

J.nr. 4-01677

**Tvangsauktion over ejerlejlighed beliggende  
Grøndals Parkvej 6A, 1.th., 2720 Vanløse  
(nedbrændt ejerlejlighed)**

AS nr.: AS 6-10/2026

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

Ejerlejlighed nr.: 14

Auktionstidspunkt: 7. maj 2026 kl. 09:00

Auktionssted:	Retten på Frederiksberg, Gl. Domhus, Retssal G, Howitzvej 32 A, stuen, 2000 Frederiksberg
---------------	--

### INDHOLDSFORTEGNELSE

Salgsopstilling	3
Tingbogsattest	7
Gældende vurdering	34
Ejendomsdatarapport fra boligejer.dk	35
Oversigt over råstofområder	86
Oversigt over vejforsyning	87
Administratorbesvarelse	88
Vedtægter og tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Grøndalsbo	98
Referat ordinær generalforsamling den 22. marts 2022	128
Referat ekstraordinær generalforsamling den 13. april 2022	135
Referat ekstraordinær generalforsamling den 28. september 2022	138
Referat ordinær generalforsamling den 22. marts 2023	141
Referat ekstraordinær generalforsamling den 9. februar 2024	147
Referat af ordinær generalforsamling den 21. marts 2024	152
Referat af ekstraordinær generalforsamling den 8. november 2024	157
Referat ekstraordinær generalforsamling den 25. marts 2025	160
Årsrapport 2024	167
Forslag til driftsbudget 2025	181
Ejendomsforsikringspolice Købstædernes Forsikring, forsikringsvilkår m.m.	182
Certifikat ledelsesansvarsforsikring	195
Opkrævningscertifikat kollektiv ulykkesforsikring	198
Husorden	199
Energimærkningsrapport (forsiden)	200
Information og prisliste	201
"Ny regler og lovkrav fører ejendommen Grøndalsbo ind i år 2026	202
Nyhedsbrev – april 2024	206
Nyhedsbrev – maj 2024	210
Nyhedsbrev – juli 2024	212
Nyhedsbrev – september 2024	215
Nyhedsbrev – august 2025	217
Nyhedsbrev – februar 2026	221
Udførelsesplan	222
Projektforslag – foreløbigt tryk	223
Haveanlæg	224
Ejendomsbidragsrestance Københavns Kommune	237
Opgørelse ejerforeningen, hæftelse 1	239
Opgørelse RD, hæftelse 2	241
Opgørelse Lowell, hæftelse 6	243
Domstyrelsens købervejledning	244
Bkg. Tvangsauktionsvilkår pr. 1. april 2020	247

# Salgsopstilling

(købsnøgle)

til brug for

**tvangsauktion over fast ejendom**

Udarbejdet af

Advokatrådet og Dansk ejendomsmæglerforening

J.NR. 21-401677

<b>Ejendommens matr.nr.:</b>	11e Utterslev, København, 9t Brønshøj, København, ejl.nr. 14
<b>beliggende:</b>	Grøndals Parkvej 6A, 1.th., 2720 Vanløse
<b>Tilhørende:</b>	Mimoun Ahmida Naanai
<b>boende:</b>	Parmagade 34, 3.tv., 2300 København S
<b>Auktionstidspunkt:</b>	7. maj 2026 kl. 09:00
<b>Auktionssted:</b>	Retten på Frederiksberg, Gl. Domhus, Retssal G, Howitzvej 32A, stuen, 2000 Frederiksberg
<b>Rekvirent, hæftelses nr.:</b>	2

**Ved advokat:** Kenneth Holm Larsen

## Ejendomsoplysninger

<b>Ejendomskategori:</b>	Ejerlejlighed
<b>Ejendomsværdi pr.:</b>	01-01-2020, 2.133.000,00 <b>heraf grundværdi:</b> 1.273.000,00
<b>Vurdering i h.t. Retsplejelovens § 562:</b>	Ej foretaget
<b>Areal ifølge tingbogen :</b>	54 m <sup>2</sup> <b>heraf vej:</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Forsikringsforhold:</b>	Bygningsforsikring via Ejerforeningen hos Købstædernes Forsikring, police nr. 53822727, se også oplysninger om forsikring i administratorbesvarelsen
<b>Ejendomsbidrag for året andrager og omfatter:</b>	Der er ikke opkrævet ejendomsbidrag siden 2024
<b>Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt 10 og 11.</b>	Særligt vilkår for overtagelse af lån til Realkredit Danmark A/S

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

Nedbrændt ejerlejlighed og ejerlejlighedsejendom. Ejerlejligheden forventes klar til indflytning juni 2026. Der henvises til administratorbesvarelse af 21. marts 2026 med bilag. Grundet ejerlejlighedens beskaffenhed afholdes der ikke fremvisning.

<b>Lejemål:</b>	Nej
<b>Byrder og servitutter (Evt. henvisning til vedh. tingbogsattest):</b>	Se vedhæftede tingbog

<b>Prioritetsopgørelse</b> PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.	<b>1. Fordring</b> opgjort pr. auktionsdato	<b>2. Restgæld</b> på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	<b>3. Restancer</b> og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	<b>4. Hæftelser</b> der kræves indfriet.
<b>Transport</b>				
<b>Hæftelse nr. 1:</b> Ejforeningen Grøndalsbo c/o Nord Ejendomsadministration ApS Kildebakken 1 2860 Søborg Mail pma@nord-ejd.dk  13.08.2009 DKK 49.000,00 Anden hæftelse	10.212,14	0,00	10.212,14	0,00
<b>i alt ved budsum kr.</b>	<b>10.212,14</b>	<b>0,00</b>	<b>10.212,14</b>	<b>0,00</b>
<b>Hæftelse nr. 2:</b> Realkredit Danmark A/S v/advokat Kenneth Holm Larsen Toldbodgade 36A 1253 København K Mail khl@l-lc.dk  Obligationslån, opr. stort kr. 1.757.000,00, a rente 2% p.a., med aftalt afdragsfrihed. Tinglyst den 14.02.2017.  Der vil blive pålagt ekstra renter (morarenter) fra auktionsdagen, indtil betalingen sker, for de ydelser, som ikke er betalt inden forfaldsdatoen. Dette gælder også ydelser, som skal betales mellem den første og eventuel anden auktion. Morarenter opkræves på fremtidige opkrævninger - rentesatsen fremgår af prisbladet på rd.dk.	1.795.129,30	1.757.000,00	38.129,30	0,00
<b>i alt ved budsum kr.</b>	<b>1.805.341,44</b>	<b>1.757.000,00</b>	<b>48.341,44</b>	<b>0,00</b>
<b>Hæftelse nr. 3:</b> Danske Bank A/S Bernstorffsgade 40 1577 København V Ej besvaret  27.08.2008 Ejerpantebrev opr. stort kr. 330.000,00	330.000,00	0,00	0,00	330.000,00
<b>i alt ved budsum kr.</b>	<b>2.135.341,44</b>	<b>1.757.000,00</b>	<b>48.341,44</b>	<b>330.000,00</b>
<b>Hæftelse nr. 4:</b> EGA Ejendomme ApS Opløst efter konkurs. Konkursbehandling afsluttet den 05.11.2025.  14.08.2020 Ejerpantebrev opr. stort kr. 1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>i alt ved budsum kr.</b>	<b>2.135.341,44</b>	<b>1.757.000,00</b>	<b>48.341,44</b>	<b>330.000,00</b>
<b>Hæftelse nr. 5:</b> Udlæg til SEAS-NVE Energi A/S Hovedgaden 36 4520 Svinninge Ej besvaret  28.08.2020 - kr. 21.090,00	21.090,00	0,00	0,00	21.090,00
<b>i alt ved budsum kr.</b>	<b>2.156.431,44</b>	<b>1.757.000,00</b>	<b>48.341,44</b>	<b>351.090,00</b>
<b>Hæftelse nr. 6:</b> Udlæg til Lowell Danmark A/S Langmarksvej 57, 2. 8700 Horsens Mail bobehandling.dk@lowell.com  29.09.2020 - kr. 480.256,00	595.517,00	0,00	0,00	595.517,00
<b>Transport</b>	<b>i alt ved budsum kr.</b>	<b>2.751.948,44</b>	<b>1.757.000,00</b>	<b>48.341,44</b>
				<b>946.607,00</b>

<b>Afslutningsside</b> <b>PANT- OG UDLÆGSHAVERE</b> I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.	<b>1. Fordring</b> opgjort pr. auktionsdagen	<b>2. Restgæld</b> på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	<b>3. Restancer</b> og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	<b>4. Hæftelser</b> der kræves indfriet.
<b>Transport</b>	<b>2.751.948,44</b>	<b>1.757.000,00</b>	<b>48.341,44</b>	<b>946.607,00</b>
<b>Hæftelse nr. 7:</b> Udlæg til Intrum Investment No 2 Designated Activity Company Haddington Road 1 st. floor 1-2 Victori Buildings D04XN32 Dublin Irland Mail DK.legal@intrum.com Ej besvaret  19.09.2022 - kr. 109.474,00	109.474,00	0,00	0,00	109.474,00
<b>i alt ved budsum</b>	<b>2.861.422,44</b>	<b>1.757.000,00</b>	<b>48.341,44</b>	<b>1.056.081,00</b>
<b>A. Total</b>	kr. <b>2.861.422,44</b>	<b>1.757.000,00</b>	<b>48.341,44</b>	<b>1.056.081,00</b>

**B. Størstebeløbet**, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B: 57.902,92

Heraf kontant at betale inden 4 uger: 57.902,92

Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):

om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger ( salærer og gebyrer m.v.)	kr. 54.605,00	4. andre offentlige bidrag	kr. 0,00
b. rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr. 3.000,00	5. vandafgifter	kr. 0,00
		6. brandforsikringsbidrag	kr. 0,00
De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auk-tionsbud , jfr. nedenfor.		7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivningen	kr. 0,00
c. restancer vedrørende:		8. andet, jfr. specifikation	kr. 0,00
1. ejendomsbidrag	kr. 297,92		
2. vejbidrag m.v.	kr. 0,00		
3. kloakbidrag m.v.	kr. 0,00		

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

Ved et auktionsbud på kr. 2.133.000,00 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejelovens § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7. kr. 188.159,00.

Denne salgsoptilling er udarbejdet den 9. april 2026 af Kenneth Holm Larsen

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

Fogedgebyr	Kr.	750,00
Inkassosalærer	Kr.	2.750,00
Mødesalær fogedret	Kr.	500,00
Auktionsgebyr	Kr.	1.500,00
Ejendomsdatarapport	kr.	105,00
Gebyr administratorbevarelse	Kr.	5.500,00
Annoncering, anslået	kr.	6.000,00
Samlede omkostninger	kr.	17.105,00
Rekvirentsalær	kr.	37.500,00

**Omkostninger og salærer i alt** kr. **54.605,00**

**Størstebeløbets kontante del:**

a) Rekvirentomkostninger	kr.	54.605,00
b) Rettighedshavers mødesalæromkostninger	kr.	3.000,00
1) Ejendomsbidragsrestance	kr.	297,92
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<u><b>57.902,92</b></u>

Sikkerhedsstillelse ved et bud på  
Kr. 2.133.000,00:

Dækkede restancer kolonne 3 1/4 af hæftelser, der kræves indfriet kolonne 4	kr.	48.341,44
Størstebeløbets kontante del		57.902,92
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<u><b>188.159,00</b></u>

# Tingbogsattest



Udskrevet: 09.04.2026 08:30:08

Ejendom:

Adresse:

Ejerlejlighedens dato: 04.12.1970  
Ejerlejlighedens areal: 54 kvm  
BFE-nummer: 155507  
Ejendomsstype: Ejerlejlighed  
Nummer: 14  
Fordelingstal: 69/6687

Dato: 05.03.2014  
Landsejerlav: Utterslev, København  
Matrikelnummer: 0011e  
Areal: 439 m2  
Heraf vej: 0 m2

Dato: 05.03.2014  
Landsejerlav: Brønshøj, København  
Matrikelnummer: 0009t  
Areal: 2864 m2  
Heraf vej: 134 m2

Samlet areal: 3303 m2  
Heraf vej: 134 m2

Hovednotering:

Hovednotering: Samlet ejendom

---

## Adkomster

Dokument:

Dokumenttype:

Dato/løbenummer:

Skøde

14.02.2017-1008434702

Adkomsthavere:

Navn:

Cpr-nr.:

Ejerandel:

Mimoun Ahmida Naanai

300679-\*\*\*\*

1 / 1

Købesum:

Kontant købesum: 2.150.000 DKK  
Købesummen omfatter beløb til arv/gave: 0 DKK  
Købesummen omfatter overtagne restancer af skatter og afgifter eller af andre ydelser.: 0 DKK  
Købesummen omfatter servitutter, tinglyst på det købte, der kan forlanges afløst af en pengeydelse: 0 DKK  
Købesummen omfatter beløb til anlægsbidrag til vej mv., der er forfaldent til betaling på tidspunktet for ejerskiftet: 0 DKK  
Købesum i alt: 2.150.000 DKK

---

Dato for overtagelse: 01.02.2017

---

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

---

## Hæftelser

---

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

---

Kreditorer:  
Navn: EJERFORENINGEN GRØNDALSBO  
Cvr-nr.: 14293795

---

Tillægstekst:  
Tillægstekst  
1. prt. Akt 1\_F-IV\_491

---

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

---

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

---

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

---

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

---

**Senest påtegnet:**  
Dato: 08.03.2017 13:19:14

---

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

---

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

---

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

---

**Underpant:**  
Dato/løbenummer: 08.03.2017-1008496503  
Prioritet: 1  
Underpantsbeløb: 330.000 DKK

Underpanthavere: DANSKE BANK A/S  
61126228

---

---

**Dokument:**

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

---

**Kreditorer:**

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

---

**Debitorer:**

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

---

**Meddelelseshavere:**

Navn: EGA Ejendomme ApS  
Cvr-nr.: 41391642

---

**Fuldmagtsbestemmelser:**

Fuldmagtshaver:  
Navn: EGA Ejendomme ApS  
Cvr-nr.: 41391642

---

**Underpant:**

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

---

---

**Dokument:**

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

---

**Kreditorer:**

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

---

**Debitorer:**

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

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 18920629-907020-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19371015-4064-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19371113-4584-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19371113-4585-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19371204-5102-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19380106-5879-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19380106-5880-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19380106-5881-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19380111-5988-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19380111-5989-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19380314-7263-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 18950710-907021-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19380314-7264-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19381001-3501-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19520110-5211-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: Servitut:	19771115-24650-01 Servitut
Dato/løbenummer: Servitut:	19950123-907029-01 Servitut
Dato/løbenummer: Servitut:	20090813-83473-01 Vedtægter
Dato/løbenummer: Prioritet: Dokumenttype: Hovedstol: Kreditor:	13.08.2009-83117-01-H0008 26 Hæftelse 49.000 DKK EJERFORENINGEN GRØNDALSBO
Dato/løbenummer: Prioritet: Dokumenttype: Hovedstol: Rentesats: Låntype: Særlige lånevilkår: Kreditor:	14.02.2017-1008434992 27 SDRO-Pantebrev 1.757.000 DKK 2 % Obligationslån Mulighed for afdragsfrihed REALKREDIT DANMARK A/S
Dato/løbenummer: Prioritet: Dokumenttype: Hovedstol: Særlige lånevilkår: Kreditor:	27.08.2008-92117-01 28 Ejerpantebrev 330.000 DKK Rentetilpasning Mimoun Ahmida Naanai
Dato/løbenummer: Prioritet: Dokumenttype: Hovedstol: Rentesats: Kreditor:	14.08.2020-1012132812 29 Ejerpantebrev 1.000.000 DKK 2 % Mimoun Ahmida Naanai
Dato/løbenummer: Servitut:	18971222-907022-01 Servitut
Dato/løbenummer: Servitut:	18971222-907023-01 Servitut
Dato/løbenummer: Servitut:	18990111-907024-01 Servitut
Dato/løbenummer: Servitut:	18990111-907025-01 Servitut
Dato/løbenummer: Servitut:	19091011-907026-01 Servitut
Dato/løbenummer:	19210321-907027-01

Servitut: Servitut  
Dato/løbenummer: 19210321-907028-01  
Servitut: Servitut

---

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

---

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

---

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

---

**Anmærkninger:**  
Dato/løbenummer: 18920629-907020-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19371015-4064-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19371113-4584-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19371113-4585-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19371204-5102-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19380106-5879-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19380106-5880-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19380106-5881-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19380111-5988-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: Servitut:	19380111-5989-01 Servitut
Dato/løbenummer: Servitut:	19380314-7263-01 Servitut
Dato/løbenummer: Servitut:	18950710-907021-01 Servitut
Dato/løbenummer: Servitut:	19380314-7264-01 Servitut
Dato/løbenummer: Servitut:	19381001-3501-01 Servitut
Dato/løbenummer: Servitut:	19520110-5211-01 Servitut
Dato/løbenummer: Servitut:	19771115-24650-01 Servitut
Dato/løbenummer: Servitut:	19950123-907029-01 Servitut
Dato/løbenummer: Servitut:	20090813-83473-01 Vedtægter
Dato/løbenummer: Prioritet: Dokumenttype: Hovedstol: Kreditor:	13.08.2009-83117-01-H0008 26 Hæftelse 49.000 DKK EJERFORENINGEN GRØNDALSBO
Dato/løbenummer: Prioritet: Dokumenttype: Hovedstol: Rentesats: Låntype: Særlige lånevilkår: Kreditor:	14.02.2017-1008434992 27 SDRO-Pantebrev 1.757.000 DKK 2 % Obligationslån Mulighed for afdragsfrihed REALKREDIT DANMARK A/S
Dato/løbenummer: Prioritet: Dokumenttype: Hovedstol: Særlige lånevilkår: Kreditor:	27.08.2008-92117-01 28 Ejerpantebrev 330.000 DKK Rentetilpasning Mimoun Ahmida Naanai
Dato/løbenummer: Prioritet: Dokumenttype: Hovedstol: Rentesats: Kreditor:	14.08.2020-1012132812 29 Ejerpantebrev 1.000.000 DKK 2 % Mimoun Ahmida Naanai

Dato/løbenummer: 18971222-907022-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 28.08.2020-1012174530  
Prioritet: 30  
Hovedstol: 21.090 DKK  
Kreditor: Ørsted Privatsalg El & Gas A/S

Dato/løbenummer: 18971222-907023-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 18990111-907024-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 18990111-907025-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19091011-907026-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19210321-907027-01  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19210321-907028-01  
Servitut: Servitut

---

**Tillægstekst:**

Ideel andel  
Alene lyst i debitors tilhørende ideelle andel.

---

---

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

---

**Kreditorer:**  
Navn: Intrum Investment No 2 Designated Activity Company

---

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

---

**Anmærkninger:**  
Dato/løbenummer: 18920629-907020-01

Servitut:	Servitut
Dato/løbnummer: Servitut:	19371015-4064-01 Servitut
Dato/løbnummer: Servitut:	19371113-4584-01 Servitut
Dato/løbnummer: Servitut:	19371113-4585-01 Servitut
Dato/løbnummer: Servitut:	19371204-5102-01 Servitut
Dato/løbnummer: Servitut:	19380106-5879-01 Servitut
Dato/løbnummer: Servitut:	19380106-5880-01 Servitut
Dato/løbnummer: Servitut:	19380106-5881-01 Servitut
Dato/løbnummer: Servitut:	19380111-5988-01 Servitut
Dato/løbnummer: Servitut:	19380111-5989-01 Servitut
Dato/løbnummer: Servitut:	19380314-7263-01 Servitut
Dato/løbnummer: Servitut:	18950710-907021-01 Servitut
Dato/løbnummer: Servitut:	19380314-7264-01 Servitut
Dato/løbnummer: Servitut:	19381001-3501-01 Servitut
Dato/løbnummer: Servitut:	19520110-5211-01 Servitut
Dato/løbnummer: Servitut:	19771115-24650-01 Servitut
Dato/løbnummer: Servitut:	19950123-907029-01 Servitut
Dato/løbnummer: Servitut:	20090813-83473-01 Vedtægter
Dato/løbnummer: Prioritet:	13.08.2009-83117-01-H0008 26

Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	49.000 DKK
Kreditor:	EJERFORENINGEN GRØNDALSBO
Dato/løbenummer:	14.02.2017-1008434992
Prioritet:	27
Dokumenttype:	SDRO-Pantebrev
Hovedstol:	1.757.000 DKK
Rentesats:	2 %
Låntype:	Obligationslån
Særlige lånevilkår:	Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor:	REALKREDIT DANMARK A/S
Dato/løbenummer:	27.08.2008-92117-01
Prioritet:	28
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	330.000 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Mimoun Ahmida Naanai
Dato/løbenummer:	14.08.2020-1012132812
Prioritet:	29
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.000.000 DKK
Rentesats:	2 %
Kreditor:	Mimoun Ahmida Naanai
Dato/løbenummer:	18971222-907022-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	28.08.2020-1012174530
Prioritet:	30
Hovedstol:	21.090 DKK
Kreditor:	Ørsted Privatsalg El & Gas A/S
Dato/løbenummer:	29.09.2020-1012275409
Prioritet:	31
Hovedstol:	480.256 DKK
Kreditor:	Lowell Danmark A/S
Dato/løbenummer:	18971222-907023-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	18990111-907024-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	18990111-907025-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19091011-907026-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19210321-907027-01
Servitut:	Servitut

Dato/løbenummer: 19210321-907028-01  
Servitut: Servitut

---

## Servitutter

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

-----  
**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 9T  
  
BRØ, akt G111 III

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

-----  
**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 11E  
  
UTT

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

-----  
**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 9T  
  
BRØ, akr G111 III

---

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

---

**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 9T  
BRØ, akt G111 III

---

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

---

**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt  
kreaturhold mv, Vedr 9T BRØ

---

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

---

**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt  
kreaturhold mv, Vedr 9T BRØ

---

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

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om udlæg af areal til skråning mm, Vedr

11E UTT

---

---

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

---

**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok om facaderet mv

---

---

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

---

**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok om vejskråning og facaderet mv, Vedr 9T  
  
BRØ

---

---

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

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 156  
  
Akt nr: 1\_F-IV\_491

---

**Ledninger:**  
Forsyning / afløb

---

Andet:

Andet

---

Tillægstekst:

Tillægstekst  
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp  
lån i off midler

---

Dokument:

Dato/løbenummer: 13.11.1937-4584-01

Prioritet: 11

Dokumenttype: Servitut

---

Også tinglyst på:

Antal: 156

Akt nr: 1\_F-IV\_491

---

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

---

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

---

Ejendomsforhold:

Udstykning

Grundejerforening

---

Andet:

Andet

---

Tillægstekst:

Tillægstekst  
Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

---

Dokument:

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

---

Også tinglyst på:  
Antal: 102

---

Tillægstekst:  
Tillægstekst  
Dok om forpl til at lade et areal 170,6 m2  
  
henligge ubebygget mv  
  
AKT  
1\_F-IV\_491

---

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

---

Også tinglyst på:  
Antal: 156  
  
Akt nr: 1\_F-IV\_491

---

Bebyggelse:  
Brandmur

---

Andet:  
Andet

---

Tillægstekst:  
Tillægstekst  
Dok om fælles brandmur/gavl mv

---

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

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 102

---

**Arealanvendelse:**  
Anvendelsesforhold

---

**Bebyggelse:**  
Bebyggelsesforhold

---

**Andet:**  
Andet

---

**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
  
AKT  
1\_F-IV\_491

---

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

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 156  
  
Akt nr: 1\_F-IV\_491

---

**Bebyggelse:**  
Andet

---

**Andet:**  
Andet

---

**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok om carport/garage mv

---

**Dokument:**  
Dato/løbenummer: 06.01.1938-5881-01  
Prioritet: 16  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 156  
Akt nr: 1\_F-IV\_491

---

**Arealanvendelse:**  
Anvendelsesforhold

---

**Bebyggelse:**  
Bebyggelsesforhold

---

**Andet:**  
Andet

---

**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

---

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

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 156  
Akt nr: 1\_F-IV\_491

---

**Bebyggelse:**  
Brandmur

---

**Andet:**  
Andet

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om fælles brandmur/gavl mv

---

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 156

Akt nr: 1\_F-IV\_491

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel  
mv, fælles gård, opholdsareal mv

---

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 102

---

**Arealanvendelse:**

Anvendelsesforhold

---

**Bebyggelse:**

Bebyggelsesforhold

---

**Andet:**

Andet

---

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

AKT  
1\_F-IV\_491

---

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 156

Akt nr: 1\_F-IV\_491

---

**Arealanvendelse:**

Andet

---

**Andet:**

Andet

---

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om terrænhøjde mv, Resp lån i off midler

---

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 102

---

**Tillægstekst:**

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

AKT  
1\_F-IV\_491

---

---

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

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 102

---

**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv,  
  
Vedr 11E UTT  
  
AKT  
1\_F-IV\_491

---

---

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

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 1010  
  
Akt nr: 1\_B-IV-B\_631

---

**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Byplanvedtægt

---

---

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

---

---

Også tinglyst på:

Antal: 1

---

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

---

Tekniske anlæg:

Ei / vand / varme / gas

---

Tillægstekst:

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

---

Dokument:

Dato/løbenummer: 13.08.2009-83473-01

Prioritet: 25

Dokumenttype: Vedtægter

---

Senest påtegnet:

Dato: 15.06.2021 15:49:05

---

Også tinglyst på:

Antal: 156

Akt nr: 1\_F-IV\_491

---

Tillægstekst:

Anmærkning  
anm hæftelser

Tillægstekst  
Vedtægter for ejerforening

Tillige lyst pantstiftende

---

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.12.2024-1016287230

Prioritet: 33

Dokumenttype: Servitut  
Deklaration om genetablring af boliger

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 156

---

**Bebyggelse:**

Bebyggelsesforhold

Andet

---

**Påtaleberettiget:**

Navn: Københavns Kommune

Cvr-nr.: 64942212

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 17.12.2024-1016287777

Prioritet: 34

Dokumenttype: Servitut

Deklaration om brandudstigningsareal, brandredningsareal for kørbare stiger, brandveje mv.

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 156

---

**Arealanvendelse:**

Andet

---

**Bebyggelse:**

Andet

---

**Påtaleberettiget:**

Navn: Københavns Kommune

Cvr-nr.: 64942212

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 20241217-1016287230

Servitut: Servitut

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 17.12.2024-1016288453

Prioritet: 35  
Dokumenttype: Servitut  
Deklaration om fælles brandmur samt bærende og statiskstabiliserende væg

---

Også tinglyst på:  
Antal: 156

---

Bebyggelse:  
Brandmur  
Andet

---

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

---

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

Dato/løbenummer: 20241217-1016287777  
Servitut: Servitut

---

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

---

Også tinglyst på:  
Antal: 156

---

Tekniske anlæg:  
Afløb: ledninger og tekniske anlæg  
Vand: ledninger og tekniske anlæg  
Varme: ledninger og tekniske anlæg

---

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

---

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

Dato/løbenummer: 20241217-1016287777  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20241217-1016288453  
Servitut: Servitut

---

---

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

---

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 156

---

---

**Arealanvendelse:**  
Andet

---

---

**Færdsel:**  
Andet

---

---

**Andet:**  
Andet

---

---

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

---

---

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

Dato/løbenummer: 20241217-1016287777  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20241217-1016288453  
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20241217-1016288520  
Servitut: Servitut

**Dokument:**

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

**Også tinglyst på:**

Antal: 156

**Andet:**

Andet

**Påtaleberettiget:**

Navn: Københavns Kommune  
Cvr-nr.: 64942212

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 13.08.2009-83117-01-H0008  
Prioritet: 26  
Dokumenttype: Hæftelse  
Hovedstol: 49.000 DKK  
Kreditor: EJERFORENINGEN GRØNDALSBO

Dato/løbenummer: 14.02.2017-1008434992  
Prioritet: 27  
Dokumenttype: SDRO-Pantebrev  
Hovedstol: 1.757.000 DKK  
Rentesats: 2 %  
Låntype: Obligationslån  
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed  
Kreditor: REALKREDIT DANMARK A/S

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

Dato/løbenummer: 14.08.2020-1012132812  
Prioritet: 29  
Dokumenttype: Ejerpantebrev

Hovedstol:	1.000.000 DKK
Rentesats:	2 %
Kreditor:	Mimoun Ahmida Naanai
Dato/løbnummer:	28.08.2020-1012174530
Prioritet:	30
Hovedstol:	21.090 DKK
Kreditor:	Ørsted Privatsalg EI & Gas A/S
Dato/løbnummer:	29.09.2020-1012275409
Prioritet:	31
Hovedstol:	480.256 DKK
Kreditor:	Lowell Danmark A/S
Dato/løbnummer:	19.09.2022-1014239174
Prioritet:	32
Hovedstol:	109.474 DKK
Kreditor:	Intrum Investment No 2 Designated Activity Company
Dato/løbnummer:	20241217-1016287230
Servitut:	Servitut
Dato/løbnummer:	20241217-1016287777
Servitut:	Servitut
Dato/løbnummer:	20241217-1016288453
Servitut:	Servitut
Dato/løbnummer:	20241217-1016288520
Servitut:	Servitut
Dato/løbnummer:	20241217-1016288585
Servitut:	Servitut

---

## Øvrige oplysninger

-----

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

-----

Tillægstekst:

-----

Indskannet akt:	
Akt nr:	1_UTT_E11_14

# Gældende vurdering

## Gældende vurdering

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



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Ejendom uden adresse

Rapport købt 31/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
07/05 2026

# IKKE KOMPLET RAPPORT

Følgende oplysninger mangler  
fortsat at blive leveret til din  
rapport:

- Aktuelle afløbsforhold
- Blevingsværdi
- Flexbolgtilladelse
- Frædede bygninger
- Byggeskadsforsikring BBR
- Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen
- Oliekanke
- Medlemskab af spildevandsforsyning
- Aktuell vandforsyning
- Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

## For ejendommen Ejendom uden adresse

Ejendommens adresse.....	Ejendom uden adresse
Kommune.....	København
Ejendomstype.....	Ejerlejlighed, beboelse
Ejerforhold.....	Privatpersoner eller interessentskab
Antal bestemte fast ejendomme.....	1
Antal matrikelnumre.....	0
Samlet grundareal.....	0 m <sup>2</sup>
Samlet bebygget areal.....	0 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal.....	0 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervsareal.....	0 m <sup>2</sup>

### Omfattede bestemt fast ejendomme

155507

### Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 9t, Brønshøj, København

Matr.nr.: 11e, Utterslev, København

For nogle oplysninger i rapporten kan der være et lille overlap med ejendommens grænser, så det ser ud som om, oplysningerne er relevante for ejendommen. Vi har derfor udviklet et kort, hvor du nemt kan zoome ind og se præcist, hvordan oplysningerne ligger i forhold til ejendommen.

Kortet kan tilgås under [Mine ejendomsdataberapporter](#) på [Boligejer.dk](#).

Hvis du ser et lille overlap, kan det være noget, du kan se bort fra. Men hvis du ønsker mere klarhed, kan du altid kontakte de dataansvarlige for yderligere information.



