

SALGSOPSTILLING

TIL BRUG FOR TVANGSAUKTION OVER ANDELSBOLIG



Stenderupgade 1, st. th., 1738 København V

Tvangsauktion: Mandag den 28-09-2026 kl. 11:00

Københavns Byret, Tvangsauktioner, Hestemøllestræde 6, 1464 København K

Rettens nummer: AS TV-25/2026

TVC Advokatfirma v/advokat Kristian Haagen Larsen

Søren Frichs Vej 42A, 8230 Åbyhøj

tvc.dk / / 7011 0800 / thp@tvc.dk

Salgsopstilling	3
Andelsboligattest 25. august 2026	10
Vurderingsrapport	13
BBR-meddelelse	21
Inna, besvarelse	29
Svar fra Gældsstyrelsen	32
Opgørelse, Nordea	33
Opgørelse, Lowell	34
Opgørelse, Myntro	35
Ejendomsdatarapport Resumé	36
Ejendomsdatarapport	40
Energimærke gyldig til 24.10.2031	91
Årsrapport AB Bevtottegade 7 & Stenderupgade 1, 2025	105
Nøgleoplysningsskema 2025	123
Budget 2026	134
Referat ordinær generalforsamling 2026	140
Referat ordinær generalforsamling 2025	143
Vedtægter	147
Forslag til tillæg til vedtægter, vedtaget	162
Tillæg til vedtægterne	163
Certifikat bygningsforsikring	164
Indkaldelse ordinær generalforsamling 2026	166
Indkaldelse ordinær generalforsamling 2025	168
Vejforsyningskort	170
Raastofplanskort	171
Jordforureningsattest	172
Vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger	178
Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår ved salg af andele	204

SALGSOPSTILLING	
Journalnummer	147277 KHA/thp
Rettens AS nummer	TV-25/2026

Beliggende	Stenderupgade 1, st. th., 1738 København V
Matrikel nr.	1408, Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nummer	6024984
Tilhørende	Niels Mensah Søndergaard (Rekvirenten er bekendt med ejers adresse)
Auktionstidspunkt	Mandag den 28-09-2026 kl. 11:00
Auktionssted	Københavns Byret, Tvangsauktioner, Hestemøllestræde 6, 1. 1464 København K E-mail: tvang.kbh@domstol.dk
Evt. bemærkning til auktionen	
Forslag til særlige vilkår jf. auktionsvilkårenes pkt. 11	
Rekvirent	Bank NORWEGIAN, EN FILIAL AV NOBA BANK GROUP AB
Hæftelse nr.	2
v/advokat	Kristian Haagen Larsen

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN	
Ejendomskategori	Andelslejlighed
Andelsværdi pr. 29-04-2026	Kr. 1.270.063,00
Indskud	Kr. 10.150,00
Boligareal jf. BBR	58 m ²
Erhvervsareal jf. BBR	0 m ²
Grund	0 m ² heraf vej 0 m ²
Vurdering i.h.t. Retsplejelovens §562	Ingen
Ejendomsværdiskat/grundskyld og ejendomsbidrag for	Kr. 0,00 / Kr. 0,00
Bemærkning til ejendomsskatter	Der tages forbehold for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, da der kan være afvigelser på den enkelte ejendom.
Forsikringsforhold	Via andelsboligforening
Police nr.	
Lejemål	Nej
Byrder og servitutter	Ja, se andelsboligbogsattest
Byggeår	1907
Antal værelser	2
Energimærke	Se bilag

A. PRIORITETSOPGØRELSE				
Pant- og udlægshavere	1. Fordring - pr. auktionsdagen	2. Restgæld der kan overtages, incl. renter	3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)	4. Hæftelser, der kræves indfriet
<u>Hæftelse nr. 1</u> Ejerpantebrev m/underpanthaveren Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland, CVR-nr. 25992180 Helgeshøj Alle 33 0900 København C mie.andersen@nordea.dk	1.051.108,90	0,00	0,00	1.051.108,90
I alt ved budsum	1.051.108,90	0,00	0,00	1.051.108,90
<u>Hæftelse nr. 2</u> Bank Norwegian, en filial av Noba Bank Group AB v/advokat Kristian Haagen Larsen TVC Advokatfirma Søren Frichs Vej 42A 8230 Åbyhøj Tinglyst beløb 297.361,43 - inkl. et års rente kr. 368.728 (24% i rente) foext.dk@lowell.com	369.111,99	0,00	0,00	369.111,99
I alt ved budsum	1.420.220,89	0,00	0,00	1.420.220,89
<u>Hæftelse nr. 3</u> Multitude Bank p.l.c. v/Myntro Collect A/S Frederiks Plads 36, 3. 8000 Aarhus C Udlæg stort kr. 47.997 tinglyst den 9. juni 2026 foged@myntro.dk	50.402,99	0,00	0,00	50.402,99
I alt ved budsum	1.470.623,88	0,00	0,00	1.470.623,88

B. STØRSTEBELØBET, DER SKAL BETALES/OVERTAGES		
Omkostninger, der skal betales som en del af budsummen, jf. vilkår	Kr.	112.588,77
Gæld, der kan overtages (Størstebeløbet – kontantbeløbet)	Kr.	0,00
Om art og afvikling oplyses:		

Det under B anførte beløb størstebeløb fremkommer således		
a) Rekurrentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.m.)	Kr.	52.322,37
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	Kr.	1.875,00
c) Restancer vedr.		
1. Ejendomsskatter	Kr.	0,00
2. Kommunal ejendomsbidrag	Kr.	0,00
3. Renovation	Kr.	0,00
4. Vejbidrag m.v.	Kr.	0,00
5. Kloakbidrag m.v.	Kr.	0,00
6. Andre offentlige bidrag	Kr.	0,00
7. Brandforsikringsbidrag	Kr.	0,00
8. Skyld til Andelsboligforeningen, foreløbigt	Kr.	58.391,40
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen. Se vedlagte vejledning i brug af salgsoptilling		

Ved et auktionsbud på (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. Retsplejelovens § 562)	Kr.	1.270.063,00
Udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkår	Kr.	425.304,52
Denne salgsoptilling er udarbejdet d. 25-08-2026 af Tina Hvidkjær på vegne af advokat Kristian Haagen Larsen		

I Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger		
Rekvirentsalær	Kr.	31.250,00
Befordring til fogeden, besigtigelse	Kr.	220,32
Udgifter til låsesmed, besigtigelse	Kr.	757,50
Mødesalær, besigtigelse	Kr.	1.875,00
Befordring, besigtigelse	Kr.	2.945,15
Befordring, tvangsauktion	Kr.	2.994,40
Salær til vurderingsmand	Kr.	4.800,00
Retsafgift	Kr.	1.500,00
Annoncer anslået	Kr.	5.500,00
Salær mangfoldiggørelse af salgsopstillinger	Kr.	375,00
Ejendomsdatarapport	Kr.	105,00
Total inkl. moms	Kr.	52.322,37

II Sikkerhedsstillelse i forhold til andelens maksimalpris på kr. 1.270.063,00		
I alt	Kr.	425.304,52

Beboelsesejendom

Ifølge BBR-meddelelsen er ejendommen registreret som egentlig beboelseslejlighed med eget køkken opført i 1907 med registreret om-/tilbygning i 1996.

Lejlighedens samlede areal udgør ifølge BBR 58 m² og indeholder to værelser, et badeværelse samt et vandskyllende toilet.

Ejendommens ydervægsmateriale består af mursten, og tagdækningsmaterialet er registreret som fibercement herunder asbest.

Ejendommen opvarmes ved fjernvarme/blokvarme.

Til ejendommen følger et udhus registreret som et cykelhalvtag opført i 2011. Det bebyggede areal udgør 12 m². Cykelhalvtagets ydervægsmateriale består af træ, og tagdækningsmaterialet er registreret som tagpap med stor hældning.

Adgangen til den høje stuelejlighed sker via en fælles velholdt opgang, hvor lejlighedens postkasse findes. Når man træder ind i lejlighedens entré, finder man en rummelig fordelingsgang, hvor der gives adgang til boligens andre rum. Entréen bliver oplyst af spotlys i loftet og har trægulv. Går man videre til ejendommens hyggelige køkken, ser man vindue og køkkendør ud til ejendommens fælles baggård. Gulvet i køkkenet er i charmerende klinker.

Følger man fordelingsgangen igen, så møder man lejlighedens to store rum. Begge rum har store vinduespartier, hvoraf det ene rum vender ud til baggården og det andet ud til gaden. Begge værelser har charmerende stuk og trægulv.

I fordelingsgangen findes også adgang til badeværelse med hhv. hvide og mønstrede klinker.

Vi gør opmærksom på, at ovenstående oplysninger som det ses delvist baserer sig på udskrift fra BBR-meddelelsen, hvorfor der ikke kan indestås for oplysningernes rigtighed. Registrering af BBR skal beskrive de faktiske forhold. Udskriften er således ikke bevis for, at gældende love og bestemmelser er overholdt.

Lov om fortrydelsesret ved køb af fast ejendom gælder ikke på tvangsauktion, og en køber på tvangsauktion er således bundet af sit bud. Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen. Derfor må en køber acceptere at overtage ejendommen, som den er og forefindes, uden at kunne gøre krav på fejl og mangler over for fogeden, rekvirenten eller dennes repræsentant. Hvorvidt der kan gøres ansvar gældende overfor andre, beror sig på lovgivningens almindelige regler.

Det skal desuden bemærkes, at auktionskøber selv skal sørge for rettidig betaling af alle terminsydelser, ejendomsskatter m.v., der har rettidig betalingsdag efter auktionens afholdelse. Dette gælder, uanset om auktionskøber modtager opkrævningskort eller ej.



Andelsboligbogsattest



Udskrevet: 25.08.2026 10:08:13

Adresse: Stenderupgade 1, ST., TH.
1738 København V

Kommunekode: 0101

Vejkode: 6860

Der findes i Andelsboligbogen ingen tinglyste meddelelser på adressen

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 03.10.2019-1011206214

Prioritet: 1

Dokumenttype: Ejerpantebrev

Hovedstol: 1.063.000 DKK

Rentesats: 0 %

Særlige lånevilkår: Rentetilpasning

Kreditorer:

Navn: Niels Mensah Søndergaard

Cpr-nr.: 181177-****

Debitorer:

Navn: Niels Mensah Søndergaard

Cpr-nr.: 181177-****

Underpant:

Dato/løbenummer: 03.10.2019-1011206215

Prioritet: 1

Underpantbeløb: 1.063.000 DKK

Underpanthavere: Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland
25992180

Dokument:

Dato/løbenummer: 31.10.2025-1017203730

Prioritet: 2

Dokumenttype: Udlæg

Hovedstol: 297.361 DKK

Rentesats: 0 %

Kreditorer:

Navn: Bank NORWEGIAN, EN FILIAL AV NOBA BANK GROUP AB

Debitorer:

Navn: Niels Mensah Søndergaard
Cpr-nr.: 181177-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 03.10.2019-1011206214
Prioritet: 1
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 1.063.000 DKK
Rentesats: 0 %
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning
Kreditor: Niels Mensah Søndergaard

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.06.2026-1017810762
Prioritet: 3
Dokumenttype: Udlæg
Hovedstol: 47.997 DKK
Rentesats: 0 %

Kreditorer:

Navn: Multitude Bank p.l.c.

Debitorer:

Navn: Niels Mensah Søndergaard
Cpr-nr.: 181177-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 03.10.2019-1011206214
Prioritet: 1
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 1.063.000 DKK
Rentesats: 0 %
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning
Kreditor: Niels Mensah Søndergaard

Dato/løbenummer: 31.10.2025-1017203730
Prioritet: 2
Hovedstol: 297.361 DKK
Kreditor: Bank NORWEGIAN, EN FILIAL AV NOBA BANK GROUP AB

VURDERINGSRAPPORT - ANDELSSOVERDRAGELSE



Niels Søndergaard v/ Peder Linnebjerg Pedersen (INNA)
Stenderupgade 1, st. th.
1738 København V.

Dato 21.08. 2026
Revideret
Sag 1- 43 - 12 - 6

Honorar inkl. moms, kr. 4.800 Aftalt merudgift kr. I ALT inkl. moms kr. 4.800

ANDELSSFORENING AB Bevtoftgade/Stenderupgade **Forenings nr.** 43

ANDELSBOLIG: Stenderupgade 1, st. th. 1738 København V. **Bolig nr.** 12

SÆLGER

Navn: Niels Søndergaard v/ Peder Linnebjerg Pedersen (INNA)

Besigtigelse foretaget 04.08. 2026

Vurdering udført af:

Deltagere: Fogedretten, advokat og låsesmed
Navn

Vurderingshuset ApS
Kenneth Larsen
Vurderingsansvarlig

Tidligere vurdering udført: 01.08.2019 Udført af: Plan1 Byggerådgivning A/S

OPLYSNINGER OM LEJLIGHED

Antal rum:	Vedligeholdelsesstand:	Er lejligheden fraflyttet?
Værelser: 2	Særlig dårlig	JA -
Kamre: 0	Normal X	NEJ X
Toilet/bad: 1		
Køkken: 1		

ÆNDRINGER/BEMÆRKNINGER

Er der udført ændringer der kræver byggetilladelse mm.?

Er byggetilladelse forevist?

JA -
NEJ X

JA -
NEJ X

Er der påkrævet Elsyn af AB?

Er der forevist Elsyns-rapport?

JA -
NEJ X

JA -
NEJ X

Er der påkrævet Vvssyn af AB?

Er der forevist Vvssyns-rapport?

JA -
NEJ X

JA -
NEJ X

Er der ulovlige installationer/forhold eller anmærkninger jf. el- og vvrapporter?

JA - Administrator skal modtage behørig dokumentation for demontering af attræksrør fra emhætten.

BEMÆRK:

Alle arbejder skal være lovliggjort i forbindelse med overdragelse.

Vurderingen godkendt af sælger

Dato: _____

Underskrift: _____

Sammendrag af priser

Overført fra sidste side

FORBEDRINGER som skal overtages af køber - nedskrevet til	kr.	0
LØSØRE som efter ønske kan overtages af køber - nedskrevet til	kr.	0
MANGLER som skal udbedres for sælgers regning - anslået til	kr.	26.250
FORBEDRINGER udført af foreningen, som skal overtages af køber - nedskrevet til	kr.	0

GRUNDLAG FOR VURDERING

Vurderingen er udført i overensstemmelse med paragraf 5 i Lov om andelsboligforeninger, lejeloven og ABF's retningslinjer og i øvrigt efter bedste skøn. Vurderingen er foretaget visuelt og der er ikke foretaget destruktive undersøgelser, ligesom at skjule installationer og bygningsdele ikke er besigtiget. Vurderingen kan ikke anses for værende en tilstandsrapport.

