03-2025
Kundenr. 25786333
Side 11/16

Deres ref. .....
Vor ref. .....

VEST VVS
AUT. VVS SERVICE & KLOAK
42 30 30 30

Shamas Shahzad
Hendonvej 10, 2. th
2300 København S

VVS Flytte rapport

Ordrenr. 38895
Udførelsesdato . 12-03-2025
Kundenr. 25786333
Side 12/16

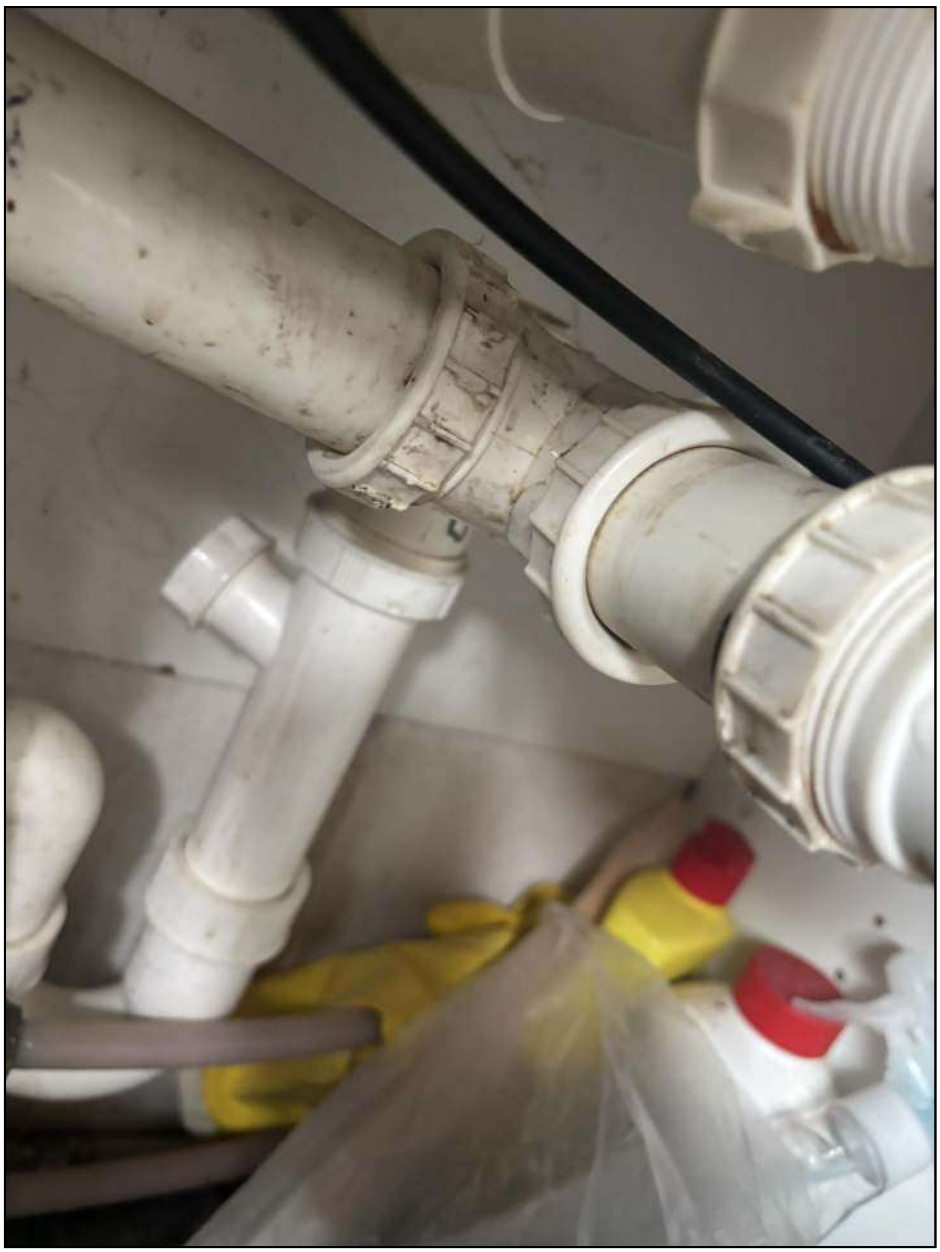
Deres ref. .....
Vor ref. .....

Shamas Shahzad
Hendonvej 10, 2. th
2300 København S

VVS Flytte rapport

Ordrenr. 38895
Udførelsesdato . 12-03-2025
Kundenr. 25786333
Side 13/16

Deres ref. .....
Vor ref. .....



Shamas Shahzad
Hendonvej 10, 2. th
2300 København S

VVS Flytte rapport

Ordrenr. 38895
Udførelsesdato . 12-03-2025
Kundenr. 25786333
Side 14/16

Deres ref. .....
Vor ref. .....

VEST VVS
AUT. VVS SERVICE & KLOAK
42 30 30 30

Shamas Shahzad
Hendonvej 10, 2. th
2300 København S

VVS Flytte rapport

Ordrenr. 38895
Udførelsesdato . 12-03-2025
Kundenr. 25786333
Side 15/16

Deres ref. .....
Vor ref. .....

Varme - Radiator stue
Herunder Radiator og ventil.
☑ Visuel kontrol ☑ Funktions afprøvet ☐ Fejl

Varme - Værelse
Herunder Radiator og ventil.
☑ Visuel kontrol ☑ Funktions afprøvet ☐ Fejl

Varme - Køkken
Herunder Radiator og ventil.
☑ Visuel kontrol ☑ Funktions afprøvet ☐ Fejl

Varme - Badeværelse
Herunder Radiator, Håndklædetørre og gulvvarme
☑ Visuel kontrol ☑ Funktions afprøvet ☑ Fejl

Ved fejl og mangler se dokumentation på næste side.

Varme - billede af fejl

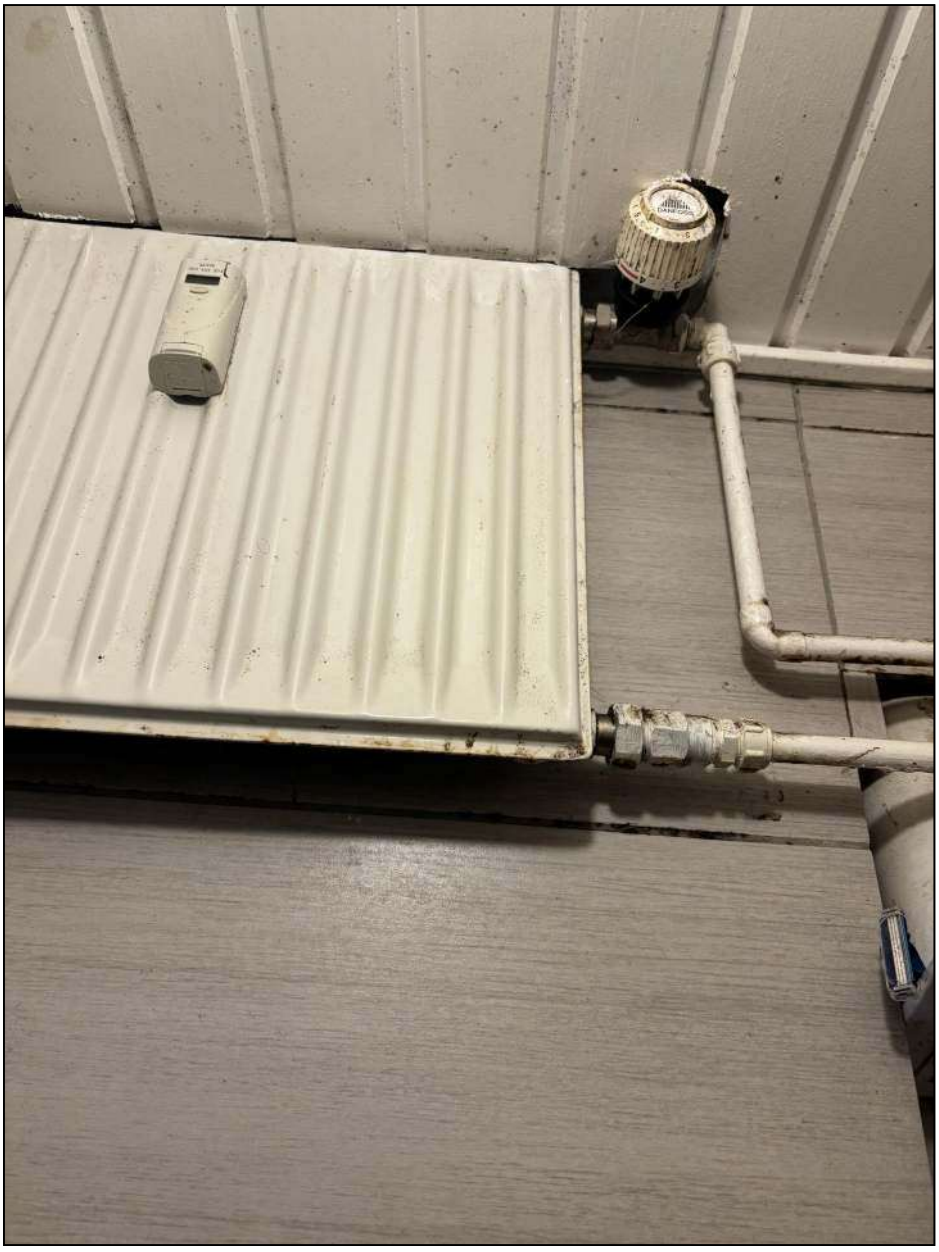
VEST VVS
AUT. VVS SERVICE & KLOAK
42 30 30 30

Shamas Shahzad
Hendonvej 10, 2. th
2300 København S

VVS Flytte rapport

Ordrenr. 38895
Udførelsesdato . 12-03-2025
Kundenr. 25786333
Side 16/16

Deres ref. .....
Vor ref. .....



BOLIG
administratorerne a/s

Husorden

for

A/B Sundbyvester
Irlandsvej 64-70, Sundbyvestervej 51-65 og Hendonvej 4-10.
2300 København S

This document has esignatur Agreement-ID: 38696crHpJR251172361

BOLIG
administratorerne a/s

Indholdsfortegnelse

Adfærd ... 3
- Affald og storskrald ... 3
- Badning ... 3
- Flagning ... 4
- Fraflytning ... 4
- Fremleje ... 4
- Giftigt affald og miljøet ... 4
- Grill på altaner og fællesarealer ... 4
- Husdyrhold ... 5
- Reparation og ombygning ... 5
- Rygning ... 5
- Støj, musik og rengøring ... 5

Forandringer, byggeri og skader ... 6
- Altankasser ... 6
- Antenner ... 6
- Lejeres vedligeholdelseskonto ... 6
- Ombygning og boligændring ... 6
- Vær aktiv ... 7

Fællesarealer ... 8
- Børn og udendørs aktiviteter ... 8
- Cykler ... 8
- Fodring af dyr ... 8
- Grønne områder ... 8
- Motorkørsel og parkering ... 8
- Trappeopgange, lofts- og kælderlokaler ... 9
- Værksted og tørrerum ... 9

Klager ... 9

Nærværende husorden trådte i kraft pr. 9. januar 2001, med diverse efterfølgende ændringer vedtaget af foreningens generalforsamlinger. Husordenen er gældende for såvel lejere som andelshavere. Den grundlæggende tanke bag husordenen er, at der reelt kun er to huskeregler:

- Vis hensyn til hinanden
- Værn om vores fællesarealer

Hvis vi alle følger disse simple huskeregler, så vil vi i endnu højere grad kunne nyde at bo i vores forening. Ud over huskereglerne er følgende ordensregler gældende:

This document has esignatur Agreement-ID: 38696crHpJR251172361

Adfærd

Beboerne anmodes I egen interesse om at medvirke til opretholdelse af ro og orden i ejendommen. Nedenfor er en række retningslinjer, som - hvis de bliver fulgt - vil gøre det behageligt for alle at bo i vores forening.

Affald og storskrald

Bidrag til at holde ejendommen ren. bl.a. ved at placere affald i containerne - ikke udenfor. Smid ikke affald, cigaretskod, madvarer på fælles inden- og udendørs-arealer.

Affald smides i affalds-containerne. Hjælp med at fordele affaldet hensigtsmæssigt mellem containerne, så vi undgår overfyldte containere og at affald stilles uden for containerne. Affaldsposer og andet affald må ikke opbevares på opgange og/eller smides på fællesarealer.

Større affald, - f.eks. emballage, møbler eller andre kassable effekter, smides i containeren, som er placeret ved parkeringspladsen.

Hårde hvidevarer og elektronik må IKKE kommes i containeren.

Pap og papir skal sorteres i henhold Københavns kommune retningslinjer. Pap SKAL sprættes op og foldes før det puttes i containeren.

Containerne til bioaffald må KUN indeholde de grønne poser beregnet til bioaffald. Disse poser kan hentes på kontoret på en kontordag eller bestilles på nettet på adressen: kk.dk-affald.

Farligt affald skal i skabet beregnet til farligt affald ved containeren. Nøglen kan lånes på kontoret.