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Ejendom uden adresse

Rapport købt 31/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
07/05 2026

## IKKE KOMPLET RAPPORT

# Indhold

Resumé.....	4
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.	
<b>Bygninger.....</b>	<b>9</b>
BBR-meddelelsen.....	9
Energimærkning.....	9
Tilstandsrapport.....	10
Elinstallationsrapport.....	10
Byggesag.....	11
Byggeskadeforsikring.....	11
Olietanke.....	11
Fredede bygninger.....	12
Bevaringsværdi.....	12
Flexboligtilladelse.....	12
<b>Økonomi.....</b>	<b>13</b>
Ejendoms- og grundværdi.....	13
Ejendomsskat.....	13
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat.....	15
Huslejenævnsager.....	16
<b>Planer.....</b>	<b>17</b>
Zonestatus.....	17
Lokalplaner.....	17
Landzonetilladelser.....	18
Kommuneplaner.....	18
Spildevandsplaner.....	23
Varmeplaner.....	25
Varmeforsyning.....	25
Vejforsyning.....	27
Vejdirektoratets projekter.....	27
Hovedstadsområdets transportkorridorer.....	28
Landsplandirektiv "Baltic Pipe".....	28
Landsplandirektiv "Udviklingsområder".....	29
Råstofplaner.....	30
<b>Spildevand og drikkevand.....</b>	<b>31</b>
Aktuelle afløbsforhold.....	31
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	31
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	31
Medlemskab af spildevandsforsyning.....	31
Aktuel vandforsyning.....	31
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen.....	31
Grundvand - Drikkevandsinteresser.....	32
Grundvand - Følsomme indvindingsområder.....	32
<b>Jordforurening.....</b>	<b>34</b>
Jordforureningsattest.....	34
Kortlagt jordforurening.....	34
Områdeklassificering.....	35

Påbud iht. jordforureningsloven.....	35
<b>Natur, skov og landbrug.....</b>	<b>37</b>
Fredskov.....	37
Majoratsskov.....	37
Beskyttet natur.....	38
Internationale naturbeskyttelsesområder.....	39
Landbrugspligt.....	40
<b>Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer.....</b>	<b>42</b>
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer.....	42
Beskyttede sten- og jorddiger.....	43
Skovbyggelinjer.....	43
Sø- og åbeskyttelseslinjer.....	44
Kirkebyggelinjer.....	44
Klitfredningslinje.....	45
Strandbeskyttelseslinje.....	46
<b>Om ejendomsdatarapporten.....</b>	<b>47</b>

---

#### **Følgende bilag kan hentes:**

- Energimærkning\_155507\_311497416
  - Raastofplanskort
  - Vejforsyningskort
  - Jordforureningsattest\_155507
-



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Ejendom uden adresse

Rapport købt 31/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
07/05 2026

# IKKE KOMPLET RAPPORT

## Resumé

---

### Bygninger

#### BBR-meddelelsen

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

#### Energimærkning

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

#### Tilstandsrapport

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

#### Elinstallationsrapport

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

#### Byggesag

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

#### Byggeskadeforsikring

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

#### Olietanke

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

#### Fredede bygninger

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

#### Bevaringsværdi

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

#### Flexboligtilladelse

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

---

## Økonomi

## Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 2.133.000 kr.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

## Ejendomsskat

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Bemærk: Indefrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen før 2024 og oplysninger om ejendomsbidrag kan pt. kun erhverves via <https://www.borger.dk/> eller ved henvendelse til kommunen. Beskatningsgrundlagene for ejendomsskatter kan både være på baggrund af en endelig og en foreløbig vurdering. Stigningsbegrænsning for grundskyld for 2024 og fremadrettet fremgår ikke af i Ejendomsdatarapporten.

## Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysning på ejendommen?..... Nej

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

## Huslejenævnsager

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

---

## Planer

### Zonestatus

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

### Lokalplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

### Landzonetilladelser

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

### Kommuneplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

### Spildevandsplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

### Varmeplaner

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

### Varmeforsyning

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

### Vejforsyning

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

### Vejdirektoratets projekter

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

### Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

### Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

### Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

### Råstofplaner

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

---

## Spildevand og drikkevand

### Aktuelle afløbsforhold

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

### Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

### Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

### Medlemskab af spildevandsforsyning

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

### Aktuel vandforsyning

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

### Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

### Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

---

## Jordforurening

### Jordforureningsattest

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

### Kortlagt jordforurening

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

### Områdeklassificering

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

### Påbud iht. jordforureningsloven

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

---

## Natur, skov og landbrug

### Fredskov

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

### Majoratsskov

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

### Beskyttet natur

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

### Internationale naturbeskyttelsesområder

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

### Landbrugspligt

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

---

## Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

### Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

### Beskyttede sten- og jorddiger

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

### Skovbyggelinjer

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

### Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

### Kirkebyggelinjer

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

### Klitfredningslinje

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

### Strandbeskyttelseslinje

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

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Ejendom uden adresse

Rapport købt 31/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
07/05 2026

# IKKE KOMPLET RAPPORT

## Bygninger

---

### BBR-meddelelsen

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

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregisteret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen er et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen, også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvar for oplysningernes rigtighed på BBR-meddelelsen ligger hos ejeren af ejendommen.

---

### BBR-meddelelsen

---

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregisteret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen dækker bl.a. areal, beliggenhed, anvendelse, installationer, vand- og afløbsforhold og ydervægs- og tagdækningsmaterialer. Oplysningerne i BBR-meddelelsen skal afspejle de faktiske forhold på ejendommen - også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvar for at oplysningerne på BBR-meddelelsen er korrekte, ligger hos ejeren.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 155507

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Energimærkning

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

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

---

### Energimærkning

---

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Dato for indberetning af energimærke..... 22-02-2021  
Husnummer..... 177  
Bygningsnummer..... 1  
Energiklasse..... C  
Energimærkerapport..... Se bilag Energimærkning\_155507\_311497416  
Energimærket er gyldigt indtil..... 22-02-2031

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 155507

### Kontaktoplysninger

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

---

## Tilstandsrapport

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

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningsagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader.

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

---

## Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningsagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader. Den bygningsagkyndige sammenligner boligen med andre boliger af samme type og alder - ikke et nyt hus. Udover tilstandsrapporten skal sælger for at anvende huseftersynsordningen have en autoriseret elinstallatørvirksomhed til at udarbejde en elinstallationsrapport med resultatet af en gennemgang af boligens elinstallationer. Se punktet Elinstallationsrapport. Huseftersynsordningen er frivillig, men en forudsætning for, at sælger kan undgå at hæfte for skjulte skader ved boligen, og at køber kan tegne en ejerskifteforsikring.

### Kontaktoplysninger

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

---

## Elinstallationsrapport

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

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

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

---

## Elinstallationsrapport

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen  
Adresse..... Esbjerg Brygge 30, 6700 Esbjerg  
Telefonnummer..... 33732000  
Email..... mo@erst.dk

## Byggesag

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

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

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

---

## Byggesag

En byggesag vedrører byggeri, herunder tilbygninger, væsentlige ombygninger, væsentlige anvendelsesændringer, lovliggørelse eller nedrivning (hel eller delvis). Et byggearbejde må ikke påbegyndes uden byggetilladelse fra kommunen, som er bygningsmyndighed. I mindre byggesager er der ikke krav om byggetilladelse, under forudsætning af, at bygningsreglementet overholdes. Med bygningsreglementet BR18, skal kommunerne ikke længere påse de tekniske krav for byggeriet i byggesagsbehandling, men der er fortsat krav om byggetilladelse. Den tekniske byggesagsbehandling for byggeri der er omfattet af certificeringsordningen dvs. mere komplekst byggeri i relation til konstruktioner og brand skal herefter dokumenteres af certificerede rådgivere. For andre tekniske krav i bygningsreglementet skal kommunerne gennemføre en efterfølgende stikprøvekontrol i den dokumentation, som indsendes i forbindelse med ibrugtagningstilladelsen.

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Byggeskadeforsikring

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

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

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

---

## Olietanke

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

Kommunen registrerer oplysninger om olietanke i Bygnings- og boligregisteret (BBR). Oplysningerne stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen.

Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

---

## Fredede bygninger

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

Der er ca. 7.100 fredede bygninger i Danmark. Det er bygninger, som har væsentlig kulturhistorisk og/eller arkitektonisk værdi. Alle fredede bygninger er fredet både udvendigt og indvendigt, og der skal søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, som går ud over almindelig vedligeholdelse.

---

## Bevaringsværdi

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

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Vurderingen gælder alene bygningernes ydre.

En del af disse bygninger er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan).

Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

---

## Flexboligtilladelse

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

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

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Ejendom uden adresse

Rapport købt 31/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
07/05 2026

# IKKE KOMPLET RAPPORT

## Økonomi

### Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 2.133.000 kr.

Ved vurderingen af en ejendom fastsættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori, under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for ejendommen. Vurderingen foretages på grundlag af de priser i fri handel, der er konstateret for sammenlignelige ejendomme (reference ejendomme) og for den pågældende ejendom selv på vurderingstidspunktet. Vurderingen foretages også på baggrund af øvrige markedsindikatorer af væsentlig betydning for vurderingen. Ejendoms- og grundværdien danner grundlaget for de statslige og kommunale ejendomsskatter.

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

### Ejendoms- og grundværdi

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Vurderingsår..... 2020 år  
Dato for seneste vurdering eller ændring..... 01-01-2020  
Ejendomsværdi..... 2.133.000 kr.  
Grundværdi..... 1.273.000 kr.  
Fradrag..... 0 kr.  
Stuehus grundværdi..... 0 kr.  
Stuehusværdi..... 0 kr.

### Kontaktoplysninger

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

### Ejendomsskat

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

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

Bemærk: Indefrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen før 2024 og oplysninger om ejendomsbidrag kan pt. kun erhverves via <https://www.borger.dk/> eller ved henvendelse til kommunen. Beskatningsgrundlagene for ejendomsskatter kan både være på baggrund af en endelig og en foreløbig vurdering. Stigningsbegrænsning for grundskyld for 2024 og fremadrettet fremgår ikke af i Ejendomsdatarapporten.

---

## Ejendomsskat

---

Ejere af ejerboliger betaler som udgangspunkt to typer af ejendomsskat: Ejendomsværdiskat og grundskyld. Hvis ejendommen er kategoriseret som en landbrugs- eller skovejendom, og ejer benytter en bolig på grunden, skal der betales grundskyld – både for boligens grund, produktionsjorden og den øvrige jord (fx jord med andet erhvervsmæssigt formål) samt ejendomsværdiskat for helårsboligen (med bopæl) og/eller et sommerhus med tilhørende grund.

For erhvervsejendomme findes også to typer af ejendomsskatter; grundskyld og evt. dækningsafgift. Benytter ejer en bolig på grunden, betales endvidere ejendomsværdiskat heraf.

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

Hvis ejendomsvurderingen for en ejerbolig – og dermed boligskatterne – stiger fra 2024, kan boligejere indefryse stigningerne med et lån med renter, som kan til- og fravælges via forskudsopgørelsen. Pensionister kan herudover optage et lån med renter til betaling af deres grundskyld.

Læs mere om:  
de nye boligskatteregler på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/>  
boligskat ved ejendomshandel på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/boligskat/koeb-og-salg/>  
indefrysningsslån på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/boligskat/indefrysningsslaan/>  
pensionistlån <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/boligskat/pensionistlaan/>  
eller ejendomsskat for erhvervsejendomme herunder om moderniseret stigningsbegrænsning på <https://www.vurderingsportalen.dk/erhverv/beskatning/grundskyld/>

Hvis du har spørgsmål til ejendomsvurdering eller ejendomsskatter, skal du kontakte Vurderingsstyrelsen. Se kontaktoplysninger nedenfor.

Bemærk: Hvis vurderingstype er "Foreløbig", er den angivne beskatning forventeligt også, og beskatningen vil senere blive efterreguleret.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

### Vurderingsejendom - København

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 155507

### Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 155507

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

Beskatningsgrundlag.....	1.382.400 kr.
Kommunepromille.....	5,1 ‰
Beløb.....	7.050,24 kr.
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre BFE-nummer 155507	

### Kontaktoplysninger

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

## Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysning på ejendommen?..... Nej

Hvis boligejerens ejendomsværdiskat eller grundskyld stiger, er det muligt at låne til stigningen med et indefrysningsslån og/eller et tillægsslån. Lånet skal som hovedregel først tilbagebetales når lånet forfalder til betaling eksempelvis når ejendommen sælges.

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

## Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

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

Fra 2024 er det Skatteforvaltningen, der administrerer lånene, som kan til- og fravælges via ejers forskudsopgørelse. Lån, der er stiftet før 1. januar 2024, vil fortsat administreres af den kommune, hvor ejendommen er beliggende.

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

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

BFE-nr.....	155507
Samlet indefrysningsbeløb.....	0 kr
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre BFE-nummer 155507	

### Kontaktoplysninger

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

---

## Huslejenævnsager

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

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

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

---

## Huslejenævnsager

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

## Kontaktoplysninger

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

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Ejendom uden adresse

Rapport købt 31/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
07/05 2026

# IKKE KOMPLET RAPPORT

## Planer

### Zonestatus

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

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

### Zonestatus

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Matr. nr. 11e Utterslev, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

### Lokalplaner

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

Grundejerne må ikke bygge nyt, ændre anvendelse osv. i strid med en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan – efter nabohøring – dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

### Lokalplaner, vedtagne

Lokalplaner indeholder detaljerede og bindende bestemmelser for, hvordan et bestemt, afgrænset område må benyttes eller et projekt konkret skal udføres

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

### Plan - Bellahøjvej

Planens navn..... Bellahøjvej

Plannummer..... 85

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

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

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

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

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 18-02-1901  
Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja  
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja  
Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja  
Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/20\\_1220817\\_1764598205679.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1220817_1764598205679.pdf)  
Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?..... Nej  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9t Brønshøj, København  
Matr. nr. 11e Utterslev, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Lokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Landzonetilladelser

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

En landzonetilladelse udstedes af kommunen. Den kræves som udgangspunkt for, at man i landzone må opføre nyt byggeri eller foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

---

### Landzonetilladelse

I landzonen kræver det som udgangspunkt en landzonetilladelse at:

• opføre nyt byggeri.

• foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Kommunalbestyrelsen er myndighed på området, men før kommunalbestyrelsen giver en landzonetilladelse,

skal naboerne have lejlighed til at udtale sig. Man kan klage over afgørelsen vedr. tilladelsen til

Planklagenævnet. Bemærkning: enkelte matr.nr. kan have et overlap på 0%. Dette kan skyldes, at

matrikelnummerets grænser er ændret og/eller justeret. Er du i tvivl om overlappet skal du kontakte kommunen.

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Kommuneplaner

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

Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling. Den udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.

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

---

### Kommuneplaner, vedtagne

Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling, både i byerne og i det åbne land. Kommunalbestyrelsen skal løbende revidere kommuneplanen. Kommuneplanen udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse. Kommuneplaner har delvis retsvirkning, idet de fastsætter rammebestemmelserne for delområderne og som hovedregel angiver:

- arealets overordnede anvendelse
- bebyggelsesprocent
- bebyggelsens største højde
- og andre særlige hensyn -fx bygningsbevaringshensyn

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

### Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Planens navn..... Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad  
 Kommune..... København  
 Planstatus..... Vedtaget  
 Dato for vedtagelse af plan..... 12-12-2024  
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 24-01-2025  
 Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/11\\_11347088\\_1737715824963.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf)  
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
 Matr. nr. 9t Brønshøj, København  
 Matr. nr. 11e Utterslev, København

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

#### Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

#### Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

### Plan - R24.B.6.17 - B3

Planens navn..... R24.B.6.17 - B3  
 Plannummer..... R24.B.6.17  
 Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11347088  
 Navn på plandistrikt..... 6.1 Vanløse  
 Planstatus..... Vedtaget  
 Dato for vedtagelse af plan..... 12-12-2024  
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 24-01-2025  
 Generel anvendelse..... Boligområde  
 Fremtidig planzone..... Byzone  
 Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
 Maksimal bebyggelsesprocent..... 110 %  
 Maksimal bygningshøjde..... 20 m

Mindst tilladte miljøklasse.....	1
Maksimalt tilladte miljøklasse.....	2
Link til plandokument.....	<a href="https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf">https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf</a>
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre Matr. nr. 9t Brønshøj, København	

### Plan - R24.O.6.13 - 01\*

Planens navn.....	R24.O.6.13 - 01*
Plannummer.....	R24.O.6.13
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører.....	11347088
Navn på plandistrikt.....	6.1 Vanløse
Planstatus.....	Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan.....	12-12-2024
Dato for ikrafttrædelse af plan.....	24-01-2025
Generel anvendelse.....	Rekreativt område
Frømtidig planzone.....	Byzone
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Ja
Mindst tilladte miljøklasse.....	1
Maksimalt tilladte miljøklasse.....	2
Link til plandokument.....	<a href="https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf">https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf</a>

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

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

### Plan - R24.O.6.13 - 01\*

Planens navn.....	R24.O.6.13 - 01*
Plannummer.....	R24.O.6.13
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører.....	11347088
Navn på plandistrikt.....	6.1 Vanløse
Planstatus.....	Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan.....	12-12-2024
Dato for ikrafttrædelse af plan.....	24-01-2025
Generel anvendelse.....	Rekreativt område
Frømtidig planzone.....	Byzone
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Ja
Mindst tilladte miljøklasse.....	1
Maksimalt tilladte miljøklasse.....	2
Link til plandokument.....	<a href="https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf">https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf</a>

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

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

### Plan - R24.T0.6.1 - T\*

Planens navn.....	R24.T0.6.1 - T*
Plannummer.....	R24.T0.6.1
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører.....	11347088
Navn på plandistrikt.....	6.1 Vanløse

Planstatus.....	Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan.....	12-12-2024
Dato for ikrafttrædelse af plan.....	24-01-2025
Generel anvendelse.....	Tekniske anlæg
Fremtidig planzone.....	Byzone
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Ja
Mindst tilladte miljøklasse.....	1
Maksimalt tilladte miljøklasse.....	5
Link til plandokument.....	<a href="https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf">https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf</a>
Særlige forhold.... Området kan anvendes til veje, pladser og byrum med drifts- og servicefunktioner i relation hertil. Desuden kan der placeres stationer med dertilhørende anlæg.	
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre Matr. nr. 11e Utterslev, København	

### Plan - R24.B.6.17 - B3

Planens navn.....	R24.B.6.17 - B3
Plannummer.....	R24.B.6.17
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører.....	11347088
Navn på plandistrikt.....	6.1 Vanløse
Planstatus.....	Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan.....	12-12-2024
Dato for ikrafttrædelse af plan.....	24-01-2025
Generel anvendelse.....	Boligområde
Fremtidig planzone.....	Byzone
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Nej
Maksimal bebyggelsesprocent.....	110 %
Maksimal bygningshøjde.....	20 m
Mindst tilladte miljøklasse.....	1
Maksimalt tilladte miljøklasse.....	2
Link til plandokument.....	<a href="https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf">https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf</a>
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre Matr. nr. 11e Utterslev, København	

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Kommuneplanramme, forslag

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Kommuneplanstrategi, vedtaget

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

### Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad

Planens navn.....	Københavns Kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plannummer.....	KPS23

Kommune..... København  
Planstatus..... Vedtaget  
Omfang af revision..... Fuld revision  
Dato for vedtagelse af plan..... 14-12-2023  
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 25-01-2024  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/70\\_11254895\\_1706792554743.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11254895_1706792554743.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 9t Brønshøj, København  
Matr. nr. 11e Utterslev, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Kommuneplanstrategi, forslag

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Kommuneplantillæg, vedtaget

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Kommuneplantillæg, forslag

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Kommuneplantillæg, vvm, forslag

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Konsekvensområder for produktionserhverv

---

Konsekvensområder for produktionserhverv er områder, hvor nærliggende produktionsvirksomheder kan påvirke omgivelserne med støj, lugt, støv og luftforurening. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af disse gener, og at der kan være begrænsninger for anvendelsen af ejendomme beliggende i disse områder. Konsekvensområder har ikke umiddelbare konsekvenser

for eksisterende lovlig anvendelse. Læs mere om konsekvensområder i den gældende kommuneplan/kommuneplantillæg.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Konsekvensområder for tekniske anlæg

---

Konsekvensområder for tekniske anlæg er områder, hvor nærliggende tekniske anlæg kan påvirke omgivelserne med støj, lugt, støv og luftforurening. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af disse gener, og at der kan være begrænsninger for anvendelsen af ejendomme beliggende i disse områder. Konsekvensområder har ikke umiddelbare konsekvenser for eksisterende lovlig anvendelse. Læs mere om konsekvensområder i den gældende kommuneplan/kommuneplantillæg.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Transformationsområder

---

Transformationsområder er områder som gradvist omdannes, fx fra industri til boligformål. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af støj, støv, lugt eller andre former for gener. Læs mere om transformationsområder i den gældende kommuneplan/kommuneplantillæg.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Spildevandsplaner

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

Kommunernes spildevandsplaner udarbejdes for at give en samlet oversigt over den eksisterende og planlagte spildevandshåndtering i de enkelte kommuner.

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

---

## Kloakopland, vedtaget

---

Kloakoplade indeholder oplysninger om hvilken kloakeringsstatus ejendommene i et område har iht. kommunens planer og hvilken kloakeringsstatus de evt. planlægges at få i fremtiden.  
Vær opmærksom på at kloaktyper omtalt i planer ikke nødvendigvis er den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

### Kloakopland - 357

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

Navn på område med kloakopland..... 357

Eksisterende kloaktype for området..... Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Er der planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Matr. nr. 11e Utterslev, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Kloakopland, forslag

---

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Matr. nr. 11e Utterslev, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget

---

Som udgangspunkt er der tilslutningspligt til offentlig spildevandsforsyning. Denne oplysning svarer på, om kommunen evt. er indstillet på at ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Matr. nr. 11e Utterslev, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

---

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Renseklasse

Renseklasse viser, hvilken rensklasse, der gælder i det område ejendommen ligger i og derved, hvilke renskrav ejendommens spildevandsanlæg skal opfylde. Rensklassekravet er kun relevant for ejendomme, som ikke er tilsluttet det kommunale kloaknet.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Varmeplaner

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

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

---

### Varmeplaner

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja

Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Det kan fx være naturgas eller fjernvarme. Desuden oplyses om eventuel tilslutningspligt/forblivelsespligt til en forsyningsform samt om eventuelle forbud mod visse opvarmningstyper (typisk el).

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt.  
Aktuel varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

---

### Forsyningsområde, vedtaget

---

Et forsyningsområde er et område, som af kommunalbestyrelsen er godkendt til kollektiv varmforsyning, dvs. fjernvarme eller individuel naturgasforsyning (også kaldt: forsyningsform). Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Hvis området ikke er udlagt til kollektiv varmforsyning, har bygninger i området typisk individuelle opvarmningsformer, såsom oliefyfyr eller varmepumpe.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

Navn på forsyningsområde..... Varmeplan 1984

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningselskab..... HOFOR FJERNVARME P/S

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Matr. nr. 11e Utterslev, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Område med forsyningsforbud, vedtaget

---

Hvis det skønnes nødvendigt for gennemførelse af varmeplanlægningen, kan kommunen bestemme, at nærmere angivne opvarmningssystemer ikke må etableres i eksisterende eller ny bebyggelse inden for et afgrænset geografisk område. Sådanne forsyningsforbud foretages typisk i områder, der er eller vil blive udlagt til kollektiv varmforsyning. Kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra forsyningsforbuddet. Evt. dispensationer fremgår ikke af denne registrering.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Matr. nr. 11e Utterslev, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Område med tilslutningspligt, vedtaget

---

Kommunalbestyrelsen kunne før 1. januar 2019 enten via et tilslutningsprojekt, som er reguleret i varmforsyningsloven, eller en lokalplan, som er reguleret i planloven, pålægge tilslutnings- eller forblivelsespligt til den kollektive varmforsyning i området.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Matr. nr. 11e Utterslev, København

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Vejforsyning

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

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

---

## Vejforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

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

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 5. sal, 1577 København V

Telefonnummer..... 72443333

Web..... <https://www.vejdirektoratet.dk/>

---

## Vejdirektoratets projekter

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

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

---

## Vejdirektoratets projekter

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

## Kontaktoplysninger

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

---

## Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

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

## Hovedstadsområdets transportkorridorer

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealreservationer, der skal sikre, at fremtidige motorveje og baner m.m. kan placeres i mindst mulig konflikt med bymæssig bebyggelse. Transportkorridorerne betjener hele fingerbystrukturen trafikalt og energimæssigt, da de ligger strategisk nord-syd og øst-vest midt gennem hovedstadsområdet.

Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Løjre, Roskilde, Solrød og Stevns kommuner.

Arealreservationerne er først og fremmest tænkt som reservationer til fremtidige strækingsanlæg, som ikke er kendt eller besluttet detaljeret endnu.

Arealreservationerne rummer imidlertid også eksisterende motorvejsstrækninger, hvor de fungerer som en støjdæmpende afstandszone til støjfølsom bebyggelse, samt naturgas- og højspændingsledninger med sikkerhedszone omkring.

Transportkorridorerne er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven. Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng.

Kommunerne er forpligtet til at lade transportkorridorerne indgå som en landsplanmæssig interesse i kommune- og lokalplanlægning samt landzoneadministration.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Matr. nr. 11e Utterslev, København

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen  
Adresse..... Langelinie Alle 17, 2100 København Ø  
Telefonnummer..... 35291000  
Email..... [planloven@erst.dk](mailto:planloven@erst.dk)  
Web..... <https://planinfo.dk/landsplanlaegning/fingerplanen>

---

## Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?... Nej

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsyningssikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen.

---

## Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

---

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsyningsikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen. Landsplandirektiv vil sikre plangrundlaget for landanlæggene for en ny gastransmissionsledning fra Jyllands vestkyst via Fyn til Faxe Bugt på Sjælland. Landsplandirektivet overtager den kommunale planlægning for øvrige anlæg, som er nødvendige for udnyttelsen af gasledningen. Det drejer sig om en kompressorstation ved Everdrup i Næstved Kommune og udvidelsen af den eksisterende modtagestation ved Nybro i Vardø Kommune.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Plan- og Landdistriktsstyrelsen  
Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 1577 København V  
Telefonnummer..... 33307010  
Email..... plst@plst.dk  
Web..... <https://plst.dk>

---

## Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

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

---

## Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2019"

---

Den moderniserede planlov giver kommunalbestyrelsen mulighed for at udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser.

I udviklingsområderne får kommunerne større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg svarende til de generelle regler i landzone.

Udpegningen af udviklingsområder i kystnærhedszonen er en ny mulighed for kommunalbestyrelserne til at fremme vækst og udvikling i de kystnære områder samtidig med at rammen for at sikre udvikling af sammenhængende naturområder styrkes.

Udviklingsområder er områder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Udviklingsområder vil som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet. Dog kan udviklingsområder åbne mulighed for udvikling af områder tæt ved kysten, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser, fx omkring byer og på små og mellemstore øer.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2021"

---

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Matr. nr. 11e Utterslev, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Råstofplaner

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

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

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

### Råstofplaner

---

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Ejendom uden adresse

Rapport købt 31/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
07/05 2026

# IKKE KOMPLET RAPPORT

## Spildevand og drikkevand

---

### Aktuelle afløbsforhold

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

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

---

### Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

-

---

### Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

-

---

### Medlemskab af spildevandsforsyning

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

-

---

### Aktuel vandforsyning

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

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

---

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

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

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

---

### Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer

---

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

Påbud meddelet efter lovens § 62, stk. 1 om at det ikke-almene vandforsyningsanlæg skal ophøre midlertidigt eller for bestandigt eller om andre foranstaltninger, herunder at forbrugerne skal træffe sikkerhedsforanstaltninger. Kommunen har desuden mulighed for at indberette kogeambefalinger. Påbud meddelet efter lovens § 62, stk. 1 om dispensation til at fravige de i bilag 1 fastsatte kvalitetskrav for vandkvaliteten for ikke-almene anlæg. Påbud efter lovens § 36 om at sløjfe en vandforsyningsbrønd eller en ikke-almene vandforsyningsboring.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Oplysningen viser, om ejendommen er beliggende indenfor et drikkevandsområde. Afhængig af drikkevandsområdets kategorisering kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

---

### Grundvand - Drikkevandsinteresser

Oplysningen viser drikkevandsområder i kategorierne "Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og "Områder med Drikkevandsinteresser (OD). OSD-områderne er oprindeligt udpeget ud fra følgende 4 kriterier: 1. Det fremtidige drikkevandsbehov skal kunne dækkes af områderne. 2. Kvaliteten af grundvandet skal være den bedst mulige. 3. Den naturlige beskyttelse skal være den bedst mulige. 4. Den eksisterende indvindingsstruktur skal kunne bevares, samt byområder med et stort antal forureningskilder skal kunne udelades. Områder med drikkevandsinteresser (OD) er områder, hvor der findes grundvand af god kvalitet, der kan udnyttes til drikkevandsformål men som overvejende har lokal betydning for mindre vandværker og erhverv. Der har tidligere været en afgrænsning af Områder med Begrænsede Drikkevandsinteresser (OBD), men disse udpeges ikke længere.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

---

## Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Oplysningen er etableret for at beskytte drikkevandet nitrat- og sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et følsomt indvindingsområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

---

## Grundvand - Følsomme indvindingsområder

---

Følsomme indvindingsområder udpeges inden for Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og i indvindingsoplandet til almene vandforsyninger uden for OSD. Der udpeges to typer af følsomme indvindingsområder; Nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og Sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder (SFI).

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Matr. nr. 11e Utterslev, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Ejendom uden adresse

Rapport købt 31/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
07/05 2026

# IKKE KOMPLET RAPPORT

## Jordforurening

---

### Jordforureningsattest

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

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

---

### Jordforureningsattest

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest\_155507

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 155507

#### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

---

### Kortlagt jordforurening

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

Kortlagt jordforurening kan være betegnet som kortlagt på hhv. vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2) i henhold til lov om forurenede jord. Oplysningen fremgår også af jordforureningsattesten.

---

### Kortlagt jordforurening - V1

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

#### Kontaktoplysninger

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

---

### Kortlagt jordforurening - V2

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

Området administreres af..... Region Hovedstaden

Kortlægningsnummer..... 101-01955

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Matr. nr. 11e Utterslev, København

### Kontaktoplysninger

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

---

## Områdeklassificering

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

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

---

### Områdeklassificering

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

### Områdeklassificering: Område med krav om analyser

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

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

Klasse..... Område med krav om analyser

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Matr. nr. 11e Utterslev, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Påbud iht. jordforureningsloven

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

Her kan du se, om kommunen har udstedt påbud på ejendommen efter reglerne i lov om forurenet jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, nr. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

---

### Påbud iht. jordforureningsloven

---

Her kan du se, om kommunen har udstedt påbud på ejendommen efter reglerne i lov om forurenede jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, stk. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Matr. nr. 11e Utterslev, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Ejendom uden adresse

Rapport købt 31/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
07/05 2026

# IKKE KOMPLET RAPPORT

## Natur, skov og landbrug

---

### Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

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

---

### Fredskov

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 11e

Ejerlav..... Utterslev, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 155507

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 9t

Ejerlav..... Brønshøj, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 155507

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

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

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

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

### Majoratsskov

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

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

---

### Majoratsskov

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

### 11e, Utterslev, København

Er der noteret majoratsskov for matrikelnummeret?..... Nej  
Matrikelnummer..... 11e  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 155507

### 9t, Brønshøj, København

Er der noteret majoratsskov for matrikelnummeret?..... Nej  
Matrikelnummer..... 9t  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 155507

### Kontaktoplysninger

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

## Beskyttet natur

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

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

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

## Beskyttede naturtyper

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

Disse er:

Søer og vandhuller med et areal på mindst 100 m<sup>2</sup>

Moser, enge, strandenge, strandsumpe, heder og overdrev med et areal på mindst 2500 m<sup>2</sup>

"Mosaikker" af ovennævnte naturtyper med et areal på mindst 2500 m<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Beskyttede vandløb

Oplysningen indeholder registreringer af de vandløb, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Et vandløb er kun beskyttet, hvis det er udpeget som beskyttet. Tilstandsændring af beskyttet natur kræver kommunens dispensation.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej

Internationale beskyttelsesområder er opdelt i hhv. Ramsarområder, Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med internationale beskyttelsesområder, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

---

## Fuglebeskyttelsesområder

Levestederne for mange fuglearter forringes eller er direkte truede. Fuglebeskyttelsesområder er med til at opretholde og sikre levestederne. I Danmark er områderne især vigtige for mange vandfugle. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et fuglebeskyttelsesområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet

Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K

Telefonnummer..... 38142142

Email..... mim@mim.dk

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

---

## Habitatområder

Danmark har 261 habitatområder. Hvert område er udpeget dels for at beskytte og dels for at genoprette en gunstig bevaringsstatus for bestemte naturtyper og arter af dyr og planter.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet  
Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K  
Telefonnummer..... 38142142  
Email..... mim@mim.dk  
Web..... <https://mim.dk/>

---

### Ramsarområder

Danmark har 27 ramsarområder, der er vådområder med særlig betydning for fugle. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et ramsarområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet  
Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K  
Telefonnummer..... 38142142  
Email..... mim@min.dk  
Web..... <https://mim.dk/>

---

### Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m<sup>2</sup>). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg. Der er ikke noget krav om, at en ejendom med landbrugspligt skal anvendes til landbrug eller lignende.