Fejl og mangler der er konstateret i forbindelse med vurderingen er noteret, men der er ikke foretaget en decideret mangels-gennemgang. Ansvar for fejl/mangler/ulovligheder, værende synlige eller skjulte, påhviler sælger alene.

Sælger bærer det fulde ansvar for manglede oplysninger samt skjulte fejl og mangler, som konstateres efter sælgers fraflytning. Hvor der er foretaget bygningsmæssige ændringer, som kræver byggetilladelser, er det sælgers ansvar, at disse foreligger. Er dette ikke tilfældet anses det for en væsentlig mangel.

Arbejder forudsættes lovligt udført, både hvad angår andelsboligforeningens forudgående godkendelse og bygningsmyndighederne accept. Arbejder skal være håndværksmæssigt korrekt udført.

Såfremt der konstateres ulovligt udført arbejde, påhviler udgiften til lovliggørelse/genopretning sælger. Sælger har ret til selv at udbedre fejl og mangler eller få lovliggjort ulovlige forhold inden overdragelse.

Hvor sælger ikke har fremlagt dokumentation for poster, værende forbedringer, løsøre og mangler, er disse estimeret og i øvrigt efter bedste skøn.

Såfremt afsatte mangelsbeløb skulle vise sig ikke at være dækkende, vil yderlige udgifter til opretning/udbedring ligeledes skulle afholdes af sælger.

VEJLEDNING TIL VURDERINGEN

Udførelses år:	Oplyst af sælger eller vurderet
Poster:	F = Forbedringer L = Løsøre M = Mangler FE = Forbedring ejendom Tilpasset løsøre angives som forbedring (F)
Grundlag for pris:	R = Regning forevist O = Oplyst af sælger V = Vurderet T = Tidligere vurdering O/V = Oplyst og vurderet
Nedskrivning:	Afskrivning foretages i overensstemmelse med jf. ABF's afskrivningskurve samt forbedringskatalogets årskurve samt foreningens vurderingsspecifikke retningslinjer. Angives med hvilken %-sats anskaffelsesprisen er nedskrevet til. Afskrivning følger kalenderåret og specificeres ikke til måneder.

VURDERINGEN

- Fremsendes til sælger - eventuelt andelsboligforeningens bestyrelse og administrator.
- Indsigelser til vurderingen skal indsendes til Vurderingshuset (kontakt@vuhu.dk) inden 8 dage fra fremsendelsesdatoen.
- Vurderingsrapporten underskrives på forsiden af sælger hvorved sælger indestår og accepterer rapportens indhold. Sælger sender underskrevet rapport til administrator eller bestyrelse.
- Vurderingsrapporten er kun gældende for den andelshaver, som den er udstedt til.
- Vurderingsrapporten forældes efter 6 måneder fra udsendelsesdatoen, forudsat at der ikke i den mellemliggende periode er foretaget indgreb eller ændringer i lejligheden. En evt. forlængelse af rapporten indenfor det givne kalenderår, skal ske med godkendelse fra andelsboligforeningens bestyrelse.

FEJL OG MANGLER

Køber skal inden for foreningens frist indsende evt. indsigelser for fejl/mangler og ulovligheder. Anmeldelse kan ske via vedlagte formular "Anmodning om købers tilbagehold af købesum." Sælger og køber skal selv opnå enighed.

SAG: 1- 43 - 12 - 6										DATO: 04.08. 2026				
										(F)	(L)	(M)	(FE)	
										VÆRDI	FORBED-	VÆRDI D.D.	FRADRAG	FORBED-
										%	RINGER	LØSØRE	SÆLGER	EJENDOM
RUMBESKRIVELSE	UDF.	ÅR	GR	LAG	TYPE	PRIS	KURVE							
Følgende blev visuelt konstateret ved besigtigelsen.														
ENTRE Nedsænket loft med spots fremstår i middel stand. Inspektionslem. Vægge fremstår i god stand. Gulve fremstår meget slidte/misvedligeholdet. Træværk fremstår i middel stand. Paneler fremstår i middel stand. Hoveddør fremstår delvist slidt/mangel på maling. HPFI/HFI - RELÆ. Andre forhold.														

SAG: 1- 43 - 12 - 6						DATO: 04.08. 2026						
RUMBESKRIVELSE	UDF.	ÅR	GR	LAG	TYPE	ANSKAF-	AFSKRIV-	VÆRDI I	(F)	(L)	(M)	(FE)
						FELSES-	NING-		FORBED-	VÆRDI D.D.	FRADRAG	FORBED-
						PRIS	KURVE	%	RINGER	LØSØRE	SÆLGER	EJENDOM
KØKKEN												
Loft fremstår delvist slidt/mangel på maling. Nedsænket gipsloft.												
Vægge fremstår med mindre overfladiske skader/ujævnheder/slitage og mangel på maling. Fliser ved bordplader og komfur.												
Gulve fremstår delvist slidte. Klinkegulv. Klinke mangler til højre for vaskemaskinen. Cementfuger fremstår delvist revnet. Afsat til opretninger.	V				M	1.500	-		-	-	1.500	-
Træværk fremstår delvist slidt/mangel på maling.												
Paneler fremstår delvist slidt/mangel på maling.												
Paneler mangler. Ved og bag vaskemaskinen. Afsat til udbedring.	V				M	1.200	-		-	-	1.200	-
Dør til entré fremstår delvist slidt/mangel på maling. Dørblad fremstår skævt. Bundstykke fremstår meget slidt.												
Dør til Bagtrappe fremstår delvist slidt/mangel på maling.												
Vinduer fremstår i middel stand. Træværk fremstår misfarvet/mangel på rengøring.												
Køkkenskabe er delvist slidt, større slitage. Køkkenskabe fremstår misfarvet/mangel på rengøring. Låge mangler ved vaskeskabet. Skuffesektionen fremstår delvist defekt. Afsat til opretninger af manglende låge og skuffesektion.	V				M	3.000	-		-	-	3.000	-
Bordplade & Vask er delvist slidt/slitage. (Meget begrænset områder af bordpladerne var synlige ved besigtigelsen).												
Blandingsbatteri defekt - skal udskiftes.	V				M	2.500	-		-	-	2.500	-
Vand og afløbsinstallationer - OK												
Ingen synlig aftrækskanal.												
Ingen varmekilde i køkkenet.												
Hårde Hvidevarer: Emhætte: Indbygget - Zanussi. Ført til aftræk*. Komfur: Løsøre - Teba med keramisk kogeplade. Køl/frys: Løsøre - Electrolux. Vaskemaskine: Løsøre - Bosch.												
* Emhætte ført til aftræk. Det er ikke tilladt at føre emhættens aftræk i ventilationskanalen. Aftrækket skal demonteres og emhætten forsynes med et kulfilter.												
Andre forhold.												
Køber skal forvente at køkkenet på sigt eller efter behov skal renoveres.												

SAG: 1- 43 - 12 - 6						DATO: 04.08. 2026						
RUMBESKRIVELSE	UDF.	ÅR	GR	LAG	TYPE	ANSKAF-	AFSKRIV-	VÆRDI I	(F)	(L)	(M)	(FE)
						FELSES-	NINGS		FORBED-	VÆRDI D.D.	FRADRAG	FORBED-
						PRIS	KURVE	%	RINGER	LØSØRE	SÆLGER	EJENDOM
<u>TOILET OG BAD</u>												
Nedsænket loft med spots fremstår med ujævnheder og manglende afslutninger. Afsat til opretninger.			V		M	2.000	-		-	-	2.000	-
Vægge fremstår i middel stand.												
Fliser fra gulv til loft. Cementfugerne fremstår delvist misfarvet. Borehuller og hul efter tidligere rør skal fuges. Afsat til udbedring.			V		M	750	-		-	-	750	-
Brede elastiske fuger mellem vægge og gulv fremstår misfarvet.												
Gulve fremstår delvist slidte. Cementfugerne fremstår delvist misfarvet og delvist udvasket. 1 klinke på opkanten fremstår revnet. Opkant mod entréen fremstår i beton. Afsat til opretning af udvasket fuger.			V		M	2.500	-		-	-	2.500	-
Dør til entré fremstår delvist slidt/mangel på maling.												
Blandingsbatteri fremstår intakt.												
Vand og afløbsinstallationer - OK												
Toilet/ Lavtskyll - sparefunktion - Slidt.												
Håndvask fremstår delvis slidt. Overfladen fremstår med kosmetiske krakeleringer.												
Aftrækskanal.												
Andre forhold.												
Der er ikke forevist dokumentation for behørig vådrumssikring. Sælger indestår for behørig vådrumssikring jf. SBI anvisningen under vægfliser og gulvklinter.												
<u>OPHOLDSSTUE</u>												
Loft fremstår i god stand.												
Vægge fremstår i god stand.												
Gulve fremstår meget slidte/misvedligeholdt.												
Træværk fremstår i middel stand.												
Paneler fremstår i middel stand.												
Dør til entré fremstår i middel stand.												
Indvendige døre er blændet af. Dør til værelse 1.												
Vinduer fremstår i middel stand.												
Radiator med fordelingsmåler.												
Andre forhold.												

SAG: 1- 43 - 12 - 6						DATO: 04.08. 2026									
						ANSKAF- FELSES- PRIS	AFSKRIV- NING KURVE	VÆRDI I %	(F) VÆRDI FORBED- RINGER	(L) VÆRDI D.D. LØSØRE	(M) FRADRAG MANGLER SÆLGER	(FE) FORBED- RINGER EJENDOM			
RUMBESKRIVELSE						UDF.	ÅR	GR	LAG	TYPE					
<u>VÆRELSE 1</u> Loft fremstår i god stand. Vægge fremstår med mindre overfladiske skader/ujævnheder/slitage. Gulve fremstår meget slidte/misvedligeholdt. Træværk fremstår delvist slidt/mangel på maling. Paneler fremstår delvist slidt/mangel på maling. Dør til entré fremstår delvist slidt/mangel på maling. Dørblad fremstår skævt. Indvendige døre er blændet af. Dør til værelse 1. Vinduer fremstår i middel stand. Træværk fremstår misfarvet/mangel på rengøring. Radiator med fordelingsmåler. Andre forhold.															
<u>GENERELT</u> Andre forhold. Plankegulve i entréen, opholdsstue og værelse 1 fremstår meget slidte/misvedligeholdt. Afsat til slibning og efterbehandling af gulvene. Beløbet er estimeret. Forbehold for skjulte fejl og mangler grundet mængden af inventar i lejligheden ved besigtigelsen. Køber må forvente, at der skal foretages vedligeholdelsesarbejder i alle rum på alle overflader.															
Sammendrag af priser						Overføres til første side									
FORBEDRINGER som skal overtages af køber - nedskrevet til						0									
LØSØRE som efter ønske kan overtages af køber - nedskrevet til						0									
MANGLER som skal udbedres for sælgers regning - anslået til						26.250									
FORBEDRINGER udført af foreningen, som skal overtages af køber - nedskrevet til						0									

FH05 Sælgers mangelaafhjælpning

Denne formular udfyldes af **sælger** ifm. med godkendelse af vurderingsrapporten. Hvis sælger ikke ønsker at evt. mangler i rapporten fratrækkes købesummen eller afregnes til køber, skal sælger udbedre disse mangler inden overdragelse. Hvilke mangler der udbedres skal angives i nedenstående tabel. Den udfyldte formular sendes til administrator.

Modtager administrator ikke denne formular retur modregnes alle mangler i købesummen eller afregnes til køber. Ønsker sælger ikke at udbedre manglerne kan formularen derfor ignoreres.

Sag	1- 43 - 12 - 6
Lejlighedsadresse	Stenderupgade 1, st. th. 1738 København V.
Sælger	Niels Søndergaard v/ Peder Linnebjerg Pedersen (INNA)
Vurderingsdato	04.08. 2026
Returneres til Cobblestone inden 8 dage fra modtagelse.	

Registrerede mangler iht. vurderingsrapport	Anslået kr.	Følgende mangler påtænkens at blive afhjulpet af sælger sæt X	Evt. bemærkninger
Klinkegulv. Klinke mangler til højre for vaskemaskinen. Cementfuger fremstår delvist revnet. Afsat til opretninger.	1.500		
Paneler mangler ved og bag vaskemaskinen. Afsat til udbedring.	1.200		
Køkkenskabe fremstår misfarvet/mangel på rengøring. Låge mangler ved vaskeskabet. Skuffesektionen fremstår delvist defekt. Afsat til opretninger af manglende låge og skuffesektion.	3.000		
Blandingsbatteri defekt - skal udskiftes.	2.500		
Nedsænket loft med spots fremstår med ujævnheder og manglende afslutninger. Afsat til opretninger.	2.000		
Borehuller og hul efter tidligere rør skal fuges. Afsat til udbedring.	750		
Afsat til opretning af udvasket fuger.	2.500		
Plankegulve i entréen, opholdsstue og værelse 1 fremstår meget slidte/misvedligeholdet. Afsat til slibning og efterbehandling af gulvene. Beløbet er estimeret.	12.800		
I Alt	26.250		

Accepteret af sælger :

d. _____ navn: _____

FH06 Anm. om tilbagehold af købesum

Denne formular udfyldes af køber hvis der identificeres mangler efter overtagelsesdagen. Køber noterer manglerne nedenfor og angiver en anslået pris, gerne vha. håndværkere el. anden dokumentation. Med formularen beder køber administrator tilbageholde mangel beløbet indtil mangelsag er afklaret. Formularen sendes til administrator og sælger inden 14 dage fra overtagelsesdagen. Sælger og køber skal selv opnå enighed, som skal anmeldes til administrator i form af en af begge parter underskrevet formular FH06. Såfremt der ikke kan opnås kompromis, kontaktes Administrator som opstarter en mangelsag.