Brandfarlige væsker og fordærvelige varer må ikke opbevares i trappeopgange, kælder/loftsrum eller alment tilgængelige steder. Det skyldes hensynet til brandfare og rotteplager. Gasflasker skal stilles i skabet til farligt affald.

Giftigt affald må ikke smides i containerne. Værn om miljøet og benyt i stedet de offentlige ordninger for afhentning/aflevering af giftigt affald.

Glas skal deponeres i glas containeren på sundbyvestervej ved nummer 51.

Badning

Af hensyn til de øvrige beboere bør man ikke tage bad mellem kl. 23 og 05.

This document has esignatur Agreement-ID: 38696crHpJR251172361

Flagning

Der må kun flages på kampdage (som kampdage regnes fodboldkampe i superligaen m.v. pokalturneringen samt Internationale kampe). Definitionen af flagning er alt, hvad der rager ud over altaner og vinduer.

Fraflytning

Ved fraflytning af lejligheden skal foreningens boligadministrator have besked. Du aftaler fraflytningsdato med boligadministratoren og får en skriftlig bekræftelse. Efterfølgende aftales dato for besigtigelse af lejlighedens stand. Se i øvrigt sælgervejledning om salg af andele i dokumentarkivet.

Fremleje

Fremleje af enkeltværelser eller lejligheder må kun finde sted efter skriftlig aftale med bestyrelsen og skal meddeles til boligadministrationen. Fremlejetilladelse for lejligheder gives maksimalt for 1 år og 364 dage. Tidligere givne tilladelser danner ikke præcedens.

Giftigt affald og miljøet

Giftigt affald må ikke smides i containerne. Værn om miljøet og benyt i stedet de offentlige ordninger for afhentning/aflevering af giftigt affald.

Grill på altaner og fællesarealer

Det er tilladt at grille på altanerne, men kun med gasgrill. Der skal grilles forsvarligt, vær specielt opmærksom på opbevaringen af gasflasker. Gasflasker skal opbevares stående og sikres mod farlige påvirkninger som stød, fald eller opvarmning. Der må hverken opbevares reserveflasker på altanen eller i kælderen, og i lejligheden må der kun opbevares én flaske på max 11 kg.

Det er i øvrigt vigtigt, at du regelmæssigt tjekker, at gasslanger og -regulator er i god stand uden revner eller andre skader.

Det er tilladt at montere grillen på udvendig side af altanerne. En udvendig grill skal monteres forsvarligt, hvilket vil sige, at den skal skrues fast på en måde, der først og fremmest ikke gør skade på altanen, og som samtidig sikrer, at grillen ikke kan rive sig løs og falde ned. Det er den beboer, der har grillen hængende udvendigt, som bærer det fulde ansvar for skader, der sker, hvis grillen eller indhold heri falder ned, og gør skade.

Kulgril og engangsgril SKAL stå i grilgården ud for nummer 57, på den asfalterede plads mellem Irlandsvej og Hendonvej eller den lille plads mellem legepladsen og nummer 51/53. Dette er af hensyn til brandfare og personsikkerhed.

This document has esignatur Agreement-ID: 38696crHpJR251172361

Grillen SKAL fjernes efter brug.

INGEN grill må efterlades uden opsyn.

Husdyrhold

Det er ikke tilladt at holde hund eller at have hund i pleje/pasning, jf. dog nedenfor.

Hund må være på besøg med ejeren, dog ikke overnatte. Et besøg defineres som: kortere (selskabeligt) ophold hos fx venner, familie eller naboer, uanmeldt eller efter invitation.

Er der et ønske om at have besøg af en hund i længere tid, skal dette søges om og godkendes af bestyrelsen. Besøg/pasning kan maksimalt tillades i 3 uger pr. løbende år.

Hunde skal være i snor og må ikke luftes på vores fællesarealer.

Det er tilladt at holde én neutraliseret kat. Dokumentation af neutralisering skal forlægges til bestyrelsen ved anskaffelse af en kat.

Desuden er det tilladt at holde mindre husdyr, som undulat, fisk, hamster eller kanin.

Overtrædelse af denne bestemmelse betragtes som væsentlig misligholdelse af de forpligtelser, der gælder for beboere i ejendommen.

Reparation og ombygning

Tag hensyn til de omkringboende og benyt venligst dagtimerne. Overhold anvisningerne i afsnittet "Forandringer".

Rygning

Det er ikke tilladt at ryge/dampe i ejendommen kældere eller lofter. Ej heller i eget kælderrum eller eget loftrum. Dette vil blive betragtet som en grov misligholdelse af ejendommen.

Det er ikke tilladt at kaste cigaretskoddet ud over altanen eller vinduerne. Ryges der på ejendommens udeareal må cigaretskoddet ikke smides i skraldecontainerne eller på jorden.

Støj, musik og rengøring

Vis hensyn til andre beboere - undgå unødig støj i såvel lejligheden som på fællesarealerne. Generelt skal der være ro i tidsrummet kl. 22 - 08, fra søndag til torsdag og 23 - 08 fredag og lørdag, i og uden for lejlighederne.

This document has esignatur Agreement-ID: 38696crHpJR251172361

Benyttelse af TV, radio, stereoanlæg, Playstation, musikinstrumenter o.a. skal således ske med behørig hensyntagen til de nærmeste naboer. Musikudøvelse må ikke finde sted mellem kl. 22 - 08 fra søndag til torsdag og 23- 08 fredag og lørdag, og tilsvarende bør man ikke foretage støjende rengøring (f.eks. støvsugning) i dette tidsrum.

Vil I holde en fest, skal I advare naboer i egen og omkringliggende opgange med opslag senest 7 dage før festen. Er det en spontan fest, skal der være ro kl. 22 eller kl. 23 alt afhængig hvilken dag det er.

Forandringer, byggeri og skader

Ændringer, ombygninger eller særlige installationer må kun finde sted efter forud indhentet tilladelse. Henvendelse herom til boligadministrationen eller bestyrelsen.

Altankasser

Det er tilladt at montere altankasser på udvendig side af altanerne. En udvendig altankasse skal monteres forsvarligt, hvilket vil sige, at den skal skrues fast på en måde, der først og fremmest ikke gør skade på altanen, og som samtidig sikrer, at altankassen ikke kan rive sig løs og falde ned. Det er den beboer, der har en altankasse hængende udvendigt, som bærer det fulde ansvar for skader, der sker, hvis altankassen eller indhold heri falder ned, og gør skade.

Antenner

Det er ikke tilladt at opsætte antenner eller paraboler, da foreningen har fælles antenneanlæg.

Lejeres vedligeholdelseskonto

Hvad angår lejeres vedligeholdelseskonto fremgår det af lejekontrakten og lejeloven hvilke reparationer, der påhviler lejeren.

Hvis du ønsker at anvende beløb fra lejlighedens vedligeholdelseskonto, skal du rette henvendelse til administrator inden arbejdets igangsætning. Du kan få penge fra vedligeholdelseskontoen til materialer og/eller håndværkere. Dokumentation for udgifterne samt godkendelse af arbejdets kvalitet og pris er en forudsætning for dækning af afholdte udgifter.

Ombygning og boligændring

This document has esignatur Agreement-ID: 38696crHpJR251172361

Inden der foretages ændringer i boligen skal dette meddeles bestyrelsen skriftligt og bestyrelsens godkendelse skal foreligge inden arbejdet påbegyndes.

Eventuelle ombygninger skal selvfølgelig ske i overensstemmelse med de til en hver tid gældende love og regler, fra Københavns kommune og foreningens vedtægter.

Ifølge byggelov og bygningsreglement skal der foretages anmeldelse til kommunen af enhver ændring af bygningsdele og konstruktioner I etagebyggeri. Det betyder, at der skal foretages anmeldelse af eksempelvis:

- Opsætning/nedtagning af vægge (også ikke-bærende vægge)
- Opsætning af lofter (også forsænkede)
- Blænding af døre og ændring af flugtveje
- Etablering af bad og brusekabine
- Etablering af gulvafløb
- Sammenlægning af lejligheder

Installation, ombygning og ændring af varme-, vand-, gas- og sanitets-installationer, må ikke finde sted uden på forhånd indhentet skriftlig tilladelse fra bestyrelsen. Der skal indsendes en 'Begæring om vandinstallation "til Københavns Vandforsyning", hvilket kræver, at installationen udføres af en autoriseret vandmester.

Ændringer i lednings- og rørarbejde kræver ikke tilladelse fra kommunen - men dét skal meddeles foreningens bestyrelse, og det skal foretages af/godkendes af autoriserede håndværkere. Ombygningsarbejde bør foretages i dagstimerne, dvs. i tidsrummet kl. 08-21.

Vær aktiv

Meld hurtigst muligt skader til bestyrelsen. Det kan f.eks. være cisterner, som "løber", utætte vandhaner tilstoppede afløbsrør, døre der binder, tagskader, vandskader, smadrede ruder, graffiti. Herved kan foreningen tage skridt til at udbedre skaden inden den forværres, hvilket er omkostningseffektivt.

This document has esignatur Agreement-ID: 38696crHpJR251172361

Fællesarealer

Generelt bør alle bidrage tit den almindelige orden via oprydning på fællesarealer. i opgange og kældre.

Børn og udendørs aktiviteter

Børn skaf naturligvis have lov til at lege - men der skal også være plads til de voksne. Forældre bedes derfor hjælpe med til, at der holdes et acceptabelt støjniveau, herunder sikre at børn og kammerater ikke leger/støjer på trapper eller i loftsrum/kældre. Som hovedregel bør støjende leg/adfærd i gården stoppe kl. 21. Al legetøj og lignende skal opryddes dagligt efter endt brug!

Det er ikke tilladt at tegne/male på bygningernes facader, vægge, skure og hegn. Ligeledes er det forbudt at spille bold op af husmurene.

Cykler

Cykler skal placeres i cykelstativer og kældre. Cykler må ikke parkeres langs husmurene, da det er til gene for det grønne arbejde der udføres på foreningen.

Bestyrelsen kan koordinere cykeloprydning efter behov.

Fodring af dyr

Det er forbudt fodre dyr på A/B Sundbyvesters arealer, grundet risikoen for rotteplager og tiltrækningen af fugle og ræve.

Grønne områder

Alle - børn som voksne - bør værne om områdets beplantning.

Det koster kr. 200 i bøde, hvis en beboer gribes i at efterlade affald på fællesarealerne.

Motorkørsel og parkering

Unødig motorkørsel på ejendommens område er forbudt pga. den generende støj, risikoen for de legende børn samt det faktum, at de parkerede biler skæmmer fællesarealet.

Biler, MC'er og knallerter skal parkeres på de dertil indrettede P-pladser.

This document has esignatur Agreement-ID: 38696crHpJR251172361

Parkering af uregistrerede køretøjer og anhængere er forbudt. Ejeren vil i givet fald blive afkræve betaling for afhentning af køretøjet/anhængeren.

Trappeopgange, lofts- og kælderlokaler

Det henstilles til beboerne - også i egen interesse - at skåne trappeopgangene. Trappeopgangene skal have fri passage og må ikke bruges som opbevaringsplads for affald(-sposer), cykler, barnevogne m.m.

I situationer, hvor en andelshaver/lejer sviner særligt meget (f.eks. ved flytninger, oprydning eller malerarbejde/opbygninger), skal den pågældende andelshaver/lejer snarest foretage nødvendig rengøring af trappeopgangen.

Når en barnevogn, cykel og lignende ikke længere bruges regelmæssigt, skal den fjernes fra fællesrum. Børns legetøj, cykler og lignende skal opryddes dagligt efter endt brug!

Under trapperne i opgangene må der ikke stilles genstande som cykler, barnevogne, kasser ol.

Værksted og tørrerum

Rum og inventar ska! behandles med omhu og rengøres/opryddes efter brug. Opsatte vejledninger skal overholdes nøje.

Klager

Hvis du oplever, at en beboer ikke overholder husordenen, så kontakt vedkommende og gør opmærksom på problemet. Hvis dette ikke har effekt, kan du aflevere en skriftlig klage over beboeren til bestyrelsen, som efterfølgende vil påtale problemet.

Ved gentagne overtrædelser af husordenen vil bestyrelsen gribe til de nødvendige sanktioner:

1. En mundtlig advarsel.
2. Administrator kontakter beboer via brev om at rette sig efter husordenen.
3. Beboer indstilles til eksklusion/udsættelse.

I bestyrelsen:

Underskrevet digitalt se særskilt underskriftsside

This document has esignatur Agreement-ID: 38696crHpJR251172361

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.