### Landbrugspligt

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m<sup>2</sup>). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 155507

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Landbrugsstyrelsen  
Adresse..... Nyropsgade 30, 1780 København V

Telefonnummer..... 33958000  
Email..... landbrugsloven@lbt.dk  
Web..... <https://lbt.dk/>

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Ejendom uden adresse

Rapport købt 31/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
07/05 2026

# IKKE KOMPLET RAPPORT

# Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

## Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Vedr. fredningsstatus: A = Fredet før 1937. B = Fredet 1937 eller senere. C = Ikke fredningsværdig 1937-56. D = Ikke fredet eller aflyst før 2009. U = -

### Fredede fortidsminder

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Langt størstedelen af dem er gravhøje, men der eksisterer også fortidsminder, som ikke umiddelbart er synlige for det blotte øje: Køkkenmøddinger, vigtige oldtidsbopladser, jorddækkede ruiner af bygninger og veje m.m.

Ifølge museumsloven må man ikke foretage ændringer af fredede fortidsminder. En ændring kan beskrives som alle fysiske indgreb i selve fortidsmindet. Det vil sige, at ingen tiltag, der indebærer en påvirkning af fortidsmindets indhold og overflade, er tilladt.

Mange fredede fortidsminder er tinglyst på en given ejendom og vil derfor fremgå af ejendommens papirer. Et fortidsminde skal dog ikke være tinglyst for at være fredet. En del fortidsminder er alene pga. deres synlighed i landskabet fredet, uanset om de er registreret af Slots- og Kulturstyrelsen. Andre typer af fortidsminder vil først være fredet, når ejer har fået meddelelse herom fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Lovgivningen er i udgangspunktet restriktiv, og for at opnå dispensation skal ændringen kunne betragtes som et særligt tilfælde. I disse tilfælde er det Fortidsmindeenheden i Center for Kulturarv, Slots- og Kulturstyrelsen, der har bemyndigelse til at dispensere fra beskyttelsen og give tilladelse til ændringer.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Matr. nr. 11e Utterslev, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33954200

Email..... post@slks.dk

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

### Fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Linjens placering fremgår af et vejledende kort, der er offentligt tilgængelige på Miljøportalen [www.miljoeportalen.dk](http://www.miljoeportalen.dk)

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Matr. nr. 11e Utterslev, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Beskyttede sten- og jorddiger

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

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven.

Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

---

### Beskyttede sten- og jorddiger

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven.

Beskyttelsen gælder kun diger i landzonen og diger, der ligger i grænsen mellem landzone og by-/sommerhuszone. Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Matr. nr. 11e Utterslev, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Skovbyggelinjer

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

Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

---

### Skovbyggelinje

Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Matr. nr. 11e Utterslev, København

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....kommunen

---

## Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej

Sø- og åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. at der ikke må placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

---

## Søbeskyttelseslinje

Søbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Indenfor beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, d.v.s. der må ikke placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Åbeskyttelseslinje

Åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Der er indenfor beskyttelseslinjen tale om et generelt forbud mod ændringer.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

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

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Kirkebyggelinjer

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

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

---

## Kirkebyggelinjer

---

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Linjen skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 9t Brønshøj, København

Matr. nr. 11e Utterslev, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Klitfredningslinje

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

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

---

## Klitfredningslinje

---

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

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

### 11e, Utterslev, København

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

Ejerlav..... Utterslev, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 155507

### 9t, Brønshøj, København

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

Ejerlav..... Brønshøj, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 155507

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

Web..... <https://kyst.dk/strand-og-klit/klitfredning/>

---

## Strandbeskyttelseslinje

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

I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 m fra kysten. I bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Inden for en strandbeskyttelseslinje må der blandt andet ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master eller foretages ændringer i terrænet, tilplantning eller hegning.

---

## Strandbeskyttelseslinje

---

Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand.

F.eks. må der som hovedregel ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 meter fra kysten, og i bebyggede områder typisk 100 meter eller mindre fra kysten.

Oplysninger er indhentet d. 31. marts 2026

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

Matrikelnummer..... 11e

Ejerlav..... Upperslev, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 155507

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

Matrikelnummer..... 9t

Ejerlav..... Brønshøj, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 155507

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

Web..... <https://kyst.dk/strand-og-klit/strandbeskyttelse/>

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Ejendom uden adresse

Rapport købt 31/03 2026

Den ved rapportbestillingen  
oplyste tvangsauktionsdato:  
07/05 2026

## IKKE KOMPLET RAPPORT

# Om ejendomsdatarapporten

---

## Generelt om ejendomsdatarapporten

En ejendomsdatarapport bestilles efter fremsøgning af en given ejendom. Derefter henter systemet bag ejendomsdatarapporten oplysninger i offentlige registre om den pågældende ejendom. Enkelte oplysninger hentes hos kommunen. Med en oplysning menes et svar på et spørgsmål og evt. et bilag. De hentede oplysninger præsenteres i ejendomsdatarapporten og en række bilag. Der kan læses nærmere om oplysningerne i ejendomsdatarapporten i appendiks på boligjeger.dk. Endelig præsenteres et overblik over svarene i ejendomsrapporten. Alle ejendomsdatarapportens elementer kan hentes som dokument i en fil (pdf) til elektronisk visning eller udskrift.

Du får besked pr e-mail, når rapporten er komplet. Det kan tage op til ti dage at få svar vedrørende enkelte oplysninger. I perioden fra rapporten er bestilt, til du modtager besked om, at rapporten er færdig, vil det fremgå af et hentet dokument, at ejendomsdatarapporten er "Underudarbejdelse". Når alle svar er modtaget, vil ejendomsdatarapporten få status som "Færdig" og du kan hente en ny komplet rapport.

Enkelte oplysninger i en ejendomsdatarapport må kun udleveres til ejendommens ejer eller en person, der har fået samtykke fra ejeren. Der kan derfor være oplysninger, som ikke fremgår af ejendomsdatarapporten.

[Link til Appendix](#)

---

## Om resuméet

Dette dokument indeholder et resumé af svarene i ejendomsdatarapporten. De uddybende, detaljerede svar findes i rapporten. Nedenfor kan du se en liste over de bilag, der kan hentes. Bagerst i resuméet er der en kort beskrivelse af de enkelte oplysninger. Yderligere uddybende oplysninger og kontaktoplysninger til relevante myndigheder findes i Appendix.

- Energimærkning\_155507\_311497416
  - Raastofplanskort
  - Vejforsyningskort
  - Jordforureningsattest\_155507
- 

## Ordforklaring - ejendomsoplysninger

### Aktuel vandforsyning

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

### Grundvand - Drikkevandsinteresser

Oplysningen viser, om ejendommen er beliggende indenfor et drikkevandsområde. Afhængig af drikkevandsområdets kategorisering kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

### Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

### Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Oplysningen er etableret for at beskytte drikkevandet nitrat- og sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et følsomt indvindingsområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

### Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

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

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

### Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

## Medlemskab af spildevandsforsyning

-

## Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningsagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader.

## Energimærkning

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

## Fredede bygninger

Der er ca. 7.100 fredede bygninger i Danmark. Det er bygninger, som har væsentlig kulturhistorisk og/eller arkitektonisk værdi. Alle fredede bygninger er fredet både udvendigt og indvendigt, og der skal søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, som går ud over almindelig vedligeholdelse.

## Flexboligtilladelse

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

## BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen er et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen, også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvar for oplysningernes rigtighed på BBR-meddelelsen ligger hos ejeren af ejendommen.

## Elinstallationsrapport

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

## Olietanke

Kommunen registrerer oplysninger om olietanke i Bygnings- og boligregisteret (BBR). Oplysningerne stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen.

## Byggesag

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

## Byggeskadeforsikring

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

## Bevaringsværdi

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Vurderingen gælder alene bygningernes ydre. En del af disse bygninger er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan).

## Huslejenævnsager

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

## Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Hvis boligejerens ejendomsværdiskat eller grundskyld stiger, er det muligt at låne til stigningen med et indefrysningsslån og/eller et tillægsslån. Lånet skal som hovedregel først tilbagebetales når lånet forfalder til betaling eksempelvis når ejendommen sælges.

## Ejendomsskat

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

## Ejendoms- og grundværdi

Ved vurderingen af en ejendom fastsættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori, under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for ejendommen. Vurderingen foretages på grundlag af de priser i fri handel, der er konstateret for sammenlignelige ejendomme (reference ejendomme) og for den pågældende ejendom selv på vurderingstidspunktet. Vurderingen foretages også på baggrund af øvrige markedsindikatorer af væsentlig betydning for vurderingen. Ejendoms- og grundværdien danner grundlaget for de statslige og kommunale ejendomsskatter.

## Majoratsskov

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

## Internationale naturbeskyttelsesområder

Internationale beskyttelsesområder er opdelt i hhv. Ramsarområder, Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med internationale beskyttelsesområder, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

## Beskyttet natur

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

## Landbrugspligt

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m<sup>2</sup>). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg. Der er ikke noget krav om, at en ejendom med landbrugspligt skal anvendes til landbrug eller lignende.

## Fredskov

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

## Skovbyggelinjer

Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

## Sø- og åbeskyttelseslinjer

Sø- og åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. at der ikke må placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

## Klitfredningslinje

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

## Beskyttede sten- og jorddiger

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven. Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

## Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Vedr. fredningsstatus: A = Fredet før 1937. B = Fredet 1937 eller senere. C = Ikke fredningsværdig 1937-56. D = Ikke fredet eller aflyst før 2009. U = -

## Strandbeskyttelseslinje

I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 m fra kysten. I bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Inden for en strandbeskyttelseslinje må der blandt andet ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master eller foretages ændringer i terrænet, tilplantning eller hegning.

## Kirkebyggelinjer

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

## Landzonetilladelser

En landzonetilladelse udstedes af kommunen. Den kræves som udgangspunkt for, at man i landzone må opføre nyt byggeri eller foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

## Varmeforsyning

Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Det kan fx være naturgas eller fjernvarme. Desuden oplyses om eventuel tilslutningspligt/forblivelsespligt til en forsyningsform samt om eventuelle forbud mod visse opvarmningstyper (typisk el).

## Vejdirektoratets projekter

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

## Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

## Råstofplaner

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

## Spildevandsplaner

Kommunernes spildevandsplaner udarbejdes for at give en samlet oversigt over den eksisterende og planlagte spildevandshåndtering i de enkelte kommuner.

## Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

## Varmeplaner

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

## Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsyningsikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfeilder i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen.

## Vejforsyning

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

## Kommuneplaner

Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling. Den udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.

## Zonestatus

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

## Lokalplaner

Grundejerne må ikke bygge nyt, ændre anvendelse osv. i strid med en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan – efter nabohøring – dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

### Jordforureningsattest

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

### Kortlagt jordforurening

Kortlagt jordforurening kan være betegnet som kortlagt på hhv. vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2) i henhold til lov om forurenede jord. Oplysningen fremgår også af jordforureningsattesten.

### Påbud iht. jordforureningsloven

Her kan du se, om kommunen har udstedt påbud på ejendommen efter reglerne i lov om forurenede jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, nr. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

### Områdeklassificering

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

---



# EJENDOMS DATA RAPPORT




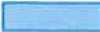
## Oversigt over råstofområder

Berørende matr. 9t Brønshøj, København

Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 31-03-2026.



Signaturforklaring:

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

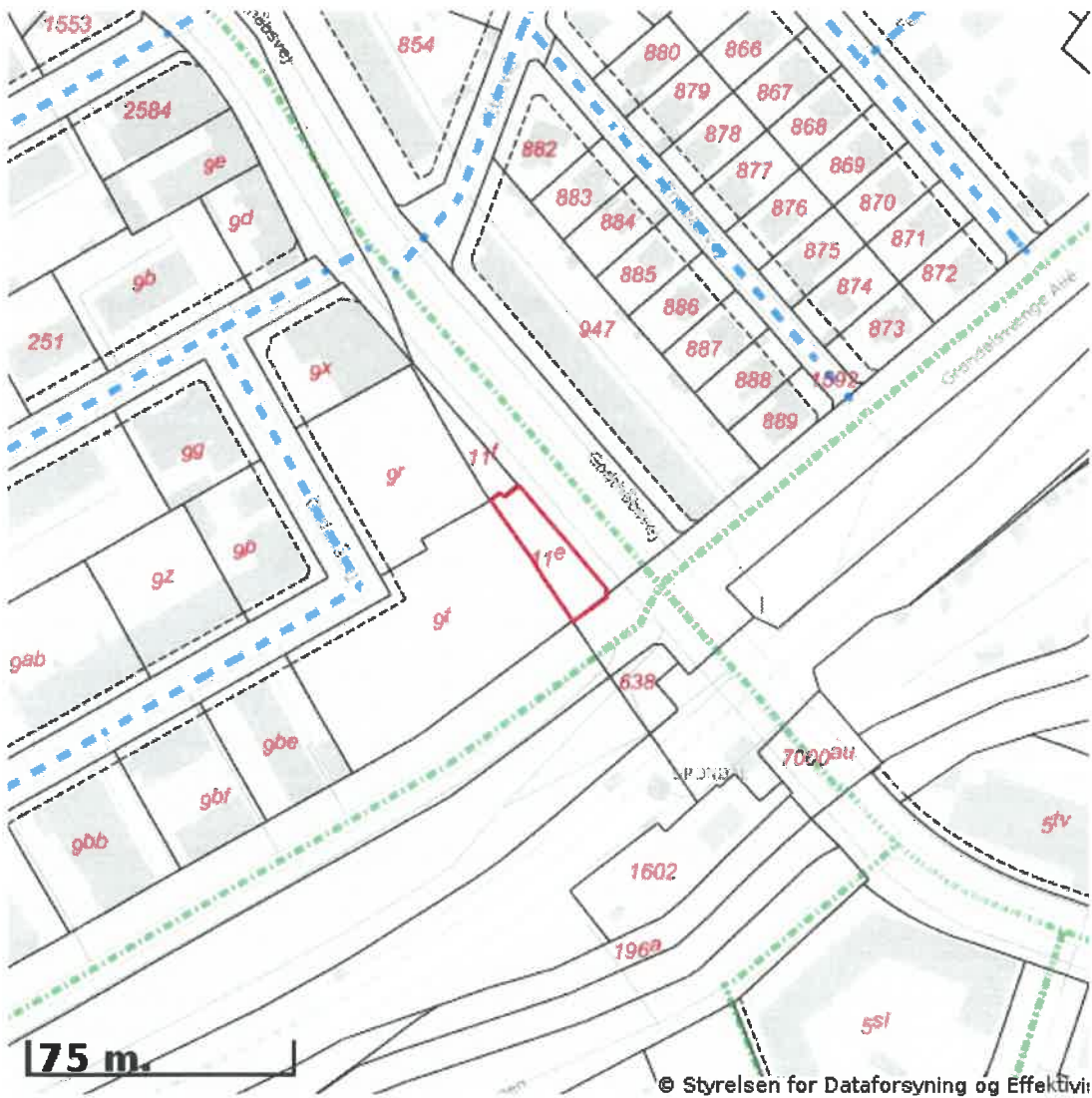
OBS! Oplysninger om råstofområder indhentes fra Danmarks Arealinformation og vedligeholdes af regionerne. Kontakt regionen hvis du mener at der er fejl i råstofområderne.



## EJENDOMS DATA RAPPORT

### Oversigt over vejforsyning

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



#### Signaturforklaring:

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

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

## ADMINISTRATORBESVARELSE

Søborg, den 21-03-2026

Beboernr. 20-115-114-14

### E/F Grøndalsbo

**Matrikelnr.** 9 r Brønshøj & 11 f Utterslev, Ejl.nr.: 1-53  
9 t Brønshøj & 11 e Utterslev, Ejl.nr.: 1-101

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

**Tilhørende** Mimoun Ahmida Naanai

**Adm. fordelingstal** 69,00 af 10.020,00

Dette er det administrative fordelingstal. Det tinglyste fordelingstal kan afvige fra det administrative.

**Restance pr. d.d.** kr. 5.112,14

Under forudsætning af, at seneste indbetaling ikke bliver trukket tilbage eller på anden måde afvist. I det omfang der henstår en restance, og denne er overdraget til inddrivelse via inkasso, skal restancebeløbet også tillægges eventuelle inddrivelsesomkostninger

**Ydelse** Betales forud senest d. 1. hverdag i kvartalet. Der opkræves i marts, juni, september og december

Dato	Opkrævning	Pr. kvartal	Pr. år
01-06-2026	Fællesydelse	2.506,07	10.024,28
<b>I alt</b>		<b>2.506,07</b>	<b>10.024,28</b>

**Foreningen** E/F Grøndalsbo

**CVR-nummer** 32910084

**Vedtægter** Tinglyst den 24-08-2009

Revideret den 05-04-2018 om "Digital Kommunikation" mfl. (tinglyst som påtegning den 21-02-2020).

Revideret den 10-05-2021 om "Elektronisk Generalforsamling".

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

### **Sikkerhedsstillelse**

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

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

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

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

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

### **Fælleslån**

Driftskredit:

Ja, kassekredit med maksimal trækingsret på op til 3.000.000 kr. Variabel rente.

Vedtaget på ordinær generalforsamling den 25. marts 2025.

Fælleslån:

Der er ingen fælleslån.

### **Ekstraordinære udgifter**

Indeværende budgetår:

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

Bestyrelsen forventes at indstille en uændret fællesydelse i 2026.

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

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

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

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

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

Størrelsen af de ordinære beløb til opkrævning hvert kvartal når ejendommen igen står opført i 2026 kendes ikke.

Køber/rådgiver opfordres til at tage højde for disse udgiftsposter der formentlig vil blive pålagt lejligheden igen når den er opført, samt foretage egen individuel fremskrivning af de aktuelle udgiftsposter der afspejler en jævn stigning og inflation så de i rimelig grad svarer til nutiden.

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

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

#### **Internet**

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

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

#### **Antenneforhold**

Nej, dette tegnes privat uden om ejerforeningen.

#### **Energimærke**

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

Energimærket vil være gyldigt i 10 år.

### **Forbrugsregnskab**

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

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

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

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

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

Forbrugsregnskabsperioden bliver 1/6 - 31/5.

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

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

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

### **Nøgler**

Samtlige nøgler skal afleveres til køber ved fraflytning.

### **Ekstranøgler**

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

### **Navneskilte**

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

Af rekvisitionen, skal der tydeligt noteres:

\* Lejlighedens adresse

\* Navne der ønskes på navneskiltet. F.eks. T. Hansen eller Thomas Hansen

\* Hvor ønskes skiltet opsat.

## **Forsikring**

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

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

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

Arbejdsskade/ulykkesforsikring:  
IF Forsikring - Police nr. SP144072

Bestyrelsesansvarsforsikring:  
AIG Forsikring - Police certifikat nr. 001.92.1289

## **EI**

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

## **Husdyr**

Husdyrhold tilladt:  
Nej, se husorden punkt. K

## **Fællesfaciliteter**

Der er brugsrettighed og adgang til følgende fællesfaciliteter:

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

## **Parkering**

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

## **Vedligeholdelsesplan**

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

## **Udlejning**

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

Betingelser:

Se vedtægternes § 25, 3. sidste afsnit.

### Særlige forhold

Servitutter - Afværganlæg:

Forslaget om afværganlæg, er fremlagt og vedtaget på generalforsamlingen den 13-03-2012 og 26-03-2012. (vedlagt)

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

Foreningen har derfor besluttet at lade generalforsamlingsbeslutningen stå alene uden tinglysning

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

....

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

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

....

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

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

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

Kontrolmålingen anvendes ligeledes til opdatering af

ejerlejlighedsarealerne således, at disse bliver tilrettet den nye bebyggelse.

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

.....

Ejendommen genopføres med samme tekniske installationer.

Ejendommen forventes klar til indflytning juni 2026.

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

Forklaring fra landmåleren:

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

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

**Bestyrelsesformand**

Michael Daniel Andersen  
Kontakt: Anvend kontaktformularen på foreningens hjemmeside.

**Administrator**

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

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

**Vicevært**

KBH Ejendomsservice A/S  
Islevdalvej 140  
2610 Rødovre

Mail: kontakt@kbhejendomsservice.dk  
Tlf.: 27792401/27792402  
Kontaktperson:  
Nick eller Rasmus

**Hjemmeside**

<https://grondalsbo.probo.dk/>

**Foreningens bilag**

Referater 2025 og beretning  
Referater 2024 og beretning  
Referater 2023 og beretning  
Referater 2022 og beretning  
Ejerforeningens vedtægter med tillæg  
Årsregnskab 2024 samt budget 2025  
Årsregnskab 2023 samt budget 2024  
Årsregnskab 2022 samt budget 2023  
Forsikringspolicer  
Facademanual 2026  
Husorden  
Information og prisliste vedrørende bestilling af vaskekort,  
ekstranøgler mv.  
Deklaration om afværgelanlæg (ej tinglyst)  
Referater for vedtagelse af dekl om afværgelanlæg af  
13-03-2012 + 26-03-2012 er vedhæftet.  
Seneste plantegning  
2024-07-02 Nyhedsbrev fra bestyrelsen (Materiale mv.)  
2024-05-10 Materialekatalog ejervalg (08-05-2024)  
2024-05-10 Materialekatalog øvrige  
2024-05-10 Nyhedsbrev fra bestyrelsen (Materialekatalog mv.)  
2024-04-09 Nyhedsbrev fra bestyrelsen (HTH køkken  
processen)  
2024-09-05 Nyhedsbrev fra bestyrelsen (Byggetilladelse og  
servitutter mv.)  
2024-11-07 Udførelsesplan 20-115  
Servitut 1-9 iht. EGF 8. november 2024  
Plancher og visualisering af haveanlæg 25-03-2025  
2025-08-29 Nyhedsbrev fra bestyrelsen (Byggeriet kører fortsat  
efter tidsplanen) 20-115  
2026-02-06 Nyhedsbrev fra bestyrelsen (Datoer for  
informationsmøde og ordinær generalforsamling mv.) 20-115  
2026-03-11 Invitation og materiale til kommende  
informationsmøde om nye vedtægter onsdag den 25. marts  
2026 kl. 18.00 20-115

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

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

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

### Almindelige betingelser

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

- § 1 ADM påtager sig som administrator af foreninger med henblik på salg, tvangsauktion eller anden afhændelse af de enkelte lejligheder at give relevante oplysninger om lejligheden og ejendommen.
- § 2 ADM kan oplyse om praktiske ting såsom vicevært, varmeaflysning, vaskerimuligheder, forsikringselskab, forhøjelse af sikkerhedsstillelse osv.
- § 3 ADM påtager sig intet ansvar for tilstedeværelsen af eller adgang til faciliteter på ejendommen, herunder for vanhjemmel.
- § 4 Oplysninger om betaling er baseret på sidst kendte vedtagne opkrævninger; dvs. fællesbidrag, a conto varme og vand, ekstraordinære opkrævninger og evt. restancer. ADM påtager sig ikke efterfølgende at underrette mægler eller andre, der har henvendt sig, om ændringer i de givne oplysninger.
- § 5 Oplysninger om forventede udgifter gives kun i det omfang, sådanne er vedtaget eller er aktuelle pga. et påbud. Udgifter, der kan blive aktuelle oplyses kun, når der er stillet forslag om at få emnet behandlet på en generalforsamling.

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

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

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

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

MODTAGET

26 AUG. 2009

Ret&Råd

F-491

MODTAGET

26 SEP. 2009

Ret&Råd

Retsafgift kr. 103.200,00

*Servicel* 83473  
*Pant* 83117

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

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

og

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

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

**VEDTÆGTER  
FOR  
EJERFORENINGEN GRØNDALSBO**

**§ 1.**

**Navn:**

Foreningens navn er ejerforeningen Grøndalsbo.

**Hjemsted og værneting:**

**§ 2.**

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

**Ret&Råd**  
ADVOKATER

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

**Formål:****§ 3.**

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

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

**Medlemskreds:****§ 4.**

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

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

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

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

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

**Hæftelsesforhold:****§ 5.**

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

Medlemmernes fordelingstal fremgår af § 23 i denne vedtægt.

**Generalforsamling:****§ 6.**

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

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

Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.

**§ 7.**

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

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

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

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

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

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

### § 8.

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

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

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

### § 9.

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

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

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

### § 10.

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

### § 11.

Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.

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

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

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

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

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

## § 12.

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

### **Bestyrelsen:**

## § 13.

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

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

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

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

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

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

#### **§ 14.**

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

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

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

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

#### **Administrator:**

#### **§ 15.**

Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling.

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

Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

#### **Tegningsret:**

#### **§ 16.**

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

Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

#### **Årsregnskab:**

#### **§ 17.**

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

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

**Revision:**

**§ 18.**

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

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

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

**Kapitalforhold:**

**§ 19.**

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

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

Foreningens kontante midler skal være anbragt i et pengeinstitut.

**Grundfond:**

**§ 20.**

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

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

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

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

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

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

#### **Budget og medlemsbidrag:**

#### **§ 21.**

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

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

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

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

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

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

#### **Panteret:**

#### **§ 22.**

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

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

Når nærværende vedtægter opnår 1. prioritet i en ejerlejlighed, er bestyrelsen be- myndiget til at kvittere de tidligere udstedte ejerpantebreve til afløsning af tingbogen.

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

Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder.

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

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

#### Fordelingstal:

#### § 23.

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

#### Grøndalsparkvej 6 B:

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

#### Grøndalsparkvej 6 A:

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

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

**Grøndalsparkvej 2 A:**

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

**Godthåbsvej 177:**

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

**Godthåbsvej 179:**

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

**Gudenåvej 20:**

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

**Gudenåvej 18:**

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

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

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

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

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

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

**Vedligeholdelse:****§ 24.**

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

Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstalles af foreningen for dennes regning og affoldes som en fælles udgift.

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

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

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

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

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

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

**Ordensforskrifter:****§ 25.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed skal lejekontrakten godkendes af bestyrelsen. Medlemmer må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejerens samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejerens, evt. sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

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

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

### Misligholdelse:

#### § 26.

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

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

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

**Opløsning:**

**§ 27.**

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

**Påtaleret:**

**§ 28.**

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

**Tinglysning:**

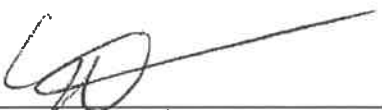
**§ 29.**


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

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

Vanløse, den 25/8 2008

I bestyrelsen for Ejerforeningen Grøndalsbo:

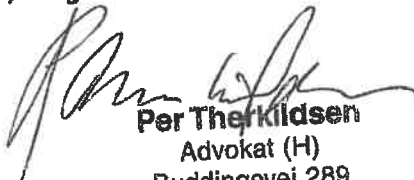
  
\_\_\_\_\_  
Kristian Svith

  
\_\_\_\_\_  
Lasse Jakobsen

  
\_\_\_\_\_  
Bjørn Kristensen

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

Navn:



Navn:

Stilling:

**Per Therkildsen**

Stilling:

Advokat (H)

Adresse:

Buddingevej 289

Adresse:

2860 Søborg

Postnr./by:

Tlf. 39 57 00 00

Postnr./by:

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

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

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

Retten i København den 24.09.2008

  
Greta Hagge

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

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

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

Retten i København den 24.09.2008

  
Grete Haggø

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

16/409



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

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

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

Retten i København den 24.02.2009



Doris M. Nielsen

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

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

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

Retten i København den 24.02.2009



Doris M. Nielsen

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

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

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

Retten i København den 09.03.2009



Doris M. Nielsen

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i København  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningssafdelingen

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

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

Retten i København den 09.03.2009



Doris M. Nielsen

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i København

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:

1\_F-IV\_491

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 11 E m.fl. Hovedejd, Utterslev, København

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 13.08.2009 under nr. 83473

Senest ændret den ; 13.08.2009 under nr. 83473

Lyst i matr.nr. 11 E Utterslev, 9 T Brønshøj, ejerl. 1-101 og

lyst i matr.nr. 11 F Utterslev, 9 R Brønshøj, ejerl. 1-53

som servitutstiftende

anm:

De på ejerlejlighederne lyste hæftelser

Retten i København den 24.08.2009



Doris M. Nielsen

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i København

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

1\_U TT\_E11\_1

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

Lyst i matr.nr. 11 E Utterslev, 9 T Brønshøj, ejerl. 1-101 og  
lyst i matr.nr. 11 F Utterslev, 9 R Brønshøj, ejerl. 1-53  
som pantstiftende

Anm:

De på ejerlejlighederne lyste hæftelser

Retten i København den 24.08.2009



Doris M. Nielsen

**BILAG 1:**

**TILLÆG TIL VEDTÆGTER  
FOR  
EJERFORENINGEN GRØNDALSBO**

**Digital Kommunikation:**

**Ny § 30**

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

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

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

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


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

5. april 2018

  
JACOB DIDRIKSEN, FORMAND

  
DORTE THORSEN

  
KRISTIAN BITZER

  
KENNETH JUUL NIELSEN

Matr.nr.: 9 r Brønshøj & 11 f Utterslev og  
9 t Brønshøj & 11 e Utterslev  
København

Ejl.nr. 1-53 og 1-101

Beliggende: Gudenåvej 22-24 - garager i kld.  
Godthåbsvej 177-185.  
Grøndals Parkvej 2A,2B, 4A, 4B, 6A & 6B.  
2720 Vanløse

Anmelder:  
Therkildsen Advokater A/S  
cvr.nr. 28 84 19 57  
Kildebakken 1  
2860 Søborg  
Tlf. 39 57 00 00

## TILLÆG TIL VEDTÆGTER

### FOR

### EJERFORENINGEN GRØNDALSBO

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

#### **Elektronisk generalforsamling.**

#### **NY § 31**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Endelig præciseres det, at påtaleberettiget er Ejerforeningen Grøndalsbo.

.....

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

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

Digitalt signeret af bestyrelsen for Ejerforeningen Grøndalsbo.

### **Birthe Tanghus Olsen**

---

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af E/F Grøndalsbo

NEM ID

### **Kristian Trap Bitzer**

---

Som Bestyrelsesformand  
På vegne af E/F Grøndalsbo

NEM ID

### **Søren Kristiansen Schrader**

---

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af E/F Grøndalsbo

NEM ID

### **Susanne Anthony**

---

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af E/F Grøndalsbo

NEM ID

### **Michael Daniel Andersen**

---

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af E/F Grøndalsbo

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: c4d15d2dYJR242417905

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

---

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

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

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

Bestyrelsesformanden bød velkommen til foreningens medlemmer.

### **Ad 1. Valg af dirigent og referent**

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

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

Restejerlejlighedsejerne var ikke mødt.

**Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år**

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen og er vedlagt nærværende referat.

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

Beretningen blev taget til efterretning med få bemærkninger.

**Ad 3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor**

Dirigenten gennemgik årsregnskab for 2021 og konstaterede indledningsvis, at årsregnskabet var revideret uden revisionsbemærkninger.

De samlede indtægter udgjorde i alt kr. 2.197.465.

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

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

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

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

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

Aktiver og passiver balancerede med kr. 2.029.772.

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

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

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

Årsregnskabet samt resultatdisponeringen blev enstemmigt godkendt.

**Ad 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen**

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

kommunikationen kan gå direkte til ejendomsservice. Alle løbende spørgsmål relateret til vedligeholdelse af ejendommen kan ske ved henvendelse til [service@grondalsbo.dk](mailto:service@grondalsbo.dk).

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

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

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

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

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

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

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

Vedligeholdelsesplanen blev taget til efterretning med disse bemærkninger.

#### **Ad 5. Forslag fra bestyrelsen**

Der var ingen forslag fra bestyrelsen, og punktet udgik.

#### **Ad 6. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår**

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag til driftsbudgettet for 2022.

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

Der er budgetteret med udgifter på kr. 2.261.198.

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

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

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

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

**Ad 7. Beslutning om evt. indbetaling og anvendelse af grundfonden jf. vedtægternes § 20**

Beslutning om uændret indbetaling til grundfond med ca. kr. 100.000 årligt blev enstemmigt vedtaget.

**Ad 8. Valg af bestyrelse**

Michael Daniel Andersen blev valgt som formand.

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

**Ad 9. Valg af suppleanter for bestyrelsen**

Susanne Anthony og Birthe Tanghus Olsen blev valgt med applaus.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Michael Daniel Andersen, **formand**

Milan Otovic

Joachim Kaarsberg Børgesen

Lars Bang

Anette Bjerregaard

Susanne Anthony, 1. suppleant

Birthe Tanghus Olsen, 2. suppleant

**Ad 10. Valg af revisor**

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt.

**Ad 11. Valg af administrator**

NORD Ejendomsadministration ApS blev genvalgt.