Sag	1- 43 - 12 - 6
Lejlighedsadresse	Stenderupgade 1, st. th. 1738 København V.
Vurderingsdato	04.08. 2026

Mangler	Anslået kr.	Mangel Accepteret af sælger set X	kr.	Evt. bemærkninger
I Alt	0			

Køber:

d. navn:

Accepteret af Sælger :

d. navn:



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

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 6024984

Udskriftsdato: 29.06.2026

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

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

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

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

Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 6024984

BBR-adresse: Bevtogtgade 7 (vejkode 0480), 1736 København V

Ejendommen består af: 1 grund

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 101-44033

Oplysninger om grund

Adresse: Bevtogtgade 7, 1736 København V

Grundens areal: 402 m²

Matrikelnummer: 1408, Ejerlavsnavn: Udenbys Vester Kvarter, København (ejerlavskode 2000174)

Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (kode 1)

Grundens afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem (kode 10)

Bygninger tilknyttet grund

Bygning 1

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

Opførelsesår: 1907

Om-/tilbygningsår: 1996

Antal etager: 5

Antal helårsboliger med køkken:	19
Antal helårsboliger uden køkken:	0

Beliggenhed

Adresse: Bevtogtgade 7, 1736 København V

Matrikelnummer: 1408, Ejerlavsnavn: Udenbys Vester Kvarter, København (ejerlavskode 2000174)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest (kode 3)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	1506 m ²
heraf Areal af lovlig beboelse i kældere:	0 m ²
Bygningens samlede erhvervsareal:	50 m ²
heraf Areal af erhverv i kældere:	0 m ²

Etagernes areal

Samlet bygningsareal:	1526 m ²
Kælderens areal:	304 m ²
heraf Kælderens udnyttede areal:	0 m ²
heraf Areal af dyb kældere:	0 m ²
heraf Areal af garage i kældere:	0 m ²
Tagetagens areal:	0 m ²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	0 m ²

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	304 m ²
Overdækket areal:	0 m ²

Andre arealer

Samlet andet areal:	80 m ²
heraf Areal af indbygget affaldsrum:	0 m ²
heraf Areal af indbygget garage:	0 m ²
heraf Areal af indbygget carport:	0 m ²
heraf Areal af indbygget udhus:	0 m ²
heraf Areal af indbygget udestue:	0 m ²
heraf Areal af lukkede overdækninger:	0 m ²
heraf Areal af udvendig efterisolering:	0 m ²
heraf Øvrige arealer:	80 m ²

Bemærkninger om bygning

BRANDSIKRING 1907 FÆRDIGMELDT 070690

Enheder tilknyttet Bygning 1

Opgang/indgang: Bevtøftgade 7, 1736 København V

Enhed: Bevtøftgade 7, st. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	84 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	84 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	3

Enhed: Bevtøftgade 7, st. th

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

Boligtype: Blandet bolig og erhverv med eget køkken (kode 2)

Enhedens samlede areal:	102 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	52 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	50 m ²	Antal værelser:	4
		heraf Antal værelser til erhverv:	2

Enhed: Bevtøftgade 7, 1. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	86 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	86 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	3

Enhed: Bevtøftgade 7, 1. th

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	162 m ²	Antal badeværelser:	2
heraf Enhedens boligareal:	162 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	2
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	5

Bemærkninger om enhed

Sammenlagt Bevtøftgade 7, 1.th, 102 m2 med Stenderupgade 1, 1.tv, 60 m2

Enhed: Bevtøftgade 7, 2. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	86 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	86 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	3

Enhed: Bevtøftgade 7, 2. th

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	102 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	102 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4

Enhed: Bevtøftgade 7, 3. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	86 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	86 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	3

Enhed: Bevtøftgade 7, 3. th

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	102 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	102 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4

Enhed: Bevtøftgade 7, 4. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	86 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	86 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	3

Enhed: Bevtøftgade 7, 4. th

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	102 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	102 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	4

Opgang/indgang: Stenderupgade 1, 1738 København V**Enhed: Stenderupgade 1, st. tv**

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	58 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	58 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	2

Enhed: Stenderupgade 1, st. th

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	58 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	58 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	2

Enhed: Stenderupgade 1, 1. th

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	60 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	60 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	2

Enhed: Stenderupgade 1, 2. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	58 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	58 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	2

Enhed: Stenderupgade 1, 2. th

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	58 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	58 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	2

Enhed: Stenderupgade 1, 3. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	58 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	58 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	2

Enhed: Stenderupgade 1, 3. th

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	58 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	58 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	2

Enhed: Stenderupgade 1, 4. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	90 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	90 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	3

Bemærkninger om enhed

Heraf 30 kvm i tagetagen

Samtykke til sammenlægning med Stenderupgade 1, 4. th. efter §3 i Lov om boligforhold

Enhed: Stenderupgade 1, 4. th

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	60 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	60 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Bemærkninger om enhed

Samtykke til sammenlægning med Stenderupgade 1, 4. tv. efter §3 i Lov om boligforhold

Bygning 2

Bygningens anvendelse: Udhus (kode 930)

Opførelsesår: 2011

Beliggenhed

Adresse: Bevtøftgade 7, 1736 København V

Matrikelnummer: 1408, Ejerlavsnavn: Udenbys Vester Kvarter, København (ejerlavskode 2000174)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Træ (kode 5)

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning (kode 2)

Arealer i grundplan

Bebygget areal: 12 m²

Overdækket areal: 0 m²

Bemærkninger om bygning

Cykelhalvtag

Kort til BBR-meddelelsen

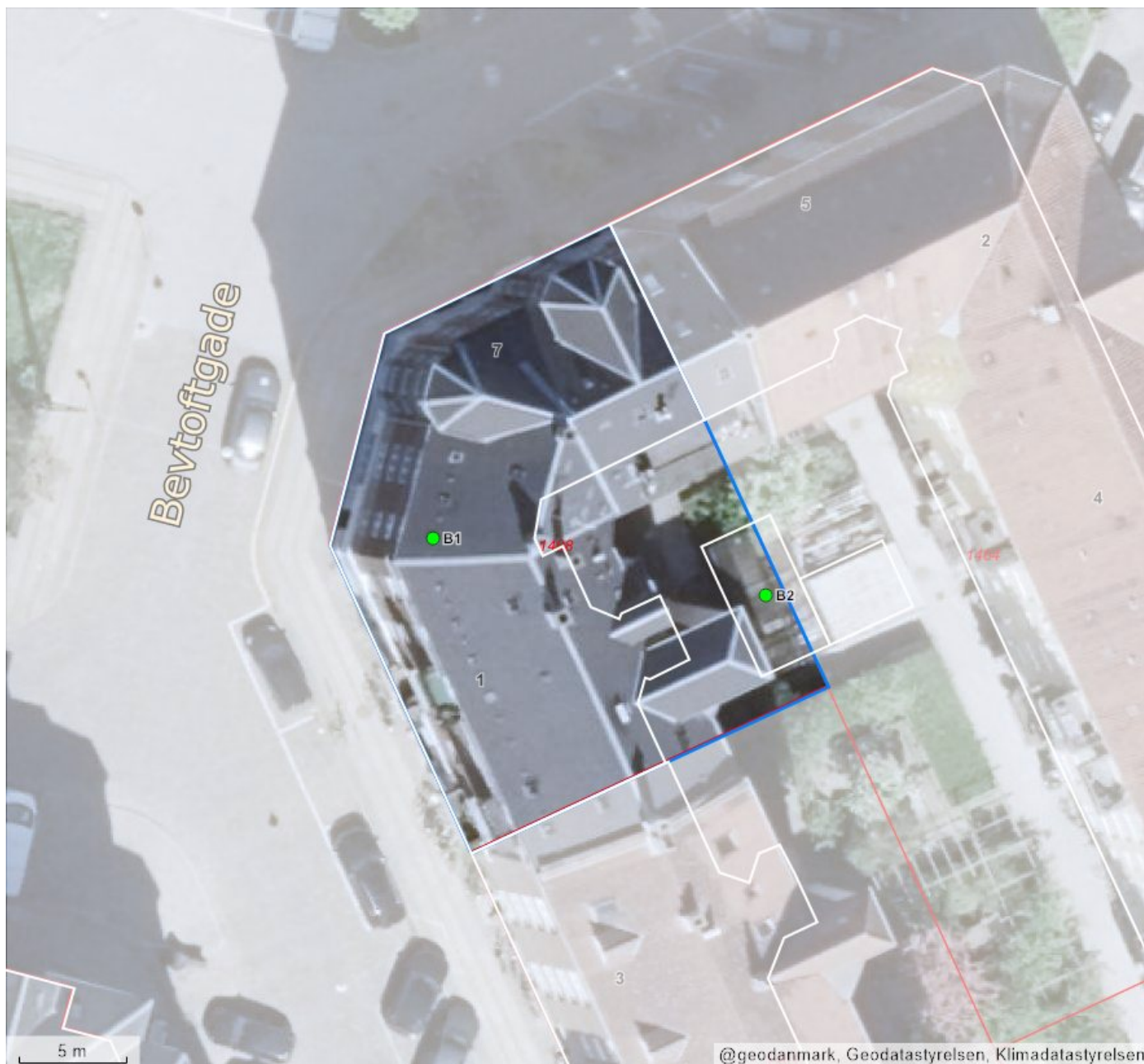
Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

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

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

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

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



Forkortelser

B# Bygning #
T# Teknisk anlæg #
NY Nybyggeri

Prikker på kortet

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

Streger i kortet

— Ejendom
— Matrikelskel
— Bygningsomrids

Om BBR-meddelelsen

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

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

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

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

Ejers oplysningspligt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Særlige oplysninger

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

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

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

Opførelsesår

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

Antal etager

Alle etager i bygningen – bortset fra kælder og tagetage.

Varmeinstallation og opvarmningsmiddel

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

Antal badeværelser

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

Antal vandskyllende toiletter

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

Registrering i BBR

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

Grund

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

Bygning

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

Arealer i BBR

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

Boligareal

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

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

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

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

Enhed

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

Tekniske anlæg

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

Bebygget areal

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

Samlet bygningsareal

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

Tagetagens areal

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

Tagetagens udnyttede areal

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

Kælderens areal

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

Tina Hvidkjær Pedersen

Fra: Peder Linnebjerg Pedersen <plp@inna.dk>
Sendt: 3. juli 2026 12:00
Til: Tina Hvidkjær Pedersen
Emne: SV: Sagsnr. 147277 - Niels Mensah Søndergaard
Vedhæftede filer: 2025 årsrapport AB Bevtottegade 7 & Stenderupgade 1-underskrevet.pdf; 2026 Budget - 43.pdf; 2026-05-21 Referat OGF - 43.pdf; 2025-05-06 Referat OGF - 43-underskrevet.pdf; 2026-01-07 Certifikat bygningsforsikring - 43.pdf; 1.043 - Vedtægter 20.04.2005.pdf; 2016-04-25 vedtaget - 43.pdf; 2018-11-05 Tillæg til vedtægterne - 43.pdf; Energimærke gyldig til 24.10.2031.pdf; Nøgleopløsningsskema 2025.pdf; Indkaldelse OGF 2025.pdf; Indkaldelse OGF 2026.pdf

Kategorier: Legis365

Hej Tina

Herunder med blåt svar på dine spørgsmål

- Beregning af andelskroneværdien / maksimalprisen
[Andelsværdien er jf. seneste årsregnskab kr. 1.270.063, uden evt. fradrag for felj og mangler, samt evt. forbedringer](#)
- Andelsindskud
[Kr. 10.150](#)
- Opgørelse over andelsboligforeningens tilgodehavende hos debitor pr. auktionsdagen
[Restancen udgør pr. 28. september kr. 43.391,48](#)
[Hertil kommer udgiften til udarbejdelse af vurdering, anslået til kr. 15.000](#)
[Evt. andre gebyrer i forbindelse med handlen](#)
- Indkaldelser og referater fra de seneste to afholdte generalforsamlinger for andelsboligforeningen
[Vedhæftet – Bemærk dog at referatet fra 2026 er ikke endeligt underskrevet, men godkendt af bestyrelsen](#)
- Budget for indeværende år for andelsboligforeningen
[Vedhæftet](#)
- Seneste årsrapport for andelsboligforeningen
[Vedhæftet](#)
- Nøgleoplysningsskema
[Vedhæftet](#)
- Energimærke
[Vedhæftet](#)
- Forsikringsoplysninger
[Forsikringspolice vedhæftet](#)
- Vedtægter for andelsboligforeningen
[Vedhæftet](#)
- Eventuelle lejeforhold
[Ingen](#)
- Øvrige dokumenter af betydning for salgsopstillingen

Med venlig hilsen

Peder Linnebjerg Pedersen
Administrator & Byggesagsansvarlig

INNA

+45 31 43 52 55 | plp@inna.dk

INNA Danmark A/S | Gl. Køge Landevej 57, 3, 2500 Valby | CVR-nr.: 27346065

INNA

Læs mere om Cobblestone der bliver **til** INNA [her](#)

Du kan finde svar på de ofte stillede spørgsmål samt brugbare vejledninger i vores FAQ [her](#).

Denne email og eventuelle vedhæftede filer kan indeholde fortrolige oplysninger. Hvis du har modtaget disse ved en fejl, bedes du slette dem og informere afsenderen uden at opbevare, kopiere eller distribuere indholdet.

Vi behandler dine persondata. Du kan læse mere om, hvordan vi indsamler, opbevarer og sletter persondata, dine rettigheder ved vores behandling af dine persondata, og hvem du kan kontakte i tilfælde af spørgsmål i vores privatlivspolitik [her](#).

Du kan sende personfølsomme informationer som sikker post, ved at benytte dette [link](#). Venligst angiv din adresse og/eller modtager i bemærkningsfeltet.

Fra: Bettina Hølmkjær <beh@inna.dk>

Sendt: 1. juli 2026 07:46

Til: Peder Linnebjerg Pedersen <plp@inna.dk>

Emne: VS: Sagsnr. 147277 - Niels Mensah Søndergaard

Hej Peder

Tænker nedenstående er til dig.

Med venlig hilsen

Bettina Hølmkjær
Controller

INNA

beh@inna.dk

INNA Denmark A/S | Gl. Køge Landevej 57, 3, 2500 Valby | CVR-nr.: 27346065

INNA

Læs mere om Cobblestone der bliver **til** INNA [her](#)

Du kan finde svar på de ofte stillede spørgsmål samt brugbare vejledninger i vores FAQ [her](#).

Denne email og eventuelle vedhæftede filer kan indeholde fortrolige oplysninger. Hvis du har modtaget disse ved en fejl, bedes du slette dem og informere afsenderen uden at opbevare, kopiere eller distribuere indholdet.