Allan Rigelsø

Navnet returneret af dansk MitID var:
Allan Rigelsø
Dirigent
ID: 654eebe8-e174-498c-9f94-ea3340366d77
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2023 kl.: 23:41:48
Underskrevet med MitID

Michella Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michella Gunilla Sønderberg Hansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Sundbyvester (226)
ID: b585d181-2e28-4a38-b59e-fa6856356daa
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2023 kl.: 23:44:42
Underskrevet med MitID

Stefan Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Stefan August Kristensen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Sundbyvester (226)
ID: 669f55aa-46fa-4a8e-afb2-f8e2867664cc
Tidspunkt for underskrift: 09-11-2023 kl.: 00:17:45
Underskrevet med MitID

Louise Brøsch axt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Louise Brøsch Axt
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Sundbyvester (226)
ID: b7a7c3a5-dc83-47b8-998c-6ac33fd0686e
Tidspunkt for underskrift: 09-11-2023 kl.: 09:44:14
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 38696crHpJR251172361

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.

Secured by esignatur

Social- og Boligstyrelsen

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGER OG FOR BOLIGAKTIESELSKABER OG BOLIGANPARTSSELSKABER OMFATTET AF § 8 I LOV OM ANDELSBOLIGFORENINGER OG ANDRE BOLIGFÆLLESSKABER

ANDELSBOLIGFORENINGEN SUNDBYVESTER

Skemaet skal bruges af mulige købere i deres overvejelser om køb af andelsbolig. Derfor er det vigtigt, at skemaet udleveres så tidligt som muligt i processen.

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	**30-06-2025**

Der kan være vigtige nye oplysninger, som ikke fremgår af skemaet
Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. den dato, der er nævnt ovenfor. Du skal være opmærksom på, at der siden denne dato kan være sket ændringer i oplysningerne i skemaet.

Du skal endvidere være opmærksom på, at skemaet kan anvendes ved flere salg i samme regnskabsår. *Sker det skal foreningens bestyrelse oplyse alle væsentlige ændringer i de nøgleoplysninger, der fremgår af dette skema (f.eks. væsentlige ændringer i finansieringen eller ejendomsvurderingen), som bestyrelsen er bekendt med, når skemaet anvendes på ny. Denne oplysning skal gives i en særskilt erklæring (bilag 3) sammen med skemaet.* Spørg bestyrelsen, hvis du er i tvivl, om du har fået oplysningerne.

Søg professionel rådgivning
Du kan bruge skemaet til at få et overordnet billede af foreningen – dens økonomi, vedligeholdelse, lån, mv. Det er alle faktorer, der er vigtige for det samlede indtryk af foreningen. Herudover kan du bruge skemaet til at vurdere, om din egen personlige økonomi passer til foreningens økonomi – dvs. om du har råd til at bo i andelen nu og i de kommende år.

Din egen boligafgift og andelsværdi
Hvis foreningens udgifter og formue fordeles efter m², er det relativt let at beregne den grundlæggende boligafgift (uden forbedringer mv.) og andelsværdien for de forskellige andele i foreningen – også for den andel du påtænker at købe. Skemaets forklaringer viser sammenhængen.

Læs foreningens kommentarer til sidst i skemaet
Et nøgletalsskema belyser ikke alt. Læs derfor foreningens eventuelle kommentarer til sidst i skemaet.

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.	30-06-2025		
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31-12-2024		
Seneste regnskabsperiode	01-07-2024	–	30-06-2025

A1	**Navn**	ANDELSBOLIGFORENINGEN SUNDBYVESTER
A2	**Adresse**	C/O Boligadministratorerne A/S, Nyropsgade 13, 1., 1602 København V
A3	**CVR-nr.**	19979989

		Antal	**BBR Areal, m²**
B1	**Andelsboliger**	91	5.724
B2	**Erhvervsandele**		
B3	**Boliglejemål**	3	168
B4	**Erhvervslejemål**		
B5	**Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)**	0	261
B6	**I alt**	94	6.153

Det samlede areal af alle *andelshavernes boliger* benyttes til beregning af en lang række nøgletal i skemaet.
Nøgletallene viser, hvad andelshaverne i *gennemsnit* betaler i boligafgift pr. **m² andel, osv.**
Foreninger der fordeler udgifter og formue efter m² kan bruge alle skemaets oplysninger til videre beregning af udgifter mv. pr. andel, jf. også forklaringerne til de enkelte felter.

		Boligernes areal (BBR)	**Boligernes areal (anden kilde)**	**Det oprindelige Indskud**	**Andet**
C1	**Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?**	◉	○	○	○
C2	**Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?**	◉	○	○	○
C3					

Fordelingstallet bruges til at fordele foreningens formue (andelsværdien) og udgifter (boligafgiften) mellem andelshaverne. Fordelingstallet for en andelsbolig til salg kan ses af oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z14 og Z15).

D1	**Foreningens stiftelsesår**	1996
D2	**Ejendommens opførelsesår**	1946

		Ja	**Nej**
E1	**Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?**	○	◉
E2			

Hvis foreningen skulle få meget alvorlige økonomiske problemer og f.eks. gå konkurs, kan du tabe købsprisen og i nogle tilfælde mere end det. Hvis du hæfter for mere end købsprisen, er det vigtigt at kende omfanget af denne yderligere hæftelse.

		Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	**Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien**	○	◉	○	○
F1B	**Tidspunkt for værdiansættelsesprincip**	30-06-2025			

		Ja	Nej
F1A	**Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?**	○	◉

		Kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	**Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip**	161.000.000	26.166
F2B	**- Heraf forbedringer**	0	0
F2C			
F3	**Generalforsamlingsbestemte reserver**	29.723.946	4.831
		%	
F4	**Reserver i procent af ejendomsværdi**	18	

Andelsboligforeningen kan anvende et af følgende fire forskellige *værdiansættelsesprincipper* når den skal opgøre *ejendommens* værdi:

1. Den oprindelige anskaffelsespris for hele ejendommen.
2. En valuarvurdering.
3. Den senest ansatte offentlige ejendomsværdi.
4. Den senest ansatte offentlige ejendomsværdi reguleret med udviklingen i nettoprisindekset.

Ejendommens værdi indgår i beregningen af *andelsværdien*. (For at komme frem til andelsværdien (se K1) skal man blandt andet fratrække gældsposterne).

En del af ejendommens værdi kan evt. tilskrives forbedringsarbejder, som foreningen har gennemført.

Når foreningen skal beregne andelsværdien, vælger den i nogle tilfælde at afsætte "reserver" til at imødegå tab, mv. Det kaldes for *Generalforsamlingsbestemte reserver.* Disse reserver er ikke direkte penge (likvider), men kan for eksempel være en belåningsmulig.

Foreningen kan bruge reserverne som en *"buffer"*, hvis f.eks. værdien af ejendommen skulle falde, eller hvis der er behov for ekstraordinær vedligeholdelse. Dermed vil f.eks. fald i værdien af ejendommen eller ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse ikke nødvendigvis påvirke andelshavernes andelsværdi (andelskronen).

Jo større "buffer" i procent, jo mere stabil vil andelskronen kunne være.

		Ja	Nej
G1	**Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?**	◉	○
G2	**Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?**	○	◉
G3	**Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?**	○	◉

Et "ja" i øverste række betyder, at andelsboligforeningen har modtaget offentligt tilskud. Hvis foreningen nedlægges kan disse offentlige tilskud kræves betalt tilbage.

Et "ja" i midterste række betyder, at foreningen har modtaget offentligt tilskud til opførelsen af ejendommen efter en af de love fra årene 1918 - 1921, som gav mulighed for at yde sådanne tilskud. Der blev knyttet en række forpligtelser (tilskudsbestemmelser) til tilskuddet, bl.a. til anvendelse af overskud ved overdragelsen af de enkelte andele. Disse særlige forpligtelser er fastsat enten i foreningens vedtægter eller i en deklaration, og vedtægterne/deklarationen er tinglyst på ejendommen. Foreningen kan købe sig fri for disse forpligtelser ved at betale et bestemt frigørelsesbeløb efter lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. Frigørelsesbeløbet skal som hovedregel betales til kommunen. Foreningen bliver først omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i sin helhed efter et frikøb.

Et "ja" i nederste række betyder, at der er tale om en ejendom, som er bygget på en grund købt af kommunen. Kommunen har betinget sig ret til at tilbagekøbe ejendommen på et bestemt tidspunkt, og denne ret er fastlagt i en tilbagekøbsklausul. Kommunens tilbagekøbspris svarer typisk til den oprindelige salgssum, dog evt. med tillæg af bygningserstatning. Det vil ofte være muligt for foreningen at få ophævet tilbagekøbsklausulen eller få udskudt tilbagekøbstidspunktet mod betaling til kommunen. Tilbagekøbsklausuler kaldes også for hjemfaldspligt

Hvis ejendommen er pålagt tilskudsbestemmelser og/eller tilbagekøbsklausul, er det en god idé at søge rådgivning, så du bliver helt klar over, hvilken betydning det har for foreningen og dig som andelshaver.

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	**Boligafgift**	669
H2	**Erhvervslejeindtægter**	0
H3	**Boliglejeindtægter**	17

Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m² areal til foreningens driftsudgifter.
En andel på 100 m² betaler i gennemsnit 100*669 kr. om året i boligafgift.

Nogle andelsboligforeninger udlejer lokaler til private eller til erhverv. Det kan være boliger, butikker eller garager, mv. Især udlejning til erhverv kan være en fordelagtig, men også usikker, indtægt.
Hvis foreningens indtægter fra udlejning forsvinder, skal beløbet betales af andelshaverne. Jo mindre beløbet er, jo mindre udgør udlejningen en risiko for foreningens – og dermed for andelshavernes – økonomi.
En andel på 100 m² modtager i gennemsnit 100*(0+17) kr. om året i lejeindtægt. Hvis indtægten fra f.eks. erhvervslejen forsvinder i en kortere eller længere periode vil andelens boligafgift alt andet lige skulle stige med 100*0 kr. i denne periode. Nogle foreninger sikrer sig mod udsving i boligafgiften som følge af midlertidigt lejetab, ved at have en højere opsparing.

		Ja	Nej
I	**Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?**	○	◉

Lejemål, der ikke kan udlejes, giver færre lejeindtægter for foreningen, jf. ovenfor.

		2022/2023	2023/2024	2024/2025
J	**Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)**	188	211	193

Et overskud er en opsparing, som kan bruges, hvis foreningen f.eks. får uforudsete udgifter. Hvis tallet er positivt spares der op (en del af opsparingen kan være brugt til afdrag på gælden), og hvis tallet er negativt, har foreningen haft underskud. Der vises tal for de sidste 3 år. Underskud enkelte år er almindeligt og kan være begrundet i f.eks. ekstraordinær vedligeholdelse (se M2).
En andel på 100 m² opsparede i 2024/2025 100*193 kr. af andelens boligafgift.

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	**Andelsværdi**	19.250
K2	**Gæld ÷ omsætningsaktiver**	4.911
K3	**Teknisk andelsværdi**	24.161

Andelsværdien er den gennemsnitlige værdi pr. m² andel. Beløbet svarer i princippet til den *friværdi i foreningen*, som du køber dig ind i.

Gælden er den *gæld i foreningen*, du som andelshaver *skal være med til at afdrage og betale renter af.*

Omsætningsaktiverne vil typisk bestå af summen af beløb foreningen har stående i banken, værdpapirer og beløb, som foreningen har til gode hos f.eks. lejere, andelshavere, SKAT, m.fl.

Den tekniske pris angiver den pris købere af andele skal betale, hvis man tager højde for, at både friværdi og gæld skal betales af andelshaveren. Når prisen beregnes på denne måde får man en pris, der kan sammenlignes med andre andelsboliger (der f.eks. kan have større eller mindre gæld). Man skal dog være opmærksom på, at prisen vil afspejle, at man i nogle foreninger ikke bare køber en bolig til sig selv, men også køber f.eks. erhvervslokaler/boliger/garageanlæg eller andet, der f.eks. udlejes til andre. Den højere pris vil i så fald modsvares af højere lejeindtægter, jf. H2 og H3.

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Ja	Nej
L1	**Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?**	◉	○
L2	**Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?**	◉	○
L3	**Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?**	○	◉
L4	**hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?**	○	○
L5	**Er der opsparet midler til vedligeholdelsesarbejder, der kan anvendes uden påvirkning af boligafgiften?**	◉	○

Mange andelsboligforeninger udarbejder løbende en detaljeret plan for ejendommens vedligeholdelse og renovering. Foreninger stiftet fra 1. juli 2018 skal udarbejde vedligeholdelses planer.

En teknisk rapport, der beskriver ejendommens stand, belyser hvilke vedligeholdelsesmæssige og byggetekniske risici, der kan være forbundet med at købe sig ind i andelsforeningen.

Hvis foreningen har fået udarbejdet et eller flere af disse dokumenter, skal de udleveres til køber. Hvis foreningen vælger at udlevere materialet i papirform kan den nøjes med at udlevere konklusionerne, såfremt disse er dækkende for rapportens indhold.

Hvis foreningens medlemmer har besluttet, at boligafgiften til næste år skal stige for eksempel pga. fremtidige vedligeholdelsesarbejder, vil det afspejle sig i oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z12).

		2022/2023	2023/2024	2024/2025
M1	**Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)**	73	51	78
M2	**Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)**	0	3	0
M3	**Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)**	73	54	78

En andelsboligforenings omkostninger til vedligeholdelse består dels af løbende vedligehold og dels af større planlagte vedligeholdelses- og renoveringsarbejder.