**Ad 12. Behandling af indkomne forslag**

Dorthe Filtenborg motiverede forslaget om muligheden for at betjene gas-grill fra altanerne og dermed en ændring til husordenens punkt L.

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

Forslag 1 omhandlende tilladelse til gasgrill på altanen.

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

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

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

Forslag 1 omhandlende tilladelse til gasgrill på altanen.

Forslaget blev vedtaget med stemmerne 1.068 for og 884 imod.

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

**Ad 13. Eventuelt**

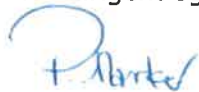
Det blev oplyst, at der løbende er dialog med forpagteren af bagergården om affald, vareleverancer og tilstoppet kloak/fedtudskiller. Der er god dialog, men også mange gener. Beboerne blev opfordret til at kontakte bestyrelsen og fotodokumentere, hvis der opstår problemer, hvorefter bestyrelsen vil tage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

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

Søborg, den 21. april 2022.

Signeret iht. vedtægternes § 12 af dirigenten:

Som dirigent og referent:



Pelle Marker



Marts 2022

## **Bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2021 - 2022**

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

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

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

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

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

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

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

### **Vaskerierne**

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

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



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

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

Bestyrelsen

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

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

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

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

### 1. Valg af referent.

Pelle Marker fra NORD Ejendomsadministration ApS blev valgt til referent.

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

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

#### a) Forslag om bemyndigelse til nedrivningstilladelse.

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

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

Forslag a) blev vedtaget uden bemærkninger med følgende afstemningsresultat:

JA	Stemmer	7.745
BLANKE	Stemmer	933
NEJ	Stemmer	0
		8.678

#### b) Forslag om bemyndigelse til antagelse af nødvendig byggerådgivning.

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

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

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

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

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

Forslag b) blev vedtaget med følgende afstemningsresultat:

JA	Stemmer	7.745
BLANKE	Stemmer	933
NEJ	Stemmer	0
		8.678

**c) Forslag om bemyndigelse til antagelse af juridisk bistand.**

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

Bestyrelsen præciserede, at der er fuldt fokus på at sikre bedst mulig hjælp/rådgivning til lavest mulig pris.

Det blev oplyst, at Købstædernes Forsikring har bekræftet, at der er dækning for udgift til blandt andet juridisk rådgivning og ekstra udgifter til administration i forbindelse med skaden jf. punkt 500.5 i tillægsvilkårene.

Samlet max. sum er kr. 250.000 (inkl. moms).

Forslag c) blev vedtaget med følgende afstemningsresultat:

JA	Stemmer	7.745
BLANKE	Stemmer	933
NEJ	Stemmer	0
		8.678

**d) Forslag om bemyndigelse til indgåelse af relevante aftaler.**

Bestyrelsen stiller forslag om bemyndigelse til at indgå sådanne relevante aftaler, som er nødvendige for at sikre fremdrift i processen omkring nedrivning, erstatning, etc. Bestyrelsen afsøger i videst muligt omfang muligheden for forsikringsdækning til de enkelte ydelser, men har i øvrigt mandat til at anvende op til kr. 150.000 (inkl. moms) til uforudsete omkostninger i forbindelse med processen, før der på ny skal indhentes økonomisk mandat på generalforsamlingen.

Det blev præciseret, at forslaget er en ramme som bestyrelsen kan anvende til anden rådgivning der måtte opstå behov for assistance til. Der er ikke et bud på hvad dette kunne være endnu.

Forslag d) blev vedtaget med følgende afstemningsresultat:

JA	Stemmer	7.745
BLANKE	Stemmer	933
NEJ	Stemmer	0
		8.678

**e) Forslag om bemyndigelse til fastsættelse af fællesydelse mv.**

Bestyrelsen bemyndiges til at nedsætte eller fastholde opkrævningen af fællesydelse, når bestyrelsen har overblik over hvilke nødvendige driftsudgifter der fortsat skal betales, og det tillige er afklaret om forsikringsselskabet afholder udgifter til byggerådgiver, advokat, administrator etc. Det er bestyrelsens hensigt at fastholde nuværende egenkapital og sikre at der via indbetaling af fællesydelse er midler til at afholde alle nødvendige driftsudgifter i ejerforeningen

Det blev præciseret at budgetrammen på de stillede forslag (på den del som ikke er forsikringsdækket) inddækkes af foreningens formue. Det er endnu for tidligt at sige, om udgifterne vil blive betalt som driftsudgifter eller af egenkapitalen/tidligere års opsparring.

Der er ikke i dagsordenen lagt op til at søge finansiering. Såfremt dette skulle blive aktuelt, vil det kræve en ny generalforsamlingen.

I kommentarsporet var overvejende en stemning for at fastholde fællesydelsen.

Afslutningsvis blev det oplyst, at tanken var at det giver bestyrelsen mulighed for at reducere fællesydelse efter at det fulde overblik over fremtidige omkostninger kendes. En reduktion af fællesydelse, vil ene og alene komme på tale, hvis bestyrelsen ser ind i en situation hvor bestyrelsen kan se at der over de næste år vil blive opbygget egenkapital fordi de samlede omkostninger er væsentligt under hvad der oprindeligt er budgetteret med for året 2022 som helhed. Dette kræver fuldt overblik over alle omkostninger relateret til rådgivning mv. Disse kender bestyrelsen ikke endnu.

Forslag e) blev vedtaget med følgende afstemningsresultat:

JA	Stemmer	7.685
BLANKE	Stemmer	933
NEJ	Stemmer	60
		8.678

Den ekstraordinære generalforsamling afsluttede onsdag den 13. april 2022 kl. 12:00.

Søborg den 22. april 2022

Som referent:

Pelle Marker

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

---

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

Onsdag den 28. september 2022 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Grøndalsbo.

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

### 1. Valg af referent.

Pelle Marker fra NORD Ejendomsadministration ApS blev valgt til referent.

Efter antal var 130 ejere repræsenteret, heraf 13 ved fuldmagt, ud af 155 mulige. Efter fordelingstal var 9.749 mødt ud af 10.020 mulige.

### 2. Beslutningsforslag om genopførelse af Ejerforeningens ejendom.

Bestyrelsen stiller forslag om genopførelse af Ejerforeningens ejendom iht. forsikringsvilkårene fra Købstædernes Forsikring.

Bestyrelsen bemyndiges som led i beslutningen til at underskrive de nødvendige aftaler med Købstædernes Forsikring.

Bestyrelsen bemyndiges videre til (med fornøden byggeteknisk rådgivning) at foranledige udarbejdelse af projektmateriale for ejendommens genopførelse, under rammerne af forsikringsvilkårene og under hensyntagen til at ejendommen ved genopførelsen:

- a) I videst muligt omfang skal opføres på tilsvarende vis ift. BBR-areal, men i moderne byggematerialer med nødvendige lovliggørelsestiltag, myndigheds-tilladelser etc.
- b) Skal tage individuelle forbedringer i ejerlejlighederne i betragtning. Bemyndigelsen omfatter tillige godkendelse af det endelige projektmateriale, herunder indgåelse af totalentreprisekontrakt.

Projektmaterialet for genopførelsen vil undervejs og inden bestyrelsens endelige godkendelse blive forelagt på beboermøde i Ejerforeningen, hvor det vil være muligt at komme med input og forslag.

(Motivation på næste side)

Som bilag til indkaldelsen, var vedlagt:

1. Erstatningsopgørelse og muligheder
2. Udkast – Erstatningsaftale, kontanterstatning
3. Udkast – Erstatningsaftale, genopførelse af tilsvarende ejendom

### **Motivation af forslaget**

Bestyrelsen i E/F Grøndalsbo har umiddelbart efter sommerferien modtaget Købstædernes Forsikrings erstatningsopgørelse som hhv. kontanterstatning og nyværdierstatning (bilag 1), med tilhørende udkast til aftaler om, hvilken erstatningsform Ejerforeningen vælger (bilag 2-3).

Bestyrelsen har indhentet juridisk rådgivning fra Winsløw Advokatpartnerselskab, som har forhandlet den videre proces med Købstædernes Forsikring, og Købstæderne er vendt tilbage primo september 2022, med deres holdning til beslutningsprocessen.

Det er Winsløws vurdering (som Købstæderne er enige i), at en beslutning om at tage imod en kollektiv kontanterstatning alene kan træffes i enstemmighed blandt samtlige ejere og med tiltrædelse fra deres respektive panthavere. Der er således efter Winsløws vurdering de facto tale om en beslutning, som falder uden for Ejerforeningens fælles beslutningskompetence.

Omvendt er modtagelse af genopførelse af Ejendommen den egentlige erstatning forsikringsretligt, og Ejerforeningen er derfor kompetent til at træffe denne beslutning kollektivt.

Det er Winsløws vurdering, at dette ikke fratager den enkelte ejer retten til selvstændigt at foretage en skadesanmeldelse og tage imod en kontanterstatning for sin ejerlejlighed, men dette bliver i så fald et individuelt opgør mellem ejeren og Købstædernes Forsikring herunder ift. opgørelse af kontanterstatningen. Der er dog tale om en meget lav erstatning, og ejerens panthaver skal samtykke i så tilfælde.

På Winsløw Advokatpartnerselskabs anbefaling stiller bestyrelsen derfor forslag om at Ejerforeningen formelt træffer beslutning om at tage imod en genopførelse af Ejendommen. Da der forventeligt vil ske væsentlige bygningsmæssige ændringer i forbindelse med genopførelsen, skal beslutningen træffes med 2/3 flertal såvel efter antal som efter fordelingstal, jfr. vedtægternes § 11, stk. 4.

For det tilfælde at Ejerforeningen måtte nedstemme det fremsatte forslag vil det bevirke en særdeles usikker juridisk stilling for ejerne, fordi Ejerforeningen har sagt Nej til den tilbudte forsikringserstatning om genopførelse, og ikke kollektivt kan tage imod alternativet, jfr. ovenfor. Det understreges derfor også, at det er Winsløws vurdering, at der ikke foreligger et reelt alternativ til det fremsatte beslutningsforslag.

Som en del af forsikringen betaler Købstæderne for projekteringen, men udførelse af projekteringen og indgåelse af entreprisaftaler om genopførelse kan først ske, når genopførelsen formelt er vedtaget i Ejerforeningen.

Ejerforeningen bliver efterfølgende opdragsgiver på det endelige projekt (som Købstæderne betaler for udarbejdelsen af), og beslutningen indebærer således ikke, at den endelige udformning af den genopførte ejendom godkendes.

Det overlades til bestyrelsen under hensyntagen til de nævnte forhold at godkende det endelige projekt, når dette foreligger, efter indhentelse af input fra Ejerforeningens medlemmer.

Hvis bestyrelsens byggetekniske rådgiver vurderer, at der er forhold i projektet, som væsentligt ændrer forudsætningerne for genopførelse af en tilsvarende bygning, vil bestyrelsen indkalde til en fornyet generalforsamling om stillingtagen til håndtering af sådanne ændrede forudsætninger.

Når det endelige projektmateriale er godkendt, vil det være muligt for ejerne at sælge deres ejerlejlighed som projektsalg, og Ejerforeningen forventer at facilitere, hvis flere ejere ønsker at gå sammen om salg af en portefølje af ejerlejligheder.

Spørgsmål til dagsorden blev behandlet på informationsmødet, som blev afholdt mandag den 26. september 2022.

Der var ikke yderligere spørgsmål i forbindelse med afstemningen.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal uden bemærkninger, og med følgende afstemningsresultat:

		<b>Antal</b>	<b>Fordelingstal</b>
JA	Stemmer	129	9.691
BLANKE	Stemmer	1	58
NEJ	Stemmer		
		<b>130</b>	<b>9.749</b>

Den ekstraordinære generalforsamling afsluttede onsdag den 28. september 2022 kl. 12:00.

Søborg den 29. september 2022

Som referent:



Pelle Marker

## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F GRØNDALSBO (2023)

---

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

Onsdag den 22. marts 2023 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Grøndalsbo med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år  
Beretningen er vedlagt indkaldelsen
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor, herunder resultatdisponering  
Revideret årsregnskab er vedlagt
4. Forslag  
Ingen forslag fra bestyrelsen til behandling
5. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår  
Driftsbudgettet er vedlagt
6. Beslutning om evt. indbetaling og anvendelse af grundfond jf. vedtægternes § 20.  
Bestyrelsen beder generalforsamlingen stadfæste bestyrelsens beslutning om at stoppe indbetalingen til grundfond
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen, herunder formand  
(Hele bestyrelsen er på valg hvert år og består af 2-4 medlemmer samt formand)  
Formand:  
Michael Daniel Andersen er på valg  
Bestyrelsesmedlemmer:  
Milan Otovic er på valg  
Joachim Kaarsberg Børgesen er på valg  
Lars Bang er på valg  
Anette Bjerregaard er på valg
8. Valg af 1-2 suppleanter for bestyrelsen  
Susanne Anthony og Birthe Tanghus Olsen er på valg
9. Valg af revisor  
Bestyrelsen indstiller BDO Statsautoriseret Revisionsselskab til genvalg
10. Valg af administrator
11. Behandling af indkomne forslag
12. Eventuelt

Bestyrelsesformanden bød velkommen til foreningens medlemmer.

### **Ad 1. Valg af dirigent og referent**

Pelle Marker fra Nord Ejendomsadministration blev valgt til dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

Efter antal var 59 ejere mødt, heraf 9 ved fuldmagt, ud af 155 mulige.  
Efter fordelingstal var 4.319 mødt ud af 10.020 mulige.

### **Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år**

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen og er vedlagt nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning uden bemærkninger.

### **Ad 3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor**

Dirigenten gennemgik årsregnskab for 2022 og konstaterede indledningsvis, at årsregnskabet var revideret uden revisionsbemærkninger.

De samlede indtægter udgjorde i alt 2.208.864 kr.

Udgifterne udgjorde i alt 1.429.880 kr. før finansielle poster. Alle udgifter var mere eller mindre bragt til ophør efter branden den 25. marts 2022.

Bestyrelsen fik ved ekstraordinær generalforsamling afholdt 13. april 2022 mandat til at anvende 600.000 kr. øremærket til rådgivning, advokat og øvrige omkostninger relateret til den særlige situation. Dette beløb er udgiftsført. Af note 10 fremgår restsaldiene af denne bevilling på statusdagen.

Årets resultat udgjorde 771.042 kr.

Årets resultat samt tidligere års hensættelse til etablering af miljøstation på 423.000 kr. blev foreslået overført til grundfonden, hvorefter den samlede opsparing på grundfond udgør 1.978.473 kr. på statusdagen. Note 6 blev gennemgået.

Aktiver og passiver balancerede med 3.210.307 kr.

Der blev spurgt, hvad beløbet skyldige omkostninger i note 9 på 63.930 kr. bestod af. Der blev svaret, at foreningen skyldte administrationen og Winsløw Advokater penge ved årsskiftet. Beløbet er siden udredt.

En beboer takkede bestyrelsen for dens store indsats. Beboeren foreslog at honorere bestyrelsen ekstraordinært for denne indsats. Den samlede bestyrelse var taknemmelige for denne tilkendegivelse, men afstod samtidig fra at modtage honorering ud over den skattefrie godtgørelse iht. Ligningslovens § 7M, der indgår i årsregnskabet, da bestyrelsesarbejdet er frivilligt arbejde. Bestyrelsen foreslog i stedet, at bestyrelsen som helhed med partnere må gå ud og spise på foreningens regning.

Årsregnskabet samt resultatdisponeringen blev enstemmigt godkendt.

### **Ad 4. Forslag**

Der var ingen forslag fra bestyrelsen, og punktet udgik.

### **Ad 5. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår**

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag til driftsbudgettet for 2023.

Bestyrelsen foreslår en nedsættelse af fællesydelse på 33 % pr. 1. juni 2023, med virkning fra pr. 1. marts 2023, og således indtægter med i alt 1.455.699 kr.

Der er fem udgiftsposter i budgettet på samlet på 255.699 kr.

Udgifterne til "forsikring" er budgetteret med kr. 25.000 og består af ansvarsforsikring samt honorar til Forsikringsmæglerne Willis.

Det budgetterede driftsoverskud er herefter 1.200.000 kr.

Med foreningens opsparing på grundfond jf. note 6, samt planlagt overskud på driften på 1.200.000 hvert år de næste tre år, vil foreningen have opsparet de estimerede 5-6.000.000

kr. der skal anvendes til genetableringen af de grønne arealer omkring bygningen, som ejerforeningen selv skal betale for.

Der blev spurgt, hvornår foreningen skal betale for bygningsforsikring igen. Der blev svaret, at ejendommen forsikres under entrepriseforsikringen, mens ejendommen opføres, og skal afløses af en almindelig bygningsforsikring, når ejendommen er opført/ibrugtages.

Der er budgetteret med 19.750 kr. til bestyrelsesgodtgørelse, hvilket svarer til 3.950 kr. til 5 bestyrelsesmedlemmer. Satsen er det maksimale beløb, som foreningen kan udbetale for udokumenterede udgifter til telefonsamtaler og internetforbrug (2.450 kr.) og administrative omkostninger (1.500 kr.) i 2023, jf. Ligningslovens § 7M.

Der blev spurgt, hvorfor varmeregnskabet ikke var opgjort tidligere. Der blev svaret, at foreningen afventer årsafregningen fra forsyningsselskabet.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

**Ad 6. Beslutning om evt. indbetaling og anvendelse af grundfonden jf. vedtægternes § 20**

Generalforsamlingen tilsluttede sig bestyrelsens beslutning om at stoppe indbetalingerne til grundfond, indtil generalforsamlingen beslutter noget andet.

**Ad 7. Valg af bestyrelse**

Michael Daniel Andersen blev genvalgt som formand med applaus.

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

**Ad 8. Valg af suppleanter for bestyrelsen**

Susanne Anthony og Birthe Tanghus Olsen blev genvalgt med applaus.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Michael Daniel Andersen, **formand**

Milan Otovic

Joachim Kaarsberg Børgesen

Lars Bang

Anette Bjerregaard

Susanne Anthony, 1. suppleant

Birthe Tanghus Olsen, 2. suppleant

**Ad 9. Valg af revisor**

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt.

**Ad 10. Valg af administrator**

Nord Ejendomsadministration ApS blev genvalgt.

**Ad 11. Behandling af indkomne forslag**

Der var ingen forslag, og punktet udgik.

**Ad 12. Eventuelt**

En beboer henviste til sin artikel i Kristelig Dagblad, som omhandler refleksioner omkring branden frem til nu. Beboeren ytrede kritik over forløbet omkring evakuering, nedrivning og redning af indbogenstande samt spørgsmål, til i hvilket omfang materialer bliver genanvendt.

Bestyrelsen oplyste, at Købstædernes Forsikring og nedrivningsentreprenøren var ansvarlig for en forsvarlig nedrivningsproces. Ifølge det oplyste skulle alt antages at være totalskadet og

dækningsberettiget.

En beboer oplyste, at der var stjålet genstande fra pladsen. Beboeren blev henvist til at foretage en politianmeldelse.

Bestyrelsen kunne tilslutte sig de fleste af synspunkterne, som var situationer også bestyrelsen, der stod uden bolig, kunne genkende. Bestyrelsen henviste til Købstædernes Forsikring, hvor beboerne kan skrive ris og ros. Købstædernes Forsikring vil helt sikkert også gerne lære af processen.

Mange medier viser interesse for historierne. Det står beboerne frit for at tale med medierne.

Bestyrelsen vil forholde sig neutral i forhold til kritik af hensynet til det videre forløb, og vil fokusere på de mange og store kommende opgaver, som indbefatter: Fortsat tæt dialog med kommunen for at sikre det bedst mulige grundlag for genopførelsen af ejendommen, udfærdigelse af bygningstegninger og plantegninger, bistand i udarbejdelse af materialekatalog, bistand ved udarbejdelse af udbudsprojektet (skitseprojekt, byggeprogram, entreprisekontrakt), valg af bygherrerådgiver og valg af totalentreprenør. Sideløbende hermed planlægning og gennemførelse af informationsmøder samt udsendelse af nyhedsbreve og løbende dialoger med forsikringssselskaber, forsikringsmægler, byggerådgiver, advokat, myndigheder og ejere.

Det blev oplyst, at foreningens bygherrerådgiver Arkhus er en faglig stærk aktør i nedrivning/brandskade/tegninger, men forventes afløst af en ny og større bygherrerådgiver Emcon, som er en fagligt stærk aktør på genopførelse/leveranceplaner etc. Beboerne orienteres, når bestyrelsen ved mere.

Afslutningsvis blev der spurgt, i hvilket omfang beboerne kunne få indflydelse på tegningerne. Der blev svaret, at der arbejdes på flere planløsninger på hver bolig. Fælles- og gennemgående rør/faldstammer kan sætte begrænsninger, men ellers kan ikke-bærende vægge flyttes, hvilket blev nævnt med forbehold.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 18.54.

Samtalerne om ejendommens genopførelse fortsatte herefter.

Søborg, den 12. april 2023.

Signeret iht. vedtægternes § 12 af dirigenten:

Som dirigent og referent:



Pelle Marker

### **Bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2022 - 2023**

Det nye bestyrelsesår startede brat. Blot tre dage efter den ordinære generalforsamling i marts 2022 nedbrændte vores alles ejendom. Bestyrelsen havde fået fire nye medlemmer og to tidligere bestyrelsesmedlemmer var skiftet til suppleanter. Det normale primære fokus på den daglige drift blev udskiftet med fokus på genopførslen af ejendommen.

Den nye bestyrelse blev hurtigt sat ind i de mest basale arbejdsgange omkring ejerforeningens drift med godkendelse af faktura, adgang til mail og Probo. Men ellers gik de første par uger med at få tilknyttet de relevante rådgivere til ejerforeningen, herunder advokat og byggerådgiver. Deltage i adskillige møder med forsikringsmægler, ejendommens administrator, byggerådgiver, advokat, forsikringselskab og desuden koordinere kontakten mellem alle parterne. Dette alt imens bestyrelsesmedlemmerne selv stod og skulle genetablere deres egne liv.

### **Bestyrelsens opgaver under brandskaden**

Bestyrelsen har under brandskadens første faser og senere under genopførselsprojektet en række opgaver, som knytter sig til at sikre, at der er en byggerådgiver, som styrer processens fremdrift med alt fra nedrivning af den gamle ejendom til udformning af det nye byggeprojekt. Herudover er bestyrelsen bindeled til ejerforeningens medlemmer og formidler oplysninger frem og tilbage mellem alle parter. Samtidig sørger bestyrelsen for, at der er tilstrækkeligt juridisk grundlag for, at de tilknyttede rådgivere kan komme videre i processen. Alt dette i takt med at ejerforeningens økonomi skal holdes sund og rask.

Der er blevet afholdt to ekstraordinære generalforsamlinger via Probo i 2022. Den første blev afholdt tre uger efter branden, og gav bestyrelsen bemyndigelse til nedrivning af den ødelagte bygning, og til at bruge de nødvendige midler på bygge- og/eller juridisk rådgivning. Den anden generalforsamling dannede baggrund for en afstemning om genopførsel af ejendommen.

For begge generalforsamlinger vil bestyrelsen gerne takke mange gange for det flotte fremmøde og ikke mindst den store deltagelse i afstemningerne.

### **Byggeprojekt**

Siden sidste informationsmøde i september 2022 har bestyrelsen i tæt samarbejde med byggerådgiveren været i dialog med Københavns Kommune om at fastlægge de fremtidige krav til genopførslen af bygningen. Da bygningen etableres helt fra bunden af, anses det som værende et nybyggeri, hvorfor byggeprojektet skal leve op til alle de nuværende krav i bygningsreglementet. Det gør det til en kompliceret proces, da der er en række krav til nybyggeri i dag, som ikke vil gøre det muligt at genetablere lejlighederne og gøre dem beboelige, hvis kravene skal overholdes.

Der er derfor en lang række dispensationer, ejerforeningen søger Københavns Kommune om at få, hvilket er en proces, som det tager lang tid at komme til bunds i. Kommunen har hele vejen udvist forståelse for ejerforeningens situation og de berørte ejere. De har stillet de nødvendige ressourcer til rådighed og været tilgængelige i det omfang, der har været behov for.



Bestyrelsen har løbende forsøgt at holde ejerne informeret omkring udviklingen i byggeprojektet ved udsendelse af nyhedsbreve og afholdelse af informationsmøder. Næste informationsmøde afholdes 14. marts og vil give et dybere indblik i de anvendte principper for genopførslen, hvilke begrænsninger der er, og hvordan den enkelte ejerlejlighedsejer skal forholde sig i den kommende tid, da alle vil skulle foretage en række valg og beslutninger.

### **Ejerforeningens økonomi**

Vores ejerforening havde forud for brandskaden en sund økonomi. Bestyrelsen har haft ønske om, at dette fortsat skulle være gældende og havde derfor kort tid efter branden fokus på at minimere de omkostninger, som kunne minimeres. Dette betød, at samarbejdet med vores ejendomsservice blev opsagt med kort varsel, og alle udgifter til internet, varme og vand blev reduceret og/eller lukket ned de steder, det var muligt.

Desuden blev den daværende aftale med vores administrator genforhandlet, så den afspejler den midlertidigt lavere arbejdsmængde, som vores administrator har, nu hvor bygningen ikke længere eksisterer. Efter alle udgiftsposterne i ejerforeningen var gennemgået og reduceret mest muligt, var næste fokus på at sikre tilstrækkeligt med likviditet, såfremt ejerforeningen selv skulle betale for juridisk rådgivning eller lignende.

Bestyrelsen besluttede at fastholde størrelsen af de løbende indbetalinger ("*fællesydelsen*") fra ejerne, som minimum indtil der var skabt et overblik over, hvilke fremtidige økonomiske udgifter ejerforeningen skulle forvente at afholde. På nuværende tidspunkt er det kun genetableringen af de grønne arealer omkring vores bygning, som ejerforeningen selv skal betale for, da forsikringsdækningen ikke er tilstrækkelig til denne del. Det er estimeret, at udgiften kan beløbe sig til 5 – 6 millioner kroner. Bestyrelsen har derfor intention om at sikre, at denne udgift kan afholdes af ejerforeningen løbende indtægter, hvorfor der spares tilstrækkeligt op til dette igennem genopførselsperioden.

Den nuværende størrelse af fællesydelse er dog noget større, end hvad der er nødvendig for at kunne nå dette beløb, hvorfor bestyrelsen på dette års generalforsamling stiller forslag om at reducere fællesydelsen med ca. 33 pct.

**Med venlig hilsen**

Bestyrelsen

## REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F GRØNDALSBO (2024)

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

Fredag den 9. februar 2024 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Grøndalsbo.

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

### 1. Valg af referent.

Pelle Marker fra NORD Ejendomsadministration ApS blev valgt til referent.

Efter antal var 106 ejere repræsenteret, og ingen fuldmagter, ud af 155 mulige.  
Efter fordelingstal var 7.145 mødt ud af 10.020 mulige.

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

#### a) Forslag om mandat vedrørende jord- og murbrokopræsning

Bestyrelsen gives mandat til at anvende op til 3.500.000 kr. inkl. moms (forventeligt ca. 2.850.000 kr. inkl. moms) af den opsparede formue i Ejerforeningen bestående af egenkapital, grundfond og driftsoverskud til ikke-forsikringsdækkede omkostninger til jord- og murbrokkeopræsning i relation til genopførelsen af ejendommen, som beskrevet i bilag 1 på side 3-5.

Beløbet forventes anvendt i sommeren 2024, og som led i forslaget gives bestyrelsen mandat til at tiltræde optionerne vedrørende disse poster i totalentreprisekontrakten med CG Jensen A/S.

Der blev spurgt om bestyrelsen havde overvejet at rette henvendelse til kommunal eller statslig instans i forhold til betaling for opræsning af forureningen på grunden, som foreningen ikke selv har andel i årsagen til. Der blev svaret, at alle muligheder er undersøgt for at undgå denne egenbetaling. Besvarelsen som er modtaget fra de statslige instanser har været klar, nemlig at det er bygherrens (E/F Grøndalsbo's) ansvar at håndtere forureningen, også på trods af at årsagen til at foreningens medlemmer er endt i denne situation, er uden for egen indvirkning. Bestyrelsen understregede, at der i den forbindelse var tilfredshed med at Købstædernes Forsikring har indvilliget i at betale en del af omkostningen.

**Forslag a)** blev vedtaget med flertal efter fordelingstal, med disse bemærkninger med følgende afstemningsresultat:

		<b>Antal</b>	<b>Fordelingstal</b>
JA	Stemmer	81	5.641
BLANKE	Stemmer	23	1.376
NEJ	Stemmer	2	128
		<b>106</b>	<b>7.145</b>

**b) Forslag om mandat vedrørende uforudsete udgifter i forbindelse med genopbygning af Ejerforeningens ejendom**

Bestyrelsen gives i tillæg hertil mandat til at anvende op til 2.500.000 kr. inkl. moms af egenkapital, grundfond samt driftsoverskud for 2023, 2024, 2025 og 2026 til uforudsete udgifter i forbindelse med genopbygning af Ejerforeningens ejendom, som ikke er omfattet af forsikringsdækning, jf. bilag 1.

Vedtagelse af forslaget indbefatter således, at Ejerforeningen i år 2023, 2024, 2025 og 2026 budgetterer og realiserer et driftsoverskud på minimum 1.200.000 kr. årligt til løbende dækning heraf (i lighed med budgettet fremlagt på ordinær generalforsamling i 2023).

**Forslag b)** blev vedtaget med flertal efter fordelingstal uden bemærkninger med følgende afstemningsresultat:

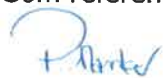
		<b>Antal</b>	<b>Fordelingstal</b>
JA	Stemmer	81	5.633
BLANKE	Stemmer	23	1.376
NEJ	Stemmer	2	136
		<b>106</b>	<b>7.145</b>

Der var ikke yderligere spørgsmål i forbindelse med afstemningen.

Den ekstraordinære generalforsamling afsluttede fredag den 9. februar 2024 kl. 12.00.

Søborg den 14. februar 2024.

Som referent:



Pelle Marker

## MOTIVATION OG UDDYBNING AF FORSLAGENE - BILAG 1

Bestyrelsen har efter rådgivning fra bygherrerådgiver Emcon A/S og Winsløw Advokatpartnerselskab underskrevet totalentreprisekontrakt med CG Jensen A/S om genopførelse af ejendommen. På grund af konstaterede forhold (som beskrives i det følgende) har et par af posterne i tilbudslisten været nødsaget til at blive indgået som optioner, betinget af, at det fremsatte forslag vedtages.

I forbindelse med undersøgelserne i sommeren 2023 er E/F Grøndalsbo ("Ejerforeningen") blevet bekendt med en række ikke-forsikringsdækkede forhold, men har omvendt fået en række forhold (særligt haveanlægget) dækket af forsikringen.

Det stillede forslag medfører som udgangspunkt ikke, at bestyrelsen anmoder om ny eller højere indbetalinger fra medlemmerne, men anmoder om mandat til at anvende den oparbejdede formue samt det tidligere vedtagne driftsoverskud og fremtidige overskud til dækning af de udgifter (herunder uforudsete), som beskrives nedenfor.

Beslutningen er væsentlig, da den er en forudsætning for, at Ejerforeningen kan igangsætte den del af totalentreprisen, som bl.a. vedrører sortering, oprydning og oprensning af jorden, som på nuværende tidspunkt håndteres som en option, som kan tiltrædes, hvis forslaget vedtages.

### Undersøgelse af grunden og Ejerforeningens rolle

Kort inden tilbudsprocessen blev påbegyndt i sommeren 2023, blev bestyrelsen gjort bekendt med, at der var fundet murbrokker og forurening i jorden under Ejerforeningens nedrevne ejendom. Dette medfører et omfattende sorterings-, oprydnings- og oprensningsarbejde, som skal udføres, inden genopbygningen endeligt kan påbegyndes, samt inden de grønne arealer omkring bygningen kan etableres.

Som bekendt har Ejerforeningen status som bygherre i forbindelse med genopbygningen. Dermed påtager ejerforeningen sig både ansvar og forpligtigelser omkring byggesagen. Som udgangspunkt er genopførelsen forsikringsdækket via Købstædernes Forsikring.