Vi behandler dine persondata. Du kan læse mere om, hvordan vi indsamler, opbevarer og sletter persondata, dine rettigheder ved vores behandling af dine persondata, og hvem du kan kontakte i tilfælde af spørgsmål i vores privatlivspolitik [her](#).

Fra: Tina Hvidkjær Pedersen <thp@tvc.dk>

Sendt: 29. juni 2026 12:18

Til: Bettina Hølmkjær <beh@cobblestone.dk>

Emne: Sagsnr. 147277 - Niels Mensah Søndergaard

Kære Bettina,

Der er berammet tvangsauktion over andelsboligen Stenderupgade 1, st.th., 1738 København V i Københavns Byret mandag den 28. september 2026 kl. 11:00. Rekvisenten er Bank Norwegian.

Til brug for udarbejdelse af salgsopstillingen anmodes du om at sende mig følgende oplysninger og materiale:

- Beregning af andelskroneværdien / maksimalprisen
- Andelsindskud
- Opgørelse over andelsboligforeningens tilgodehavende hos debitor pr. auktionsdagen
- Indkaldelser og referater fra de seneste to afholdte generalforsamlinger for andelsboligforeningen
- Budget for indeværende år for andelsboligforeningen
- Seneste årsrapport for andelsboligforeningen
- Nøgleoplysningsskema
- Energimærke
- Forsikringsoplysninger
- Vedtægter for andelsboligforeningen
- Eventuelle lejeforhold
- Øvrige dokumenter af betydning for salgsopstillingen

Såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål, er du selvfølgelig velkommen til at kontakte undertegnede/advokat Kristian Haagen Larsen.

På forhånd tak og ha en god dag.

Med venlig hilsen

TINA HVIDKJÆR PEDERSEN

Juridisk sagsbehandler

Tlf.: +45 8734 7484

E-mail: thp@tvc.dk

LinkedIn profil

TVC Advokatfirma

Søren Frichs Vej 42A, 8230 Åbyhøj, Aarhus

Vi behandler i forbindelse med vores opdrag personhenførbare oplysninger. Vores behandling fremgår af vores privatlivspolitik, som du kan læse [her](#).

Denne e-mail kan indeholde fortroligt materiale, som kun er beregnet for adressaten, og som ikke må udleveres eller kopieres til nogen anden. Har du ved en fejltagelse modtaget denne e-mail, beder jeg dig venligst omgående meddele mig dette samt destruere e-mailen.

Tina Hvidkjær Pedersen

Fra: Camilla Skovbo Gjerlufsen <Camilla.Skovbo.Gjerlufsen@gaeldst.dk>
Sendt: 18. august 2026 07:22
Til: Tina Hvidkjær Pedersen
Emne: SV: journal nr. 147277 KHA/thp

Kategorier: Legis365

Hej Tina

Vedr. ejendommen beliggende Stenderupgade 1 st. th., 1738 København V

Gældsstyrelsen har dags dato ingen gæld vedrørende fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse på ovennævnte ejendom.

Der henvises til kommunen/forsyningsselskabet for oplysning om eventuelle fortrinsberettigede fordringer, som ikke er sendt til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Opkrævning via forskud

Opkrævning via forskud sker når boligejer er en fysisk person, der ejer ejerbolig.

Opkrævning via skattekontoen

Opkrævning via skattekontoen sker, når der ikke er tale om en fysisk person, der ejer ejerbolig.

Det kan f.eks. være alle fysiske personer der ejer erhvervsejendom eller juridiske personer (selskaber, foreninger mv.) der ejer erhvervsejendomme. Det kan også være juridiske personer der ejer ejerbolig.

For oplysning om grundskyld/dækningsafgift, som opkræves via skattekontoen som endnu ikke er sendt til inddrivelse ved Gældsstyrelsen, bedes I rette henvendelse til Skattestyrelsen på telefon 72 22 28 00, da det er Skattestyrelsen, der er opkrævningsmyndighed.

Indefrysningsslån

For oplysninger om evt. indefrysningsslån i stigning i grundskyld på ejerboliger for 2023 eller tidligere, henvises der til kommunen og fra 2024 og frem vil det fremgå af forskudsopgørelsen, hvis ejendommen ikke er erhvervet før den 1. september 2023.

Venlig hilsen

Camilla Skovbo Gjerlufsen

Overassistent

Virksomheder 7

+45 72 37 14 62

Camilla.Skovbo.Gjerlufsen@gaeldst.dk



Gældsstyrelsen

Teglårdsparken 99, 5500 Middelfart

www.gaeldst.dk

Tina Hvidkjær Pedersen

Fra: NB-Inkasso <NB-inkasso@nordea.dk>
Sendt: 13. juli 2026 13:33
Til: Tina Hvidkjær Pedersen
Emne: FW: Opgørelse for hæftelse nr. 1 vedr. tvangsauktion j.nr. 147277 KHA/thp

Tvangsauktion over andelsboligen beliggende Stenderupgade 1, st. th. 1738 København V, tilhørende Niels Mensah Søndergaard.

Under henvisning til mail af 29.06.2026 har jeg noteret, at der er berammet tvangsauktion den 28.09.2026 over ovennævnte andelsbolig.

Nordea Danmark, filial af Nordea Bank Abp, Finlands tilgodehavende kan pr. auktionsdagen opgøres til:

Andelsboliglån:

Pantebrevhovedstol	971.365,19	kr.
Ikke betalte renter	11.997,66	kr.
Tilgodehavende i alt pr. auktionsdagen	983.362,85	kr.

Pantebrevhovedstol	66.925,25	kr.
Ikke betalte renter	820,80	kr.
Tilgodehavende i alt pr. auktionsdagen	67.746,05	kr.

I alt:	<u>1.051.108,90</u>	Kr.
--------	---------------------	-----

Begge lån er dækket under ejerpantebrevet

Hæftelsen kræves indfriet. Vi forbeholder os ret til renter indtil indfrielsestidspunktet.

Fremadrettet bedes alle henvendelser vedrørende dette pant rettet til mig

Auktionsvilkår og salgsoptilling imødeses.

Venlig hilsen

Mie Roslev Andersen
Debt Collection Adviser

Nordea | Customer Recovery

Skriv til mig: Helgeshøj Allé 33, PO Box 850, 0900 København C, Danmark

Tlf: +45 55465510

E-mail: mie.andersen@nordea.dk

Web: nordea.dk

Nordea Danmark, filial af Nordea Bank Abp, Finland, FO-nr. 2858394-9, Patent- og registerstyrelsen, CVR-nr. 25992180, København

Denne e-mail kan indeholde fortrolige oplysninger. Hvis du fejlagtigt har modtaget denne e-mail, beder vi dig underrette afsenderen, slette e-mailen og undlade at dele eller kopiere den.



Niels Mensah Søndergaard
Stenderupgade 1, st. th
1738 København V

Betaling og selvbetjening:
mit.lowell.dk

Sagsnr.: **1592347**
Telefon: 33734102
foext.dk@Lowell.com

Sagsnr. 1592347 - 335598 / FO-EXT

Vedrørende Lån
Kreditor: NOBA Bank Group AB (publ) NUF

Hermed fremsendes kravsopgørelse og betalingsinformationer opgjort pr. den 28-09-2026

Gælden opgøres således:

Krav pr. 15-04-2025	DKK	256.251,81
Simpel rente 2,0000 % pr. md.	DKK	56.033,77
Domsrenter	DKK	43.551,41
Skyldige omkostninger	DKK	13.275,00
Indbetalinger i alt	DKK	0,00
I alt	DKK	369.111,99

Beløbet bedes betalt på nedenstående FIK-kode.

Du er altid velkommen til at rette henvendelse til os, hvis du har spørgsmål vedrørende denne sag.

Du kan læse mere om dine rettigheder og Lowell Danmark A/S
privatlivspolitik på www.lowell.dk/lowell/privatlivspolitik

Med venlig hilsen

Lowell Danmark A/S

Front Office, Team EXT

Dir. tlf. 33734102
foext.dk@Lowell.com

BETAL NU I NETBANK

Brug denne betalingslinje ved
betaling i din bank eller netbank.

+71<999900230626412 +81979987<

Beløb til betaling: 369.111,99 DKK

Repræsentant TVC Advokater
Attention Tina Hvidkjær Pedersen
Søren Frichs Vej 42 A

Debitor Søndergaard, Niels Mensah

Stenderupgade 1, st th
1738 København V

8230 Åbyhøj

Sagsbehandler Finans

Deres sagsnr Jeres ref ? - Tvangsauktion over ejendommen beliggende Stenderupg2269533. th., København V - Mit sagsnr. S. 2074326

Skyldsspecifikation i s. 2269533

Hermed fremsendes opgørelse af Niels Mensat Søndergaars skyld til Multitude Bank p.l.c. vedrørende referencenr. 1666086

Gælden kan opgøres således:

Sidst opgjort i fogedretten d. 09.06.2026 kr. 47.997,99
Renter 22,52 % fra 10.06.2026 - til auktion kr. 2.405,00

I alt kr. 50.402,99

Opgørelsen af gælden pr. 28.09.2026 hidrører fra lån optaget d. 05.07.2024, indeholder ikke renter, der er mere end tre år gamle. Hovedstolen forrentes med 2,52 % p.a.

Inden anmeldelsen i sagen forældede kravet først ti år efter stiftelsesdatoen. Der er ikke foretaget indbetalinger på kravet, hverken før eller efter overdragelsen til inkasso.

En eventuel dividende overføres venligst til reg.nr. 2211, kontonr. 64 44 43 83 88 med angivelse af vores reference

Såfremt De har spørgsmål vedrørende nedenstående, er De velkommen til at kontakte os.

Med venlig hilsen
Myntro Collect A/S

Gitte Petersen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bevtoftgade 7, 1736
København V

Rapport købt 29/06 2026
Rapport færdig 29/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/09 2026

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

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

Energimærkning

Findes der en energimærkning for ejendommen?..... Ja, se bilag

Tilstandsrapport

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

Elinstallationsrapport

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

Byggesag

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

Byggeskadeforsikring

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

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Ja

Flexboligtilladelse

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

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?.... Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Oplysninger hentet. Se detaljeret besvarelse.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

Huslejenævnsager

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

Planer

Zonestatus

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

Lokalplaner

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

Landzonetilladelser

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

Kommuneplaner

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

Spildevandsplaner

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

Varmeplaner

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

Varmeforsyning

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

Vejforsyning

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

Vejdirektoratets projekter

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

Råstofplaner

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

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

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

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja

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

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Jordforurening

Jordforureningsattest

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

Kortlagt jordforurening

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

Områdeklassificering

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

Majoratsskov

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

Beskyttet natur

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

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Skovbyggelinjer

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

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

Kirkebyggelinjer

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

Klitfredningslinje

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

Strandbeskyttelseslinje

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bevtoftgade 7, 1736
København V

Rapport købt 29/06 2026
Rapport færdig 29/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/09 2026

For ejendommen Bevtoftgade 7, 1736 København V

Ejendommens adresse.....	Bevtoftgade 7, 1736 København V
Kommune.....	Københavns Kommune
Ejendomstype.....	Beboelse
Ejerforhold.....	Privat andelsboligforening
Antal bestemte fast ejendomme.....	1
Antal matrikelnumre.....	1
Samlet grundareal.....	402 m ²
Samlet bebygget areal.....	316 m ²
Samlet boligareal.....	1506 m ²
Samlet erhvervsareal.....	50 m ²

Omfattede bestemt fast ejendomme

6024984

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 1408, Udenbys Vester Kvarter, København

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

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

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bevtoftgade 7, 1736
København V

Rapport købt 29/06 2026
Rapport færdig 29/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/09 2026

Indhold

Resumé.....	4
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.	
Bygninger.....	9
BBR-meddelelsen.....	9
Energimærkning.....	9
Tilstandsrapport.....	10
Elinstallationsrapport.....	10
Byggesag.....	11
Byggeskadeforsikring.....	11
Olietanke.....	12
Fredede bygninger.....	12
Bevaringsværdi.....	13
Flexboligtilladelse.....	14
Økonomi.....	15
Ejendoms- og grundværdi.....	15
Ejendomsskat.....	15
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat.....	16
Huslejenævns sager.....	17
Planer.....	19
Zonestatus.....	19
Lokalplaner.....	19
Landzonetilladelser.....	20
Kommuneplaner.....	20
Spildevandsplaner.....	23
Varmeplaner.....	25
Varmeforsyning.....	25
Vejforsyning.....	26
Vejdirektoratets projekter.....	27
Hovedstadsområdets transportkorridorer.....	27
Landsplandirektiv "Baltic Pipe".....	28
Landsplandirektiv "Udviklingsområder".....	29
Råstofplaner.....	30
Spildevand og drikkevand.....	31
Aktuelle afløbsforhold.....	31
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	31
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	31
Medlemskab af spildevandsforsyning.....	32
Aktuel vandforsyning.....	32
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen.....	32
Grundvand - Drikkevandsinteresser.....	33
Grundvand - Følsomme indvindingsområder.....	33
Jordforurening.....	35
Jordforureningsattest.....	35
Kortlagt jordforurening.....	35
Områdeklassificering.....	36

Påbud iht. jordforureningsloven.....	36
Natur, skov og landbrug.....	38
Fredskov.....	38
Majoratsskov.....	38
Beskyttet natur.....	39
Internationale naturbeskyttelsesområder.....	40
Landbrugspligt.....	41
Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer.....	42
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer.....	42
Beskyttede sten- og jorddiger.....	43
Skovbyggelinjer.....	43
Sø- og åbeskyttelseslinjer.....	44
Kirkebyggelinjer.....	44
Klitfredningslinje.....	45
Strandbeskyttelseslinje.....	45
Om ejendomsdatarapporten.....	47

Følgende bilag kan hentes:

- Vejforsyningskort
 - Raastofplanskort
 - Jordforureningsattest_6024984
 - Energimaerkning_6024984_200052809
 - Energimaerkning_6024984_311557139
 - BBR-meddelelse - 6024984 - Københavns Kommune
-



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bevtoftgade 7, 1736
København V

Rapport købt 29/06 2026
Rapport færdig 29/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/09 2026

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Energimærkning

Findes der en energimærkning for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026
Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026
Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026
Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?... Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 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/ejebolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo>.

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Oplysninger hentet. Se detaljeret besvarelse.