Afhængig af ejendommens stand og de planlagte og besluttede arbejder skal der afsættes flere eller færre penge til vedligehold.

Der kan være stor forskel på udgifterne til vedligeholdelse mellem årene. Ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder kan forklare enkeltstående underskud på driften (se under punkt J i tabellen).

Sammenlign evt. med andre foreninger.

Bemærk at beløbene er opgjort for alle foreningens kvadratmeter (og ikke kun andels-m²). Det betyder, at du kan bruge dette tal til at vurdere, hvor meget foreningen sætter af til vedligeholdelse på hele ejendommen, men ikke til at se, hvor stor en andel af din boligafgift, der går til vedligeholdelse af ejendommen.

N	**Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)**	C

Ejendommens energimæssige stand har betydning for dine varmeudgifter. Alt andet lige vil en højere energimæssig stand betyde lavere varmeudgifter for den enkelte andelshaver.

4.FINANSIELLE FORHOLD

O

Lån og finansielle aftaler	Restgæld (Værdi ved indfrielse)	Afdrages pt. på gælden	Påbegyn-delse af afdrag	Rentetil-pasning periode	Næste rentetil-pasning	Restløbetid, år
Realkreditlån, fastforrentet lån	14.787.853	Ja		0		25,00
Realkreditlån, fastforrentet lån	10.803.239	Nej	Oct 29	0		24,75
I alt	25.591.092					

Tabellen giver en oversigt over foreningens lån og finansielle aftaler. For hvert lån vises *lånetype* (er der variabel eller fast rente osv.), *restgælden* (hvad koster det at indfri lånet/aftalen), *om der afdrages på gælden*, *restløbetid* i år.

4.1 Afdrag

Q

	%
Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:	58

Et afdragsfrit lån er et lån, hvor der i en del af lånets løbetid (f.eks.10 år) ikke betales afdrag. Til gengæld er afdraget i lånets resterende løbetid (f.eks. 20 år) højere end et tilsvarende lån med afdrag over hele perioden (30 år).

Hvis procenten er 100, afdrages på alle foreningens lån. Hvis procenten er 0, er alle foreningens lån afdragsfrie, og lånene er stadig så nye, at afdragsperioden ikke er påbegyndt. Procenter derimellem angiver, at der delvist afdrages på gælden.

Procenter lavere end 100 betyder, at der i de kommende år vil ske stigninger i afdragsbetalingen, *med mindre foreningen omlægger sine lån og udskyder afdragene*.

R

	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	123	124	122

Afdrag på gælden er en opsparing, som forøger andelenes værdi tilsvarende. I nogle tilfælde afdrager foreningen ekstraordinært på deres realkreditgæld. Det vil i så fald fremgå af nøgletallet. Tallene angiver, hvor meget der pt. afdrages. Fremtidige ændringer i afdragene fremgår af figur 1.

En andel på 100 m² brugte i 2024/2025 100*122 kr. af andelens boligafgift til afdrag på gælden (opsparing, der gør andelen mere værd).

S

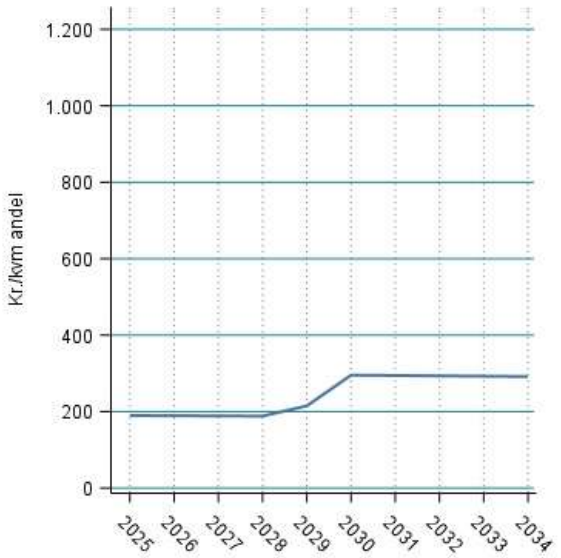
Figur 1. Ydelsesprofil

Figuren viser, hvor meget der skal betales i renter, afdrag og bidrag pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet).

Hvis kurven "hopper" kan det f.eks. skyldes, at
- betalingen af afdrag på et af foreningens (afdragsfrie) lån påbegyndes (kurven springer op), eller
- at et af foreningens lån er tilbagebetalt (kurven springer ned).

Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m². Du kan under alle omstændigheder beregne den *gennemsnitlige betydning* for den årlige boligafgift i foreningen. "Hopper" kurven f.eks. 100 kr. op, vil det umiddelbart betyde, at den *gennemsnitlige* årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

Hvis foreningen har mulighed for det, kan den eventuelt omlægge sine lån, sådan at eksempelvis afdragsbetalingen udskydes til senere.



4.2 Renteusikkerhed

T

Figur 2. Ydelsesprofil ved renteændringer

Figuren viser betydningen for betalingen på lånene pr. m² andel, hvis renten stiger med 1 pct.point eller falder med 1 pct.point.

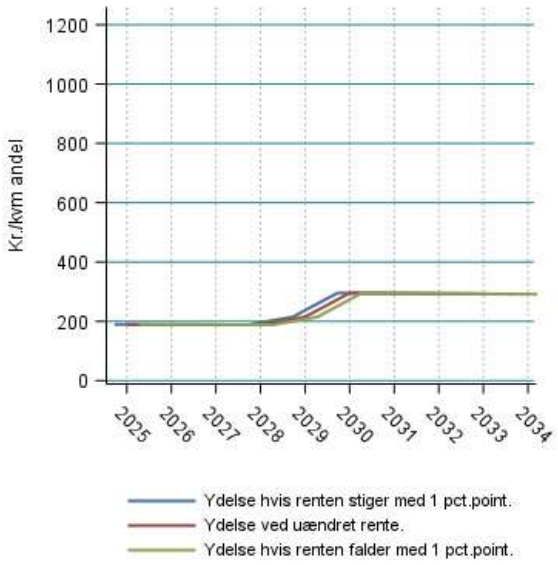
Betydningen af en rentestigning kan aflæses af den røde kurve.

Betydningen af et rentefald kan aflæses af den grønne kurve.

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for den årlige boligafgift i foreningen. Stiger ydelsen f.eks. med 100 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at den *gennemsnitlige* årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

(Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m²).

Nogle foreninger har en opsparing, der kan bruges på at betale de stigende udgifter som følge af rentestigninger. I det tilfælde vil boligafgiften ikke nødvendigvis stige ved stigende renter.

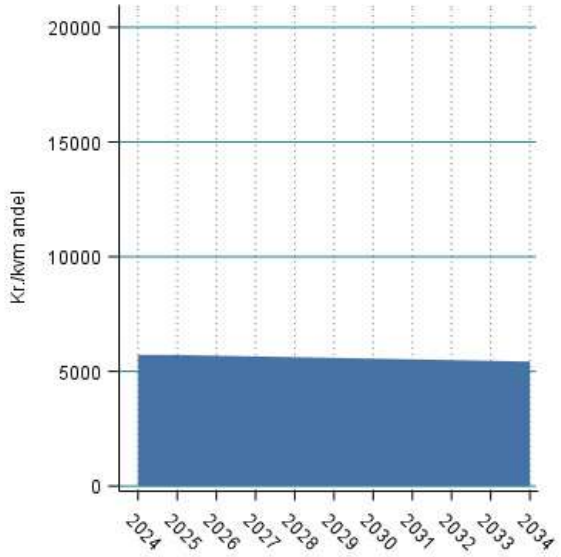


4.3 Formueusikkerhed

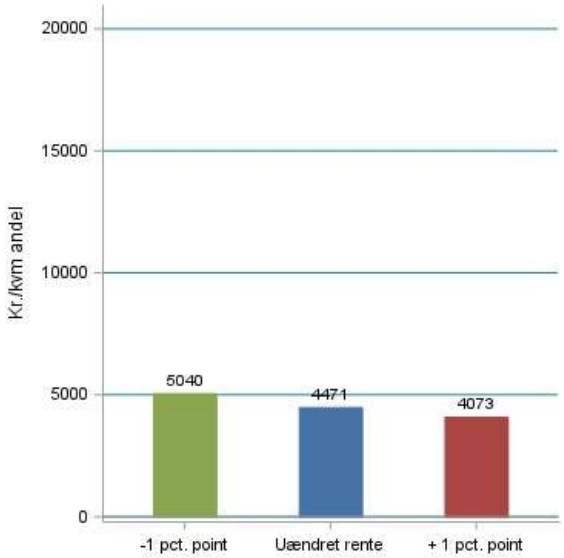
U

Figur 3. Udvikling i restgæld

A) Udviklingen i foreningens nominelle restgæld.



B) Værdien af foreningens restgæld ved indfrielse.



Figuren til venstre (figur a) viser udviklingen i foreningens *nominelle* gæld pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet). Gælden reduceres år for år, hvis der afdrages på gælden.

Figuren til højre (figur b) viser værdien af foreningens gæld når renten ændres. Renteændringer på gælden har betydning for foreningens regnskab (gælden ved indfrielse) og kan have betydning for andelsværdien. Der er vist tre eksempler:
- Den blå søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten er uændret (4.471 kr./m²-andel).
- Den grønne søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten falder 1 pct.point (5.040 kr./m²-andel).
- Den røde søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten stiger 1 pct.point (4.073 kr./m²-andel).

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for værdien af andelshavernes gæld.

Hvis fordelingen af foreningens formue og gæld sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din del af gælden ved at gange op med din boligs m². Stiger gælden f.eks. med 1.000 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at gælden for en andelsbolig på 100 m² i *gennemsnit* stiger med 100.000 kr.

5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

V

Bemærkninger

Vedtægter

for

A/B Sundbyvester
Irlandsvej 64-70, Sundbyvestervej 51-65 og Hendonvej 4-10.
2300 København S

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

Indhold

Sidenummer

Indhold ... 2
Navn og hjemsted ... 3
Formål ... 3
Medlemmer ... 3
Indskud ... 4
Hæftelse ... 4
Andel ... 4
Boligaftale ... 5
Boligafgift ... 6
Vedligeholdelse m.v. ... 6
Forandringer ... 7
Fremleje ... 10
Husorden ... 10
Overdragelse ... 10
Pris ... 12
Fremgangsmåde ... 13
Finansiering af overdragelsessum ... 14
Manglende indstilling af køber ... 14
Dødsfald ... 14
Samlivsophævelse ... 15
Opsigelse ... 15
Eksklusion ... 16
Generalforsamling ... 17
Indkaldelse m.v. ... 18
Flertal ... 18
Dirigent m.v. ... 19
Bestyrelsen ... 19
Bestyrelsesmedlemmer ... 20
Møder ... 21
Tegningsret ... 21
Administration ... 21
Regnskab ... 21
Revision ... 22
Opløsning ... 22
Arbejdsweekend ... 23
Kommunikation ... 23

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

09-04-2026 10:31:43 306/347

Navn og hjemsted

§ 1

1.01. Foreningens navn er A/B Sundbyvester.

1.02. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

Formål

§ 2

2.01. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 2026 Sundbyvester kvarter, beliggende Irlandsvej 64-70, Sundbyvestervej 51-65 og Hendonvej 4-10.

Medlemmer

§ 3

3.01. Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bor eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter. Hvert medlem kan kun have brugsret til een lejlighed og er pligtig til at bebo lejligheden, jf. dog § 11.

3.02 Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med §§ 3 og 17, medmindre bestyrelsen i samråd med foreningens revisor og eller administrator skønner, at foreningen er bedst tjent med genudlejning af hensyn til foreningens økonomi eller af hensyn til muligheden for altid at have en lejebolig for eventuel ansættelse af vicevært/ejendomsfunktionær. Der skal i andelsboligforeningen til en hver tid forefindes mindst en lejelejlighed. Vilkårene for eventuel udlejning fastlægges af bestyrelsen.

3.03 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 9 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 9 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

Indskud

§ 4

4.01. For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende til kr. 250,00 pr. m².

4.02. Indskud skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

Hæftelse

§ 5

5.01. Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser der vedrører Foreningen.

Andel

§ 6

6.01. Medlemmerne har andel i Foreningens formue i forhold til deres m2. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

6.02. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen kan kræve, at andelshaveren/rekvirenten betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4a.

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

6.03. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale

§ 7

7.01. Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, der indeholder bestemmelser om lejlighedens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtaget andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

7.02. Som tillæg til boligaftalen udarbejdes sædvanlige lejekontrakter for brugsret af garager. Lejekontrakterne, der udarbejdes af bestyrelsen, fastlægger bestemmelserne for brug af garagerne, der dog udelukkende kan anvendes til opbevaring af motoriserede køretøjer. Fortrinsret til at overtage ledige garager skal gives i nedenstående rækkefølge:

a) andelshavere, der har brugsret til en beboelseslejlighed, og som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, og som ikke allerede har brugsret til en garage.
b) andelshavere, der har brugsret til en beboelseslejlighed, og som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, og som allerede har brugsret til en eller flere garager. Brugsret jf. denne bestemmelse kan alene tegnes for 2 år ad gangen, hvorefter garagen skal genannonceres til litra a.
c) ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen – anciennitet regnes efter indtegningstidspunktet. Udlejning efter denne bestemmelse sker til markedsleje og på tidsbegrænsede lejekontrakter på maksimalt 1 år, hvorefter garagen skal genannonceres til litra a) og b).