Som beskrevet undervejs i processen, er der dog forhold, som er opstået, og som kan opstå i forbindelse med genopbygningen, som falder uden for forsikringsdækningen. Emcon A/S og forsikringsmægler Willis Tower Watson bistår bestyrelsen i afdækning af forsikringsdækningen over for Købstædernes Forsikring, herunder hvis/når der opstår diskussioner om omfanget af dækningen.

Emcon A/S har bistået bestyrelsen i afklaring af tekniske forhold og økonomiske budgetter.

### Særligt vedrørende jordbundsforhold

I forbindelse med opførelse af byggeri udføres altid jordbundsundersøgelser for at afdække eventuelle forhold, der skal håndteres ved opførelsen.

Ved jordbundsundersøgelsen fra sommeren 2023 på grunden er det påvist, at der dels er murbrokker i jorden og dels forurening, der ikke stammer fra branden, men stammer fra tidligere tiders erhverv, opfyld på grunden med tilkøbt materiale samt diverse tidligere byggeri og nedrivninger. Dette fremgår tillige af Region Hovedstadens noteringer om grunden, som blev sendt i høring hos alle ejere den 12. december 2023.

CG Jensen A/S har budgetteret med dette arbejde i sit tilbud, men da der er tale om forudgående forurening, som ikke relaterer sig til brandskaden, så er oprydnings- og oprensningsarbejdet ikke omfattet af Købstædernes Forsikrings dækning.

Ejerforeningens rådgivere har dog udfordret Købstædernes Forsikring på dette punkt, og de har indvilget i at dele udgiften 50/50 med Ejerforeningen i den øverste halve meter jord, der skal bortskaffes. Købstædernes Forsikrings andel er kalkuleret til et beløb på 725.000 kr. inkl. moms, som dækkes under hensyntagen til, at det ikke 100 % kan afvises, at der kan være rester, der stammer fra branden. Posten er variabel og afregnes efter faktisk deponeret forurenede jord og murbrokker.

Ejerforeningens andel af udgifterne til dette er kalkuleret som følger:

- Deponiafgift for bortskaffelse af forurenede jord – dvs. forskelsprisen på deponiafgift mellem ren jord (klasse 0/1 jord) og øvrig forurening (klasse 2, 3 og 4 jord).

Denne post er kalkuleret til 937.500 kr. inkl. moms. Posten er variabel og afregnes efter faktisk deponeret jord.

- Bortskaffelse af murbrokker – dvs. forskelsprisen mellem jord uden murbrokker og jord med murbrokker.

Denne post er kalkuleret til 1.950.000 kr. inkl. moms. Posten er variabel og afregnes efter faktisk deponeret.

#### Haveanlægget f.s.v.a. jordhåndtering er forsikringsdækket

Købstædernes Forsikring har (modsat deres oprindelige tilkendegivelse) tiltrådt, at jordhåndtering i forbindelse med haveanlægget og anlæg af overflader i haveanlægget, dvs. genopførelse af belægninger, hække, træer og græs, er forsikringsdækket.

Hermed er der ingen ekstraudgift til Ejerforeningen, medmindre der ønskes en opgradering af arealerne i forbindelse med genopførelsen.

#### Uforudsete forpligtigelser og udgifter som bygherre

Erfaringsmæssigt kan der opstå diverse udgifter og omkostninger, der tilfalder bygherren og som det ved arbejdets igangsættelse ikke er muligt at forudse.

Derfor har Ejerforeningens rådgiver Emcon A/S anbefalet, at der afsættes en disponibel sum på 2.500.000 kr. inkl. moms til diverse uforudsete udgifter, der kan pålægges ejerforeningen.

#### Vedrørende det konkrete forslag

Ejerforeningen har på den ordinære generalforsamling i 2023 vedtaget at nedsætte de tidligere fællesydelse som følge af de manglende ejendomsudgifter, men samtidig sikre et nødvendigt driftsoverskud til Ejerforeningens omkostninger og opbygning af opsparing til brug for genetablering af ejendommens grønne arealer.

Som det fremgår, har Købstædernes Forsikring indvilget i, at de skal dække omkostningerne til genopførelsen af overfladerne i havearealet. Det frigiver en del af Ejerforeningens midler, som man tidligere forudsatte skulle reserveres til dette.

Per 31. december 2023 har foreningen følgende kapitalberedskab, der kan disponeres over, med mandat fra generalforsamlingen:

Egenkapital	kr.	1.253.000
Grundfond	kr.	1.207.430
Årsresultat	kr.	1.200.000
I alt	kr.	3.660.430

Der er på generalforsamlingen 2023 tilkendegivet, at Ejerforeningens opsparing i genopførelsesperioden skal forhøjes til 5-6.000.000 kr., da man forventede, at dette skulle anvendes på anlæg af havearealet, som nu er forsikringsdækket.

Iht. beskrivelsen ovenfor skal Ejerforeningen i stedet afholde følgende udækkede poster:

Bortskaffelse af jord	kr.	937.500
Bortskaffelse af murbrokker	kr.	1.950.000

Hvortil kommer reservation til uforudsete udgifter.

<u>Uforudsete udgifter (løbende)</u>	kr.	<u>2.500.000</u>
I alt	kr.	5.387.500

- Ved forslag a) gives bestyrelsen mandat til at anvende Ejerforeningens midler til de konkrete udgifter vedrørende bortskaffelse af jord og murbrokker, som forventes afholdt i sommeren 2024.
- Ved forslag b) vedtages et bredt mandat til Ejerforeningens bestyrelse til at anvende Ejerforeningens formue (herunder det løbende opbyggede driftsoverskud), samt indeståendet på Ejerforeningens grundfond og egenkapital til anvendelse af løbende udgifter i byggeperioden, som ikke er forsikringsdækkede.

Det understreges, at opbygningen af formuen sker under forudsætningen, at der uændret budgetteres og realiseres et driftsoverskud på minimum 1.200.000 årlig i lighed med budgettet for 2023, og frem mod 2026. Det understreges videre, at bestyrelsens mandat behandles med respekt, og at formuen og grundfonden alene anvendes efter rådgivning fra Emcon A/S og om nødvendigt Ejerforeningens juridiske rådgiver, Winsløw Advokatpartnerselskab. Der er endvidere opmærksomhed på at udfordre Købstædernes Forsikrings løbende vurderinger af, om et forhold måtte være omfattet af forsikringsdækningen.

Sidst bemærkes, at bestyrelsen ikke egenhændigt træffer beslutning om udformninger af haveanlægget, som ligger ud over den egentlige retablering. Hvis der bliver behov for at træffe æstetiske eller praktiske til- og fravalg, vil dette blive forelagt generalforsamlingen.

## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F GRØNDALSBO (2024)

---

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

Torsdag den 21. marts 2024 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Grøndalsbo med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år  
Beretningen er vedlagt indkaldelsen
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor, herunder resultatdisponering  
Revideret årsregnskab er vedlagt
4. Forslag  
Ingen forslag fra bestyrelsen til behandling
5. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår  
Driftsbudgettet er vedlagt
6. Beslutning om evt. indbetaling og anvendelse af grundfond jf. vedtægternes § 20.  
Der overføres minimum 1.200.000 kr. årligt fra driftsbudgettet til grundfond iht. generalforsamlingsbeslutning den 9. februar 2024.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen, herunder formand  
(Hele bestyrelsen er på valg hvert år og består af 2-4 medlemmer samt formand)  
Formand:  
Michael Daniel Andersen er på valg  
Bestyrelsesmedlemmer:  
Milan Otovic er på valg  
Joachim Kaarsberg Børgesen er på valg  
Lars Bang er på valg  
Anette Bjerregaard er på valg
8. Valg af 1-2 suppleanter for bestyrelsen  
Susanne Anthony og Birthe Tanghus Olsen er på valg
9. Valg af revisor  
Bestyrelsen indstiller BDO Statsautoriseret Revisionselskab til genvalg
10. Valg af administrator  
Bestyrelsen indstiller Nord Ejendomsadministration ApS til genvalg
11. Behandling af indkomne forslag
12. Eventuelt

Bestyrelsesformanden bød velkommen til foreningens medlemmer.

### **Ad 1. Valg af dirigent og referent**

Pelle Marker fra Nord Ejendomsadministration blev valgt til dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

Efter antal var 40 ejere mødt, heraf 1 ved fuldmagt, ud af 155 mulige.  
Efter fordelingstal var 3.258 mødt ud af 10.020 mulige.

### **Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år**

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen og er vedlagt nærværende referat.

Det blev supplerende oplyst, at de endelige plantegninger var sendt ud, og formanden takkede for ejernes hurtige tilbagemelding og forståelse i denne proces.

Næste skridt vil være indkaldelse til materialevalgsmøder. Bestyrelsen vil sende et nyhedsbrev herom.

Beretningen blev taget til efterretning med få bemærkninger.

### **Ad 3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor**

Dirigenten gennemgik årsregnskab for 2023 og konstaterede indledningsvis, at årsregnskabet var revideret uden revisionsbemærkninger.

De samlede indbetalinger af fællesydelse udgjorde i alt 1.455.013 kr. Herudover har foreningen fået indestående i banken forrentet med renteindtægter på i alt 53.920 kr.

Udgifterne udgjorde i alt 1.179.386 kr.

Årets resultat udgjorde 1.233.306 kr.

Årets resultat blev resultatdisponeret således, at 33.306 kr. blev overført til egenkapitalen, og 1.200.000 kr. blev overført til grundfonden, hvorefter den samlede opsparing på grundfond udgjorde 3.178.473 kr. på statusdagen. Note 6 blev gennemgået.

Aktiver og passiver balancerede med 4.208.604 kr.

Årsregnskabet samt resultatdisponeringen blev enstemmigt godkendt.

### **Ad 4. Forslag**

Der var ingen forslag fra bestyrelsen, og punktet udgik.

### **Ad 5. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår**

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag til driftsbudgettet for 2024.

Bestyrelsen indstillede en uændret fællesydelse med 1.455.699 kr. Herudover budgetteres med forrentning af foreningens indestående, der giver en renteindtægt på 42.000 kr.

Der er syv udgiftsposter i budgettet på samlet på 297.699 kr.

Det budgetterede driftsoverskud er herefter 1.200.000 kr.

Med foreningens opsparing på grundfond jf. note 6, samt planlagt overskud på driften på 1.200.000 hvert år de næste tre år, vil foreningen have opsparat de estimerede 5-6.000.000 kr. der skal anvendes til bortskaffelse af jord og murbrokker samt løbende udgifter i byggeperioden iht. beslutning ved ekstraordinær generalforsamling afholdt den 9. februar 2024.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

### **Ad 6. Beslutning om evt. indbetaling og anvendelse af grundfonden jf. vedtægternes § 20**

Overføres af minimum 1.200.000 kr. årligt fra driftsbudgettet til grundfond iht. generalforsamlingsbeslutning den 9. februar 2024 forbliver uændret.

**Ad 7. Valg af bestyrelse**

Michael Daniel Andersen blev genvalgt som formand med applaus.

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

**Ad 8. Valg af suppleanter for bestyrelsen**

Milan Otovic og Kristian Trap Bitzer blev valgt med applaus.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Michael Daniel Andersen, formand

Joachim Kaarsberg Børgesen

Lars Bang

Anette Bjerregaard

Susanne Anthony

Milan Otovic, 1. suppleant

Kristian Trap Bitzer, 2. suppleant

**Ad 9. Valg af revisor**

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt.

**Ad 10. Valg af administrator**

Nord Ejendomsadministration ApS blev genvalgt.

**Ad 11. Behandling af indkomne forslag**

Der var ingen forslag, og punktet udgik.

**Ad 12. Eventuelt**

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 18.22.

Samtalerne om ejendommens genopførelse fortsatte herefter.

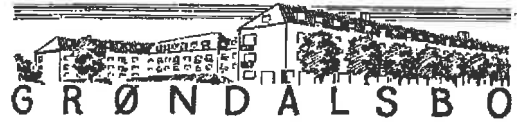
Søborg, den 9. april 2024.

Signeret iht. vedtægternes § 12 af dirigenten:

Som dirigent og referent:



Pelle Marker



Marts 2024

### **Bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2023 - 2024**

Det seneste bestyrelsesår markerer det andet år, hvor bestyrelsens arbejde har handlet om alt andet end almindelig daglig drift af en ejendom. Efter sidste års generalforsamling fortsatte bestyrelsen med samme sammensætning. Nedenfor vil vi kort fortælle nærmere om, hvad vi har været involveret i det seneste år.

#### **Opgaver i det seneste år**

Bestyrelsen har fortsat en række essentielle opgaver undervejs i genopførselsprojektet. Dette har det seneste år involveret, at ejerforeningen har fået tilknyttet en partner i bygherrerådgiveren, Emcon. I takt med at vi skulle til at finde den totalentreprenør, der skulle stå for byggeriet, havde vi brug for den rette rådgivning i forbindelse med at foretage en udbudsrunde, vælge den rigtige entreprenør og bistå ejerforeningen undervejs i den foranstående byggeperiode. Emcon har vist sig at være den helt rigtige partner til opgaven og har medvirket til, at vi løbende sikrer fremdrift og holder tidsplanen.

Udbudsrunden blev afsluttet, og CG Jensen blev valgt som entreprenør i efteråret 2023. Siden da har de sammen med deres rådgivningsteam arbejdet intenst på at projektere byggeriet. Dette har involveret fuld gennemgang af alle etager og indarbejdelse af alle de tekniske fag, der indgår i et byggeri. Det er komplekst, blandt andet fordi byggeriet er låst af de størrelsesforhold, ejendommen havde før, samtidigt med at ejendommen skal opføres efter nutidens byggereglement, herunder med moderne installationer. Alt sammen med fokus på, at vi i størst muligt omfang får de bedst mulige lejligheder ud af det.

I februar fik vi præsenteret, hvilken betydning projekteringsarbejdet har haft på de enkelte lejligheder. Det gennemgående element har været at gå fra et skitseprojekt til en bygning, der rent faktisk kan opføres.

Vi ser fortsat frem imod en byggeperiode, som løber til sommeren 2026.

#### **Arbejdsbyrde for bestyrelsen det sidste år**

Året blev igen brugt på at sikre fortsat fremgang i genopførslen af ejendommen. Dette har betydet, at der løbende har været stort behov for at afholde møder, sende e-mails og generelt bruge en stor mængde tid med de forskellige parter i processen. Nedenfor er uddybet de møder, vi i bestyrelsen har haft det seneste år.

Som fast element i bestyrelsesarbejdet har vi afholdt månedlige bestyrelsesmøder, hvor der blev fulgt op på de emner, som vi løbende skulle forholde os til i bestyrelsen. Derudover holdes der hver måned et statusmøde med vores forsikringsselskab, Købstædernes Forsikring. Her sikres løbende dialog om betalingen af byggeriet og øvrige relaterede emner.



Hver 14. dag holdes bygherremøde med Emcon. Her informerer de os om entreprenørens arbejde og fremdriften i projektet. Herudover har der været diverse møder på ad hoc basis, med enten Københavns Kommune eller underleverandører til byggeprojektet.

Samlet har bestyrelsen været involveret i over 50 møder det seneste år. Formanden har siden sidste års generalforsamling i marts 2023 modtaget over 1.800 og sendt 550 mails. Der er derfor rigeligt at se til som bestyrelse i Grøndalsbo i disse år, udover at vi fortsat skal passe vores fuldtidsjob ved siden af.

### **Ejerforeningens økonomi**

Vores ejerforening havde før brandskaden en sund økonomi, og det har vi også i dag. Det er vores vigtigste mål udover fremdrift i byggeprojektet at sikre en fortsat sund økonomi. På sidste års generalforsamling blev det vedtaget, at de løbende indbetalinger ("*fællesydelsen*") blev nedsat med ca. 1/3. Året 2023 som helhed endte med, at vi realiserede et overskud som forventet.

Bestyrelsen forventer, at vi er nødt til at realisere et lignende overskud de kommende par år, for at have tilstrækkelige midler til rådighed til ikke-forsikringsdækkede udgifter i forbindelse med byggeprojektet. På den sidste ekstraordinære generalforsamling blev det præsenteret, at der kan forekomme en række uforudsete udgifter undervejs, som ikke er forsikringsdækkede. Den indbetaling, vi alle foretager nu, forventes at være tilstrækkelig til at imødekomme dette udgiftsbehov. Vurderer vi, sammen med vores rådgivere, på et senere tidspunkt, at der ikke længere er behov for at have samme mængde penge sat til side, vil vi arbejde for at reducere fællesydelsen.

Vi forsøger løbende at få det maksimale ud af den formue, vi har stående i ejerforeningen. I 2023 har vi af flere omgange lavet aftaleindsud i vores bank, for at få en renteindtægt til glæde for os alle. Dette har betydet, at der samlet er opnået ca. 53.000 kr. i renteindtægter i 2023.

**Med venlig hilsen**

Bestyrelsen

## REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F GRØNDALSBO (2024)

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

Fredag den 8. november 2024 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Grøndalsbo.

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

### 1. Valg af referent.

Pelle Marker fra NORD Ejendomsadministration ApS blev valgt til referent.

Efter antal var 117 ejere repræsenteret, og der var ingen fuldmagter, ud af 145 mulige.

Efter fordelingstal var 7.902 mødt ud af 10.020.

Ejerforeningen ejer 10 kælderrum, som har et samlet fordelingstal på 12, og indgår således ikke i ovennævnte opgørelse eller stemmetællingen.

### 2. Forslag om, at bestyrelsen får mandat til at godkende og tinglyse alle nødvendige bygnings- og forsyningsdeklARATIONER relateret til den af Københavns Kommune udstedte byggetilladelse af 29.08.2024 (bilag 1) og krav fra Radius i relation til ejendommens genopførelse på vegne af de til enhver tid værende individuelle ejere af ejerlejlighederne 1-53 og 1-102 og ejerforeningen, herunder at den til enhver tid værende bestyrelse kan underskrive nødvendige tinglysningsanmeldelser på hovedejendommen og samtlige ejerlejligheder på vegne af samtlige ejere og ejerforeningen.

**Som led i forslaget bemyndiges bestyrelsen endvidere til at underskrive "Kontrakt om parkering" (bilag 9) som bilag til deklARATIONER om parkering i bilag 2.**

**Som en del af forslaget bemyndiges bestyrelsen til at foretage ikke-indholdsmæssige formelle ændringer i bilag 2-9, som er nødvendige for tinglysning af servitutterne i bilag 2-8.**

Ved fremmøde af mindst halvdelen af ejerforeningens medlemmer og 2/3 flertal blandt de fremmødte stemmer efter antal og fordelingstal, blev forslaget vedtaget med kvalificeret flertal efter vedtægternes § 11, stk. 5 uden bemærkninger med følgende afstemningsresultat:

		Antal	Fordelingstal
JA	Stemmer	83	6.388
BLANKE	Stemmer	34	1.514
NEJ	Stemmer	0	0
		<b>117</b>	<b>7.902</b>

3. Forslag om, at den til enhver tid værende bestyrelse bemyndiges til at tegne ejerforeningen og de til enhver tid værende enkelte ejere i enhver henseende overfor offentlige myndigheder i forbindelse med krav i relation til ejendommens genopførelse i øvrigt.

Forslaget blev vedtaget med flertal efter fordelingstal uden bemærkninger med følgende afstemningsresultat:

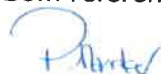
		<b>Antal</b>	<b>Fordelingstal</b>
JA	Stemmer	83	6.388
BLANKE	Stemmer	34	1.514
NEJ	Stemmer	0	0
		<b>117</b>	<b>7.902</b>

Der var ikke yderligere spørgsmål i forbindelse med afstemningen.

Den ekstraordinære generalforsamling afsluttedes fredag den 8. november 2024 kl. 12.00.

Søborg, den 11. november 2024.

Som referent:



Pelle Marker

## MOTIVATION FOR FORSLAG OM UDVIDELSE AF BESTYRELSENS MANDAT

På generalforsamling den 28. september 2022 traf de repræsenterede ejere på ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen beslutning om at lade ejerforeningens ejendom genopføre efter brand i marts 2022. Beslutningen blev truffet uden stemmer imod.

Bestyrelsen fik som led i beslutningen mandat til at lade ejendommen genopføre i samarbejde med Købstædernes Forsikring. Som led i opnåelse af Byggetilladelse har Københavns Kommune i sommeren 2024 stillet betingelse om tinglysning af en længere række af bygnings- og forsyningsservitutter (bilag 2-7) på ejerforeningens ejendom og ejerlejlighederne individuelt. Tinglysningen er en forudsætning for opnåelse af ibrugtagningstilladelse.

Servitutterne er udarbejdet af Landinspektør LE34, og teksten er godkendt af Københavns Kommune. Som bilag til parkeringsservitut (bilag 2) er ligeledes udarbejdet aftale om placering af fremtidige parkeringspladser (bilag 9).

I tillæg til ovenstående har Radius stillet krav om tinglysning af deklaration om transformestation og kabler (bilag 8).

Tinglysningsretten har vurderet, at det oprindelige mandat ikke er tilstrækkeligt præcist til, at bestyrelsen kan underskrive tinglysningsanmeldelserne på vegne af ejerne ved tinglysning på de individuelle ejerlejligheder.

På ovenstående baggrund stiller bestyrelsen forslag om nødvendigt præciserende mandat til tinglysning af deklaration og til brug for det videre arbejde med genopførelse af Ejendommen, herunder i tilfælde af senere kommende myndighedskrav.

Ejerne er gjort bekendt med, at det normalt er et ufravigeligt krav, at man underskriver digitalt på servitutter, før de kan tinglyses på den enkelte ejerlejlighed, men det er vurderet, at dette er en praktisk umulighed i den konkrete situation.

Ejerne er derfor gjort bekendt med, at vedtagelse af forslaget medfører, at ejerforeningens bestyrelse får mandat til at tinglyse servitutterne på de individuelle ejerlejligheder og hovedejendommen, og ejerne er derfor eksplicit opfordret til at nærlæse de vedlagte bilag, som forventes tinglyst på ejendommen og ejerlejlighederne, som grundlag for ibrugtagningstilladelse ved genopførelse af Ejendommen.

Det understreges, at det er af allerhøjeste betydning for genopførelsens fremdrift og senere ibrugtagning, at bestyrelsen opnår det nødvendige supplerende mandat i tillæg til generalforsamlingen den 28. september 2022.

.....

## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F GRØNDALSBO (2025)

---

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

Tirsdag den 25. marts 2025 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Grøndalsbo med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år  
Beretningen er vedlagt indkaldelsen.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor, herunder resultatdisponering.  
Revideret årsregnskab er vedlagt indkaldelsen.
4. Forslag.  
Bestyrelsen stiller forslag om, at der træffes følgende beslutninger og tildeles bestyrelsen følgende mandater/bemyndigelser:  
Forslag 1) Forslag om økonomisk mandat på yderligere op til 2.000.000 kr. vedrørende jord- og murbrokoprensning.  
Forslag 2) Forslag om mandat til at etablere en driftskredit med en samlet maksimal trækingsret på 3.000.000 kr.  
Motivation og uddybning af forslagene er vedlagt indkaldelsen.
5. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.  
Driftsbudgettet er vedlagt.
6. Beslutning om evt. indbetaling og anvendelse af grundfond, jf. vedtægternes § 20.  
Der overføres minimum 1.200.000 kr. årligt fra driftsbudgettet til grundfond iht. generalforsamlingsbeslutning af den 9. februar 2024.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen, herunder formand.  
(Hele bestyrelsen er på valg hvert år og består af 2-4 medlemmer samt formand)  
Formand:  
Michael Daniel Andersen er på valg.  
Bestyrelsesmedlemmer:  
Joachim Kaarsberg Børgesen er på valg.  
Lars Bang er på valg.  
Anette Bjerregaard er på valg.  
Susanne Anthony er på valg.
8. Valg af 1-2 suppleanter for bestyrelsen.  
Milan Otovic og Kristian Trap Bitzer er på valg.
9. Valg af revisor.  
Bestyrelsen indstiller BDO Statsautoriseret Revisionsselskab til genvalg.
10. Valg af administrator.  
Bestyrelsen indstiller NORD Ejendomsadministration ApS til genvalg.
11. Behandling af indkomne forslag.
12. Eventuelt.

Bestyrelsesformanden bød velkommen til foreningens medlemmer.

### **Ad 1. Valg af dirigent og referent**

Pelle Marker fra Nord Ejendomsadministration blev valgt til dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

Efter antal var 62 ejere mødt, heraf 5 ved fuldmagt, ud af 145 mulige.  
Efter fordelingstal var 4.855 mødt ud af 10.020 mulige.

#### **Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år**

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen og er vedlagt nærværende referat.

Bestyrelsesformanden fremhævede hovedpunkterne og viderebragte ros fra HTH af den afsluttede materialevalgsproces.

Beretningen blev taget til efterretning uden bemærkninger.

#### **Ad 3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor**

Dirigenten gennemgik årsregnskab for 2024 og konstaterede indledningsvis, at årsregnskabet var revideret uden revisionsbemærkninger.

De samlede indtægter udgjorde i alt 1.455.760 kr. Herudover har foreningen fået indestående i banken forrentet med renteindtægter på i alt 42.901 kr.

Udgifterne udgjorde i alt 1.510.672 kr., hvoraf 1.200.000 kr. var hensættelse til grundfonden.

Årets resultat blev resultatdisponeret således, at -12.011 kr. blev overført til egenkapitalen.

Opsparing på grundfond udgjorde 144.910 kr. på statusdagen. Note 6 blev gennemgået.

Aktiver og passiver balancerede med 1.848.868 kr.

Der blev spurgt, hvad posten "Indbetalt fra ejere til altanopførelse" på 763.750 kr. i regnskabets passiver dækkede over. Der blev svaret, at 6 ejere i stueetagen i garagegården havde gjort brug af muligheden for at etablere altan og selv betale. Beløbet dækker disse ejeres indbetalinger. Det blev samtidig præciseret, at det bredt var undersøgt, om alle andre altaner kunne udvides, hvilket var blevet afvist.

Årsregnskabet samt resultatdisponeringen blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad 4. Forslag**

Forslag 1) Bestyrelsen motiverede forslaget om økonomisk mandat på yderligere op til 2.000.000 kr. vedrørende jord- og murbrokoprensning. Det blev oplyst, at der er mere forurenede jord end antaget, og kælderdekke skal graves dybere end antaget. Mandatet var tvungen nødvendigt for at komme videre i processen med genopførelsen af ejendommen.

Forslag 1 blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2) Bestyrelsen motiverede forslaget om mandat til at etablere en driftskredit med en samlet maksimal trækingsret på 3.000.000 kr. Udgifterne til jord- og murbrokoprensning afholdes som de første i genopførelsesprocessen, og derfor er der en likviditetsudfordring, som dette forslag skal løse.

Forslag 2 blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 5. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår**

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag til driftsbudgettet for 2025.

Bestyrelsen indstillede en uændret fællesydelse med 1.455.699 kr.

Der er syv udgiftsposter i budgettet på samlet 255.699 kr.

Det budgetterede driftsoverskud er herefter 1.200.000 kr.

Med foreningens indbetalinger til grundfond jf. note 6, samt planlagt overskud på driften på 1.200.000 kr. årligt, vil ejerforeningen have de nødvendige midler, der skal anvendes til bortskaffelse af jord og murbrokker samt løbende udgifter i byggeperioden iht. beslutning ved ekstraordinær generalforsamling afholdt den 9. februar 2024 og det nye mandat på generalforsamlingen afholdt den 25. marts 2025.

Der blev spurgt, om bestyrelsen har arbejdet videre med muligheden for indtægter fra salg af stilladsreklamer. Der blev svaret, at dette var undersøgt, men at indtægtsmulighederne ikke står mål med indsatsen. En anden udfordring er, at der hele tiden flyttes rundt på pladsen.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad 6. Beslutning om evt. indbetaling og anvendelse af grundfonden jf. vedtægternes § 20**

Beslutning om at overføre minimum 1.200.000 kr. årligt fra driftsbudgettet til grundfond iht. generalforsamlingsbeslutning den 9. februar 2024 forblev uændret.

Der blev spurgt, om hensættelserne til grundfonden anvendes til haveanlæg. Der blev svaret, at Købstædernes Forsikring (modsat deres oprindelige tilkendegivelse) har tiltrådt, at anlæg af overflader i haveanlægget, dvs. genopførelse af belægninger, hække, træer og græs, er forsikringsdækket, og at opsparingen derfor i stedet anvendes til udgifter vedrørende bortskaffelse af jord og murbrokker samt til løbende udgifter i byggeperioden, som ikke er forsikringsdækkede iht. mandatet til bestyrelsen, der blev vedtaget ved den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 9. februar 2024.

#### **Ad 7. Valg af bestyrelse**

Michael Daniel Andersen blev genvalgt som formand med applaus.

Joachim Kaarsberg Børgesen, Lars Bang, Anette Bjerregaard og Susanne Anthony blev alle genvalgt til bestyrelsen med applaus.

#### **Ad 8. Valg af suppleanter for bestyrelsen**

Kristian Trap Bitzer og Frederikke Fossum Thurø blev valgt med applaus.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Michael Daniel Andersen, formand

Joachim Kaarsberg Børgesen

Lars Bang

Anette Bjerregaard

Susanne Anthony

Kristian Trap Bitzer, 1. suppleant

Frederikke Fossum Thurø, 2. suppleant

#### **Ad 9. Valg af revisor**

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt.

#### **Ad 10. Valg af administrator**

Nord Ejendomsadministration ApS blev genvalgt.

#### **Ad 11. Behandling af indkomne forslag**

Der var ingen forslag, og punktet udgik.

**Ad 12. Eventuelt**

Foreningens medlemmer havde samlet ind til en gave, som hver af bestyrelsens medlemmer fik overrakt, medfulgt af en stor tak for en ekstraordinær indsats. Bestyrelsen blev rørt og takkede for denne positive overraskelse.

Der var ikke yderligere til punktet eventuelt, og dagsordenen var dermed udtømt.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 18.31.

Samtalerne om ejendommens genopførelse af havelæg fortsatte herefter.

Søborg, den 4. april 2025.

Signeret iht. vedtægternes § 12 af dirigenten:

Som dirigent og referent:



Pelle Marker



Marts 2025

## **Bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2024 - 2025**

Det er nu tre år siden Grøndalsbo brændte ned. Det seneste bestyrelsesår markerer derfor det tredje år, hvor bestyrelsen har haft fokus på at genopbygge ejendommen. Nedenfor vil vi forklare nærmere om, hvad vi har været involveret i det seneste år.

### **Opgaver i det seneste år**

Som bygherre i vores byggeprojekt har ejerforeningen en lang række opgaver. Til at hjælpe os med at varetage disse har vi som bekendt hyret Emcon som bygherrerådgiver. De sikrer, at byggeprocessen følger planen, bl.a. gennem løbende direkte dialog med entreprenøren. Emcon holder faste møder med entreprenøren og rapporterer løbende tilbage til bestyrelsen. Emcon sørger for at afklare risikoscenarier undervejs og at forudse potentielle problemer. Dette er en vigtig opgave, for at have størst mulig sikkerhed for at tidsplanen overholdes.

Første spadestik blev taget i den tidlige sommer 2024, og vores entreprenør har siden fulgt tidsplanen, som den fra starten er blevet tilrettelagt. Vejret har generelt vist sig fra sin gode side, med få frost- og massive regnvejrskdage. Undervejs er der opstået en række udfordringer, som alle relaterer sig til udgravningen af grunden, forud for støbningen af fundamentet. Der blev fundet en meget stor sten under Grøndals Parkvej 6A + 6B som måtte fjernes med kran. Der viste sig også at være langt flere brokker og mere forurenede jord end forventet. Uagtet af at vi undervejs er blevet overrasket af uforudsete omstændigheder, har CG Jensen været dygtige til at tilpasse arbejdsplanen undervejs, for at opretholde fremdrift i projektet og overholdelse af tidsplanen.

Byggeperioden er derfor fortsat, som det tidligere har været meldt ud. Således forventer vi, at ejendommen står færdig til indflytning i juni 2026.

### **Projektsalg**

I slutningen af december 2024 blev det meddelt, at bestyrelsen har lavet et samarbejde med Home, som kan hjælpe de ejere, der ønsker at sælge deres lejligheder. Vi har fået lavet en samarbejdsaftale med en meget favorabel salærpris. Indtil videre har Home meldt tilbage til bestyrelsen, at der er stor interesse fra flere ejere, som ønsker at sælge, men de fortæller også, at der er stor interesse fra potentielle købere.