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningsslå, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægsslå bliver først en del af indefrysningssbeløbet 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. 29. juni 2026

Bemærk: Databasen for Huslejenævnsager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se <https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklaeringer> for en liste over kommuner, der har bekræftet 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. 29. juni 2026

Lokalplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 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. 29. juni 2026

Kommuneplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Spildevandsplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 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. 29. juni 2026

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmeforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuell varmeforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026
Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet kokeanbefaling?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 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. 29. juni 2026
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 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. 29. juni 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. 29. juni 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bevtoftgade 7, 1736
København V

Rapport købt 29/06 2026
Rapport færdig 29/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/09 2026

Bygninger

BBR-meddelelsen

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

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

BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregistret (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. 29. juni 2026

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 6024984 - Københavns Kommune

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6024984

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Energimærkning

Findes der en energimærkning for ejendommen?..... Ja, se bilag

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. 29. juni 2026

Dato for indberetning af energimærke..... 09-09-2011

Husnummer..... 1

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... D

Energimærkerapport..... Se bilag Energimærkning_6024984_200052809

Energimærket er gyldigt indtil..... 09-09-2021

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6024984

Dato for indberetning af energimærke..... 24-10-2021

Husnummer..... 7
Bygningsnummer..... 1
Energiklasse..... C
Energimærkerapport..... Se bilag Energimærkning_6024984_311557139
Energimærket er gyldigt indtil..... 24-10-2031
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6024984

Kontaktoplysninger

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

Tilstandsrapport

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

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

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

Tilstandsrapport

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

Kontaktoplysninger

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

Elinstallationsrapport

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

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

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

Elinstallationsrapport

En elinstallationsrapport indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens el-installationer. Ved gennemgangen vurderes elinstallationernes funktionsdygtighed og hvorvidt de opfylder de krav, som var gældende, da de blev udført eller ændret. Udover elinstallationsrapporten skal sælger for at anvende

huseftersynsordningen have en bygningssagkyndig til at udarbejde en tilstandsrapport med resultatet af en gennemgang af bygningernes synlige skader og tegn på skader. Se Tilstandsrapport. Huseftersynsordningen er frivillig, men er en forudsætning for at sælger kan undgå at hæfte for skjulte skader ved boligen, og for at køber kan tegne en ejerskifteforsikring.

Kontaktoplysninger

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

Byggesag

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

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

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

Byggesag

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring

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

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

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

Byggeskadeforsikring BBR

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Bygning 1, Bygning 2

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6024984

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring BSFS

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Status..... Ingen byggeskadeforsikring registreret.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6024984

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej

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

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

Olietanke

For enhver olietank på en ejendom, skal der indberettes oplysninger til kommunen. Dette gælder uanset om tanken/tankene er i brug eller om de er sløjfede. Når en olietank sløjfes, kan den enten forblive på stedet eller fjernes. Der er fastsat regler om hvornår en olietank skal sløjfes, herunder sløjfningsterminer for forskellige typer af tanke samt regler for hvordan en olietank skal sløjfes.

Olietankene vil typisk være registreret med oplysning om fabrikations og etableringsår, en række tekniske data samt oplysning om evt. renovering og/eller sløjfning. Oplysningerne registreres i Bygnings- og boligregisteret (BBR) og stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen. Andre detaljerede oplysninger om olietankene fremgår også i BBR-meddelelsen.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej

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

Fredede bygninger

Der er ca. 7.100 fredede bygninger i Danmark. Størstedelen af dem er privatejede.

Ejeren af en fredet ejendom har pligt til at holde bygningen i forsvarlig stand. Det betyder, at fredningsværdierne skal opretholdes, og at taget, ydervæggene, dørene og vinduerne som minimum skal være tætte og i orden.

Alle fredede bygninger er fredet både ind- og udvendigt. Når en bygning er fredet skal der søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse. Både små og store ændringer kræver tilladelse. Lige fra en tagomlægning eller flytning af en skillevæg, til opsætning af et skilt på facaden.

Undtaget er dog de typer af bygningsarbejder, som fremgår af "Underretningsbekendtgørelsen" nr. 1588 af 28. juni 2021.

Der ydes ikke erstatning i forbindelse med bygningsfredning, men fredede bygninger er omfattet af flere direkte og indirekte støtteordninger.

Registreringen af de fredede bygninger er Slots- og Kulturstyrelsens ansvar, og den finder sted i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger samt bymiljøer.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen
Adresse..... Hammerichsgade 14, DK-1611, 1611 København
Telefonnummer..... 33954200
Email..... post@slks.dk
Web..... <http://slks.dk>

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Ja

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

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

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

Bevaringsværdi

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen. Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Værdierne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi. Når der sker ændringer med bygningen, kan karaktererne ændre sig, og der bliver muligvis behov for at korrigere bevaringsværdien.

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Bygning 101-6024984-1

Bevaringsværdi..... 3

Bygningsadresse..... Bevtøftgade 7
Bygningens nummer i BBR..... 101-6024984-1
Link til bygningen i FBB..... <https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=3110553>
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6024984

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Flexboligtilladelse

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

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

Flexboligtilladelse

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6024984

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bevtoftgade 7, 1736
København V

Rapport købt 29/06 2026
Rapport færdig 29/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/09 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?... Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov

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

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

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Oplysninger hentet. Se detaljeret besvarelse.

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

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

Ejendomsskat

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

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

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

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

Læs mere om:

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Vurderingsejendom - Københavns Kommune

BFE-nr..... 6024984
VurderingsejendomID..... 25015
Vurderingsår..... 2025
Vurderingsoprettelsesdato..... 02-01-2025
Vurderingskategori..... Erhvervsejendom eller øvrig ejendom
Vurderingstype..... Foreløbig
Indkomstår..... 2026
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6024984

Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6024984

Grundskyld for grund, der ikke er land- og skovejendom - Københavns Kommune

Beskatningsgrundlag..... 4,91 kr.
Kommunepromille..... 5,1 ‰
Beløb..... 250.634,4 kr.
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6024984

Moderniseret StigningsBegrænsningsordning (MSB) efter 2024 for øvrige ejendomme inkl. erhvervsejendomme - Københavns Kommune

Grundskyldsbetrag for sidste indkomstår (kan være foreløbigt)..... 85.305,78 kr.
Reguleringssats..... 4,75 %
Reguleret grundskyldsbetrag..... 97.210,91 kr.
Regulerings betrag..... 11.905,13 kr.
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6024984

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen
Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde
Telefonnummer..... 72221616
Web..... <https://vurderingsportalen.dk/kontakt>

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 indkomstår). Allerede stiftede lån kan ses på boligskattelaan.skat.dk.

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

BFE-nr..... 6024984

Samlet indefrysningsbeløb..... 0 kr

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 6024984

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 72221616

Web..... <https://vurderingsportalen.dk/kontakt>

Huslejenævnssager

Er der registreret én eller flere huslejenævnssager eller ankenævnssager for ejendommen?.. Nej

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

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

Huslejenævnssager

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til databasen 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. Huslejenaevn.dk fungerer på den måde, at de store nævni indberetter principielle afgørelser til offentliggørelse, mens alle nævni indberetter overordnet data om afgørelser til statistisk brug.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bevtoftgade 7, 1736
København V

Rapport købt 29/06 2026
Rapport færdig 29/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/09 2026

Planer

Zonestatus

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

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

Zonestatus

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 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. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner

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

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

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

Lokalplaner, vedtagne

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landzonetilladelser

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

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

Landzonetilladelse

I landzonen kræver det som udgangspunkt en landzonetilladelse at:

- opføre nyt byggeri.
 - foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.
- Kommunalbestyrelsen er myndighed på området, men før kommunalbestyrelsen giver en landzonetilladelse, skal naboerne have lejlighed til at udtale sig. Man kan klage over afgørelsen vedr. tilladelsen til Planklagenævnet. Bemærkning: enkelte matr.nr. kan have et overlap på 0%. Dette kan skyldes, at matrikelnummerets grænser er ændret og/eller justeret. Er du i tvivl om overlappet skal du kontakte kommunen.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner

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

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

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

Kommuneplaner, vedtagne

Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen.

Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling, både i byerne og i det åbne land. Kommunalbestyrelsen skal løbende revidere kommuneplanen.

Kommuneplanen udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.

Kommuneplaner har delvis retsvirkning, idet de fastsætter rammebestemmelserne for delområderne og som

hovedregel angiver:

arealets overordnede anvendelse

bebyggelsesprocent

bebyggelsens største højde

og andre særlige hensyn -fx bygningsbevaringshensyn

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

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

Kommune..... København

Planstatus..... Vedtaget

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

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Plan - R24.B.4.9 - B4

Planens navn..... R24.B.4.9 - B4

Plannummer..... R24.B.4.9

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

Navn på plandistrikt..... 4.1 Vesterbro/Kgs. Enghave

Planstatus..... Vedtaget

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

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

Generel anvendelse..... Boligområde

Fremtidig planzone..... Byzone

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

Maksimal bebyggelsesprocent..... 150 %

Maksimal bygningshøjde..... 24 m

Mindst tilladte miljøklasse..... 1

Maksimalt tilladte miljøklasse..... 2

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, 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. 29. juni 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
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for produktionserhverv

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

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for tekniske anlæg

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Transformationsområder

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Spildevandsplaner

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

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

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

Kloakopland, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Kloakopland - 244

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

Navn på område med kloakopland..... 244

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. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 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. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Renseklasse

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeplaner

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

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

Varmeplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmforsyning

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 oliefyr eller varmepumpe.

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 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. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med forsyningsforbud, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 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. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med tilslutningspligt, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Er matriklen beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt?..... Nej
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Vejforsyning

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

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med 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. 29. juni 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

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

Vejdirektoratets projekter

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

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

Vejdirektoratets projekter

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

Kontaktoplysninger

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealer, der er reserveret til fremtidige motorveje og baner m.m. De er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven. Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng. Hovedstadsområdet

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

Hovedstadsområdet transportkorridorer

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

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

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

Arealreservationerne rummer imidlertid også eksisterende motorvejsstrækninger, hvor de fungerer som en støjdæmpende afstandszone til støjsom 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. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen

Adresse..... Langelinie Alle 17, 2100 København Ø

Telefonnummer..... 35291000

Email..... planloven@erst.dk

Web..... <https://planinfo.dk/landsplanlaegning/fingerplanen>

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsyningssikkerheden for naturgas i Danmark.

Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen.

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsyningssikkerheden for naturgas i Danmark.

Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen.

Landsplandirektiv vil sikre plangrundlaget for landanlæggene for en ny gastransmissionsledning fra Jyllands vestkyst via Fyn til Faxe Bugt på Sjælland. Landsplandirektivet overtager den kommunale planlægning for øvrige anlæg, som er nødvendige for udnyttelsen af gasledningen. Det drejer sig om en kompressorstation ved Everdrup i Næstved Kommune og udvidelsen af den eksisterende modtagestation ved Nybro i Varde Kommune.

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2019"

Den moderniserede planlov giver kommunalbestyrelsen mulighed for at udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. I udviklingsområderne får kommunerne større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg svarende til de generelle regler i landzone. Udpegningen af udviklingsområder i kystnærhedszonen er en ny mulighed for kommunalbestyrelserne til at fremme vækst og udvikling i de kystnære områder samtidig med at rammen for at sikre udvikling af sammenhængende naturområder styrkes. Udviklingsområder er områder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Udviklingsområder vil som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet. Dog kan udviklingsområder åbne mulighed for udvikling af områder tæt ved kysten, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser, fx omkring byer og på små og mellemstore øer.

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2021"

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Råstofplaner

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

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

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

Råstofplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bevtoftgade 7, 1736
København V

Rapport købt 29/06 2026
Rapport færdig 29/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/09 2026

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

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

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuelle afløbsforhold

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Matr. nr.: 1408, Udenbys Vester Kvarter, København

Afløbsforhold..... Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6024984

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej

-

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Hvis kommunen har givet tilladelser vedr. spildevandsforhold for ejendommen, vil de fremgå her.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej

-

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Hvis kommunen har givet påbud vedr. spildevandsforhold for ejendommen, vil de fremgå her.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

Hvis kommunen har registreret medlemskab af spildevandsforsyning på ejendommen, vil det fremgå her

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja

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

Aktuel vandforsyning

Oplysningen viser hvilken form for vandforsyning en ejendom er tilkøbt, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg, brønd, vandindvindingsanlæg (egen boring), ikke alment vandforsyningsanlæg eller blandet vandforsyning.

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Matr. nr.: 1408, Udenbys Vester Kvarter, København

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6024984

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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

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

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

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 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. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bevtoftgade 7, 1736
København V

Rapport købt 29/06 2026
Rapport færdig 29/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/09 2026

Jordforurening

Jordforureningsattest

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

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

Jordforureningsattest

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_6024984

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6024984

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

Kortlagt jordforurening

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

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

Kortlagt jordforurening - V1

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

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

Kortlagt jordforurening - V2

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

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

Områdeklassificering

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

Områdeklassificeringen inddeles i tre klasser; "Analysefrit område (Kategori 1)", "Analysefrit område (Kategori 2)" og "Område med krav om analyser". Byzoneområder klassificeres som udgangspunkt som lettere forurenet. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Hvis ejendommen er omfattet af områdeklassificering, kan der være 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. 29. juni 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. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud iht. jordforureningsloven

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

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bevtoftgade 7, 1736
København V

Rapport købt 29/06 2026
Rapport færdig 29/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/09 2026

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

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

Fredskov

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 1408

Ejerlav..... Udenbys Vester Kvarter, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6024984

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. 29. juni 2026

1408, Udenbys Vester Kvarter, København

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

Matrikelnummer..... 1408

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6024984

Kontaktoplysninger

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

Beskyttet natur

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

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

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

Beskyttede naturtyper

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

Disse er:

Søer og vandhuller med et areal på mindst 100 m²

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

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

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

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede vandløb

Oplysningen indeholder registreringer af de vandløb, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Et vandløb er kun beskyttet, hvis det er udpeget som beskyttet.

Tilstandsændring af beskyttet natur kræver kommunens dispensation.

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

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

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

Fuglebeskyttelsesområder

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

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

Habitatområder

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

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

Ramsarområder

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

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

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m²). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg. Der er ikke noget krav om, at en ejendom med landbrugspligt skal anvendes til landbrug eller lignende.

Landbrugspligt

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m²). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg.