Garagernes finansiering og fremtidige vedligeholdelse påhviler alene garagernes brugere. Garagelejen jf. litra a) og b) fastlægges af bestyrelsen og skal som minimum sammen med lejen jf. litra c) udgøre et beløb, der dækker ydelsen på det oprindelige lån optaget til garagernes finansiering. Lejen kan reguleres op af bestyrelsen med et varsel på 1 måned, dog maksimalt med 3 % pr. år, hvis garagernes samlede udlejning har generet et underskud grundet tomgang, vedligeholdelse eller andet.

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

Boligafgift

§ 8

8.01. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til lejlighedernes indbyrdes lejeværdi.

8.02. Med mindre den ordinære generalforsamling pågældende år beslutter andet, vil boligafgiften pr. 1. november uden særskilt varsel reguleres med den procentvise ændring i nettoprisindekset hos Danmarks Statistik fra september måned det foregående år til september måned forud for reguleringstidspunktet.

8.03 Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge Lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Vedligeholdelse m.v.

§ 9

9.01. Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

9.02. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

9.03. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning. Bestyrelsen kan, ved gentagende tilfælde eller ved særlig grov misligholdelse, på foreningens vegne skride til eksklusion, hvorved brugsretten til andelsboligen og eventuelt depotrum samtidig bringes til ophør, samt lade den fornødne reetablering, skadesudbedring, renholdelse eller vedligeholdelse udføre for andelshaverens regning og risiko. Sådanne udgifter kan modregnes i provenuet i forbindelse med eksklusionssalget.

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

Forandringer

§ 10

10.01. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog bestemmelserne nedenfor. Forandringer skal altid udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i de på udførselstidspunktet gældende regler i byggelovgivningen, herunder i bygningsreglementet samt i anerkendte normer og anvisninger. Endvidere skal alle forandringer være i overensstemmelse med eventuelle lokalplaner, som ejendommen måtte være omfattet af, samt opfylde eventuelle tinglyste servitutter på ejendommen.

10.01. Forandringer, herunder eksempelvis renovering af badeværelser, renovering af køkkener, ændring af bærende vægge eller lignende, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 4 uger inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen, at en anmeldt forandring vil stride imod denne vedtægtsbestemmelse, eller at forandringer vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse senest 2 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om den påtænkte forandring. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

10.03. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, som andelsboligforeningen har vedligeholdelsesansvaret for jf. § 10, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

10.04. Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entrepriseforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forhold til andre andelshavere. Der skal altid anvendes håndværkere med ansvarsforsikring, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Udføres der statisk arbejde, skal statikere føre tilsyn med arbejdets udførelse, herunder være til stede, når interim understøtning udføres og i forbindelse med andre sådanne kritiske tidspunkter i udførelsesfasen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer andelshaveren og dennes rådgivere og håndværkere for deres ansvar. Andelshaveren skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelsha-

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

verens forandring, herunder også udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen beskrevet her. Alt EL- og VVS-arbejde skal udføres af autoriserede fagfolk, dokumenteret ved faktura og ved arbejder, der påvirker ejendommens statiske forhold eller influerer på ejendommens brandmæssige forhold, skal der altid anvendes certificeret statiker og brandrådgiver. Ved forandringer, der igangsættes af andelshaveren, kan andelshaveren ikke kræve udgifter afholdt af andelsboligforeningen endsige pålægge denne udgifter.

10.05 Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand, varme eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaveren betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

10.06 Ønskes forandringer udført af hensyn til ældres eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages fagmæssigt korrekt retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i provenuet ved salg.

10.07 Andelshaveren skal indhente bygningsmyndighedernes forudgående byggetilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse samt alle tegninger og andet bilagsmateriale til byggeansøgningen til bestyrelsen. Byggetilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, hvilket først må ske, når bestyrelsens skriftlige godkendelse foreligger. Enhver ændring under arbejdets udførelse skal myndighedsgodkendes, og bestyrelsen skal orienteres og godkende sådanne ændringer, og ved arbejdets afslutning, påhviler det andelshaveren at aflevere kopi af endelig ibrugtagningstilladelse og tegninger af arbejdet "som udført". Heri ligger ingen ansvarsændring, jf. nedenfor, idet bestyrelsen alene opbevarer materialet til eventuelt senere brug, og ikke ved orienteringen påtager sig noget ansvar for indholdet eller udførelsen i overensstemmelse hermed.

10.08 Andelshaveren er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaveren selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaveren har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af det her nævnte. Andelshaveren er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden, ligesom andelshaveren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. Ved et salg af andelsboligen påhviler det den sælgende andelshaver at orientere den købende andelshaver om alle sådanne arbejder, der måtte være udført, og udlevere alt materiale omkring byggesagen, beskrevet i denne bestemmelse, så

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

den købende andelshaver kan tage disse informationer i betragtning ved købets indgåelse og købesummens forhandling vel vidende, at andelsboligforeningen altid kan henholde sig til den enhver tid værende ejer af andelsboligen, hvis der måtte konstateres skade eller nærliggende risiko herfor på fællesejendommen eller andre andelsboliger. Den købende andelshaver påtager sig således det objektive ansvar for skader og følgeskader, der måtte være udført af tidligere andelshavere, herunder sælgende andelshaver eller dennes håndværkere eller rådgivere herunder for hændelige skader.

10.09. Ved en andelshavers indretning af bolig, hvor der ikke tidligere har været bolig, herunder eksempelvis ved konvertering af stue- og kælderlejligheder fra erhverv eller af tidligere loftsrum til beboelse, påhviler det andelshaveren selv at sikre den nye andelsbolig til beboelse imod fugt og foretage alle sådanne fugt-, brand- og varmeisoleringsmæssige skridt, der måtte være nødvendige for at sikre den kommende bolig imod indtrængende fugt, brand- og varmetab, og nødvendiggør dette udførelse af arbejde og forbedringer på fællesejendommen, afholder andelshaveren alle de dermed forbundne udgifter, idet andelsboligforeningen hverken i forbindelse med arbejdets udførelse eller senere, herunder fra senere ejere af den pågældende andelsbolig, kan påføres udgifter i den forbindelse.

10.10. Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne skride til eksklusion, hvorved brugsretten til andelsboligen og eventuelt depotrum samtidig bringes til ophør, samt lade den fornødne reetablering, skadesudbedring, renholdelse eller vedligeholdelse udføre for andelshaverens regning og risiko. Sådanne udgifter kan modregnes i provenuet i forbindelse med eksklusionssalget.

10.11. Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtede til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre en af bestyrelsen godkendt forandring. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med minimum 4 uger.

Ved arbejder som påvirker nabolejligheder, er det den andelshaver, der igangsætter projektet, som står for al økonomi i forhold til arbejder og reetablering af de ændrede, hhv. beskadigede bygningsdele eller inventar. Dette arbejde må på ingen måde forringe nabolejligheden, hverken konstruktionsmæssigt eller visuelt. En evt. tvist afgøres af syns-/skønsmanden, der bruges af foreningen. Honoraret til syn-/skønsmanden er foreningen uvedkommende og fordeles mellem de 2 andelshavere efter syns-/skønsmandens afgørelse.

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

Fremleje

§ 11

11.01. Når en andelshaver har boet 2 år i andelsboligforeningen, kan andelshaveren helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse.

11.02. Familiekøb er tilladt. Familie i lige op- og nedgående linje kan købe og udleje en andelslejlighed på ubestemt tid, alene til familie i lige op- og nedgående linje. Videreudlejning er ikke tilladt. Ved familiekøb er det tilladt at eje mere end en andelslejlighed dog således, at man til enhver tid alene har én stemme.

Husorden

§ 12

12.01. Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Husorden vedtaget den 9. januar 2001 er gældende.

12.02. Hvis en andelshaver eller en person fra andelshavers husstand ikke overholder husordenens bestemmelser om affald og storskrald, opkræves et beløb på kr. 500,00 alternativt rydning/rengøring efter regning. Beløbet er betalingspligtigt, og manglende betaling kan medføre eksklusion i henhold til § 21, stk. 2.

Overdragelse

§ 13

13.01. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin beboelseslejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives.

13.02. Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i §§ 18 og 19:

a) Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller andelshaveren indstiller en person, med

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

hvem vedkommende er nær beslægtet (børn, søskende, børnebørn, forældre eller bedsteforældre) eller til en person, som i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

b) Sammenlægning: For at få et stabilt og fastboende klientel i ejendommen tilgodeses muligheden for fysisk lejlighedssammenlægning. Der godkendes kun vandrette sammenlægninger i samme opgang. Den sammenlagte må ikke overstige 150 etagekvadratmeter.

c) Andre andelshavere, der har brugsret til en beboelseslejlighed, og som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Andelshavere, der indtegnes på venteliste samtidig, har dog indbyrdes anciennitet efter, hvor længe de har boet i ejendommen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.

d) Børn af andelshavere boende i ejendommen. Børnene indtagenes på en venteliste hos bestyrelsen således, at det barn, som først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Børn, der indtegnes på venteliste samtidig, har dog indbyrdes anciennitet efter, hvor længe dets forældre har boet i ejendommen.

e) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegning.

f) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

13.03. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

13.04. Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 3.

13.04. Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter stk. 2 litra f indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14.

13.05. En andelshaver er uden fraflytning berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

13.06. Ved sammenlægning af to andele, jf. stk. 2, litra b, udstedes et nyt andelsbevis for den sammenlagte bolig når denne fremstår som én bolig. Den sammenlagte bolig har dog allerede fra overdragelsen af andel nr. 2 kun 1 stemme. Sammenlægningen skal være tilendebragt indenfor 6 måneder efter at andel nr. 2 blev overdraget. Sammenlægningen skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10. Ved overtagelsen af andel nr. 2 er der pligt til sammenlægning.

Pris

§ 14

14.01. Prisen for andelen, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, skal godkendes af bestyrelsen. Prisen opgøres efter nedenstående retningslinier:

1) Værdien af andelen i Foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes af generalforsamlingen under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

   Såfremt prisfastsættelsen beregnes på basis af ejendommens seneste offentlige vurdering, og denne nedsættes efter årsregnskabet er udarbejdet, skal ejendommens værdi nedsættes tilsvarende.

2) Værdien af forbedringer og inventar i lejligheden med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage fastsættes efter § 14, stk. 2.

   Bortset fra inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, skal køber dog frit kunne nægte at overtage inventar.

3) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig mangelfuld, kan der foretages prisnedslag herfor efter § 14, stk. 2.

14. 02 Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af administrator.

14.03. Skønsmanden eller bestyrelsen skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den fraflyttende andelshaver samt en repræsentant for bestyrelsen, og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

14.04. Fraflyttende andelshaver skal forinden syn og skøn jf. stk. 2 indhente installationseftersyn af såvel el- som vvs-installationer i boligen. Installationseftersynene

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

skal foretages af hhv. en autoriseret el-installatør og en autoriseret vvs-installatør. Omkostningerne ved installationseftersynene afholdes af den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen kan kræve, at installationseftersynene skal udføres af ejendommens sædvanlige installatører.

14.05. Hvis enten den indflyttende eller den fraflyttende andelshaver ønsker lejligheden revurderet, skal pågældende selv betale de eventuelle omkostninger forbundet hermed. Samme bestemmelse gør sig gældende hvis den fraflyttende andelshaver ønsker lejligheden revurderet, fordi denne ikke deltog ved den første vurdering indkaldt i overensstemmelse med ovennævnte.

Fremgangsmåde

§ 15

15.01. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af Foreningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar samt oplysning om fortrydelsesret. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse, om adgang til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt om straf.

15.02. Alle vilkår for overdragelsen af andel, hvortil der er knyttet retten til en bolig, skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet eller godkendt standardformular. Foreningen kan hos sælger og/eller køber opkræve et gebyr. Godkendelsen skal foreligge inden 4 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen. Foreningen kan endvidere kræve, at sælgeren refunderer udgiften til forespørgsel til Andelsboligbogen, samt refunderer afholdte udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde herved og ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

15.03. Købesummen skal indbetales til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner restprovenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Andelsboligforeningen er berettiget til at tilbageholde et beløb til sikring af, at lejligheden afleveres i forsvarlig stand, samt et depositum til sikring af fraflyttende andelshavers opfyldelse af forpligtelse i forbindelse med

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

varmeregnskab mv. Udbetaling af restbeløbet skal ske tidligst 2 og senest 4 uger efter overtagelsen.

15.04. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er Foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

15.05. Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Finansiering af overdragelsessum

§ 16

16.01. *(Udgået).*

Manglende indstilling af køber

§ 17

17.01. Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter bestemmelserne i § 15.