### **Genopførsel af udearealer**

Som del af genopførslen skal vi også reetablere vores udearealer. Som de fleste andre dele af vores genopførselsprojekt, er det en kompliceret affære. Der er en lang række begrænsninger på udearealer, som sætter store begrænsninger for, hvad vi kan etablere på arealerne. Det gælder alt fra både placering af affaldshåndtering, brandredningsveje, afløb af vand for blot at nævne nogle få. Vi har haft nedsat et haveudvalg, som har ledet processen med vores rådgiver for at finde frem til de mest optimale løsninger. Det står dog helt klart, at det ikke kan blive, som det var før branden. I planlægningen af udearealer har haveudvalget og bestyrelsen lagt vægt på, at sikre mest muligt grønt og rekreative områder inden for de givne rammer.



### **Arbejdsbyrde for bestyrelsen det seneste år**

Der har i 2024 været en fortsat stor mødeaktivitet og tidsforbrug på besvarelse af henvendelser. Bestyrelsen afholdt som sidste år månedlige bestyrelsesmøder, da der løbende er en del emner, der skal samles op på. Varigheden af møderne har typisk været på to timer. Vi afholdte også faste statusmøder med vores forsikringsselskab, Købstædernes Forsikring, dels for at sikre en løbende dialog og for at diskutere øvrige relaterede emner.

Hver 14. dag har der været afholdt bygherremøder med Emcon. Her har de kunnet informere os om entreprenørens arbejde på byggegrunden og give status på de økonomiske aspekter af byggesagen.

Samlet set har bestyrelsen været involveret i 39 møder det seneste år. Formanden har siden sidste års generalforsamling i marts 2024 modtaget og sendt mere end henholdsvis 1.300 og 400 mails. Bestyrelsesarbejdet i Grøndalsbo er derfor fortsat betydeligt tidskrævende.

### **Ejerforeningens økonomi**

Vores ejerforening havde før brandskaden en sund økonomi, og det har vi også i dag. Det er vores vigtigste mål udover fremdrift i byggeprojektet at sikre en fortsat sund økonomi. På forrige års generalforsamling blev det vedtaget, at de løbende indbetalinger ("*fællesydelsen*") blev nedsat med ca.  $\frac{1}{3}$ , hvilket er et niveau vi fortsætter med. Året 2024 som helhed endte med, at vi realiserede et resultat som forventet. Frem mod næste års generalforsamling, er forventningen at vi vil udarbejde et budget, som vil træde i kraft, når ejendommen er indflytningsklar.

Bestyrelsen forventer, at vi er nødt til at realisere et lignende overskud de kommende par år, for at have tilstrækkelige midler til rådighed til ikke-forsikringsdækkede udgifter i forbindelse med byggeprojektet. De uforudsete ting, der er opstået i forbindelse med udgravningen af grunden, har vist, at det er nødvendigt at sikre tilstrækkeligt med penge i ejerforeningen, for at vi kan imødekomme de økonomiske krav, der måtte opstå. Vores kontantbeholdninger er i 2024 blevet drænet betydeligt som følge af udgifter til byggeprojektet.

Tilbage i februar 2024 fik bestyrelsen mandat til at afholde omkostninger til jordforurening og andre uforudsete byggerelaterede omkostninger. Der blev samlet afsat 6.000.000 kr. inkl. moms til dette. Der er på nuværende tidspunkt blevet brugt 4.500.000 kr. inkl. moms af dette budget, og der har derfor været et betydeligt træk på foreningens opsparede midler i 2024.

Omfanget af udgravningsarbejdet har desværre vist sig at være langt større end tidligere antaget, og bestyrelsen stiller derfor forslag om at give bestyrelsen mandat til at kunne afholde udgifter for op til yderligere 2.000.000 kr. inkl. moms. (forventeligt 1.000.000 kr. inkl. moms)



Udover det øgede udgiftsbehov, er der også en udfordring med likviditet. Som følge af det allerede store træk på de indestående midler til jordhåndtering er kassebeholdningen ret lav på nuværende tidspunkt. Som ejerforening har vi to muligheder for at fremskaffe likviditeten:

1. Vi kan hæve fællesydelsen eller
2. Tegne en driftskredit - med andre ord en kassekredit

Men da det samlede omfang af udgifter vurderes at kunne holdes indenfor de fremtidige indbetalinger af fællesydelse frem imod bygningen står færdig i 2026, finder bestyrelsen, at det vil være mest attraktivt at tegne en driftskredit på op til 3.000.000 kr., som kan benyttes til at møde de midlertidige likviditetstræk, der måtte opstå undervejs.

Vi forsøger løbende at få det maksimale ud af den formue, vi har stående i ejerforeningen. I 2024 har vi af flere omgange lavet aftaleindsået i vores bank, for at få en renteindtægt til glæde for os alle. Dette har betydet, at der samlet er opnået ca. 42.000 kr. i renteindtægter i 2024.

**Med venlig hilsen**  
Bestyrelsen



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

E/F GRØNDALSBO

ÅRSREGNSKAB

2024

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 25/3 2025

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratoreklæring.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Ejerforeningen Grøndalsbo Godthåbsvej 177-185 m.fl. 2720 Vanløse  Ejendom: Matr.nr. 9 r og 9 t, Brønshøj samt matr. nr. 11 f og 11 e Utterslev, København CVR-nr.: 32 91 00 84
<b>Bestyrelse</b>	Michael Daniel Andersen, Formand Anette Bjerregaard Joachim Kaarsberg Børgesen Lars Bang Susanne Anthony
<b>Administrator</b>	NORD Ejendomsadministration ApS Kildebakken 1 2860 Søborg Telefon 39 57 00 20
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2024 for E/F Grøndalsbo.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med foreningens vedtægter og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 7.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 7. marts 2025

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Michael Daniel Andersen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Anette Bjerregaard

\_\_\_\_\_  
Joachim Kaarsberg Børgesen

\_\_\_\_\_  
Lars Bang

\_\_\_\_\_  
Susanne Anthony

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i E/F Grøndalsbo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024.

Søborg, den 7. marts 2025

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Pelle Marker  
NORD Ejendomsadministration  
ApS

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne i E/F Grøndalsbo*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Grøndalsbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 7.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 7.

### **Grundlag for konklusion**

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

### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 7. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 7. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Foreningens aktivitet består i at drive ejendommen beliggende Godthåbsvej 177-185 m.fl., 2720 Vanløse, herunder at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Foreningens ejendom er tidligere år nedbrændt, og ejendommen er blevet nedrevet og der vil nu ske genopbygning.

Årets resultat er på niveau med budgettet.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for E/F Grøndalsbo for 2024 er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

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

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

### Fællesydelse

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opgjorte teoretiske fællesydelse.

### Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, afgifter, reparation og vedligeholdelse og administrationsudgifter.

### Finansielle poster

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger værdiansættes til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Grundfond

Henlæggelse til grundfond omfatter opsparede indbetalinger til fremtidige vedligeholdelsesarbejder i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning herom. Indbetalingerne sker direkte til grundfonden.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	Regnskab 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	(ej revideret) Budget 2024 kr.
Fællesydelse.....		1.455.699	1.455.699	1.455.699
Diverse indtægter, incl. lokaleleje.....		61	-686	0
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>1.455.760</b>	<b>1.455.013</b>	<b>1.455.699</b>
Renovation.....		-1.015	0	-1.000
Forsikringer.....	1	-22.851	-22.015	-25.000
Vedligeholdelse.....	2	-5.000	0	0
Administration.....		-116.922	-116.329	-116.922
Administration ekstra ydelser.....		-50.000	0	-50.000
Revisionshonorar, BDO.....		-12.250	-19.000	-19.000
Varmeregnskab.....		0	-32.058	0
Diverse.....	3	-102.634	-86.225	-85.777
Hensættelse.....		-1.200.000	-1.200.000	-1.200.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>-1.510.672</b>	<b>-1.475.627</b>	<b>-1.497.699</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>-54.912</b>	<b>-20.614</b>	<b>-42.000</b>
Finansielle indtægter.....		42.901	53.920	42.000
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>42.901</b>	<b>53.920</b>	<b>42.000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-12.011</b>	<b>33.306</b>	<b>0</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Anvendt af tidligere års overskud.....		-12.011	33.306	0
<b>I ALT.....</b>		<b>-12.011</b>	<b>33.306</b>	<b>0</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kælderrum.....	4	265.000	265.000
Materielle anlægsaktiver.....		265.000	265.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>265.000</b>	<b>265.000</b>
Tilgodehavende fællesbidrag.....		2.506	4.876
Periodeafgrænsningsposter.....		13.360	165
Andre tilgodehavender.....		4.120	32.374
Tilgodehavender.....		19.986	37.415
Indestående i pengeinstitutter.....	5	1.563.882	3.906.189
Likvide beholdninger.....		1.563.882	3.906.189
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.583.868</b>	<b>3.943.604</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.848.868</b>	<b>4.208.604</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Egenkapital primo.....		515.506	482.200
Overført resultat.....		-12.011	33.306
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>503.495</b>	<b>515.506</b>
Grundfond.....	6	144.910	3.178.473
<b>EGENKAPITAL I ALT.....</b>		<b>648.405</b>	<b>3.693.979</b>
Skyldige omkostninger.....	7	30.859	34.094
Indbetalt fra ejere til altanopførelse.....		763.750	0
Hensættelser.....	8	401.869	480.531
Forudmodtaget fra ejere.....		3.985	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.200.463	514.625
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.200.463</b>	<b>514.625</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.848.868</b>	<b>4.208.604</b>

**NOTER**

	2024 kr.	2023 kr.	Note
<b>Forsikringer</b>			
Bygningsforsikring.....	19.764	18.928	1
Ansvarsforsikring.....	3.087	3.087	
	<b>22.851</b>	<b>22.015</b>	
<b>Vedligeholdelse</b>			
Diverse udvendig vedligeholdelse (facaderenovering).....	5.000	0	2
	<b>5.000</b>	<b>0</b>	
<b>Diverse</b>			
PBS- og bankgebyrer.....	16.121	15.147	3
Generalforsamling og møder.....	55.349	40.484	
It-omkostninger i foreningen.....	11.414	10.844	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	19.750	19.750	
	<b>102.634</b>	<b>86.225</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			4
		Kælderrum	
Kostpris 1. januar 2024.....		265.000	
Kostpris 31. december 2024.....		265.000	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....</b>		<b>265.000</b>	
Foreningen ejer i alt 10 kælderrum, med et samlet fordelingstal på 12/10.020.			
Det forventes at foreningens kælderlejligheder genopbygges og dermed vil bibeholde deres værdi.			
	2024 kr.	2023 kr.	
<b>Indestående i pengeinstitutter</b>			
Nordea 2228 6875339573.....	799.720	656.189	5
Nordea 2216 9040801011 (indskud altaner).....	764.162	0	
Aftaleindskud.....	0	3.250.000	
	<b>1.563.882</b>	<b>3.906.189</b>	

## NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
<b>Grundfond</b>			
Indbetalt, primo.....	3.178.473	1.978.473	6
Årets indbetalinger.....	1.200.000	1.200.000	
Jordbundsundersøgelser.....	-162.375	0	
Miljørådgivning.....	-198.527	0	
Entreprenør.....	-2.087.060	0	
Forsikring.....	-1.785.601	0	
	<b>144.910</b>	<b>3.178.473</b>	
<b>Skyldige omkostninger</b>			
Revisionshonorar, BDO.....	15.800	19.000	7
NORD Ejendomsadministration ApS.....	0	8.344	
Skyldige omkostninger.....	15.059	6.750	
	<b>30.859</b>	<b>34.094</b>	
<b>Hensættelser</b>			
Byggerådgivning.....	200.000	200.000	8
Juridisk bistand.....	48.869	135.344	
Uforudsete omkostninger.....	150.000	150.000	
Forsikringsdæk.....	3.000	-4.813	
	<b>401.869</b>	<b>480.531</b>	

## List of Signatures

### Årsregnskab 2024 EF Grøndalsbo.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Michael Daniel Andersen	Administrator	MitID	2025-03-07 13:01
Anette Bjerregaard	Bestyrelsesformand På vegne af E/F Grøndalsbo	MitID	2025-03-08 19:51
Lars Bang	Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Grøndalsbo	MitID	2025-03-07 13:03
Susanne Anthony	Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Grøndalsbo	MitID	2025-03-07 20:29
Joachim Kaarsberg Børgesen	Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Grøndalsbo	MitID	2025-03-08 10:51
Jesper Norlander Buch	Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Grøndalsbo	MitID	2025-03-07 13:41
	Statsautoriseret revisor	MitID	2025-03-10 13:57



**EJERFORENINGEN GRØNDALSBO****BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET 2025**

(ej revideret)

	<b>BUDGET</b>	<b>REGNSKAB</b>	<b>BUDGET</b>
	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>Indtægter:</b>			
Fællesydelse .....	1.455.699	1.455.699	1.455.699
Kælderleje.....	0	0	0
Diverse indtægter.....	0	0	0
Renteindtægter.....	42.000	42.901	0
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>1.497.699</b>	<b>1.498.600</b>	<b>1.455.699</b>
<b>Udgifter:</b>			
Renovation.....	-1.000	-954	-1.000
Forsikring.....	-25.000	-22.852	-24.500
Vedligeholdelse.....	0	-5.000	0
Administrationshonorar.....	-116.922	-116.922	-118.504
Advokat.....	0	0	0
Revisor.....	-19.000	-12.250	-16.500
Bestyrelsesgodtgørelse.....	-19.750	-19.750	-22.500
Varmeregnskabshonorar og kontrolmanual.....	0	0	0
Diverse foreningsudgifter.....	-66.027	-82.884	-50.000
Renteudgifter.....	0	0	0
Hensat til administration og øvrige.....	-50.000	-50.000	-22.695
Uforudsete udgifter.....	0	0	0
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>-297.699</b>	<b>-310.612</b>	<b>-255.699</b>
Grundfond.....	<b>-1.200.000</b>	<b>-1.200.000</b>	<b>-1.200.000</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>0</b>	<b>-12.011</b>	<b>0</b>

Willis Rammeaftale  
Att.: Louise Finnerup  
Rundforbivej 303  
2850 Nærum

25. april 2022

Willis Towers Watson - WRA  
Rundforbivej 303  
2850 Nærum  
Telefon 88139600  
DK-info@willistowerswatson.com

Policenr. 53822727

## Her har I jeres police - Ejendomsforsikring

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

I forsikringsvilkårene på [kfforsikring.dk](http://kfforsikring.dk) kan I læse mere om, hvordan forsikringen dækker.

**I er velkommen til at kontakte os**

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

Venlig hilsen  
Købstædernes Forsikring

## Ejendomsforsikring

25. april 2022



---

### Police

---

<b>Policenummer</b>	53822727
<b>Gælder fra</b>	26. marts 2022
<b>Kundenummer</b>	1598836
<b>Forsikringstager/e</b>	Willis Rammeaftale Att.: Louise Finnerup Rundforbivej 303 2850 Nærum
<b>Forsikringsvilkår</b>	Forsikringsvilkår fremgår af de enkelte forsikringer. Vilkårene finder du på <a href="http://kfforsikring.dk">kfforsikring.dk</a>
<b>Hovedforfald</b>	1. januar
<b>Tegningsperiode</b>	3 år med udløb den 31. december 2022
<b>Betaling sker</b>	Helårligt
<b>Du betjenes af</b>	Willis Towers Watson - WRA, tlf. 88139600, mail: <a href="mailto:DK-info@willistowerswatson.com">DK-info@willistowerswatson.com</a>

---

**Policen omfatter følgende forsikringer**

---

<b>Branche</b>	<b>Identifikation</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>	<b>Præmie kr.</b>
Ejendom	Godthåbsvej 177,179,179A, 2720 Vanløse	7510	23.526,00
Ejendom	Godthåbsvej 181-185, 2720 Vanløse	3580	11.057,00
		<b>11090</b>	<b>34.583,00</b>

---

---

## Ejendomsforsikring

---

Policenummer	53822727
Gælder fra den	26. marts 2022
Forsikringssted	Godthåbsvej 177,179,179A, 2720 Vanløse
Matrikelnummer	11e Ejerlav: UTTERSLEV, KØBENHAVN
Ejendommen er	Ejerlejlighedsforening beboelse med butik/erhverv
Total etageareal	7510 m <sup>2</sup>
Selvrisiko	Se under de enkelte forsikringsdækninger
Forsikringsvilkår	201.10

### Forsikringen omfatter:

Bygningsforsikring	De enkelte ejendomme er specificeret på de følgende sider	
Husejeransvarsforsikring	Personskade	10.000.000 kr.
	Tingskade	5.000.000 kr.
	Dog max. erstatning	10.000.000 kr.
	Selvrisiko	0 kr.

### Forsikringen omfatter ikke:

Udvidet Jordskadedækning  
Huslejetabsforsikring  
Nøgletabsforsikring  
Vasketøjsforsikring  
Løsøreforsikring  
Bestyrelsesansvarsforsikring  
Retshjælpsforsikring  
Speciel dækning

---

## Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

---

Forsikringssted Godthåbsvej 177, 2720 Vanløse

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

---

## Ejendomsforsikring

---

Litra	1 - Etagebolig	
Opførelsesår	1938	
Bebygget areal	1359 m <sup>2</sup>	
Antal plan	4	
Heraf arealer til:		
Bygningsareal	5436 m <sup>2</sup>	
Kælder	1359 m <sup>2</sup>	
Udnyttet tagetage	715 m <sup>2</sup>	
Erhvervstype	Andet	
Tagtype	Hårdt tag	
Fredningsforhold	Bevaringsværdig se "Særlige vilkår for bevaringsværdige ejendomme"	
Momsregistrering	Ingen	
Forsikringsform	Nyværdi	
Dækker	Bygningsbrandforsikring	Selvrisiko 0 kr.
Dækker ikke	Restværdiforsikring Elskedeforsikring Anden bygningsbeskadigelse Svampe- og insektskader Glasforsikring Udvidet glasforsikring Sanitetsforsikring Udvidet sanitetsforsikring Rørskade for skjulte rør Rørskade på stikledninger	

---

## Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

---

Litra 1 - Etagebolig

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

## Ejendomsforsikring

Policenummer	53822727
Gælder fra den	26. marts 2022
Forsikringssted	Godthåbsvej 181-185, 2720 Vanløse
Matrikelnummer	9r Ejerlav: BRØNSHØJ, KØBENHAVN
Ejendommen er	Ejerlejlighedsforening beboelse med butik/erhverv
Total etageareal	3580 m <sup>2</sup>
Selvrisiko	Se under de enkelte forsikringsdækninger
Forsikringsvilkår	201.10

### Forsikringen omfatter:

Bygningsforsikring	De enkelte ejendomme er specificeret på de følgende sider	
Husejeransvarsforsikring	Personskade	10.000.000 kr.
	Tingskade	5.000.000 kr.
	Dog max. erstatning	10.000.000 kr.
	Selvrisiko	0 kr.

### Forsikringen omfatter ikke:

Udvidet Jordskadedækning  
Huslejetabsforsikring  
Nøgletabsforsikring  
Vasketøjsforsikring  
Løsøreforsikring  
Bestyrelsesansvarsforsikring  
Retshjælpsforsikring  
Speciel dækning

---

## Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

---

Forsikringssted Godthåbsvej 185, 2720 Vanløse

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

---

## Ejendomsforsikring

---

Litra	2 - Etagebolig	
Opførelsesår	1938	
Bebygget areal	747 m <sup>2</sup>	
Antal plan	3	
Heraf arealer til:		
Bygningsareal	2241 m <sup>2</sup>	
Kælder	747 m <sup>2</sup>	
Udnyttet tagetage	592 m <sup>2</sup>	
Erhvervstype	Andet	
Tagtype	Hårdt tag	
Fredningsforhold	Bevaringsværdig se "Særlige vilkår for bevaringsværdige ejendomme"	
Momsregistrering	Ingen	
Forsikringsform	Nyværdi	
Dækker	Bygningsbrandforsikring	Selvrisiko 0 kr.
Dækker ikke	Restværdiforsikring Elskadeforsikring Anden bygningsbeskadigelse Svampe- og insektskader Glasforsikring Udvidet glasforsikring Sanitetsforsikring Udvidet sanitetsforsikring Rørskade for skjulte rør Rørskade på stikledninger	

---

## Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

---

Litra 2 - Etagebolig

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

# Certifikat - 53822727

## Willis Rammeaftale - Ejendomsforsikring

Udskrevet den 29.03.2022

E/F Grøndalsbo

etableret i Købstædernes Forsikring for nedennævnte ejendom med de anførte dækninger

**Helårlig præmie:** 150.628 kr. Præmien indeksreguleres hvert år.

**Forfald:** Forsikringen er tegnet for en 3-årig periode regnet fra ikraftdato, dog altid en 1. januar

**Evt. forbehold:**

**Særlige  
betingelser:**

Følgende klausul er gældende pr. 01.01.2021:

Uanset betingelserne i øvrigt gælder der en selvrisiko på 10% af skadeudgiften, dog min. kr. 10.000 og max. kr. 25.000 inkl. undersøgelsesomkostninger ved enhver vand-, rør- og stikledningsskade. Selvrisikoen indeksreguleres. Den gældende regel om afskrivning på rør- og stikledningsskade bortfalder samtidig.

Bestyrelsesansvar og ekstra retshjælp er opsagt pr. 17.02.2021.

**Rør og stiklednings  
afskrivning og  
selvrisiko:**

For rørinstallationer under 20 år gælder ingen selvrisiko. For installationer over 20 år gælder følgende:

21 til 40 år: 32 %

41 til 60 år: 74 %

Over 60 år: 80 %

Dog kr. 5.900 af enhver vandskade som følge af rør og stikledningsskade. Herudover gælder afskrivning på rør og stikledninger

**Udvidet vandskade  
selvrisiko:** 20.000 kr.



# Certifikat - 0001.92.1289

## Willis Ledelsesansvar

Udskrevet den 17.02.2021

- i. anmoders arbejds-e-mail har været benyttet, og
- ii. e-mailen er vedhæftede dokumentation, der understøtter overførselen, og

- (c) hvor sådan instruktion i form af en skriftlig instruktion, telex eller facsimile, ved kontrol af at instruktionen
  - i. er undersøgt eller indeholder en original underskrift sammenholdt imod en registreret liggende, og
  - ii. vedhæftede dokumenter understøtter overførselen.

2. Hvor sådanne instruktioner i form af en pengeoverførselsinstruktion, der er indtastet direkte i sikredes computersystem ved anvendelse af et kodeord for opnå uautoriseret adgang til sikredes computersystem.

### Regulering af indtegningskriterie

1 . Ved indtegning i denne forsikringsaftale accepterer og underskriver en tegningsberettiget fra et medforsikret selskab følgende klausul:

Det bekræftes at der kræves to underskrifter for checks og betalingsinstruktioner (herunder elektroniske) overstigende DKK 15.000, samt at der foretages kvartalsvise afstemninger af alle bankkonti af en anden person end den eller de der har autorisation til at overføre midler til-/fra eller åbne nye bankkonti.

I en skadessituation hvor kravet udspringer af et af ovenstående forhold, og hvor forholdsreglerne ikke er overholdt, ydes der ikke forsikringsdækning for skaden, jf. FAL § 51.

2. Ovenstående kan hverken ses som en begrænsning eller udvidelse af ordlyden eller kravspecifikationerne for dækning under bilaget "Impersonation Fraud".

# Certifikat - 0001.92.1289

## Willis Ledelsesansvar

Udskrevet den 17.02.2021

Vi skal hermed bekræfte, at ledelsesansvarsforsikring er etableret hos AIG med de anførte dækninger pr. den anførte dato

### E/F Grøndalsbo

Godthåbsvej 177-185 / Grøndals Parkvej 2A-B, 4A-B & 6A-B / Gudenåvej 18-24

2720 Vanløse

**CVR nr.** 32002218

**Forsikringsselskab:** AIG

**Police opr. ikraft:** 17.02.2021

### Policens omfang:

Bestyrelsesansvar  
Kriminalitet  
Netbank  
Retshjælp  
Rådgiveransvar  
Selvrisiko

### Forsikringssum

kr. 3.000.000  
kr. 1.000.000  
kr. 5.000.000  
kr. 500.000  
kr. 300.000

### Dækning:

Ja  
Ja  
Ja  
Ja  
Ja  
Kr. 0

### Ikraft:

17-02-2021

### Helårlig præmie til betaling

kr. 3.682

### Særlige betingelser:

Hvis nuværende dækninger er etableret i flere forsikringsselskaber, eller med forskellig udløbsdato, kan ikrafttrædelsesdato afvige fra ovenstående.

Ved opkrævning af policen tillægges lovpligtig skadeforsikringsafgift til staten, ialt 30 kr.

Forsikringen fornyes automatisk for perioder af 1 år af gangen medmindre en af parterne opsiger forsikringen med 1 månedsvarsel til hovedforfald inden da.

Hvis samarbejdet med Willis Towers Watson ophører vil forsikringen blive bragt til ophør ved førstkommande hovedforfaldsdato herefter.

Side 2

### E/F Grøndalsbo

Willis Ledelsesansvar - Kundenr. 27.316.714  
Udarbejdet september 2017 af  
Camilla Kiss Bache, © Willis Towers Watson

Willis Towers Watson 

196

# Certifikat - 0001.92.1289

## Willis Ledelsesansvar

Udskrevet den 17.02.2021

### SÆRLIGE VILKÅR

#### Netbank

Det er aftalt og forstået, at forsikringen dækker sikrede direkte formuetab som følge af netbankindbrud i sikredes konti i pengeinstitutter, inklusiv renter, forudsat at

- (i) password ikke er blevet opnået via bankens netbank system, og
- (ii) det sikrede formuetab ikke skyldes eller på nogen måde kan henføres til nogen fejl eller mangler ved bankens IT- eller netbank system

Ved netbankindbrud forstås tredjemands uautoriserede adgang til sikredes konti, uanset om det er gennem sikrede eller en ejendomsadministrators systemer.

#### Uvildige konsulentfirmaer

I relation til Forsikringsbetingelsernes pkt. 11 "Opgørelse og behandling af tab" er det aftalt og forstået, at sikrede skal anvende et af nedenstående konsulentfirmaer, såfremt de konkret anses for at være uvildige:

1. Charles Taylor Adjusting in London
2. Equijust Ltd. I London

#### Impersonation Fraud

Forsikringsselskabet hæfter ikke for betaling af noget tab hos sikrede, der direkte eller indirekte skyldes, udspringer af eller kan tilskrives "Impersonation Fraud". Denne undtagelse skal dog ikke finde anvendelse hvis:

#### **Undtagelse 1 til undtagelsen:**

"Impersonation Fraud" er begået ved anvendelse af en "Godkendt instruktion".

#### **Undtagelse 2 til undtagelsen:**

Sikrede eller sikredes administrationsselskab har indført og implementeret verifikationsprocesser gældende for alle ansatte, der regulerer, hvordan "Impersonation Fraud" tab undgås, og at en ansat hos enten sikrede eller sikredes administrationsselskab ikke efterlever disse verifikationsprocesser.

I ovenstående situationer hæfter forsikringsselskabet for tab som følge af "Impersonation Fraud" med en undersum på DKK 200.000 per skade per meddækket selskab per år.

Dækning for tab som følge af "Impersonation Fraud" kan aldrig overstige DKK 1.500.000 årligt for alle policer under rammeaftalen.

Udspringer forsikringsselskabets hæftelse af en fejl hos sikredes administrationsselskab, har forsikringsselskabet fuld regresret overfor administrationsselskabet.

#### Definitioner:

I dette gælder følgende definitioner:

"Impersonation Fraud" betyder, at en tredjemand udgiver sig for at være:

1. en ansat eller ledende medarbejder hos sikrede med henblik på at modtage en eller overførsel af penge,
2. en tjenesteudbyder eller rådgiver med henblik på at modtage en overførsel af penge, eller
3. en kunde, leverandør eller en repræsentant for sådanne personer
  - (a) for at kunne give instruktioner til sikrede om ændring af en sådan persons betalingsinformationer, eller
  - (b) for at modtage en betaling eller overførsel af penge.

"Godkendt Instruktion" betyder en instruktion, der er verificeret

1.
  - (a) Ved
    - i. Et telefonopkald tilbage til anmoder ved brug af et forud angivet telefonnummer, der er registreret til brug for at ringe tilbage, eller
    - ii. mundlig ansigt til ansigt bekræftelse fra anmoder, og

fortsat..

(b) hvor sådan instruktion gives ved en e-mail, ved kontrol af at

# Opkrævningscertifikat - Policenr. SP144072

## Nord Ejendomsadministration ApS - Kollektiv ulykkesforsikring

Udskrevet den 06-12-2018

Vi skal hermed bekræfte, at der er etableret arbejdsskadeforsikring og arbejdsskade i if skadeforsikring de anførte dækninger pr. de anførte datoer

### E/F Grøndalsbo

**Forsikringssted:** Godthåbsvej 117-185, Gudenåvej 18-24,  
2720 Vanløse

**Ikraft:**  
16.02.2017

**Forsikringssselskab:** if..skadeforsikring

**Årspræmie: Stumppræmie:**

<b>Policens omfang</b>	Dødsfald	kr. 1.000.000	1.680 kr.	1.680 kr.
	Invalitets - 100 % mén	kr. 1.000.000		
	Dobbelterstatning	Fra 30 % mén		
	Tandskade	Efter regning		
	Behandlingsudgifter	jf. betingelser		
	Brilleskade	i.h.t. Lov om arbejdsskade § 15		
	Arbejdsskade	i.h.t. Lov om arbejdsskade		

Nettopræmie	01-01-2019	01.01.2020	1.680 kr.	1.680 kr.
Mæglervederlag			296 kr.	296 kr.
Administratorsgebyr			99 kr.	99 kr.
Skadesforsikringsafgift				7 kr.
Arbejdsmiljøbidrag				19 kr.

**I alt at betale for perioden**

**2.101 kr.**



Godkendt af bestyrelsen juni 2022

# Husorden

- A. Brug af musikinstrumenter samt music- og tv-anlæg, skal altid foregå så dæmpet, at det ikke er til gene for de øvrige beboere og aldrig efter kl. 23:00.
- B. Skal du holde fest, så tænk på dine naboer og advar dem mindst 1 uge før. Husk at holde altandøre og vinduer lukkede.
- C. Brug af støjende værktøj må kun finde sted på hverdage mellem kl. 07:00 – 21:00. I weekender og på helligdage mellem kl. 08:00 – 18:00.  
Vaskemaskiner og andre støjsvage tekniske hjælpemidler må benyttes på hverdage mellem kl. 07:00 – 22:00. I weekender og på helligdage mellem kl. 08:00 – 21:00.
- D. Altankasser skal fastgøres. Der falder hvert år altankasser ned, til fare for andre beboere.
- E. Ønsker du at fremleje din lejlighed, skal lejekontrakten fremsendes til bestyrelsen til godkendelse.
- F. Der må ikke leges eller støjes på trapper og gange.
- G. Rygning på trapper og gange er ikke tilladt.
- H. Cykler, barnevogne og lign. må ikke henstilles på trapper og gange.
- I. De fleste faldstammer er gamle, så undlad at skylle hygiejnebind, bleer og lign. i toilettet.
- J. Undlad at henkaste affald på fællesarealerne. Undlad at henkaste cigaretskodder. Brug de opsatte skraldespande.
- K. Det er ikke tilladt at holde husdyr i ejendommen.
- L. Det er tilladt, at bruge en gasgrill på altanerne.

Flere oplysninger kan findes på <http://grondalsbo.nord-ejd.dk>

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Bestyrelsen i Ejerforeningen Grøndalsbo - [bestyrelsen@grondalsbo.dk](mailto:bestyrelsen@grondalsbo.dk)  
[grondalsbo.nord-ejd.dk](http://grondalsbo.nord-ejd.dk)

# SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport  
Godthåbsvej 177  
2720 Vanløse



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 22. februar 2021  
Til den 22. februar 2031.

Energimærkningsnummer 311497416



Energistyrelsen



20-01-2022

# Information

- Henvendelser vedrørende ejendommens drift rettes til KBH Ejendomsservice på:  
**service@grondalsbo.dk** eller **27 79 24 01 / 27 79 24 02**
- Ved **akutte problemer** (fx vandskader mm) på ejendommen kan døgnvagten hos KBH Ejendomsservice kontaktes på: Tlf. 27 79 24 01 eller 27 79 24 02
- Generel information kan findes på <https://grondalsbo.probo.dk/> – log ind på Probo
- Ved **strømafbrydelser** kontakt Radius på tlf. 70 20 58 00 inden ejendomsservice kontaktes.