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6024984

Kontaktoplysninger

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bevtoftgade 7, 1736
København V

Rapport købt 29/06 2026
Rapport færdig 29/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/09 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

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

Fredede fortidsminder

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen
Adresse..... Hammerichsgade 14, 1611 København V
Telefonnummer..... 33954200
Email..... post@slks.dk
Web..... <https://slks.dk/>

Fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede sten- og jorddiger

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

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

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

Beskyttede sten- og jorddiger

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven.
Beskyttelsen gælder kun diger i landzonen og diger, der ligger i grænsen mellem landzone og by-/sommerhuszone. Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Skovbyggelinjer

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

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

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

Skovbyggelinje

Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.
Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

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

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

Søbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Åbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kirkebyggelinjer

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

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

Kirkebyggelinjer

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Klitfredningslinje

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

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

Klitfredningslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 29. juni 2026

1408, Udenbys Vester Kvarter, København

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

Ejerlav..... Udenbys Vester Kvarter, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6024984

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. 29. juni 2026

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

Matrikelnummer..... 1408

Ejerlav..... Udenbys Vester Kvarter, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 6024984

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

Bevtoftgade 7, 1736
København V

Rapport købt 29/06 2026
Rapport færdig 29/06 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/09 2026

Om ejendomsdatarapporten

Generelt om ejendomsdatarapporten

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

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

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

[Link til Appendix](#)

Om resuméet

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

- Vejforsyningskort
- Raastofplanskort
- Jordforureningsattest_6024984
- Energimaerkning_6024984_200052809
- Energimaerkning_6024984_311557139
- BBR-meddelelse - 6024984 - Københavns Kommune

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Ejendomsskat

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Landbrugspligt

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m²). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg. Der er ikke noget krav om, at en ejendom med landbrugspligt skal anvendes til landbrug eller lignende.

Fredskov

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

Vejforsyning

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

Vejdirektoratets projekter

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

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.

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.

Råstofplaner

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

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.

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.

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.

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).

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Varmeplaner

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

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.

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

-

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.

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.

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuel vandforsyning

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

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Strandbeskyttelseslinje

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

Kirkebyggelinjer

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

Klitfredningslinje

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

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.

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.

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.

Områdeklassificering

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

Jordforureningsattest

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

Kortlagt jordforurening

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Energimærkning

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

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.

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.

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.

Byggeskadeforsikring

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

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.

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.

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.

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.

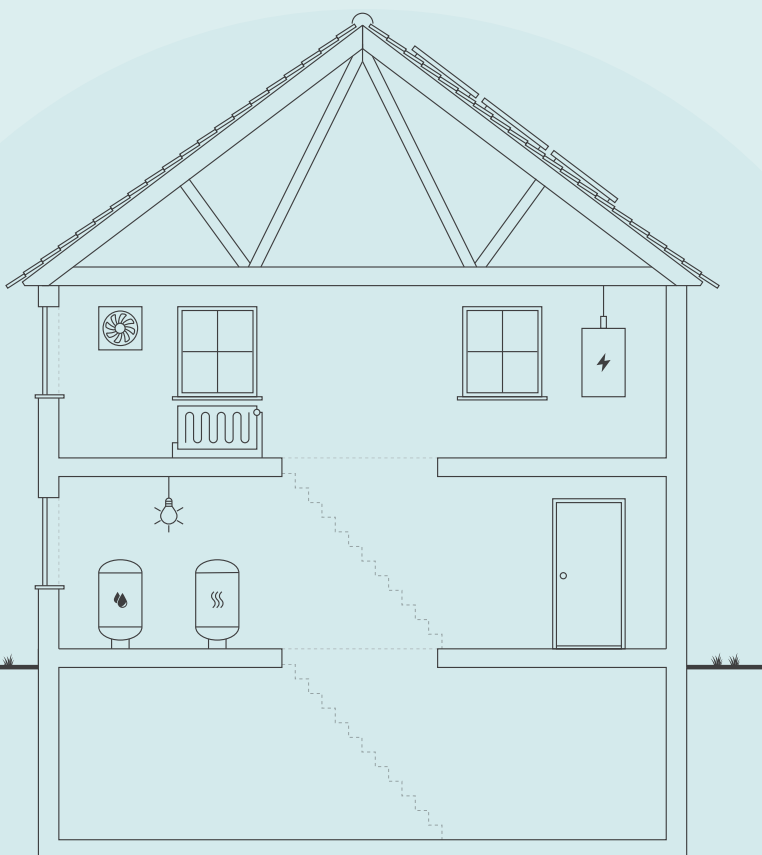
Bevaringsværdi

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).

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

ENERGIMÆRKE OG FORSLAG TIL ENERGIFORBEDRINGER

Stenderupgade 1
Bevtoftgade 7
1736 København V



Skitsen illustrerer en generisk bygning, baseret på bygningens karaktertræk. Ikonforklaring kan ses under afsnittet IKONFORKLARING.

EKSISTERENDE BYGNINGER

Der eksisterer ikke anbefalede energibesparelsesforslag for din bygning. Der kan stadig være andre tiltag, som kan give mening, hvis der foretages anden renovering.

Energieffektivisering i bygninger er et område i udvikling, hvorfor det kan give mening, at forblive opdateret på området, da forslag der måske ikke er relevante i dag, kan blive både relevante og rentable senere.

Du kan læse mere om energieffektivisering af bygninger på Sparenergi.dk.

Bygningens varmemeforbrug afhænger bl.a. af hvor godt huset er isoleret, hvor meget sol huset får, din opvarmningsform, dine vaner og hvor mange i bor i huset.

BYGNINGENS ENERGIFORBRUG*

	I DAG	EFTER RENTABLE TILTAG	DU SPARER ÅRLIGT
Fjernvarme	118.800 kr.	100.900 kr.	17.900 kr.
El til andet	137.900 kr.	137.800 kr.	100 kr.
Samlet energjudgift	256.700 kr.	238.700 kr.	18.000 kr.
Samlet CO ₂ -udledning	24,13 ton	22,35 ton	1,78 ton

* Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen. Se siden: FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN.

BYGNINGENS PLACERING PÅ ENERGIMÆRKNINGSSKALAEN



På denne side kan du sammenligne økonomi og klimaeffekt for alle rapportens forbedringsforslag.

SIDE 2 - BILAG

RENTABLE RENOVERINGSFORSLAG			
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE*	INVESTERING	REDUKTION I ÅRLIGT UDLEDT CO ₂
LOFTRUM Loftrum: Indblæsning af granulat i etageadskillelsen med 75 mm granulat	10.200 kr.	38.000 kr.	1.008 kg CO ₂
YDERDØRE Udskiftning af eksisterende yerdør	400 kr.	9.000 kr.	39 kg CO ₂
ETAGEADSKILLELSE Isolering af uisoleret gulv mod uopvarmet kælder med 100 mm isolering	7.500 kr.	106.400 kr.	737 kg CO ₂
ANDRE FORSLAG DER KAN VÆRE RENTABLE, HVIS DE UDFØRES SAMMEN MED ANDRE RENOVERINGER			
VARMERØR Kælder: Efterisolering af varmfordelingsrør	300 kr.		28 kg CO ₂
VARMTVANDSRØR Efterisolering af brugsvandsrør og cirkulationsledning	300 kr.		25 kg CO ₂

* Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen. Se siden: FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN.

RÅD OM FINANSIERING

Der eksisterer flere offentlige tilskudspuljer, hvorfra det er muligt at ansøge om tilskud til energirenoveringer. Hold dig opdateret om eksisterende tilskudspuljer på www.sparenergi.dk.

Flere banker tilbyder klima- og energieffektiviseringslån med lav rente. Ring til din bank og hør, hvad de kan tilbyde.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig, hvilke forudsætninger der ligger til grund for de enkelte forbedringsforslag.

På sparenergi.dk kan du læse mere om energirenoveringer og finde inspiration og hjælp til at igangsætte en energirenovering. Find f.eks. Bygningsguiden, hvor vi har samlet viden om de mest almindelige hustyper i Danmark – så du kan få overblik over, hvordan man opnår en bedre bolig, der både er energieffektiv, har et godt indeklima og er tidssvarende.

Adresse

Bevtoftgade 7
1736 København V

Energimærkningsnummer

311557139

Gyldighedsperiode

24. oktober 2021 - 24. oktober 2031

Udarbejdet af

Murbyg ApS
10003318

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål: Mærkningen synliggør bygningens beregnede energibehov og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning sælges eller udlejes. På baggrund af det beregnede energibehov tildeles boligen en karakter på energimærkningsskalaen fra A2020 til G.

Rapporten giver et overblik over de energimæssige forbedringer af bygningen, som er rentable at gennemføre eller kan være rentable, hvis de udføres sammen med andre renoveringer. Rapporten beskriver hvad forbedringerne går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO₂ man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger ud fra det beregnede energibehov.

DERFOR SKAL DU GENNEMFØRE ENERGIFORBEDRINGER:



BEDRE INDEKLIMA

Energiforbedringer kan have en positiv betydning for indeklimaet.



VARMERE OVERFLADER

Bygningen bliver bedre til at holde på varmen, så det er muligt at udnytte flere områder i bygningen, der før var for kolde.



ØGET KOMFORT

Det bliver nemmere at opretholde den rette temperatur i bygning, så den bliver rarere at være i.



MINDRE TRÆK

Bygningen bliver tættere, så det ikke længere trækker fra de steder, hvor brugerne før var generet af kulde og træk.

Det beregnede energibehov er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller bruger store mængder varmt vand.

For at kunne sammenligne bygningers energimæssige kvalitet, beregnes bygningens beregnede energibehov ud fra en række standardantagelser for vej, familiestørrelse, indendørstemperatur, adfærd m.v. Nedenfor ses de mest centrale antagelser for det beregnede energibehov.

FIRE ÅRSAGER TIL AT BYGNINGENS FAKTISKE VARMEREGNING KAN AFVIGE FRA DET BEREGNED ENEGIBEHOV I RAPPORTEN:



BRUG AF BYGNINGEN

Der antages en gennemsnitlig anvendelse af bygningen ift. brugere, drift og apparater. Det faktiske varmeforbrug kan afvige, hvis bygningen har et andet brugsmønster.



INDENDØRSTEMPERATUR

Der antages en konstant opvarmning af bygningen til 20°C. Den faktiske varmeregning kan afvige hvis brugerne ønsker en højere eller lavere temperatur.



VARMTVANDSFORBRUG

Der antages et gennemsnitligt forbrug af varmt vand relativt til bygningens størrelse. Den faktiske varmeregning kan afvige, hvis brugerne bruger mere eller mindre varmt vand.



VEJRFORHOLD

Der antages gennemsnitlige vejrforhold. Den faktiske varmeregning kan afvige, hvis vinteren er særlig varm eller kold.

Adresse

Bevtoftgade 7
1736 København V

Energimærkningsnummer

311557139

Gyldighedsperiode

24. oktober 2021 - 24. oktober 2031

Udarbejdet af

Murbyg ApS
10003318



BYGNINGSBESKRIVELSE / Hovedbygning

ADRESSE Bevtoftgade 7, 1736 København V			BBR NR. 101-44033-1	BFE NR. 6024984
BYGNINGENS ANVENDELSE I FØLGE BBR Etagebolig-bygning, flerfamilehus eller to-familiehus (140)				OPFØRELSESÅR 1907
ÅR FOR VÆSENTLIG RENOVERING 1996	VARMEFORSYNING Fjernvarme	SUPPLERENDE VARME Ingen	BOLIGAREAL I BBR 1506 m ²	ERHVERVSAREAL I BBR 50 m ²
OPVARMET BYGNINGSAREAL 1556 m ²	HERAF TAGETAGE OPVARMET 0 m ²	HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET 0 m ²	UOPVARMET KÆLDERETAGE 304 m ²	
C ENERGIMÆRKE		C ENERGIMÆRKE EFTER RENTABLE BESPARELSFORSLAG		C ENERGIMÆRKE EFTER ALLE BESPARELSFORSLAG

Adresse
Bevtoftgade 7
1736 København V

Energimærkningsnummer
311557139

Gyldighedsperiode
24. oktober 2021 - 24. oktober 2031

Udarbejdet af
Murbyg ApS
10003318

ANVENDTE ENERGIPRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Anvendte energipriser ved beregning af
energibesparelserne i denne rapport:

Fjernvarme
655 kr. pr. MWh

Elektricitet til andet end opvarmning
2,20 kr. pr. kWh

Alle anvendte priser er inkl. moms.

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Denne rapport indeholder oplysninger omkring det faktiske forbrug, som energikonsulenten har indhentet ved udførelsen af energimærket. Oplysningerne om det faktiske forbrug kan ses under afsnittet OPLYST ENERGIFORBRUG.

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSE

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energibesparelsesforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører, da de angivne priser alene skal betragtes som vejledende. Desuden bør det undersøges om energiforbedringen kræver myndighedsgodkendelse.

Årligt abonnement for salg af el bør undersøges nærmere, da dette variere meget på det frie el marked.

For en konkret vurdering af ejendommens isoleringsmæssige tilstand, skal der udføres destruktive indgreb i klimaskærmen.

DESTRUKTIVE UNDERSØGELSER

Der er i forbindelse med bygningsbesigtigelsen ikke givet tilladelse til at foretage destruktive undersøgelser. Oplysning om isolering beror derfor på energikonsulentens skøn, tegningsmateriale og byggeskik.

FIRMA

Firmanummer: 600105
CVR-nummer: 10003318

Murbyg ApS
Bygmestervej 2
2400 København NV

info@murbyg.dk
tlf. 40881230

Ved energikonsulent
Ejvind Endrup

RAPPORTENS GYLDIGHED

Gyldig fra 24. oktober 2021 til den 24. oktober 2031

KLAGEMULIGHEDER

Tror du, der er fejl i rapporten, eller ønsker du at klage over energimærkningen, skal du rette henvendelse til det certificerede energimærkningsfirma, der har udarbejdet mærkningen.

Ejeren af bygningen eller enheden kan klage. Klagen skal være modtaget hos det certificerede energimærkningsfirma, senest:

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

Reglerne om klageadgang står i gældende bekendtgørelse om energimærkning af bygninger. Klik ind på linket og læs mere om, hvordan du indgiver en klage.

www.ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/klagevejledning

Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og bør meddele sin skriftlige afgørelse af klagen inden for 4 uger.

BEHANDLING AF OPLYSNINGER

Energistyrelsen er ansvarlig for behandlingen af oplysninger om bygningen, herunder offentliggørelse af energimærkningsrapporten. Du kan læse mere om reglerne, samt hvordan vi behandler oplysninger på vores hjemmeside.

www.ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/lovgivning-om-energimaerkning

Adresse

Bevtoftgade 7
1736 København V

Energimærkningsnummer

311557139

Gyldighedsperiode

24. oktober 2021 - 24. oktober 2031

Udarbejdet af

Murbyg ApS
10003318

I forbindelse med rapportens forslag om energiforbedring af tekniske installationer, bør man altid søge teknisk sparring med en professionel rådgiver eller leverandør.