Dødsfald

§ 18

18.01. I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

18.02. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har han ret til efter reglerne i § 13 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

18.03. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til andre, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som mindst i 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linie, samt til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.

18.04. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overtagelse skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

Samlivsophævelse

§ 19

19.01. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

19.02. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen efter bestemmelserne i § 13 hvem der skal overtage andel og lejlighed.

19.03. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse

§ 20

20.01. Andelshaveren kan ikke opsige medlemskab af Foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførelse af andel.

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

Eksklusion

§ 21

21.01. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

2) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen efter modtagelse af skriftligt påkrav, opstillet i henhold til lejeloven.

3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.

4) Såfremt en andelshaver har igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, og andelshaver trods påkrav ikke foretager nødvendig reetablering, renholdelse, istandsættelse inden udløbet af en fastsat frist jfr. § 11.

5) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

6) Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

7) Når et medlem misligholder et af Foreningen ydet lån, eller et lån, som Foreningen har garanteret for.

8) Når et medlem groft generer andre medlemmer eller foreningen.

9) Når et medlem gentagende gange overtræder husordenen, uden at dette efter lejeloven berettiger til at hæve/opsige.

10) Når et medlem uden tilladelse eller i strid med lejeloven ikke bor i lejligheden.

11) Når en panthaver der har overtaget brugsretten af en andel efter tvangsauktion, ikke har solgt andelen senest 9 måneder efter auktionsdagen.

§ 21a

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

21a.01. Alle beslutninger truffet af bestyrelsen kan af det eller de medlemmer beslutningen berører indbringes for en generalforsamling og/eller de sædvanlige domstole.

21a.02. På forlangende kan bestyrelsen begrunde og bekræfte sin beslutning skriftligt.

21a.03. Bestyrelsen bestemmer selv, hvorvidt klagen skal have opsættende virkning.

Generalforsamling

§ 22

22.01. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

22.02. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1) Valg af dirigent og referent.

2) Bestyrelsens beretning.

3) Forelæggelse af regnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

5) Forslag.

6) Valg til bestyrelsen.

7) Valg af administrator.

8) Valg af revisor.

9) Eventuelt.

22.03. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af medlemmerne af Foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden. Bestyrelsen kan beslutte at afholde en ekstraordinær generalforsamling uden fremmøde som en afstemning via foreningens hjemmeside eller ved afgivelse af stemmefuldmagt, hvis bestyrelsen vurderer, at dagsordenen egner sig hertil.

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

Indkaldelse m.v.

§ 23

23.01. Generalforsamlingen indkaldes med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

23.02. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

23.03. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

23.04. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

23.05. Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal

§ 24

24.01. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller Foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af Foreningens medlemmer være repræsenteret.

24.02. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andelene, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 20 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret og med mindst 2/3 flertal. Er ikke mindst 2/3 af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de repræsenterede

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

24.03. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, over for hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

24.04. Forslag om salg af fast ejendom eller om Foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst ¾ af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst ¾ af samtlige medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst ¾ af de repræsenteret for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst ¾ flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

Dirigent m.v.

§ 25

25.01. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

25.02. Den af generalforsamlingen valgte referent skriver referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen trufne beslutninger, skal bringes til andelshavernes kendskab senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

§ 26

26.01. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af Foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

26.02 Bestyrelsen kan foretage konvertering af andelsboligforeningens realkreditlån. Bestyrelsens mandat omfatter også omlægning af kassekredit i bank til realkreditbelåning og indfrielse af realkreditlån ved træk på kassekredit, omlægning af lån med afdrag til afdragsfri belåning, samt endvidere omlægning af fastforrentede lån til lån med variabel rente. En beslutning om omlægning skal tiltrædes af enten foreningens revisor eller administrator.

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

Bestyrelsesmedlemmer

§ 27

27.01. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsen udpeges af generalforsamlingen, og bestyrelsen konstituerer sig med en formand og en næstformand. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

27.02. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, hvis de bebor en lejlighed sammen med en andelshaver og lejere i familiekøb jf. § 11.02. Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges maksimalt 2 personer fra hver husstand. Der kan som bestyrelsesmedlemmer dog kun vælges 2 fra samme husstand, hvis der opstiller færre end 5 kandidater til bestyrelsen.

27.03. Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen.

27.04. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for en resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 28

28.01. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

28.02. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

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

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

Møder

§ 29

29.01. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

29.02. Der føres referat for bestyrelsesmøderne. Referaterne angiver hvilke bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i møderne, og godkendes løbende af bestyrelsen.

29.03. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Tegningsret

§ 30

30.01. Foreningen tegnes af formanden og 1 bestyrelsesmedlem i forening.

Administration

§ 31

31.01. Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Regnskab

§ 32

32.01. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator. Regnskabsåret er 1/7 – 30/6. Første regnskabsår løber dog fra 1/6 1997 til 30/6 1997.

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

32.02. I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

32.03. Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

Revision

§ 33

33.01. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 34

34.01. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget bringes til andelshavernes kendskab senest samtidig med indkaldelse til ordinær generalforsamling.

Opløsning

§ 35

35.01. Opløsning ved likvidation forestås ved to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

35.02. Efter realisation af Foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

Arbejdsweekend

§ 36

36.01. Alle andelshavere (dog undtagen pensionister) er forpligtede til at deltage i vedligeholdelsesarbejde på foreningens arbejdsweekender. Foreningen kan dog kun råde over maksimum 2 årlige arbejdsweekender. Planlægning og varsling af arbejdsweekender varetages af bestyrelsen.

36.02. En arbejdsweekend skal varsles minimum tre uger inden denne finder sted.

36.03. Hvis en person fra hver bolig ikke møder op til den varslede arbejdsweekend, opkræves et beløb på kr. 500,00. Beløbet er betalingspligtigt, og manglende betaling kan medføre eksklusion i henhold til § 21, st. 2.

36.04. Fremlejere er ligeledes forpligtede til at deltage i de varslede arbejdsdage på samme vilkår som andelshavere.

Kommunikation

§ 37

37.01. Bestyrelsen, administrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, mv. digitalt, fremlagt via e-boks, e-mail, foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende udbredt fildeling.

37.02. Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse, cpr- og telefonnummer eller tilsvarende for digital kommunikation, til bestyrelsen og administrator. En andelshaver har selv ansvaret for at opdatere/indmelde ændringer i oplysningerne.

37.03. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende udbredt fildeling skal anses for fremkommet.

37.04. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter kan andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation kræve at modtage i fysisk form, omdelt eller pr post. Kravet herom skal stilles skriftligt til bestyrelse og administrator. Foreningen kan opkræve et passende gebyr hos andelshaver svarende til distributionen.

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

37.05 Bestyrelsen og administrator er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 29. april 1997, samt ændringer vedtaget på:

- Ekstraordinær generalforsamling den 9. januar 2001 (§ 13, stk. 2, litra b og litra d).
- Ordinær generalforsamling den 31. oktober 2001 (§ 23, stk. 3).
- Ordinær generalforsamling den 28. oktober 2002 (§ 13 og § 14, stk. 3 og 4).
- Ekstraordinær generalforsamling den 12. maj 2003 (§ 8, stk. 2 og § 13, stk. 2, litra a samt § 36, stk. 3).
- Ekstraordinær generalforsamling den 3. februar 2005 (§ 6, stk. 2).
- Ordinær generalforsamling den 27. oktober 2005 (§ 6, § 11 samt § 15 og § 36, stk. 3. § 16 udgår).
- Ekstraordinær generalforsamling den 17. februar 2010 (§ 11, stk. 2).
- Ekstraordinær generalforsamling 1. december 2010 (§ 3 stk. 2 og 3, § 8 stk. 4, § 21 2) og 10) samt § 26 stk. 2).
- Ordinær generalforsamling den 30. september 2014 (§§ 7, 12, 14, 15, 23, 25, 27, 29, 34).
- Ordinær generalforsamling den 28. oktober 2015 (§ 11.02).
- Ekstraordinær generalforsamling den 16. november 2017 (§ 8, 37, 22, 24).
- Skriftlig afstemning november 2018 (§ 6 stk. 2 – slettet).
- Ordinær generalforsamling den 28. oktober 2021 (§ 11.02).
- Skriftlig afstemning december 2022 (§ 27.02 samt 36.01).
- Skriftlig afstemning november 2023 (§ 22.02, 25.02 samt 37.01).
- Ordinær generalforsamling 27.10.2025 (§ 9.3, 11, 21, 36.03).

I bestyrelsen:

Underskrevet digitalt se særskilt underskriftsside

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

List of Signatures, page 1/1

Stefan Kristensen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Stefan August Kristensen
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Sundbyvester (226)
ID: 669f55aa-46fa-4a8e-afb2-f8e2867664cc
Tidspunkt for underskrift: 2025-11-04 21:19
Underskrevet med MitID

Luna Marie Petersen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Luna Marie Petersen
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Sundbyvester (226)
ID: f0930a41-dfc5-4a55-b998-4dc18bde02e4
Tidspunkt for underskrift: 2025-11-12 17:11
Underskrevet med MitID

Allan Rigelsø

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Allan Rigelsø
Rolle: Dirigent
ID: 10a0c12f-ed42-4130-bc9d-2f959c396eee
Tidspunkt for underskrift: 2025-11-04 16:48
Underskrevet med MitID

Anne-Mette Sillassen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Rolle: Næstformand På vegne af A/B Sundbyvester (226)
ID: e440d62d-ae12-4cf8-90ec-914e414c9437
Tidspunkt for underskrift: 2025-11-04 17:50
Underskrevet med MitID

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 41b6e4ae-a198-4983-8817-7847f9e02cec

Social- og Boligministeriet

VEJLEDNING TIL KØBER
om prisfastsættelse af andelsboliger
(regler for den maksimale pris og overpris)

MARTS 2025

1. Indledning

I denne vejledning kan du læse om, hvad sælger maksimalt må kræve af dig som køber for sin andelsbolig, og hvilke muligheder du har, hvis du bliver præsenteret for et krav om betaling af overpris.

Betaling af overpris kan ske på flere måder. Det kan være betaling af en ulovlig høj andelsværdi, manglende fradrag af værdiforringelser for forbedringer, manglende fradrag for mangler eller vedligeholdelsesstand, betaling af "penge under bordet" eller at salget betinges af køb af løsøre.

Læs nærmere herom nedenfor.

2. Sælgers oplysningspligt

Inden du indgår aftale om køb af en andelsbolig, har sælger ifølge andelsboligloven pligt til skriftligt at oplyse dig om:

1) maksimalprisbestemmelsen, jf. afsnit 3,
2) strafbestemmelsen, jf. afsnit 4, og
3) ophævelses- og tilbagebetalingsbestemmelserne, jf. afsnit 5.

Derudover har sælger pligt til at udlevere en række dokumenter, så du som køber kan orientere dog om andelsboligforeningens forhold, herunder de økonomiske forhold, der ligger til grund for fastlæggelse af prisen for andelsboligen.

Vær opmærksom på, at du som køber forventes at gennemgå og forstå de udleverede dokumenter, herunder forholde dig til, om prisen er beregnet korrekt. Hvis du ikke selv er i stand til at vurdere dette, og du har en formodning om, at prisen er beregnet forkert, bør du søge rådgivning herom.

3. Maksimalprisbestemmelsen (andelsboliglovens § 5)

Andelsboligloven fastsætter en grænse for, hvor høj en pris sælger må kræve for sin andelsbolig. Dette betegnes som maksimalprisen. Maksimalprisen opgøres ud fra:

1) andelen i foreningens formue (andelsværdien)
2) forbedringer, inkl. særligt tilpasset inventar, og
3) vedligeholdelsesstanden.

Prisen på andelsboligen kan være yderligere begrænset af vedtægterne eller generalforsamlingsbeslutninger, idet det står generalforsamlingen frit for at

hensætte beløb til fremtidig vedligeholdelse eller friholde værdi til brug for belåning af andelsboligforeningen.

Maksimalprisen for den enkelte andelsbolig fremgår af "Nøgleoplysningsskema for andelsbolig til salg" (*fra 1. juli 2025*: "Nøgleoplysningsskema for andelsboligsalg og for salg af bolig i boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber omfattet af § 8 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber").

Sælger må ikke kræve en pris, der overstiger maksimalprisen – hverken som en del af overdragelsesaftalen eller ved siden af denne, fx i form af "penge under bordet".

Ad 1) Andelen i foreningens formue (andelsværdien)
Maksimalprisen består for det første af andelsboligens forholdsmæssige andel i foreningens formue (andelsværdien). Andelsværdien fastsættes på foreningens generalforsamling med virkning for det kommende år. Dette sker i forbindelse med godkendelse af foreningens årsregnskab og skal fremgå som note til årsregnskabet.

Foreningens formue opgøres som værdien af foreningens aktiver, hvoraf det vigtigste er foreningens ejendom, fratrukket foreningens gæld.

Værdien af foreningens ejendom opgøres efter ét af fire principper:

a) anskaffelsessummen,
b) den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering),
c) den offentlige ejendomsvurdering eller
d) den offentlige ejendomsvurdering reguleret efter NPI.