KBH Ejendomsservice varetager bl.a.:

- **Trappevask**
- **Renholdelse af ejendommen og udendørs arealer**
- **Kontakt til Saniva ved fejl på maskinerne i vaskekælder**
- **Bestilling af nyt vaskekort**
- **Bestilling af ny vaskelås/nøgle**
- **Bestilling af nøgler til ejendommen eller barnevognsrum**
- **Skift af navneskilt ved dør, dørtelefon og postkasse**

Ved ejerskifte overtages vaskelås/nøgle + vaskekort.

Ved bortkomne låse/nøgler/kort bestilles nyt hos KBH Ejendomsservice.

Nyt vaskekort koster: 271,25 kr.

Ny vaskelås/nøgle koster: 278,75 kr.

Nøgle til ejendommen koster: 295 kr.

Depositum nøgle til barnevognsrum: 250 kr.

Nye navneskilte til dør, dørtelefon og postkasse koster: 225 kr.

Alle betalinger afregnes via fællesudgifter.

Ved spørgsmål til afregning kontaktes Nord administration: **pma@nord-ejd.dk**

Ved andre henvendelser kan bestyrelsen kontaktes på: **bestyrelsen@grondalsbo.dk**

9. februar 2024

### **Kære boligejer i E/F Grøndalsbo**

Hermed har vi den glæde at fremsende din opdaterede lejlighedsplan i ejendommen Grøndalsbo. Nedenfor følger en beskrivelse af den kommende ejendom og den efterfølgende proces med din accept af den tilsendte lejlighedsplan.

## **Ny regler og lovkrav fører ejendommen Grøndalsbo ind i år 2026**

I forbindelse med genopførelsen af ejendommen Grøndalsbo, har det både været vigtigt og forbundet med lovkrav at føre ejendommen ind i år 2026.

Udvendigt vil ejendommen i sin helhed ligne den tidligere ejendom fra år 1938. Byggestilen vil være mursten i tilsvarende gul farve og med de samme detaljer i murværket - rødt tegltag, vinduer og døre i samme størrelser og stil.

Der vil være en synlig forbedring af facadeudtrykket, der også giver en forbedring i selve lejligheden, når altaner, der tidligere var omkranset af et værn af stålplader, får et mere gennemsigtig værn af balustre. Det vil lukke mere dagslys ind i boligen.

Indvendigt genopføres ejendommen efter nugældende byggeskik og lovkrav. I 1938 var der helt andre krav til eksempelvis størrelser på toiletter og bad. Bad var faktisk ikke en del af indretningen, når der blev bygget boliger. Det ses derfor ofte, at gamle boliger renoveres med nye og større badeværelser, for at leve op til den efterspørgsel en nuværende eller kommende ejer vil have. I det kommende byggeri er der derfor søgt en løsning, der både opfylder de lovmæssige krav til størrelser og samtidigt ikke fylder mere end nødvendigt. Badeværelser afleveres med vaskemaskine og med plads til tørretumbler.

En moderne, nyopført bolig stiller større krav til køkkenet, og det er muligt, at køkkenet kan få en helt anden funktion end tidligere. Der er gjort plads til køkken-alrum, der kræver mere plads og rummelighed. Køkkenet kan dermed blive del af stuemiljøet og danne en fælles ramme for samværet i hverdagen.

Depotrummene er samlet i ejendommens kælder. Depotrum til den enkelte bolig ligger i umiddelbar nærhed af boligens tilhørende trappeopgang.

Kælderen rummer desuden bad/toilet, tørrerum, cykelparkering, værksted og disponible rum til bestyrelse og viceværtsfunktion.

Butiksarealer og garageanlæg genopføres om hidtil.

Gårdrum forsynes med plads til ophold, affalds- og miljøstationer og cykelparkering.

Der vil også ske forbedringer komfort- og energimæssigt, der gør, at ejendommen lever op til nye lovkraft og standarder. Nye vinduer og bedre isolering af byggeriet vil betyde en lavere varmeudgift. Der vil være mekanisk ventilation i alle opholdsrum iht. lovkraft, og der etableres vandbåren gulvvarme. At ejendommen ikke genopføres med radiatorer giver en bedre og mere fri mulighed for indretningen af boligen og den plads, som en radiator ellers ville tage, giver mulighed for bedre udnyttelse af arealet.

I forbindelse med indretningen af de enkelte boliger har vores arkitekter arbejdet ud fra at give den enkelte bolig en optimal brugsværdi og indretning med gode dagslysforhold. I hver enkelt boligs indretning er der samtidig arbejdet i detaljer med at følge de nye lovkraft, der sikrer en moderne bolig. Arkitekterne har også indrettet boligen, så der opnås den mest optimale indretning på de kvadratmeter, der er til rådighed. Det er i mange af boligerne mulighed for boligejerens egen beslutning om tilpasning af lette skillevægge.

Som boligejer får du mulighed for at foretage materialevalg, hvilket vil fremgå af det materialekatalog, der udsendes til april 2024. Her vil der fremgå en detaljeret beskrivelse af samtlige materialer og de valgmuligheder, der er:

- Forskellige typer af døre og gulve, herunder forskellige overfladebehandlinger af gulvene.
- Forskellige typer af fliser til badeværelset. Fliser lægges på gulv og opsættes i brusenichen.
- Individuelt møde med HTH for valg af køkken og bordplader, skabe til badeværelse samt garderobe. Disse møder vil foregå i perioden april – juli 2024.

I forbindelse med materialevalg og eventuelle ændringer af indretningen gør vi opmærksom på, at det ikke er muligt at foretage ændringer i køkken- og badeværelsesplacering i lejligheden, idet de skal ligge tæt på de skakte, der fører alle rør fra boligen til kælder. Det er heller ikke muligt at ændre på bærende betonvægge, trappekerner eller andre ændringer, der går imod de lovkraft, der vil være for at få en ibrugtagningstilladelse af ejendommen.

## Opdaterede lejlighedsplaner og proces for endelig accept fra dig som boligejer

Der vil, som angivet i seneste nyhedsbrev udsendt af bestyrelsen, blive afholdt et fælles informationsmøde.

Formålet med informationsmødet er at give dig som boligejer en baggrundsviden om projektet, så du er i stand til at vurdere og acceptere din tilsendte lejlighedsplan.

**Informationsmøde - mandag den 19. februar 2024 kl. 18.00**

**Nordisk Film Biografer Falkoner**

**Sylows Allé 15**

**2000 Frederiksberg**

Denne aften vil vi - totalentreprenør CG Jensen A/S sammen med vores rådgiverhold fra AFRY A/S præsentere projektet og de overordnede forhold, der sætter rammen for byggeprojektet og herunder for lejlighedsindretningerne.

Der gives et kort oplæg om den samlede bebyggelses geometri og indhold, og der gives en indflyvning i repræsentative boligens indretning. Hertil kommer oplæg til de indretningsmæssige valgmuligheder og redegørelse for de konstruktive og installationstekniske forhold, der sætter rammen for lejlighedsindretningerne. Endvidere gives der eksempler på installationsplaceringer af el og ventilation. Rådgiverholdet vil gøre brug af en 3D model og arkitekttegninger.

Skulle du efter informationsmødet sidde med uafklarede spørgsmål om din lejlighed, er det muligt at få en personlig telefonsamtale eller et møde med rådgiverholdet om din lejlighedsplan i perioden **onsdag den 21. februar til og med onsdag den 28. februar i tidsrummet 8 – 16.**

Mødet kan foregå via Teams eller hos CG Jensen, Fabriksparken 37, 2600 Glostrup.

Der vil efter nærmere aftale være mulighed for møde efter kl. 16 ved henvendelse på mail: [frederik.eriksen@afry.com](mailto:frederik.eriksen@afry.com).

Samtalen vil blive afsluttet af en kort opsummering af det drøftede, som efterfølgende fremsendes via mail.

Som tidligere angivet er der ikke mulighed for individuelle justeringer af placeringer af køkken, badeværelser, installationsskakte og bærende vægge, men der vil være mulighed for at få drøftet indretningsmuligheder, der tilgodeser netop dine tanker om indretning.

Tilmelding til telefonsamtale kan bestilles på mail: frederik.eriksen@afry.com med angivelse af dit telefonnummer.

Tilmelding til møde kan bestilles via nedenstående link, der åbner den 19. februar kl. 21.00:

[Book din tid til møde her](#)

**Hvis du kan acceptere din lejlighedsindretningen, så send os en mail snarest og senest torsdag den 29. februar 2024 - på mailadresse: frederik.eriksen@afry.com**

For at kunne holde tidsplanen er det afgørende, at vi har overblik over alle lejlighedsindretninger senest 29. februar. Målet er, at indsendelse af ansøgning om byggetilladelse kan ske som planlagt primo maj 2024.

Ejerne har på den ekstraordinære generalforsamling i september 2022 besluttet, at ejendommen skal genopføres på bedst mulige vis. En eventuel manglende accept af lejlighedsplanen fra en eller flere ejere vil derfor ikke kunne blokere for den videre proces. Hvis vi ikke modtager din accept, vil din lejlighed blive indrettet som vist på den opdaterede lejlighedsplan, som du modtog med dette brev.

Vi håber, at du bliver glad for og kan se perspektiverne i din nye plantegning, og ser frem til din tilbagemelding.

Med venlig hilsen

Flemming Reinholm, projekteringsleder AFRY

Mette Wissing Villadsen, projektchef CG Jensen

## Nyhedsbrev - april 2024

### **HTH processen**

Som tidligere orienteret om, er der indgået aftale med HTH om levering og montering af køkken-elementer, badeskabelement og garderobereskabe.

Opstart af processen med stillingtagen til, hvilke elementer du vil have i din lejlighed er nu nært forestående.

#### *Invitation fra HTH*

Hver enkelt ejer vil blive inviteret til et møde hos HTH i Glostrup. Møderne finder sted i perioden april til september 2024 og vil have en varighed på op til 3 timer.

Rækkefølgen af møderne - og dermed også invitationerne - vil være bestemt af den forventede byggetakt og være opdelt efter opgange. Du vil blive inviteret i god tid før mødet. Skulle datoen for dit møde være helt umulig for dig, vil der blive mulighed for at få den ændret. Men vi håber, at alle vil være så fleksible som muligt i forhold til invitationstidspunktet, så CG Jensen kan holde tidsplanen.

Du vil modtage din boligplan og nærmere information om processen sammen med invitationen.

#### *Udgangspunkt for dine valg*

Afsættet for drøftelserne hos HTH er den boligplan, du senest har fået tilsendt fra AFRY.

HTH er orienteret om, hvilke dele af køkkenindretningen, du ikke kan ændre væsentligt på. Det gælder placering af køkkenvask og kogeplade/emhætte.

Bestyrelsen har godkendt et forudbestemt design, som du med fordel kan tage udgangspunkt i og tilpasse sammen med HTH. Derudover kan det være en god ide selv at tage forbi HTH og blive inspireret i deres showroom, inden mødet finder sted. Ved eget besøg kan du dog ikke forvente rådgivning ift. din konkrete løsning.

Det forudbestemte design vil blive anvendt i de lejligheder, hvor den enkelte ejer ikke sammen med HTH vælger et andet design.

#### *Det samlede design*

For at du kan vurdere, hvordan dit kommende køkkendesign, vaskeskab osv. vil se ud sammen med f.eks. type af gulv og klinker samt badeværelsesarmatur, vil der være et lille Grøndalsbo-showroom hos HTH, hvor relevante materialeprøver er samlet, så du kan vurdere, hvad du vil have. Selve valget af disse materialer sker i et separat forløb, som du vil blive orienteret nærmere om.

#### *Rådighedsbeløb*

Der er indenfor forsikringssummen defineret et rådighedsbeløb for valg af HTH design. Rådighedsbeløbet er fastlagt ud fra lejlighedernes størrelse. Beløbene er fastsat, så det er muligt at få et køkken i en pæn kvalitet, et badeskabelement, et antal garderobereskabe, der passer til din lejlighedsstørrelse samt alle hårde hvidevarer. Dit rådighedsbeløb vil blive oplyst sammen med materialet fra HTH.

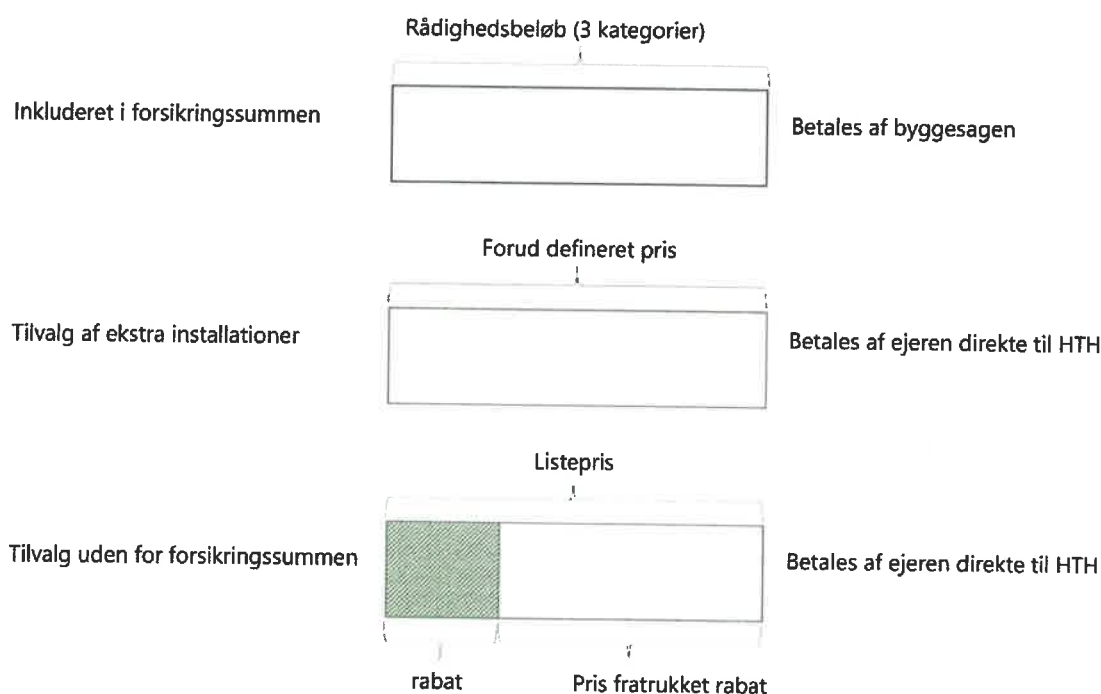
Du kan selv frit bestemme, hvordan du vil bruge rådighedsbeløbet hos HTH. Du kan således selv både sammensætte det design, som du ønsker og fx vælge at bruge hele beløbet på køkken og bad, og så selv købe garderober efter indflytningen. Rådighedsbeløbet kan kun anvendes hos HTH og et eventuelt overskydende beløb kan ikke komme i spil på anden vis.

Etablering af installationer svarende til det forudbestemte design, herunder lovpligtige installationer, er indeholdt i totalentreprisen. For nogle valg, f.eks. installation til Quooker, ekstra strømudtag osv. vil der være en foruddefineret ekstra udgift, som du selv skal betale for.

Vær opmærksom på, at du skal betale for ekstra installationer direkte til HTH ved bestilling.

Der er forhandlet en rabat på listepriisen hos HTH, hvis du ønsker tilvalg ud over rådighedsbeløbet. Rabatten afhænger af, hvilken kategori tilvalget tilhører og vil indgå i de konkrete drøftelser med HTH. En liste over rabatter vil være vedlagt materialet fra HTH.

Betaling for tilvalg sker også direkte til HTH ved bestilling.



### Accept af valg

Efter mødet med HTH, hvor indretningen er aftalt, udarbejder HTH et tilbud, der dokumenterer dine valg og fremsender til din accept med tydelig angivelse af eventuel egenbetaling og vilkår herfor. Du vil have mulighed for at sende eventuelle rettelser tilbage pr. mail. Når du har underskrevet og sendt ordrebekræftelsen retur til HTH, er sagen låst og kan ikke rettes.

### Genhusningsdækning

Til glædelig orientering har Topdanmark, som er det næststørste forsikringselskab i Danmark, ændret holdning til genhusningsperioden og har således ifølge BT valgt at forlænge frem til sommeren 2026. Se evt. artiklen via dette [link](#).

Bestyrelsen har som lovet på generalforsamlingen udarbejdet et lille skriv om baggrunden for det oprindelige estimat på 3 år samt for hvorfor byggeperioden nu vurderes til godt 4 år. Oplysningerne

kan I benytte i dialogen med jeres eget forsikringselskab, såfremt de ikke som følge af Topdanmarks og andre selskabers nye stilling i sagen selv vælger også at forlænge:

#### *Det oprindelige skøn var alt for optimistisk*

I dagene efter branden var der stor interesse fra ejere, presse og forsikringselskaber for at få sat tid på, hvornår ejendommen kunne være genopført. Et par dage efter branden gættede ejerforeningens forsikringselskab, Købstædernes Forsikring, på, at det formentlig ville tage 3 år. Det fik efterfølgende forsikringselskabernes brancheforening, Forsikring & Pension, til at anbefale forsikringselskaberne at øge genhusningsperioden til 3 år mod de 12 måneder, som de fleste selskaber har i deres forsikringsvilkår.

Desværre har dette estimat vist sig at være alt for optimistisk. Det skyldes blandt andet, at ingen på det tidspunkt kendte omfanget eller kompleksiteten af opgaven.

#### *En kompleks opgave*

I takt med at det blev klart, at det var en meget kompliceret opgave, blev det også tydeligt, at genopførelsen ikke ville kunne lade sig gøre inden for 3 år. Da bestyrelsen blev bekendt med dette, gik vi i dialog med Købstædernes Forsikring, som efterfølgende kontaktede Forsikring & Pension. Bestyrelsen havde en forhåbning om, at branchen som helhed ville stå sammen om at forlænge genhusningen, da dette formentlig ville lægge et større pres på det enkelte selskab.

Forsikring & Pension videresendte imidlertid blot informationen til de involverede forsikringselskaber, om at ejendommen først kunne forventes indflytningsklar i juni 2026, og lod det således være op til de enkelte selskaber at afgøre, hvordan de ville stille sig overfor deres respektive kunder.

#### *Opgavens mange facetter*

I dag virker det helt urealistisk, at man skulle kunne genopføre ejendommen på 3 år, givet de forsikringstekniske aspekter. Der skulle foretages en grundig skadesopgørelse, ligesom Købstædernes Forsikring havde behov for, at opgaven blev sendt i udbud for at sikre den lavest mulige pris for genopførelse af ejendommen. Det er kun forståeligt, da Købstædernes Forsikring skal kunne dokumentere omkostningsbevidsthed over for det selskab, de er genforsikret hos.

Før opgaven kunne sendes i udbud, skulle der udarbejdes et skitseprojekt, som indgik i udbudsmaterialet. Udarbejdelsen af udbudsmaterialet skete under stærk hensyntagen til, at der er tale om genopførelse af en bebyggelse, hvilket betyder, at mange forhold var låst på forhånd. Fx skulle BBR-arealer - bolig for bolig - stemme overens med de tidligere forhold, og samtidig opfylde nye krav til fx isolering og ventilation, herunder moderne, rationel byggeskik.

#### *Rådgivere og totalentreprenør*

Undervejs har ejerforeningen hele tiden sigtet efter at minimere den samlede byggeperiode, men det er svært at se, at det kan gøres meget hurtigere end de 4 år og 3 måneder, som der nu er indgået kontrakt med CG Jensen om.

Ejerforeningen har under nedrivningen og i forbindelse med udarbejdelsen af skitseprojektet til brug for udbudsrunder haft en *byggeteknisk rådgiver* med erfaring med processer i forbindelse

April 2024



med genopførsel af nedbrændte ejendomme. Da vi nærmede os et egentligt udbud, blev der tilknyttet en *bygherrerådgiver* med kompetencer til at kunne bistå ejerforeningen i denne samt under selve byggefasen. Det er ikke korrekt, at ejerforeningen har haft flere entreprenører på opgaven undervejs. CG Jensen blev i efteråret valgt som totalentreprenør og har lige siden været eneste entreprenør på opgaven.

**Venlig hilsen**  
**Bestyrelsen**

## Nyhedsbrev - maj 2024

### **Materialekatalog, ejervalg**

Som tidligere nævnt får vi alle sammen mulighed for at vælge, hvilke fliser, gulve, paneler, stuk og dørtyper, vi vil have i vores lejlighed.

Den proces starter nu og løber frem til, de sidste ejere har aftalt køkken hos HTH - forventeligt primo september 2024.

Selve valget foretages i vedhæftede *Materialekatalog, ejervalg\_20240508*. Det indeholder også et forudbestemt design (standardvalg), der vil blive leveret, hvis man ikke selv ønsker at sætte præg på sin lejlighed.

### **Materialekatalog, øvrige**

Til orientering vedlægges desuden *Materialekatalog, øvrige\_20240508* – der angiver hvilke øvrige materialer, der leveres i lejlighederne.

### **Showroom**

CG Jensen åbner for Grøndalsbo showroom, hvor materialer, der skal leveres til jeres lejligheder, er udstillet. Det er prøver på alle fliser, gulvtyper, paneler, stuk og en dørtype fra hvert af de tre alternativer.

Showroomet er åbent fra mandag den 13. maj 2024, og indtil processen med HTH er afsluttet.

Adresse: Godthåbsvej 187A, 2720 København (NB - indgang fra Gudenåvej).

Åbningstider (hverdage):

Mandag kl. 9.00 – 17.30

Onsdag kl. 8.00 – 14.00

Der vil også ligge printede udgaver af materialekatalogerne i showroomet, som man er velkommen til at tage.

Det udfyldte *materialekatalog, ejervalg* skal afleveres enten på mail til [Grondalsbo@cgiensen.dk](mailto:Grondalsbo@cgiensen.dk) eller fysisk i showroomet på ovennævnte adresse.

**1. spadestik - tirsdag den 28. maj 2024**

Maj 2024



Som det er fremgået af særskilt invitation her på ProBo, afholder bestyrelsen en 1. spadestiksbegivenhed på grunden den 28. maj kl. 15.30.

Foruden alle ejere er vores samarbejdspartnere - totalentreprenør, rådgivere og forsikringsselskab - myndighederne og pressen inviteret.

Vi håber, at rigtig mange af jer vil lægge vejen forbi og være med til at fejre, at genopførelsen nu for alvor sættes i gang.

**Med venlig hilsen**

Bestyrelsen

## Nyhedsbrev - juli 2024

### Materialevalg

Som det blandt andet blev meldt ud i nyhedsbrevet for maj, får vi alle sammen mulighed for at vælge, hvilke fliser, gulve, paneler, stuk og dørtyper, vi vil have i vores lejlighed.

Vores totalentreprenør CG Jensen oplyser, at der er mange, der allerede har været forbi showroomet på Godthåbsvej 187A (husk indgang fra Gudenåvej-siden) og besigtige materialeprøver. Mange har ligeledes allerede afleveret deres valg.

På baggrund af besøgsmonstre i den forgangne periode og under hensyn til ferietiden har CG Jensen varslet ændrede åbningstider i showroomet fra uge 28 og i den resterende periode. Overordnet er der tale om, at der ikke længere vil være åbent på onsdage, ligesom åbningstiderne om mandagen i udgangspunktet vil være kortere i juli måned, jf. tabellen nedenfor.

### Showroomets åbningstider:

Uge	Mandag	Onsdag
27	09.00 - 17.30	08.00 - 14.00
28	09.00 - 15.30*	-
29	Ferielukket	-
30 - 31	09.00 - 15.30*	-
32 - 51	09.00 - 17.30	-

\*) I uge 28, 30 og 31 holdes der desuden åbent i tidsrummet kl. 15.30-17.30 *efter aftale*. Send en mail på [grondalsbo@cgjensen.dk](mailto:grondalsbo@cgjensen.dk) med tidspunktet.

Efter uge 51 forventes HTH-processen at være gennemført, hvorfor showroomet forudsættes lukket.

**Bemærk venligst: Materialevalg skal være foretaget senest 14 dage efter jeres individuelle møde med HTH, Glostrup af hensyn til CG Jensens bestilling af materialer til byggeriet.**

Vi minder igen om, at hvis man ikke ønsker at sætte sit eget præg på materialevalg, vil lejligheden blive indrettet med et standardvalg, jf. materialekataloget, ejervalg (vedhæftet).

Ønsker man ikke selv at sætte sit præg på køkken, bad og garderobe, vil der blive leveret en standardløsning, som køkkenkonsulenten fra HTH har sammensat. Nærmere om dette valg følger med mødeinvitationen fra HTH.

### **HTH-proces**

HTH oplyser, at processen følger deres interne tidsplan, der er udarbejdet på baggrund af CG Jensens byggetakt. Selve køkkenvalgsprocessen tager længere tid end først antaget. Erfaringen hos HTH har indtil videre været, at mange ændrer mødetidspunkter og kommer forbi mere end én gang, hvilket betyder at sagsbehandlingen tager længere tid. Det har nu medført, at der er blevet lagt en ny plan, som rækker til og med december 2024. Dette er gjort i samråd med CG Jensen og har ingen konsekvens for den samlede hovedtidsplan, men alene en anerkendelse af at der skal være tilstrækkelig tid til den enkelte ejer.

De har udarbejdet nedenstående tidsplan for de resterende møder/adresser, hvor man kan se, hvilke måneder HTH forventer, at de individuelle møder skal foregå. Bemærk, at der vil kunne ske ændringer, og at nedenstående blot er for at give en indikation af, hvornår ejerne skal forvente at modtage en invitation.

HTH udsender konkrete invitationer med forslag til mødetidspunkt til hver enkelt ejer med ca. 14 dages varsel og retningslinjer for HTH-processen. Vi opfordrer endnu engang til at besvare invitationen fra HTH, da det sikrer bedre planlægning fra HTH's side.

#### Følgende adresser og etager har modtaget en indkaldelse til HTH møde:

Grøndals Parkvej nr. 2A, stuen, 1., 2. og 3. sal  
Grøndals Parkvej nr. 2B, stuen, 1., 2., 3. og 4. sal  
Grøndals Parkvej nr. 4A, stuen, 1., 2., 3. og 4. sal  
Grøndals Parkvej nr. 4B, stuen, 1., 2., 3. og 4. sal  
Grøndals Parkvej nr. 6A, stuen, 1., 2., 3. og 4. sal  
Grøndals Parkvej nr. 6B, stuen, 1., 2., 3. og 4. sal  
Gudenåvej 18, stuen, 1., 2., 3. og 4. sal  
Gudenåvej 20, stuen, 1., 2., 3. og 4. sal  
Godthåbsvej 177, stuen, 1., 2. og 3. sal  
Godthåbsvej 179, stuen, 1., 2. og 3. sal

#### Følgende adresser vil modtage en indkaldelse i august – september måned:

Gudenåvej 22, stuen og 1. sal  
Gudenåvej 24, stuen og 1. sal  
Godthåbsvej 181, 1. og 2. sal  
Godthåbsvej 183, 1. og 2. sal  
Godthåbsvej 185, 1. og 2. sal

#### Følgende adresser vil modtage en indkaldelse i september - oktober måned:

Gudenåvej 22, 2. og 3. sal  
Gudenåvej 24, 2. og 3. sal  
Godthåbsvej 181, 3. sal  
Godthåbsvej 183, 3. sal  
Godthåbsvej 185, 3. sal

De sidste møder vil ligge i november – december 2024.

### **Gulvprøver**

Bestyrelsen skrev primo juni på Probo, at det egetræsgulv, der lå i showroomet, ikke er det samme, som bestyrelsen tidligere har godkendt. Usikkerheden omkring egetræsgulvet er nu løst, og det udstillede gulv er således det rigtige. Gulvleverandøren havde leveret en forkert prøve, som bestyrelsen havde godkendt, hvorfor vi satte en undersøgelse i gang omkring, hvad der var det rigtige varenummer, da prøverne i showroomet efterfølgende afveg.

Det er undersøgt, og det er det samme gulv, som hele tiden har ligget i showroomet, og som står i kataloget, der fortsat kan vælges. Der er blevet leveret en større gulvprøve til showroomet, så det er nemmere at se den variation, som gulvet har.

### **Status på byggeriet**

CG Jensen er kommet godt i gang med etablering af byggeplads ude på grunden, og har både fået etableret de fleste spunsplader og påbegyndt fjernelsen af jord for at få plads til kælderen. CG Jensen har løbende kontakt med kommunen og udfører alt det forberedende arbejde, der kan lade sig gøre, inden den endelige byggetilladelse modtages. Alt går efter tidsplanen og vi forventer stadig at modtage en endelig byggetilladelse i september 2024.

Bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til at ønske alle ejere en god sommer 😊

### **Med venlig hilsen**

Bestyrelsen



## Nyhedsbrev fra Bestyrelsen - September 2024

### **Byggetilladelse**

Det er med stor glæde, at vi i denne uge har modtaget byggetilladelsen. Det er fuldt på linje med planen for byggeprocessen.

Vores entreprenør, CG Jensen, har hen over sommeren arbejdet ihærdigt med at klargøre byggegrunden, herunder fjernet en større mængde jord for at gøre plads til den nye bygning. Samtidig har de været i løbende dialog med kommunen omkring de endelige detaljer i byggeansøgningen, hvilket nu har resulteret i, at vi kan påbegynde den fysiske genopbygning.

Sammen med byggetilladelsen har vi fået at vide, at kommunen fraviger dens sædvanlige krav om antal p-pladser. Der vil derfor ikke blive etableret en p-kælder under bygningen. Dette gør, at vi som ejerforening slipper for en større regning, da et eventuelt krav om p-kælder ville have betydet, at en meget større mængde jord skulle gøres bort. Denne oprydning og bortkørsel af jord skulle ejerforeningen selv have betalt for.

### **Servitutter og kommende ekstraordinær generalforsamling**

Undervejs i behandlingen af byggeansøgningen har kommunen pålagt ejerforeningen at tinglyse en række servitutter på ejendommen. Byggetilladelsen, som vi nu har fået, er betinget af, at servitutterne bliver tinglyst.

#### **Hvad er en servitut?**

En servitut er en bestemmelse, der pålægges en ejendom. En servitut kan fx indeholde bestemmelser om færdsel på grunden, affaldshåndtering, parkering, vand- og varmforsyning samt anlæg af friarealer.

Årsagen til at servitutterne er nødvendige skyldes primært, at vores bebyggelse ligger på to matrikler. I den forbindelse er der konkret tale om forhold vedrørende brandvægge, affaldshåndtering, vandafledning og at boligerne skal have bopælspligt. Alle er krav fra kommunen, som er ufravigelige, for at kunne genopføre bygningen.

Rent juridisk har tinglysningsretten oplyst, at vi fra bestyrelsens side skal have et klart mandat fra generalforsamlingen til at kunne underskrive disse servitutter på vegne af alle ejere. Det oprindelige mandat, vi som bestyrelse fik tilbage i efteråret 2022 til at genopføre ejendommen, er ikke tilstrækkeligt dækkende. Dette skyldes, at servitutterne er gældende for alle ejerlejligheder. Vi er derfor nødt til at afholde en ekstraordinær generalforsamling for at få dette mandat.

Advokaten og vores administrator er ved at udarbejde materialet, og det vil derefter blive lagt op som en digital ekstraordinær generalforsamling på Probo. Det understreges, at det er af allerhøjeste betydning for genopførelsens fremdrift, at bestyrelsen opnår det nødvendige mandat.

### **Jordhåndtering**

Udgravningen af grunden har medført at der er blevet fjernet store mængder jord. Dette er helt som forventet. I foråret fik bestyrelsen mandat til at anvende en del af ejerforeningens formue til at dække de udgifter, der måtte være hertil. Vores byggerådgiver, Emcon, følger løbende med i udgravningen og det har vist sig at der er mere forurenede jord end forundersøgelsen fra Dansk Miljø Rådgivning pegede på. Indtil videre burde det udstedte mandat fra foråret være dækkende, idet bestyrelsen har mulighed for at anvende midler til uforudsete udgifter.