I forhold til energimærkets gyldighedsperiode, vil både prisgrundlag og produktudviklingen kunne ændre sig en del, år for år.

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det registrerede opvarmede etageareal stemmer overens med oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen.

På de følgende sider kan du se en detaljeret beskrivelse af energitilstanden af din bygning, energikonsulentens forslag til energiforbedringer og tilhørende energiløsninger.

Nogle forbedringsforslag er rentable. Det betyder, at du sparer mere på dit energiforbrug inden for energiforbedringens levetid, end energiforbedringen koster at gennemføre.

De rentable forslag fremgår med en investeringspris.

Nogle forbedringsforslag kan med fordel overvejes ved renoveringer, eller hvis der er bygningsdele, der alligevel skal udskiftes. Investeringsprisen til forbedringsforslag ved renovering, er ikke angivet da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

TAG OG LOFT

LOFTRUM

STATUS

Loftsrum er uisolaret. Lerindskud med rør og puds, som eneste isolerende lag. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.

Skråvægge er isoleret med 300 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra renoveringstidspunkt.

RENOVERINGSFORSLAG

Lofttrum: Indblæsning af granulat i etageadskillensen med 75 mm granulat

ÅRLIG BESPARELSE

10.200 kr.

INVESTERING

38.000 kr.

YDERVÆGGE

MASSIVE YDERVÆGGE

STATUS

Ydervægge består af 48 cm massiv og uisolaret teglvæg. Konstruktionstykkelser er målt ved vindue. Isoleringsforholdet er skønnet ud fra dette.

VINDUER, OVENLYS OG DØRE

FACADEVINDUER

STATUS

Oplukkelige vinduer med flere fag og sprosser. Vinduerne er monteret med tolags energirude med kold kant.

Oplukkelige vinduer med flere fag. Vinduerne er monteret med tolags energirude med kold kant.

Adresse

Bevtoftgade 7
1736 København V

Energimærkningsnummer

311557139

Gyldighedsperiode

24. oktober 2021 - 24. oktober 2031

Udarbejdet af

Murbyg ApS
10003318

YDERDØRE

STATUS

Yderdør med enkeltfagsvindue, monteret med etlags glsrude.

Yderdør med enkeltfagsvindue, monteret med tolags energirude med kold kant.

Yderdør med enkeltfagsvindue, monteret med tolags energirude med varm kant.

Massiv yderdør med isolerede fyldninger og beklædning på begge sider.

RENOVERINGSFORSLAG

Eksisterende yderdør foreslås udskiftet til en ny, monteret med energiruder, energiklasse A.

ÅRLIG BESPARELSE

400 kr.

INVESTERING

9.000 kr.

GULVE

ETAGEADSKILLELSE

STATUS

Gulv fra stuelejlighed mod portloft udført som trægulve med lerindskud, er isoleret med 100 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på ejers oplysninger.

Gulv mod uopvarmet kælder, beton med trægulv er uisolert. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.

RENOVERINGSFORSLAG

Isolering af uisolert gulv mod uopvarmet kælder med 100 mm isolering. Montering af nedhængt loft i kælder på underside af etageadskillelse af beton og træ. Der udføres effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt beklædning. Det er vigtigt at have fokus på at rumhøjden ikke gøres lavere end bygningsreglementets krav herfor. Efter isoleringen af etageadskillelsen vil temperaturen i kælderen blive lavere. Herved øges risikoen for fugtproblemer, hvis der ikke ventileres. Det anbefales at etablere udeluftventiler i alle rum, og husejeren bør instrueres i korrekt udluftning af kælderen så fugt mv. undgås.

ÅRLIG BESPARELSE

7.500 kr.

INVESTERING

106.400 kr.

VENTILATION

VENTILATION

STATUS

Der er naturlig ventilation i hele bygningen i form af oplukkelige vinduer og aftræksventiler i bad. Bygningen er normal tæt, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre er rimelig intakte.

Adresse

Bevtoftgade 7
1736 København V

Energimærkningsnummer

311557139

Gyldighedsperiode

24. oktober 2021 - 24. oktober 2031

Udarbejdet af

Murbyg ApS
10003318

VARMEANLÆG

FJERNVARME

STATUS

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

VARMEPUMPER

STATUS

Der er ingen varmepumpe i bygningen.

SOLVARME

STATUS

Der er intet solvarmeanlæg på bygningen.

VARMEFORDELING

VARMEFORDELING

STATUS

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg.

VARMERØR

STATUS

Kælder: Varmefordelingsrør er udført som 1 1/2" stålrør. Rørene er isoleret med 40 mm isolering.

RENOVERINGSFORSLAG

Kælder: Efterisolering af varmfordelingsrør med 30 mm mineraluldsmåtte afsluttet med pap og lærred.

ÅRLIG BESPARELSE

300 kr.

INVESTERING

Adresse

Bevtoftgade 7
1736 København V

Energimærkningsnummer

311557139

Gyldighedsperiode

24. oktober 2021 - 24. oktober 2031

Udarbejdet af

Murbyg ApS
10003318

VARMEFORDELINGSPUMPER

STATUS

I varmeanlægget er der monteret en fordelingspumpe, af fabrikat Grundfos, type Magna 3. Pumpen har en maksimal effekt på 325 Watt.

AUTOMATIK

STATUS

Til regulering af varmeanlæg er monteret automatik for central styring.

Der er monteret termostatiske reguleringsventiler på radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur.

Ud over andet automatik i de enkelte rum, er der monteret automatik der styres efter udetemperatur. Denne overstyrer regulering i de enkelte rum.

VARMT BRUGSVAND

VARMT BRUGSVAND

STATUS

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

VARMTVANDSRØR

STATUS

Brugsvandsrør og cirkulationsledning er udført gennemsnitligt som 1" stålør. Rørene er isoleret med 40 mm isolering.

Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder er udført som 1" stålør. Rørene er isoleret med 50 mm isolering.

RENOVERINGSFORSLAG

Efterisolering af brugsvandsrør og cirkulationsledning med 30 mm mineraluldsmåtte afsluttet med pap og lærred.

ÅRLIG BESPARELSE

300 kr.

INVESTERING

VARMTVANDSPUMPER

STATUS

I brugsvandsanlægget er der monteret en cirkulationspumpe, af fabrikat Grundfos, type Alpha 2. Pumpen har en maksimal effekt på 34 Watt.

Adresse

Bevtoftgade 7
1736 København V

Energimærkningsnummer

311557139

Gyldighedsperiode

24. oktober 2021 - 24. oktober 2031

Udarbejdet af

Murbyg ApS
10003318

VARMTVANDSBEHOLDER

STATUS

Varmt brugsvand produceres via gennemstrømningsvandvarmere, fabrikat JAD 3.18EE fra 2007

EL

BELYSNING

STATUS

Belysning i trappeopgange for & bag, og loftgang består af armaturer med LED pærer. Manuel styring via tænd/sluk kontakt.

SOLCELLER

STATUS

Der er ingen solceller på bygningen.

Adresse

Bevtoftgade 7
1736 København V

Energimærkningsnummer

311557139

Gyldighedsperiode

24. oktober 2021 - 24. oktober 2031

Udarbejdet af

Murbyg ApS
10003318

ADRESSE	KOM-, EJD- OG BYGNINGSNR	BFE NR
Bevtoftgade 7, 1736 København V	101-44033-1	6024984

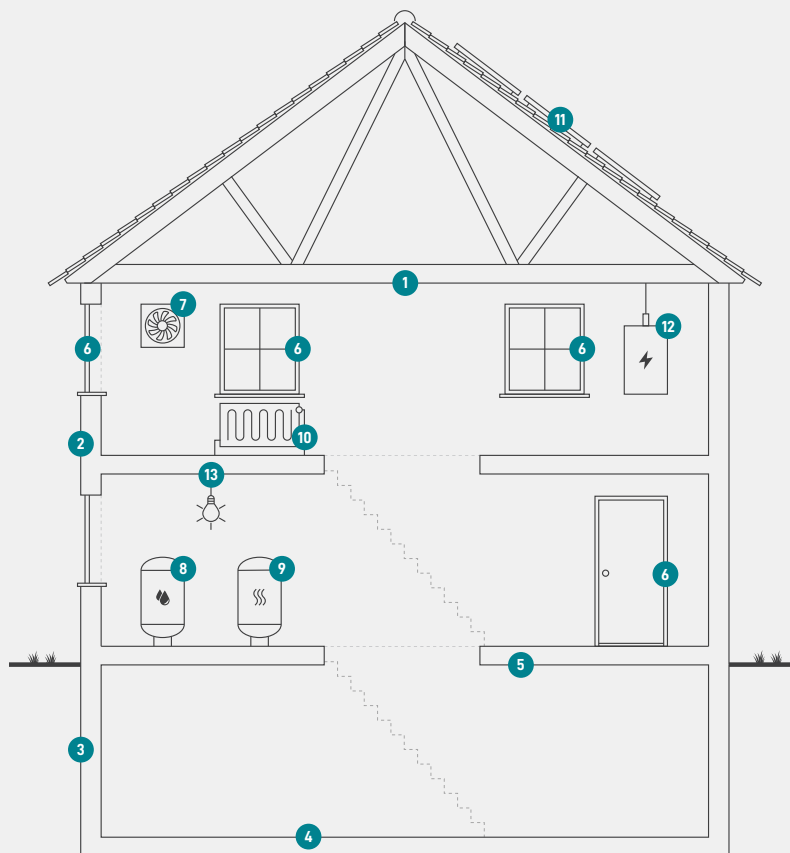
OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER
Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme	
Varmeudgifter	120.273 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	0 kr. pr. år
Varmeforbrug	131,35 MWh Fjernvarme
Aflæst periode	2. februar 2020 - 1. februar 2021

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG
Herunder vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug, der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter	125.449 pr. år
Fast afgift	0 pr. år
Varmeudgift i alt	125.449 pr. år
Varmeforbrug	137,01 MWh Fjernvarme
CO ₂ udledning	8,91 ton CO ₂ pr. år

En bygning består af mange dele, der har betydning for bygningens energibehov. Figuren herunder giver en forklaring af de væsentligste dele på tværs af konstruktioner og installationer.



1

Tag og loft

Bygningens øverste del af klimaskærmen, f.eks. et loftrum, et fladt tag eller et udnyttet tagrum.

2

Ydervægge

Bygningens vægge ud mod det fri eller mod uopvarmede områder. Væggen kan være hule, massive eller lette ydervægge.

3

Kælderydervægge

Bygningens kælderydervægge, som vender mod jorden.

4

Kældergulv

Bygningens nederste del af klimaskærmen i bygninger med opvarmet kælder.

5

Etageadskillelse og gulv

Bygningens nederste del af klimaskærmen, f.eks. terrændæk, gulv mod krybekælder eller etageadskillelse mod opvarmet kælder.

6

Vinduer/døre

Bygningens facadevinduer og yderdøre.

7

Ventilation

Bygningens ventilationsanlæg og ventilationskanaler.

8

Varmt brugsvand

Bygningens komponenter til varmt brugsvand, bl.a. varmtvandsrør og varmtvandsbeholder.

9

Varmeanlæg

Bygningens varmeanlæg, f.eks. kedler, fjernvarme, ovne og varmepumper.

10

Varmefordeling

Bygningens varmefordelingsanlæg, bl.a. varmeanlægget, varmerør og automatik.

11

Varmeanlæg

Bygningens varmeanlæg, f.eks. kedler, fjernvarme, ovne og varmepumper.

12

El og teknik

Bygningens driftsrelaterede el og teknik, f.eks. varmefordelingspumper, varmtvandspumper og vindmøller.

13

Solenergi

Bygningens solenergi, f.eks. solvarme og solceller.

Adresse

Bevtoftgade 7
1736 København V

Energimærkningsnummer

311557139

Gyldighedsperiode

24. oktober 2021 - 24. oktober 2031

Udarbejdet af

Murbyg ApS
10003318

ENERGIMÆRKE

FOR BYGNINGEN

**Stenderupgade 1
Bevtoftgade 7
1736 København V**

Større bygninger over 600 m², der ofte besøges af offentligheden, er pålagt til enhver tid, at synliggøre energimærkningscertifikatet for brugerne af bygningen.

Energimærkningen er baseret på beregnet forbrug



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. oktober 2021 til den 24. oktober 2031
Energimærkningsnummer: 311557139

**Andelsboligforeningen
Bevtoftegade 7 og Stenderupgade 1**

Årsrapport for 2025

This document has esignatur Agreement-ID: 6577e3X688136288471936

Foreningsoplysninger

Navn	Andelsboligforeningen Bevtøftgade 7 og Stenderupgade 1		
Beliggenhed	Bevtøftgade 7 og Stenderupgade 1 1736 København V		
Oplysninger	CVR nr.	14 89 93 08	
	Matr. nr.:	1408	
	Hjemsted:	Udenbys Vester Kvarter, København	
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december	
	Andelshavere:	19 beboelsesandele	
Bestyrelse	Charlotte Goldfeld	(formand)	
	Kristian Poulsen		
	Pernille Lyck		
Administrator	Cobblestone A/S Gl. Køge Landevej 57, 3. 2500 Valby		
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg		

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Bevtøftegade 7 og Stenderupgade 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Bevtøftegade 7 og Stenderupgade 1 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

København, den 29. april 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bevtøftegade 7 og Stenderupgade 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bevtøftegade 7 og Stenderupgade 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 bestyrelsen 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.