Opgørelsen af foreningens gæld er nærmere reguleret i andelsboliglovens § 5, stk. 5.

Andelsboliglovens § 5, stk. 6-7 og stk. 11-12, indeholder yderligere bestemmelser og særregler for opgørelse af foreningens formue.

Såfremt foreningens formue er faldet væsentligt siden den seneste generalforsamling, skal du være opmærksom på, at andelsværdien skal reguleres tilsvarende.

Et sådant fald kan fx være opstået på grund af en negativ markedsværdi af en renteswapaftale, et fald i værdien af foreningens ejendom, optagelse af nye lån eller lignende. I sådanne tilfælde har foreningen pligt til at beregne en ny andelsværdi.

Særregler for opgørelse af prisen på andelsbolig
Udover de almindelige regler er der en række særregler for opgørelse af prisen på andelsboligen, fx hvis der er ydet støtte til foreningen, eller ejendommen er opført med støtte. Se hertil andelsboliglovens § 5, stk. 8-9.

Der gælder ligeledes særregler for beregningen af prisen på andelsboligen, såfremt der er påbudt omprioritering af realkreditlån, hvortil der er ydet rentesikring. Se hertil andelsboliglovens § 5, stk. 10.

Ad 2) forbedringer, inkl. særligt tilpasset inventar
Udover andelsværdien må sælger kræve et tillæg for individuelle forbedringer i andelsboligen, herunder særligt tilpasset inventar. Efter andelsboliglovens § 5, stk. 13, fastsættes forbedringer til anskaffelsessummen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Det er i nogle tilfælde fastsat i vedtægterne, hvordan prisen for forbedringerne skal opgøres i den konkrete forening. Såfremt det ikke er fastsat nærmere regler for fastsættelsen

af prisen for forbedringer i vedtægterne, skal disse fastsættes i henhold til ABF's afskrivningskurver.

Prisen for eventuelle forbedringer og særligt tilpasset inventar indgår i den pris, som bestyrelsen har pligt at kontrollere i forbindelse med forelæggelse af overdragelsesaftalen til godkendelse. Prisen skal derfor være en del af den aftalte pris, der fremgår af overdragelsesaftalen. For at lette bestyrelsens kontrol af at maksimalprisen overholdes, bør prisen fremgå særskilt i overdragelsesaftalen, som bestyrelsen godkender.

Som køber indtræder du i sælgers rettigheder og forpligtelser, hvorfor du vil komme til at hæfte for eventuelle fejl og mangler ved eventuelle forbedringer. Vær opmærksom på, at forbedringer, der er behæftet med mangler, også kan kvalificeres som en overpris. Det samme gælder, hvis der betales fuld pris for en forbedring uden fradrag for eventuel værdiforringelse.

Ad 3) Vedligeholdelsesstand
Ved beregning af maksimalprisen kan andelsboligens vedligeholdelsesstand også have en betydning, såfremt den afviger *væsentligt* fra det sædvanlige.

Hvis vedligeholdelsesstanden er væsentligt dårligere end sædvanligt, kan det betinge et fradrag i prisen. Modsat, hvis vedligeholdelsesstanden er væsentligt bedre end sædvanligt, kan det betinge et pristillæg. Såfremt der gives et fradrag eller et tillæg, bør det fremgå af opgørelsen af maksimalprisen i overdragelsesaftalen, da bestyrelsen har pligt til at kontrollere denne.

Særligt om inventar, løsøre og andre ydelser
Sælger må ikke betinge købet af andelsboligen af, at der købes inventar, løsøre eller andre ydelser. Det gælder dog ikke for køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.

Inventar der normalt anses som særligt tilpasset eller installeret i lejligheden er fx faste tæpper, indbyggede klædeskabe og hårde hvidevarer, der er indbygget i køkkenelementer.

Til forskel er løsøre fx møbler, gardiner og almindelige klædeskabe.

Såfremt du i forbindelse med køb af andelsboligen indgår aftale med sælger om at købe inventar, løsøre eller andre ydelser, må sælger ikke tage en højere pris, end hvad der "med rimelighed kan betinges." Formålet med denne bestemmelse er at forhindre omgåelse af maksimalprisbestemmelsen. Det anbefales derfor, at lade sådanne "ekstra køb" fremgå af overdragelsesaftalen som bestyrelsen godkender.

Hvis sælger kræver, at du køber løsøre som en del af handlen, så kan du efter underskrift på overdragelsesaftalen og indtil overtagelsesdagen fortryde den del af handlen, der vedrører løsøret uden samtidig at fortryde købet af andelsboligen.

Særligt om salgsomkostninger
Det kan ikke aftales, at du skal betale sælgers omkostninger i forbindelse med overdragelsen, som fx salær til sælgers ejendomsmægler eller sælgers gebyr til administrator. Du kan dog blive opkrævet et gebyr for arbejde i forbindelse med overdragelse fra fx administrator eller foreningen.

Bestyrelsens godkendelse af overdragelsesaftalen
Bestyrelsen har ifølge andelsboligloven pligt til at kontrollere prisen på andelsboligen, inkl. prisen for forbedringer m.v., som et led i forelæggelsen af overdragelsesaftalen til bestyrelsens godkendelse. Indgår køb af inventar, løsøre eller andre ydelser i overdragelsesaftalen, kontrollerer bestyrelsen ligeledes prisen for dette.

Bestyrelsen kan forlange prisen nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger maksimalprisbestemmelsen.

Såfremt du er i tvivl om, hvorvidt den pris, som sælger kræver, er i overensstemmelse med maksimalprisreglerne, har du mulighed for at gøre bestyrelsen opmærksom herpå. Det samme gælder, hvis sælger kræver betaling udover det, der fremgår af overdragelsesaftalen.

4. Strafbestemmelser (andelsboliglovens § 15, stk. 1 og stk. 3)

Sælger kan straffes med bøde og fængsel indtil 4 måneder, hvis der tages en højere pris, end hvad der er tilladt efter maksimalprisbestemmelserne i andelsboliglovens § 5. Det gælder både forsætlige og uagtsomme overtrædelser. Der er ikke regler om straf for køber, der har betalt en overpris.

Herudover straffes overtrædelse af en række regler om pligt til at udnytte brugsretten, begrænsning i indflydelse på foreningens forhold for oprindelige ejer eller personer, der finansierer et andelsboligkøb (andelsboliglovens § 2, stk. 4, 5 eller 6, 1. eller 2. pkt.) med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

5. Ophævelses- og tilbagebetalingsbestemmelser (andelsboliglovens § 16, stk. 1 og stk. 3)

Hvis du har betalt en overpris, har du mulighed for enten at hæve købsaftalen eller kræve prisen nedsat og få tilbagebetaling af den betalte overpris.

Ophævelse af aftalen

Hvis du ønsker at hæve aftalen, kan du kræve tilbagebetaling af kontantudbetalingen og senere betalte ydelser, herunder renter og afdrag.

Vær opmærksom på, at såfremt du ønsker at gøre krav om at hæve aftalen, kan det være en god idé at søge rådgivning.

Tilbagebetaling af overpris

Hvis du vil beholde den andelsbolig, du har købt, kan du i stedet for at hæve handlen vælge prisen nedsat og en eventuel betalt overpris tilbagebetalt.

Den almindelige forældelsesfrist på tre år i forældelsesloven finder anvendelse på tilbagebetalingskrav for overpris. Du kan derfor gøre dit krav gældende i op til tre år fra du fik eller burde have fået kendskab til dit krav. Hvis købsaftalen er indgået før 1. juli 2018 gælder en forældelsesfrist på seks måneder fra du fik eller burde have fået kendskab til dit krav.

Du kan kræve selv små overpriser tilbagebetalt.

Det kan ikke aftales på forhånd, at denne bestemmelse ikke skal gælde, hvorfor en eventuel aftale om dette i overragelsesaftalen, eller på anden måde, ikke vil begrænse din ret til at få overprisen tilbagebetalt.

”Penge under bordet” betragtes også som en overpris, og kan derfor også kræves tilbagebetalt fra sælger, hvis du dokumentere, at du har betalt pengene.

Ved udlevering af denne vejledning (4 sider) til køber, opfylder du som sælger din forpligtelse til at gøre køber skriftligt bekendt med indholdet af andelsboliglovens § 5, § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1 og 3.

Andelsboligbogsattest

Udskrevet:	30.03.2026 13:38:33
Adresse:	Hendonvej 10, 2., TH. 2300 København S
Kommunekode:	0101
Vejkode:	2808

Der findes i Andelsboligbogen ingen tinglyste meddelelser på adressen

---

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer:	21.10.2009-263081-84
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	644.000 DKK
Rente:	ingen

Senest påtegnet:

Dato:	01.04.2015 12:47:59

Kreditorer:

Navn:	Shamas Shahzad
Cpr-nr.:	280571-****

Debitorer:

Navn:	Shamas Shahzad
Cpr-nr.:	280571-****

Meddelelseshavere:

Navn:	Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland
Cvr-nr.:	25992180

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:

Navn:	Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland
Cvr-nr.:	25992180

Tillægstekst:

Tillægstekst fra TLS
Forrentes fra evt. tvangsauktion med rentelovens

morarentesats.

Dokumentet indeholder fuldmagt til meddelelseshaver.
Opsigelse: 14

dage. Særlige bestemmelser.

Underpant:

Dato/løbenummer:	01.04.2015-1006247339
Prioritet:	1
Underpantsbeløb:	644.000 DKK
Underpanthavere:	Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland 25992180

Dokument:

Dato/løbenummer:	07.04.2017-1008588370
Prioritet:	2
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	366.704 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

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

Debitorer:

Navn:	Shamas Shahzad
Cpr-nr.:	280571-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	21.10.2009-263081-84
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	644.000 DKK
Kreditor:	Shamas Shahzad

Dokument:

Dato/løbenummer:	17.11.2017-1009337493
Prioritet:	3
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	38.344 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

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

Debitorer:

Navn:	Shamas Shahzad
Cpr-nr.:	280571-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	21.10.2009-263081-84
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	644.000 DKK
Kreditor:	Shamas Shahzad
Dato/løbenummer:	07.04.2017-1008588370
Prioritet:	2
Hovedstol:	366.704 DKK
Kreditor:	Lowell Danmark A/S

Dokument:

Dato/løbenummer:	12.02.2018-1009563811
Prioritet:	4
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	24.501 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	EKSPRES BANK A/S
Cvr-nr.:	16917931

Debitorer:

Navn:	Shamas Shahzad
Cpr-nr.:	280571-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	21.10.2009-263081-84
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	644.000 DKK
Kreditor:	Shamas Shahzad
Dato/løbenummer:	07.04.2017-1008588370
Prioritet:	2
Hovedstol:	366.704 DKK

Kreditor:	Lowell Danmark A/S
Dato/løbenummer:	17.11.2017-1009337493
Prioritet:	3
Hovedstol:	38.344 DKK
Kreditor:	Lowell Danmark A/S

Dokument:

Dato/løbenummer:	25.06.2018-1009895890
Prioritet:	5
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	33.834 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Mike Johan Legarth
Cpr-nr.:	230360-****

Debitorer:

Navn:	Shamas Shahzad
Cpr-nr.:	280571-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	21.10.2009-263081-84
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	644.000 DKK
Kreditor:	Shamas Shahzad
Dato/løbenummer:	07.04.2017-1008588370
Prioritet:	2
Hovedstol:	366.704 DKK
Kreditor:	Lowell Danmark A/S
Dato/løbenummer:	17.11.2017-1009337493
Prioritet:	3
Hovedstol:	38.344 DKK
Kreditor:	Lowell Danmark A/S
Dato/løbenummer:	12.02.2018-1009563811
Prioritet:	4
Hovedstol:	24.501 DKK
Kreditor:	EKSPRES BANK A/S

Dokument:

Dato/løbenummer:	27.08.2018-1010053840
Prioritet:	6
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	13.090 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	4FINANCE ApS
Cvr-nr.:	32557864

Debitorer:

Navn:	Shamas Shahzad
Cpr-nr.:	280571-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	21.10.2009-263081-84
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	644.000 DKK
Kreditor:	Shamas Shahzad
Dato/løbenummer:	07.04.2017-1008588370
Prioritet:	2
Hovedstol:	366.704 DKK
Kreditor:	Lowell Danmark A/S
Dato/løbenummer:	17.11.2017-1009337493
Prioritet:	3
Hovedstol:	38.344 DKK
Kreditor:	Lowell Danmark A/S
Dato/løbenummer:	12.02.2018-1009563811
Prioritet:	4
Hovedstol:	24.501 DKK
Kreditor:	EKSPRES BANK A/S
Dato/løbenummer:	25.06.2018-1009895890
Prioritet:	5
Hovedstol:	33.834 DKK
Kreditor:	Mike Johan Legarth

Dokument:

Dato/løbenummer:	06.12.2022-1014462282
Prioritet:	7
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	32.230 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	LOWELL DANMARK A/S
Cvr-nr.:	18457970

Debitorer:

Navn:	Shamas Shahzad
Cpr-nr.:	280571-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	21.10.2009-263081-84
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	644.000 DKK
Kreditor:	Shamas Shahzad
Dato/løbenummer:	07.04.2017-1008588370
Prioritet:	2
Hovedstol:	366.704 DKK
Kreditor:	Lowell Danmark A/S
Dato/løbenummer:	17.11.2017-1009337493
Prioritet:	3
Hovedstol:	38.344 DKK
Kreditor:	Lowell Danmark A/S
Dato/løbenummer:	12.02.2018-1009563811
Prioritet:	4
Hovedstol:	24.501 DKK
Kreditor:	EKSPRES BANK A/S
Dato/løbenummer:	25.06.2018-1009895890
Prioritet:	5
Hovedstol:	33.834 DKK
Kreditor:	Mike Johan Legarth
Dato/løbenummer:	27.08.2018-1010053840
Prioritet:	6
Hovedstol:	13.090 DKK
Kreditor:	4FINANCE ApS

Dokument:

Dato/løbenummer:	09.12.2024-1016257099
Prioritet:	8
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	19.245 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn: Intrum Investment no. 2 Designated Activity Company

Debitorer:

Navn: Shamas Shahzad
Cpr-nr.: 280571-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 21.10.2009-263081-84
Prioritet: 1
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 644.000 DKK
Kreditor: Shamas Shahzad

Dato/løbenummer: 07.04.2017-1008588370
Prioritet: 2
Hovedstol: 366.704 DKK
Kreditor: Lowell Danmark A/S

Dato/løbenummer: 17.11.2017-1009337493
Prioritet: 3
Hovedstol: 38.344 DKK
Kreditor: Lowell Danmark A/S

Dato/løbenummer: 12.02.2018-1009563811
Prioritet: 4
Hovedstol: 24.501 DKK
Kreditor: EKSPRES BANK A/S

Dato/løbenummer: 25.06.2018-1009895890
Prioritet: 5
Hovedstol: 33.834 DKK
Kreditor: Mike Johan Legarth

Dato/løbenummer: 27.08.2018-1010053840
Prioritet: 6
Hovedstol: 13.090 DKK
Kreditor: 4FINANCE ApS

Dato/løbenummer: 06.12.2022-1014462282
Prioritet: 7
Hovedstol: 32.230 DKK
Kreditor: LOWELL DANMARK A/S

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.12.2024-1016257104
Prioritet: 9
Dokumenttype: Udlæg

Hovedstol: 17.997 DKK
Rentesats: 0 %

Kreditorer:

Navn: Intrum Investment no. 2 Designated Activity Company

Debitorer:

Navn: Shamas Shahzad
Cpr-nr.: 280571-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 21.10.2009-263081-84
Prioritet: 1
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 644.000 DKK
Kreditor: Shamas Shahzad

Dato/løbenummer: 07.04.2017-1008588370
Prioritet: 2
Hovedstol: 366.704 DKK
Kreditor: Lowell Danmark A/S

Dato/løbenummer: 17.11.2017-1009337493
Prioritet: 3
Hovedstol: 38.344 DKK
Kreditor: Lowell Danmark A/S

Dato/løbenummer: 12.02.2018-1009563811
Prioritet: 4
Hovedstol: 24.501 DKK
Kreditor: EKSPRES BANK A/S

Dato/løbenummer: 25.06.2018-1009895890
Prioritet: 5
Hovedstol: 33.834 DKK
Kreditor: Mike Johan Legarth

Dato/løbenummer: 27.08.2018-1010053840
Prioritet: 6
Hovedstol: 13.090 DKK
Kreditor: 4FINANCE ApS

Dato/løbenummer: 06.12.2022-1014462282
Prioritet: 7
Hovedstol: 32.230 DKK
Kreditor: LOWELL DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 09.12.2024-1016257099
Prioritet: 8
Hovedstol: 19.245 DKK
Kreditor: Intrum Investment no. 2 Designated Activity Company

KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

1. Salgsopstilling.

Salgsopstillingen er auktionens vigtigste dokument. Den skal indeholde oplysning om salgsvilkårene og andre væsentlige forhold.

Salgsvilkårene er justitsministeriets auktionsvilkår, der findes i salgsopstillingen. Eventuelle fravigelser meddeles på auktionsmødet.

Salgsopstillingen udfærdiges af den, der har anmodet om auktionen (rekvirenten) eller dennes advokat.

Salgsopstillingen kan ses på eller downloades fra internettet, hvor der annonceres og informeres om tvangsauktioner. Retterne tilbyder gratis wifi.

2. Købesummen

Den samlede købesum består af budsummen med tillæg af størstebeløbet. Størstebeløbet er det beløb, der skal betales ud over budsummen, og består af fortrinsberettigede krav og sagsomkostninger. Størstebeløbet oplyses under auktionen. Beløbet er anslået i salgsopstillingen.

Derudover skal en køber betale en auktionsafgift på 1.500 kr. Hertil kommer udgifter til tinglysning.

3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

Når man byder, skal man oplyse, hvem man byder for.

Byder man for andre, skal man medbringe skriftlig original fuldmagt.

Byder man for et selskab eller lignende, skal man medbringe en aktuel tegningsudskrift.

Det er ikke muligt at byde skriftligt eller via elektroniske medier.

Fogedretten kan kræve, at man straks sandsynliggør, at man kan opfylde sit bud. Bud på auktion er bindende.

Bud på 1. auktion er bindende i 6 uger, hvis der skal holdes ny auktion.

4. Sikkerhed

Højestbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

- dækkede restancer (salgsopstillingen kolonne 3)
- ¼ af de dækkede hæftelser, der kan kræves udbetalt (salgsopstillingens kolonne 4) og
- størstebeløbet

I salgsopstillingen findes en foreløbig beregning. Det nøjagtige beløb afhænger af budets størrelse og kan derfor først beregnes efter budgivningen.

Sikkerheden kan kræves stillet straks, når budgivningen er sluttet. Man kan ikke indrette sig på, at man kan få mulighed for at gå i banken, kontakte sin advokat eller lignende.

På auktionsmødet vil fogedretten normalt tillade, at højestbydende får en frist på op til 7 dage til at stille sikkerheden, hvis man straks stiller sikkerhed for omkostningerne til et nyt auktionsmøde ("den lille sikkerhed"). Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr. og fastsættes af fogedretten under auktionsmødet.

Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay. Overførslen skal i så fald "swipes" over for fogeden med angivelse af AS-nummeret i emnefeltet.

Sikkerhed kan ikke stilles ved Dankort/hævekort, lånebevis, dokumentation for nødvendige midler på bankkonto, udenlandsk valuta o.lign.

Vær opmærksom på, at sikkerheden ikke kan bruges til at betale med. Stilles sikkerheden kontant, skal man bruge "dobbelt" likviditet.

Sikkerheden frigives først, når det er dokumenteret, at auktionsvilkårene er opfyldt.

5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

Den, der anmoder om ny auktion, skal stille sikkerhed for omkostningerne herved. Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr.

Udækkede rettighedshavere og ejeren kan indgå en hammerslagsaftale. En hammerslagsaftale er en aftale om, at den ny auktion kan tilbagekaldes af den, som har anmodet om ny auktion. Konsekvensen er, at ejendommen sælges til højestbydende på 1. auktion, og at ny auktion ikke afholdes.

6. Råderet over ejendommen

En køber får først rådighed over ejendommen, når fogedretten har modtaget hele sikkerhedsstillelsen for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Skal der holdes ny auktion, får køberen først rådighed over ejendommen, når den ny auktion har været afholdt.

En køber skal forrente den dækkede gæld fra tidspunktet for første auktion.

7. Auktionsskøde

Via www.tinglysning.dk kan køber selv oprette et auktionsskøde, når auktionsafgiften og eventuel moms er betalt. Køber skal vedhæfte en udskrift af auktionsbogen og samtykkeerklæringer fra samtlige, dækkede rettighedshavere i kolonneopstillingen og alle de rettighedshavere, der har beløb til gode ud over auktionsbuddet - det, der kaldes størstebeløbet. Ingen af dokumenterne må indeholde oplysninger om personnumre.

Køber skal orientere fogedretten, når et digitalt skøde er klar til underskrift og i den forbindelse oplyse under hvilket navn, dokumentet kan søges frem.

Hvis ejendommen skal videresælges, sparer man tinglysningsafgift ved at oprette et transportskøde, hvorved retten til at få udstedt auktionsskøde overdrages. Transportskødet skal også vedhæftes sammen med de andre dokumenter.

Køber skal selv sørge for at få tinglyst auktionsskødet og at anmode Tinglysningsretten om at slette helt eller delvist udækkede hæftelser.

Du kan læse mere om digitale auktionsskøder her

Køber skal endvidere betale en tinglysningsafgift. Se tinglysningsafgiftsloven og SKAT.dk - tinglysningsafgiftsvejledningen.

Bekendtgørelse 1978-12-15 nr. 652 om tvangsauktionsvilkår

(fast ejendom),

som ændret ved bkg 1982-03-31 nr. 121, bkg 1989-12-18 nr. 866, bkg 1990-12-21 nr. 896, bkg 2003-06-17 nr. 519, bkg 2016-02-26 nr. 185 og bkg 2020-03-26 nr. 316

I medfør af § 570, stk. 1, i lov om rettens pleje, jf. lovbekendtgørelse nr. 938 af 10. september 2019, fastsættes:

§ 1. Tvangsauktion over fast ejendom skal afholdes på justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jf. bilaget til bekendtgørelsen.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1979 og får virkning for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger indgivet til fogedretten efter den 1. januar 1979.

BILAG

Tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

1. Auktionen omfatter

a. Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder mv.
   Ejendommen mv. sælges, som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.

b. Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter ejendommens overtagelse kræve den leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet.

Køberen kan ikke gøre krav på forudbetalt leje, der er omfattet af tinglysningslovens § 3, stk. 2.

2. Salgsopstilling

Ejendommen og det tilbehør, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber, herunder ejendommens og eventuelt medfølgende løsøres momsmæssige behandling.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter mv.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

4. Auktionsbudet mv.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud.

Er der tale om et momspligtigt salg, skal det endelige bud, som antages, tillægges moms

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det besluttes, at en ny auktion skal afholdes.

Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet. Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er samtlige bydende på første auktion bundet indtil slutningen af den nye auktion, dog højst i 6 uger efter første auktion. På den nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

5. Ejendommens overtagelse

Køberen overtager straks ejendommen. Har køberen fået udsættelse til at stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene, overtages ejendommen dog først, når sikkerheden er stillet.

Køberen sørger selv for - om nødvendigt ad retslig vej - at blive indsat i besiddelsen af det solgte.

Fra det tidspunkt, køberen skal overtage ejendommen, henligger den for hans regning og risiko i enhver henseende.

6. Køberens forpligtelser

A. Opfyldelse af auktionsbudet

Auktionsbudet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen. Hæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses under auktionen.

Auktionsbudet opfyldes således:

a. Køberen *overtager* de hæftelser, der ikke kan kræves udbetalt. Overtagelsen er dog betinget af, at restancer og eventuelle særlige afdrag betales inden 4 uger efter auktionens slutning.

b. Køberen *betaler* de hæftelser, der kan kræves udbetalt.

Beløb, der skal betales efter pkt. b, betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuelt kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende.

Andele i reserve- og administrationsfonde tilfalder køberen, når der bliver fuld dækning til de pågældende lån.

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver. Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Overstiger auktionsbuddet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, tilfalder den del af auktionsbuddet, der overstiger, hvad der kræves til dækning af panthaverne med tillæg af friplejeboligleverandørens eget kapitalindskud, Landsbyggefonden. Køberen betaler et eventuelt overskydende beløb til Landsbyggefonden. Overskydende beløb forrentes med en årlig

Copyright © 2020 Karnov Group Denmark A/S

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 størstebeløb for, hvad der skal *betales,* og hvilke krav og pligter, der kan *overtages*.

Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:

a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.
b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanter for de andre i ejendommen berettigede.

Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt.

Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent-salær.

c. Ejendomsskatterestancer.
d. Brandforsikringsbidrag.
e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.
f. Ophævet.
g. Ophævet.
h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.
i. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.
j. Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.

C. Afgifter mv. til det offentlige i anledning af auktionen

a. Fogedrettens udgifter.
b. Auktionsafgift.
c Moms af budsummen og størstebeløbet, hvis der er tale om et helt eller delvist momspligtigt salg.

De under a, b og c nævnte udgifter mv. betales ved auktionens slutning.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

Efter hammerslaget skal køberen straks over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

a. Restancer mv., jf. pkt 6.A litra a,
b. ¼ af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jf. pkt 6.A litra b, og
c. størstebeløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jf. pkt 6.B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af ½ års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne prioriteter.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra budet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (*misligholdelsesauktion)* for købers risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den ny auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive fyldestgjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.

Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

9. Auktionsskøde

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen.

Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dettes tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, kan vilkårene endvidere ikke fraviges til ugunst for Landsbyggefonden.

11. Særlige vilkår: - - -

Copyright © 2020 Karnov Group Denmark A/S