### **Hvad kommer der til at ske på byggepladsen**

CG Jensen starter nu op på støbning af fundamenter og kælderbund. Til november påbegyndes montagen af kælder-elementer, efterfulgt af montage af betolvægge og etagedæk som vil fortsætte frem til sommeren 2025.

### **HTH og materialevalg**

Alle ejere er på nuværende tidspunkt blevet indkaldt til møder i HTH. Det forventes at processen med HTH kommer til at løbe resten af året ud. Sideløbende pågår materialevalgsprocessen, hvor showrommet har åbent hver mandag. CG Jensen har bedt os om endnu engang at gøre opmærksom på, at vores materialevalg skal være afleveret 14 dage efter vores individuelle møder hos HTH.

### **Med venlig hilsen**

Bestyrelsen

## Nyhedsbrev fra Bestyrelsen - August 2025

### Byggeriet kører fortsat efter tidsplanen

Genopførslen af ejendommen forløber fortsat efter planen med forventet indflytning 15. juni 2026. Foråret og sommeren har budt på godt byggevejr og ikke resulteret i perioder, hvor arbejdet er blevet indstillet. Henover sommeren er alle betonelementer blevet monteret, VVS-entreprisen er opstartet, alt imens murværket fortsætter med at blive bygget op. Inden for den seneste måned er spærkonstruktionen inkl. undertag blevet færdig på 6A+6B og 4A+4B. I uge 34 er monteringen af tegl påbegyndt.

### Billede fra maj 2025



### Billede fra august 2025



***De første kviste bliver monteret***



***De første tegl bliver lagt***



På det udvendige byggeri er det nemt at se, at udviklingen går hurtigt, hvorimod det er svært at følge med indenfor i lejligheder. Sideløbende med at taget bliver lukket af, opstartes arbejdet indenfor i lejlighederne, og ligeledes her er der sket en del. Gulvvarmen er blevet lagt og der er støbt undergulv i de lejligheder, der er længst fremme. I de kommende uger installeres de første trægulve og køkkener.

### **Billeder indenfor i en af lejlighederne**



### **Status på økonomien i Grøndalsbo**

Som vi har fortalt på informationsmøder og generalforsamling, så indbetales der fortsat fællesydelse da ejerforeningen har udgifter, som ikke er forsikringsdækket. Vi er nu meget tæt på at have afholdt alle omkostningerne til dette og kan derfor med stor sandsynlighed have en bedre ide om, hvordan det økonomiske grundlag ser ud ved indflytning til sommer. Der mangler lige nu forventeligt at blive betalt ca. 500.000 kr. til jordforurening og brokker. Det betyder, at vi til juni 2026 kan starte den almindelige drift af Grøndalsbo op igen med en formue på lige omkring 0 kr. Det er et godt udgangspunkt, henset til de i størrelsesordenen ufurudsete i alt 8 mio. kr.'s udgifter til jordhåndtering.

### **Hvad arbejdes der på hen imod næste generalforsamling**

I bestyrelsen har vi taget fat på arbejdet med at opdatere foreningens vedtægter. Forslag til ny vedtægt vil blive forelagt til afstemning på generalforsamlingen i marts 2026. Vi kigger også på husordenen med henblik på at vurdere, om den er tidssvarende. Herudover er vi gået i gang med at vurdere udgiftsbehovet til foreningens faste udgifter til fx ejendomsservice, ejendomsadministration, vedligeholdelse, renovation mv. Dette har nær tilknytning til fastsættelse af fællesydelsen. Det er på nuværende tidspunkt bestyrelsens vurdering, at denne vil kunne fastholdes på samme niveau som nu.

Endelig forestår en meget stor og vigtig opgave med at forberede indflytningen. Den omfatter bl.a. nøgleoverdragelse og koordinering af indflytning. På den ene side er der tale om ejerlejligheder, hvor den enkelte ejer suverænt afgør, hvornår vedkommende ønsker at flytte ind. På den anden side er det logistisk umuligt at have 121 flyttebiler holdende omkring ejendommen den 15. juni 2026.

August 2025



Bestyrelsen følger desuden fortsat arbejdet med genopførslen og holder løbende møder med vores bygherrerådgiver, Emcon, og forsikringsselskabet, Købstædernes Forsikring. Sidstnævnte har for nylig accepteret at afholde den fulde udgift til det projekterede forslag til beplantning og belægning mv. af de tre gårdrum.

**Informationsmøde i foråret 2026**

Bestyrelsen planlægger et informationsmøde i foråret 2026, hvor alle ejere vil blive grundigt orienteret om den forestående nøgleoverdragelse og indflytning, herunder indflytningssyn mv.

**Med venlig hilsen**

Bestyrelsen

## Nyhedsbrev fra Bestyrelsen - Februar 2026

### Datoer for møder i foråret

Byggeriet er stadig i rigtig god proces. Det udvendige arbejde nåede næsten at blive færdigt, før frosten satte ind. I uge 6 og 7 monteres anden leverance af altaner, en tredje følger. Også indvendigt skrider arbejdet planmæssigt frem. Omkring halvdelen af gulvene er lagt, og lige så mange køkkener monteret. Alt tyder på, at indflytning vil kunne ske efter planen. Vi varsler derfor nu datoer for kommende møder i ejerforeningen.

### Informationsmøde 25. marts 2026 kl. 18

Mødets hovedfokus er at gennemgå et forslag til opdatering af vores vedtægter. Materiale vil blive udsendt forud for mødet. Vi vil desuden give seneste status på byggeriet.

### Generalforsamling 28. april kl. 18 og efterfølgende informationsmøde

Vi afholder ordinær generalforsamling, hvor den officielle indkaldelse udsendes senest 14 dage før med beretning, årsregnskab og budget.

I vores vedtægter står der, at vi skal varsle fristen for indsendelse af forslag til den ordinære generalforsamling ved opslag i opgangene. Det kan i sagens natur ikke lade sig gøre, og ejerne meddeles derfor ved nærværende nyhedsbrev, at fristen for at indsende forslag til behandling på generalforsamlingen er en måned før afholdelsen af generalforsamlingen. Det vil sige, at fristen i år er 28. marts 2026.

I forlængelse af generalforsamlingen planlægger bestyrelsen et informationsmøde med grundig orientering om alle på det tidspunkt kendte forhold vedrørende indflytning. Her vil naturligvis også være mulighed for at stille spørgsmål.

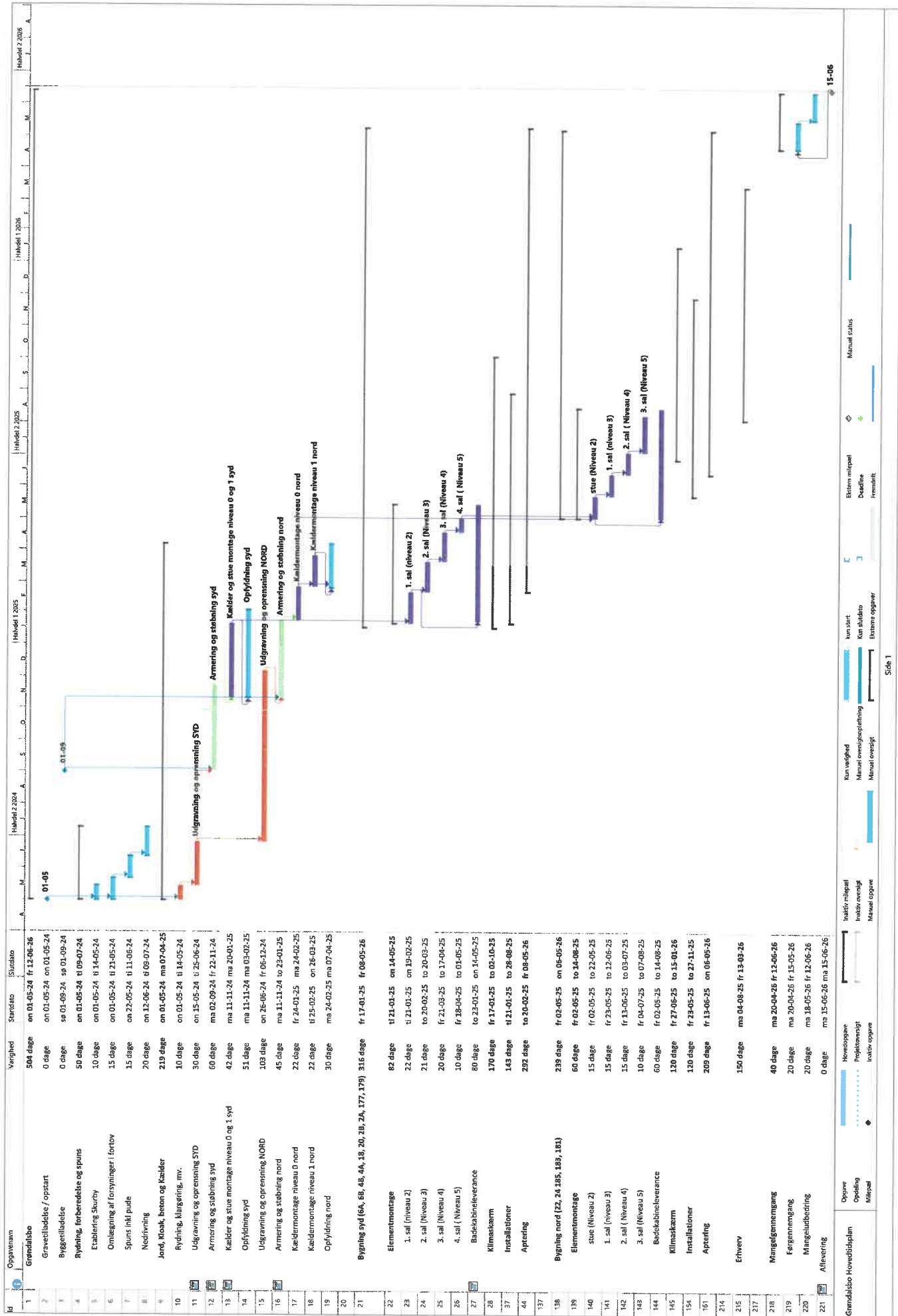
Begge møder forventes at blive afholdt i Falkoner Bio, som de sidste mange gange.

### Seneste billeder fra byggeriet

Der tages løbende billeder udefra af byggeriet for at kunne følge processen. I kan se billederne via dette link - [Link til seneste billeder af byggeri](#).

**Med venlig hilsen**

Bestyrelsen

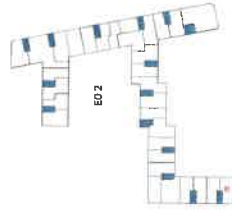


Id 1 Opgavsnavn Startdato Studieto Startdato Værgthed 504 dage 01-05-24 fr 12-06-26

Side 1

**Noter:**  
 Udbenævnte mål er mm  
 Kunne er m i DVS 90  
 Lejlighederne er M10 døre  
 Mål på vinduer og døre - Angivet med brokde øverst  
 og fagte nederst

- Standardbelysning:**
- Tegl forløb i beton belysning (Kan ikke flyttes)
  - Revolverarm (Kan ikke flyttes)
  - Skubning (Kan ikke flyttes) (Kan evt. justeres)
  - Lørlæg (Kan ikke flyttes)
  - Kædeklædning
  - Filanret sæt, se IAG projekt (Kan ikke flyttes)
  - 2 m dørkølle luge
  - Skubstøj indem øjeblik
  - OVP
  - Varmemaskine
  - Kølsløb



**FORELØBIGT TRYK 2024-03-22**

Rev:	Beværelse	Dato:	Tegn af:	Kontroll af:
Bygherre:	EF Grøndalsbo, Gøtteløvej 177 m.t.l.	Big nr.:	18223	
Projekt navn:	Grøndalsbo	Fase:	Projektforslag	
Emne:	Grøndals Parkvej 6 A, 1. th	Tegn nr:	IGDB_LS_K01_T29_H4_E02_N01	Rev.:

Dato: 2024-02-09 Tegn af: SLA Kontr af: TDVE Godt af: LIAA Mål: 1 : 50 Format: B30x237  
 Tegningstype: Tegning

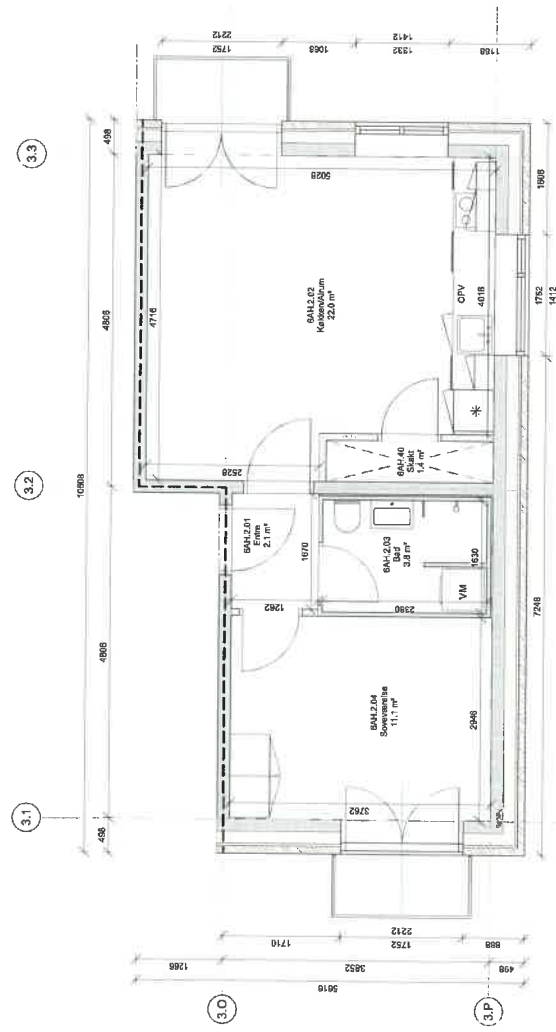


Aarhus  
 Semm Friids Vej 34 A, DK-8230 Åbyhøj  
 Telefon +45 97 22 11 33  
 www.afry.dk

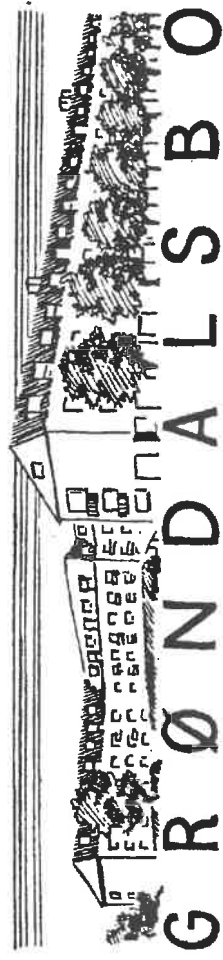
Tollentrepriser:



Glostrup  
 Felicitzparken 37, 2600 Glostrup  
 Telefon +45 43 44 50 00  
 www.jensen.dk



Bruttoareal: 53,4 m²  
 nettoareal: 60,5 m²  
 BBR (inkl. trappe): 60 m²  
 BBR (inkl. trappe): 60 m²



# Grøndalsbo i 2026

## Haveanlæg

E/F Grøndalsbo

2025

# Fra tom grund til en ejendom i 2026





# Murværk prøve

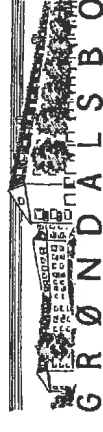


# Haveanlæg

## Rammer og retningslinjer

- Myndighedskrav (Rammen for det nye haveanlæg)
  - Brandredning
  - Affaldshåndtering
  - Vandafledning
- Alle krav som skal overholdes
- Økonomi
  - Kun begrænset forsikringsdækning, som projektet skal passe ind under

# Haveanlæg



- Haveudvalg blev oprettet
  - Stor tak til de ejere der henvendte sig og har bidraget undervejs
- Udgangspunkt var at genskabe et haveanlæg der minder om det gamle, men som overholder myndighedskrav
- Vigtigt at oplægget ligger indenfor erstatningsrammerne, da vi ellers ville skulle betale en del selv
- Haveudvalg har kunne komme med ideer og ønsker for at forskønne gårdrummene
- Der udestår beregning af samlet pris
  - Denne drøftes med Købstædernes Forsikring om, hvor meget de skønner rimeligt at dække, som er indenfor forsikringsdækningen (forventeligt afklaret i april 2025)



# Situationsplan



18223 - Grøndalsbo - Opholdsarealer og brandvej - Gårdrum 3



18223 - Grøndalsbo - Opholdsareal og brandvej - Gårdrum 3



18223 - Grøndalsbo - Parkering og opholdsareal ved fortov mod Grøndals Parkvej - Gårdrum 3



18223 - Grøndalsbo - Passage på vestsiden af bygningen, ved Grøndals Parkvej 6A og 6B



18223 - Grøndalsbo - Opholdsareal med træterrasse, ved Gudendvej 18-20, Gårdrum 2



18223 - Grøndalsbo - Indkørsel Gudenåvej 22 og 24, med affaldsstation og plantebede langs facaden, Gårdrum 1

## Marlene Vangsgaard

---

**Fra:** Kenneth Holm Larsen  
**Sendt:** 17. marts 2026 10:54  
**Til:** Marlene Vangsgaard  
**Emne:** VS: Forespørgsel tvangsauktion  
**Vedhæftede filer:** 2026-0111753-2 Restanceopgørelse 66260888\_1\_0.pdf

Med venlig hilsen,  
Kenneth Holm Larsen  
Toldbodgade 36A  
1253 København K  
Mobil: (+45) 25 88 35 29

**Fra:** Dorte Hildebrandt <RW1I@kk.dk>  
**Sendt:** 17. marts 2026 10:39  
**Til:** Kenneth Holm Larsen <khl@l-lc.dk>  
**Emne:** Forespørgsel tvangsauktion

Hej Malene

Hermed fremsendes, restanceopgørelse.

Der er ikke blevet opkrævet rottebekæmpelse siden, 2024.

Med venlig hilsen

**Dorte Hildebrandt**  
Specialist  
Debitorstyring og Rapportering

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Økonomiforvaltningen  
Koncernservice

Borups Allé 177  
2400 København NV

E-mail [RW1I@kk.dk](mailto:RW1I@kk.dk)  
EAN 5798009809247

[Læs om, hvordan Økonomiforvaltningen behandler personoplysninger \(åbner på kk.dk\)](#)



Advokat Lønberg & Leth Christensen  
Att.: Kenneth Holm Larsen  
Esplanaden 14  
1263 København K

## Restanceopgørelse

### Attest vedrørende ejendomsskat.

Ejendomsnr. (bedes oplyst ved enhver henvendelse) 189694/ BFE 155507	Din reference:
Matrikelbetegnelse Brønshøj, København 9 T Utterselv, København 11 E	Beliggenhed Grøndals Parkvej 6A 1 th

17. marts 2026

Sagsnr.  
2026-0111753

Dokumentnr.  
2026-0111753-2

Sagsbehandler  
Dorte Hildebrandt

Der resterer følgende ejendomsskatter mv. vedrørende ovennævnte ejendom:

Restanceart	Forfaldsdato	Beløb i kr.
Rottebekæmpelsesgebyr	01.02.2024	46.80
Renter		1.12
Gebyr		250.00
Der skyldes i alt		297.92

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

Indbetaling kan til konto nr. 0216-4069177654, med henvisning til ejendomsnummer 189694.

Til sidst kan det oplyses at der er ikke indefrossen grundskyld på ejendommen

Venlig hilsen  
Dorte Hildebrandt  
Specialist

Koncernservice  
Debitorstyring og Rapportering

Borups Allé 177  
2400 København NV

EAN nummer  
5798009809247

LØNBERG & LETH CHRISTENSEN  
ADVOKATAKTIESELSKAB

20-115-114-14

E-mail [pma@nord-ejd.dk](mailto:pma@nord-ejd.dk)  
E/F Grøndalsbo  
Att.: Pelle Marker

JAN LETH CHRISTENSEN (L)  
HANS CHRISTIAN HANSEN  
KRISTINE ZÆST LETH (L)  
KENNETH HOLM LARSEN (L)

16. marts 2026  
J.nr. 401677

khl@l-c.dk

Ejendommen matr.nr. 9t Brønshøj, København, og 11e Utterslev, København, ejl.nr. 14, beliggende Grøndals Parkvej 6A, 1.th., 2720 Vanløse, tilhørende Mimoun Ahmida Naanai – opgørelse til tvangsauktion pr. 7. maj 2026

Idet ovennævnte ejendom sættes på tvangsauktion den 7. maj 2026 kl. 09:00 skal jeg, som advokat for rekvirenten, Realkredit Danmark A/S, anmode Dem om at udfylde nedenstående kolonner eller udfærdige en tilsvarende opgørelse med de relevante oplysninger i henhold til Anden Hæftelse stor kr. 49.000,00.

**Kolonne 1:**

Fordringen opgjort pr. auktionsdatoen. Fordringshaverens tilgodehavende med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg m.v.

kr. 10.212,14

**Kolonne 2:**

Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter.

kr. \_\_\_\_\_

**Kolonne 3:**

Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget (kolonne 1 minus kolonne 2). Betales inden 4 uger efter auktionens slutning.

kr. 10.212,14

**Kolonne 4:**

Hæftelser, der kræves indfriet. Betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

kr. \_\_\_\_\_

For at salgsopstillingen kan være fagedretten i hænde rettidigt, skal jeg venligst anmode om, at de ønskede oplysninger er mig i hænde senest den 31. marts 2026.

21/3 2026  


# LØNBERG & LETH CHRISTENSEN

ADVOKATAKTIESELSKAB

Det bemærkes, at undladelse af at fremkomme med de oplysninger, der er nødvendige til udarbejdelse af salgsopstillingen, kan medføre, at den pågældende ikke får tillagt omkostninger i forbindelse med auktionen.

Med venlig hilsen

Kenneth Holm Larsen

9/3 2026  
2

## Auktionsopgørelse

Realkredit Danmark  
Gældsrådgivning  
Bernstorffsgade 40  
1577 København V

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

Pantnr./lånnr. 1949.1662-003  
Matrikel 9 T, Brønshøj, København, M.FL.  
Adresse Grøndals Parkvej 6 A, 1 th, ejerlejl. 14  
Låntager Mimoun Ahmida Naanai  
Parmagade 34, 3 tv

16. marts 2026

Hovedstol	kr.	1.757.000,00
Restgæld pr. 01.06.2026	kr.	1.757.000,00
Lånetype: Obligationslån		
Ydelse pr. 11.06.2026	kr.	4.089,71
Rente p.a. 2,00000%		
Restløbetid 20 år 9 måneder.		

Fondskoder til indfrielse: DK0009297350

Ydelsen forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden,  
dog i juni og december er forfald den 11. i måneden.  
Brugt afdragsfrihed: 9 år og 6 måneder.  
Disponibel afdragsfrihed: 6 måneder.

Opgørelse pr. 07.05.2026

Restgæld pr. 01.06.2026	kr.	1.757.000,00
Restance pr. 01.05.2026	kr.	4.089,71
Restance pr. 01.04.2026	kr.	4.089,71
Restance pr. 01.03.2026	kr.	4.225,19
Restance pr. 01.02.2026	kr.	4.194,59
Restance pr. 01.01.2026	kr.	4.150,89
Restance pr. 11.12.2025	kr.	4.125,76
Restance pr. 01.11.2025	kr.	4.089,71
Restance pr. 01.10.2025	kr.	4.273,25
Restance pr. 01.09.2025	kr.	4.259,06
Morarente opgjort pr. 02.02.2026 - 07.05.2026	kr.	631,43

Total for lån nr. 003 anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	1.795.129,30
Kolonne 2	kr.	1.757.000,00
Kolonne 3	kr.	38.129,30

Advokat  
Jan Leth Christensen  
Toldbodgade 36 A  
1253 København K

Realkredit Danmark  
Gældsrådgivning  
Bernstorffsgade 40  
1577 København V

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

Pantnummer 1949.1662  
Matrikel 9 T, Brønshøj, København, M.FL.  
Adresse Grøndals Parkvej 6 A, 1 th, ejerlejl. 14  
Låntager Mimoun Ahmida Naanai  
Parmagade 34, 3 tv

16. marts 2026

Vi har modtaget din anmodning og sender derfor en auktionsopgørelse over ejendommen pr. den 7. maj 2026.

Vi beder dig samtidig sende salgsopstillingen for ejendommen til os hurtigst muligt.

Samlet tilgodehavende pr. auktionsdagen	kr.	1.795.229,30
Heraf restgæld, rente og bidrag	kr.	1.757.000,00
Restancer, morarenter og gebyrrestancer	kr.	38.229,30

Efter auktionen skal opkræves:

Ydelser	kr.	37.497,87
Morarenter	kr.	631,43
Gebyrrestancer	kr.	100,00

Ved afregning skal vedlagte "Auktionsafregning", udfyldt med dato for auktionskøbers indbetaling til Dem, indsendes til Realkredit Danmark.

Der vil blive pålagt ekstra renter (morarenter) fra auktionsdagen, indtil betalingen sker, for de ydelser, som ikke er betalt inden forfaldsdatoen. Det gælder også ydelser, som skal betales mellem den første og eventuelt anden auktion. Morarenter opkræves på fremtidige opkrævninger - rentesatsen fremgår af prisbladet på rd.dk.

Der kan være særlige betingelser for indfrielse af lånet. Derfor opfordres auktionskøber til at kontakte Realkredit Danmark for at få flere oplysninger om lånet.

Vi beder samtidig om at få tilsendt en liste over dem, der er indkaldt til auktionen - husk at medtage eventuelle kautionister og meddebitorer.

Med venlig hilsen

Realkredit Danmark

Horsens, 18-03-2026



Lønberg & Leth Christensen

Att: Marlene Vangsgaard

Telefon 33734102  
Mail foext.dk@Lowell.com

Betaling og selvbetjening:  
**mit.lowell.dk**

BIC/SWIFT: DABADKKK  
IBAN: DK893000000190543

Vort sagsnr. 1062692 - 336294 / FO-EXT / Deres sags.nr. 401677  
Kreditor: LOWELL NORDIC PORTFOLIO FINANCING DAC.

**Tvangsauktionsoppgørelse vedr. Grøndals Parkvej 6A, 1. th, 2720  
Vanløse, tilhørende Mimoun Ahmida Naanai**

Hermed fremsendes tvangsauktionsoppgørelse vedr. ovennævnte ejendom.

Kravet opgøres pr. auktionsdatoen d. 07.05.26 således:

Tilgodehavende udlæg: Lowell Danmark	DKK	480.256,00
Rente Nominal rente 24,0000 % pr. år	DKK	115.261,00
I alt	DKK	<u>595.517,00</u>

Indbetaling kan ske til vores konto i Danske Bank reg. 4073, konto 0000 190543 med henvisning til sagsnummer 1062692 - 336294 / FO-EXT.

Med venlig hilsen

Lowell Danmark A/S

Front Office, Team EXT

Dir. tf. 33734102  
E-mail foext.dk@Lowell.com



# 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 salgsoptstillingen 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 "dobbel" likviditet.

Sikkerheden frigives først, når det er dokumenteret, at auktionsvilkårene er opfyldt.

## 5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

Den, der anmoder om ny auktion, skal stille sikkerhed for omkostningerne herved. Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr.

Udækkede rettighedshavere og ejeren kan indgå en hammerslagsaftale. En hammerslagsaftale er en aftale om, at den ny auktion kan tilbagekaldes af den, som har anmodet om ny auktion. Konsekvensen er, at ejendommen sælges til 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](http://www.tinglysning.dk) kan køber selv oprette et auktionsskøde, når auktionsafgiften og eventuel moms er betalt. Køber skal vedhæfte en udskrift af auktionsbogen og samtykkeerklæringer fra samtlige, dækkede rettighedshavere i kolonneopstillingen og alle de rettighedshavere, der har beløb til gode ud over auktionsbuddet - det, der kaldes størstebeløbet. Ingen af dokumenterne må indeholde oplysninger om personnumre.

Køber skal orientere fogedretten, når et digitalt skøde er klar til underskrift og i den forbindelse oplyse under hvilket navn, dokumentet kan søges frem.

Hvis ejendommen skal videresælges, sparer man tinglysningsafgift ved at oprette et transportskøde, hvorved retten til at få udstedt auktionsskøde overdrages. Transportskødet skal også vedhæftes sammen med de andre dokumenter.

Køber skal selv sørge for at få tinglyst auktionsskødet og at anmode Tinglysningsretten om at slette helt eller delvist udækkede hæftelser.

Du kan læse mere om digitale auktionsskøder [her](#)

Køber skal endvidere betale en tinglysningsafgift. Se tinglysningsafgiftsloven og SKAT.dk - tinglysningsafgiftsvejledningen.

### Senere ændringer til forskriften

[Se detaljeret overblik](#)

[BEK nr 121 af 31/03/1982](#)

[BEK nr 866 af 18/12/1989](#)

[BEK nr 896 af 21/12/1990 § 6](#)

[BEK nr 519 af 17/06/2003](#)

[BEK nr 185 af 26/02/2016](#)

[BEK nr 316 af 26/03/2020](#)

### Lovgivning forskriften vedrører

[Se detaljeret overblik](#)

[LBK nr 1298 af 07/11/2025](#)

### Ændrer i/ophæver

### Yderligere dokumenter

Alle cirkulærer, vejledninger m.v. til denne bekendtgørelse

Afgørelser truffet i henhold til denne retsforskrift

Beretninger fra ombudsmanden, der anvender denne retsforskrift

GÆLDENDE

## BEK nr 652 af 15/12/1978

Justitsministeriet

Yderligere oplysninger >

# Bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

I medfør af § 570, stk. 1, i lov om rettens pleje, jfr. lovbekendtgørelse nr. 488 af 2. oktober 1978, fastsættes:

§ 1. Tvangsauktion over fast ejendom skal afholdes på justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jfr. bilaget til bekendtgørelsen.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1979 og får virkning for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger indgivet til fogedretten efter den 1. januar 1979.

Justitsministeriet, den 15. december 1978.

Nathalie Lind

Tvangsauktionsvilkår

(fast ejendom)

1. Auktionen omfatter

a. Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder m. v.

Ejendommen m. v. sælges, som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.

b. Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter ejendommens overtagelse kræve den leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet.

Køberen kan ikke gøre krav på forudbetalt leje, der er omfattet af tinglysningslovens § 3, stk. 2.

2. Salgsopstilling

Ejendommen og det tilbehør, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter m. v.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

4. Auktionsbudet m. v.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud.

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det besluttes, at en ny auktion skal afholdes.

Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet. Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er 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.

Overstiger auktionsbudet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den til enhver tid fastsatte officielle diskonto med et tillæg af 2 pct.

B.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbudet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage ud over auktionsbudet.

På auktionen oplyses et størsteløb for, hvad der skal betales, og hvilke krav og pligter, der kan overtages.

Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:

a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.

b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanterne for de andre i ejendommen berettigede. Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt. Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent salær. c. Ejendomsskatterestancer.

d. Brandforsikringsbidrag. e. Gade-, vej- og fortovsbidrag. f. Spildevands- og kloakbidrag.

g. Restancer for forbrug af vand, leveret af offentlige almene vandforsyningsanlæg.

h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m. v. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring. i. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m. v., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant. j. Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.

C.

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

a. Fogedrettens udgifter.

b. Auktionsafgift. c. Stempelafgift.

De under a-c nævnte udgifter m. v. betales ved auktionens slutning. Købes ejendommen af en ufyldstgjort panthaver, skal stempelafgiften dog først betales ved udstedelsen af auktionsskødet.

d. Køberen betaler eventuel merværdiafgift (»moms«) af det med ejendommen følgende løsøre m. v. efter nærmere aftale med toldvæsenet.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

Efter hammerslaget skal køberen straks over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

a. Restancer m. v., jfr. pkt. 6.A litra a,

b. 1/4 af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jfr. pkt. 6.A litra b, og c. størstebeløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jfr. pkt. 6.B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af 1/2 års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne prioriteter.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra budet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

#### 8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (misligholdelsesauktion) for køberens risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den ny auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive fyldestgjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.

Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

#### 9. Auktionsskøde

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen.

Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dets tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

#### 10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri-, landbrugs eller udlejningsejendom.

#### 11. Særlige vilkår:

### Officielle noter

Ingen

## Om

Retsinformation.dk er indgangen til det fælles statslige retsinformationssystem, der giver adgang til alle gældende love, bekendtgørelser og cirkulærer m.v. Der er også adgang til Folketingets dokumenter og beretninger fra Folketingets Ombudsmand.