København, den 29. april 2026
 Redmark
 Godkendt Revisionspartnerselskab
 CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
 statsautoriseret revisor
 MNE-nr.: 30156

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bevtøftegade 7 og Stenderupgade 1 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 8. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Nøgleoplysninger:

De i note 9 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 fra Social- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2025 Regnskab	2025 Budget (ej revideret)	2024 Regnskab
INDTÆGTER:			
	886.592	876.370	876.368
Boligafgift			
Gebyr navneskilte fra indflyttere	0	10.000	0
Manglende deltagelse arbejdsdage	12.480	0	10.560
Renteindtægter	237	0	0
Indtægter i alt	899.309	886.370	886.928
OMKOSTNINGER:			
	136.511	137.000	129.604
Prioritetsrenter			
Renteudgifter	0	0	2.778
Låneoptagelsesomkostninger	0	0	30.305
Grundskyld	85.306	85.300	73.977
Dagrenovation	72.285	73.400	70.072
Forsikringer, inkl. Falck	59.332	64.100	59.263
El- og varmekonsum	8.175	8.000	7.773
Verdens-TV	7.365	0	6.481
1 Renholdelse	44.911	49.200	49.043
Gårdlaugsbidrag	54.966	55.000	54.360
2 Reparation og vedligeholdelse	70.577	100.000	201.443
Administrationshonorar	73.303	73.300	70.466
Revision og regnskabsudarbejdelse	20.100	20.100	19.500
3 Andre honorarer	46.089	38.000	37.023
Kontor- og telefongodtgørelse	13.500	12.500	11.850
Kontorhold, porto og gebyrer inkl. telefon	11.028	11.500	11.505
Møde- og foreningsomkostninger	3.070	5.000	3.145
Omkostninger i alt	706.518	732.400	838.588
Årets resultat	192.791	153.970	48.340
Resultatdisponering:			
	164.914	171.000	158.106
Afdrag på prioritetsgæld			
Overført resultat	27.877	-17.030	-109.766
Disponeret i alt	192.791	153.970	48.340

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2025 kr.	2024 kr.
4	Ejendommens værdi	48.150.000	47.400.000
	Anlægsaktiver i alt	48.150.000	47.400.000
	 Tilgodehavende boligafgift m.v.	5.519	11.529
	Forudbetalt Fiberby	7.575	7.575
	Varmeregnskab:		
	Afholdte udgifter	147.010	
	A conto indbetalinger	<u>-130.044</u>	21.193
	Internetregnskab:		
	Saldo 1. januar	0	
	Afholdte udgifter	28.500	
	A conto indbetalinger	<u>-28.500</u>	0
	Tilgodehavender	30.060	40.297
	 Danske Bank, driftskonto (trækningsret kr. 100.000)	214.102	163.055
	Kassebeholdning	<u>250</u>	<u>769</u>
	Likvide beholdninger	214.352	163.824
	 Omsætningsaktiver i alt	244.412	204.121
	 Aktiver i alt	<u>48.394.412</u>	<u>47.604.121</u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2025 kr.	2024 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>42.166.923</u>	<u>41.416.923</u>
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering	<u>1.592.482</u>	<u>1.314.762</u>
	Reserver i alt	<u>1.592.482</u>	<u>1.314.762</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>43.759.405</u>	<u>42.731.685</u>
5	Prioritetsgæld	<u>4.426.150</u>	<u>4.679.178</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>4.426.150</u>	<u>4.679.178</u>
5	Prioritetsgæld	168.099	164.914
	Skyldig boligafgift m.v.	960	0
	Vandregnskab:		
	A conto indbetalinger	63.884	
	Afholdte udgifter	<u>-61.442</u>	5.977
6	Skyldige omkostninger	<u>37.356</u>	<u>22.367</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>208.857</u>	<u>193.258</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.635.007</u>	<u>4.872.436</u>
	Passiver i alt	<u><u>48.394.412</u></u>	<u><u>47.604.121</u></u>
7	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2025 kr.	2024 kr.
Andelskapital, Saldo 1. januar:		
Oprindeligt areal	267.050	267.050
Inddragne loftsrum	4.804	4.804
	<u>271.854</u>	<u>271.854</u>
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. januar	41.021.287	40.271.287
Årets regulering til dagsværdi	750.000	750.000
	<u>41.771.287</u>	<u>41.021.287</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	615.098	762.014
Årets kursregulering	84.929	-146.916
	<u>700.027</u>	<u>615.098</u>
Almindelig reservefond:		
Saldo 1. januar	3.505.161	3.347.055
Årets afdrag	164.914	158.106
	<u>3.670.075</u>	<u>3.505.161</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-3.996.477	-3.985.287
Overført resultat	27.877	-109.766
Regulering af reserve til værdiregulering	-277.720	98.576
	<u>-4.246.320</u>	<u>-3.996.477</u>
Egenkapital før reserver	<u><u>42.166.923</u></u>	<u><u>41.416.923</u></u>

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Graffiti afrensning	9.343	9.050
Vicevært	35.568	39.993
	<u>44.911</u>	<u>49.043</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, montering af kabel	1.198	0
Glarmester, montering plexiglas i tårnværelse	1.786	0
Have, Køb af planter	739	1.141
Kloak, rens af brønde	0	2.811
Låseservice, køb af nøgler	0	172
Materialer og småanskaffelser	1.774	2.935
Plan 1, bestigelse af ejendom og skimmel på trappe	0	10.500
Større vedligeholdelse, udskiftning af målere	0	121.053
Vandmåler, montering af vandmålere	32.392	1.303
Varmeanlæg, serviceabonnement	32.688	46.870
VVS, udskiftet gennemtæret og defekt returventilation m.v.	0	14.658
	<u>70.577</u>	<u>201.443</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Cobblestone, blendhonorar	2.250	0
Ista, varme- og vandregnskabshonorar	22.714	26.523
STAD Erhverv, valuarvurdering (2 år)	21.125	10.500
	<u>46.089</u>	<u>37.023</u>
		kr.
Note 4 - Ejendommens værdi:		
Kostpris:		
Oprindelig anskaffelsessum		1.725.000
Tilgang før 1997		2.510.583
Tilgang 1999, vinduesudskiftning		1.015.625
Tilgang 2001, facaderenovering		246.526
Tilgang 2004-2005, fælleslokale med tagterrasse		880.979
		<u>6.378.713</u>
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. januar 2025		41.021.287
Årets regulering til dagsværdi		750.000
		<u>41.771.287</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025		<u>48.150.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021		<u>27.000.000</u>

Noter

Ejendommen er i balancen optaget til valuarvurdering, foretaget den 31. december 2025 af ejendomsmægler MDE, diplomvaluar, Filip Cutic og Vurderingsmægler Jakob Benner Storm, STAD Erhverv, Østerfælled Torv 10, 2100 København Ø.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 2,85%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Note 5 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2025	Afdrag	Restgæld 31/12 2025	Kursværdi 31/12 2025
a)	3.287.361	110.453	3.176.908	2.651.387
b)	1.744.246	47.048	1.697.198	1.510.219
c)	427.583	7.413	420.170	432.643
	<u>5.459.190</u>	<u>164.914</u>	5.294.276	4.594.249
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-168.099	-168.099
			<u>5.126.177</u>	<u>4.426.150</u>
a)	RD, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,6072%, udløber i 2049			
b)	RD, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,2720%, udløber i 2052			
c)	RD, fastforrentet kontantlån med afdrag, 4,2656%, udløber i 2054			

	2025 kr.	2024 kr.
Note 6 - Skyldige omkostninger:		
A-skat m.v.	1.230	234
Cobblestone	747	979
Revision og regnskabsudarbejdelse	20.100	19.500
Stad Valuar	10.625	0
Udlæg	3.010	0
Zenegy Danmark	35	35
Ørsted Salg og Service	1.609	1.619
	<u>37.356</u>	<u>22.367</u>

Note 7 - Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:

Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er tinglyst ejerpantebrev på kr. 531.000 med pant i foreningens ejendom.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 48.150.000.

Ifølge vedtægternes §5 stk. 1 hæfter andelshaverne for gæld, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Noter

		kr.
Note 8 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		43.759.405
Reserve til værdiregulering		-1.592.482
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	40.000.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-48.150.000	-8.150.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		34.016.923
Forlodsfordeling af andelsindskud		-271.854
Resterende andelsværdi		33.745.069
Andelskapital		271.854
Andelskronens værdi	$\frac{33.745.069}{271.854} =$	124,1294

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 124,1294.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 124,1294.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 124,1294:

Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Bevtottegade 7, st. tv.	84	14.700	1.839.402	1.839.402
02 - Bevtottegade 7, st. th.	102	17.850	2.233.559	2.233.559
03 - Bevtottegade 7, 1. tv.	86	15.050	1.883.197	1.883.197
04 - Bevtottegade 7, 1. th.	162	28.350	3.547.418	3.547.418
05 - Bevtottegade 7, 2. tv.	86	15.050	1.883.197	1.883.197
06 - Bevtottegade 7, 2. th.	102	17.850	2.233.559	2.233.559
07 - Bevtottegade 7, 3. tv.	86	15.050	1.883.197	1.883.197
08 - Bevtottegade 7, 3. th.	102	17.850	2.233.559	2.233.559
09 - Bevtottegade 7, 4. tv.	86	15.050	1.883.197	1.883.197
10 - Bevtottegade 7, 4. th.	102	17.850	2.233.559	2.233.559
11 - Stenderupgade 1, st. tv.	58	10.150	1.270.063	1.270.063
12 - Stenderupgade 1, st. th.	58	10.150	1.270.063	1.270.063
14 - Stenderupgade 1, 1. th.	60	10.500	1.313.859	1.313.859
15 - Stenderupgade 1, 2. tv	58	10.150	1.270.063	1.270.063
16 - Stenderupgade 1, 2. th.	58	10.150	1.270.063	1.270.063
17 - Stenderupgade 1, 3. tv	58	10.150	1.270.063	1.270.063
18 - Stenderupgade 1, 3. th.	58	10.150	1.270.063	1.270.063
19 - Stenderupgade 1, 4. tv *)	90	15.304	1.914.980	1.914.980
20 - Stenderupgade 1, 4. th.	60	10.500	1.313.859	1.313.859
	<u>1.556</u>	<u>271.854</u>	<u>34.016.923</u>	<u>34.016.923</u>

*) inkl. 30 m² loft med indskud kr. 4.804

Noter

Note 9 - Nøgleoplysninger:

		Antal	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	19	1.556
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	19	1.556

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet eller flere fordelingsnøgler/fordelingsprincipper, beskrives det her:</i> Boligafgiften er tilnærmelsesvist opgjort efter indskud, idet der er mindre differencer.				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1907

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien		X		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31. december 2019			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

Noter

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	40.000.000	25.707
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.592.482	1.023
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4%

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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	574
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2023	2024	2025
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	120	31	124

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	21.862
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.822
K3	Teknisk andelsværdi	24.683

		2023	2024	2025
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	49	129	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	25	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m ²)	74	129	45

		2023	2024	2025
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	98	102	106

Charlotte Goldfeld

Navn returneret af MitID: Charlotte Goldfeld
Bestyrelsesformand
ID: 49e4f9e2-65a5-4c1d-a5fe-8a82bf8f4937
IP-adresse: 89.23.224.213:59541:59541
Dato for underskrift: 01-05-2026 10:55:07 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Kristian Poulsen

Navn returneret af MitID: Kristian Poulsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 8603bbcb-5856-4dab-a0a1-621657e51b36
IP-adresse: 172.225.69.75:41292:41292
Dato for underskrift: 30-04-2026 07:25:53 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Pernille Lyck

Navn returneret af MitID: Pernille Lyck
Bestyrelsesmedlem
ID: 5ee389b9-de4f-4d0f-876b-4fc48b7b0da1
IP-adresse: 152.115.216.242:60448:60448
Dato for underskrift: 29-04-2026 14:01:36 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Peder Linnebjerg Pedersen

Navn returneret af MitID: Peder Linnebjerg Pedersen
Administrator
ID: 194c2ebf-e81a-4ba8-84e1-3dbfadcc1570
IP-adresse: 93.163.144.246:49251:49251
Dato for underskrift: 29-04-2026 13:42:25 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



Jørn Munch

Navn returneret af MitID: Jørn Munch
Revisor
ID: c78d46df-0295-4ecf-b6ce-48ee145f3a14
IP-adresse: 89.23.224.240:62017:62017
CVR-match med MitID
Dato for underskrift: 04-05-2026 06:25:57 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



**NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGER OG FOR
BOLIGAKTIESELSKABER OG BOLIGANPARTSSELSKABER OMFATTET AF § 8
I LOV OM ANDELSBOLIGFORENINGER OG ANDRE BOLIGFÆLLESSKABER****A/B BEVTOFTGADE 7/STENDERUPGADE 1**

Skemaet skal bruges af mulige købere i deres overvejelser om køb af andelsbolig. Derfor er det vigtigt, at skemaet udleveres så tidligt som muligt i processen.

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.**08-06-2026****Der kan være vigtige nye oplysninger, som ikke fremgår af skemaet**

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. den dato, der er nævnt ovenfor. Du skal være opmærksom på, at der siden denne dato kan være sket ændringer i oplysningerne i skemaet.

Du skal endvidere være opmærksom på, at skemaet kan anvendes ved flere salg i samme regnskabsår. *Sker det skal foreningens bestyrelse oplyse alle væsentlige ændringer i de nøgleoplysninger, der fremgår af dette skema (f.eks. væsentlige ændringer i finansieringen eller ejendomsvurderingen), som bestyrelsen er bekendt med, når skemaet anvendes på ny. Denne oplysning skal gives i en særskilt erklæring (bilag 3) sammen med skemaet. Spørg bestyrelsen, hvis du er i tvivl, om du har fået oplysningerne.*

Søg professionel rådgivning

Du kan bruge skemaet til at få et overordnet billede af foreningen – dens økonomi, vedligeholdelse, lån, mv. Det er alle faktorer, der er vigtige for det samlede indtryk af foreningen. Herudover kan du bruge skemaet til at vurdere, om din egen personlige økonomi passer til foreningens økonomi – dvs. om du har råd til at bo i andelen nu og i de kommende år.

Din egen boligafgift og andelsværdi

Hvis foreningens udgifter og formue fordeles efter m², er det relativt let at beregne den grundlæggende boligafgift (uden forbedringer mv.) og andelsværdien for de forskellige andele i foreningen – også for den andel du påtænker at købe. Skemaets forklaringer viser sammenhængen.

Læs foreningens kommentarer til sidst i skemaet

Et nøgletalsskema belyser ikke alt. Læs derfor foreningens eventuelle kommentarer til sidst i skemaet.

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.	08-06-2026
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31-12-2025
Seneste regnskabsperiode	01-01-2025 – 31-12-2025

A1	Navn	A/B BEVTOFTGADE 7/STENDERUPGADE 1
A2	Adresse	C/O Cobblestone A/S, Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby
A3	CVR-nr.	14899308

	Antal	BBR Areal, m²	Det samlede areal af alle andelshavernes boliger benyttes til beregning af en lang række nøgletal i skemaet. Nøgletallene viser, hvad andelshaverne i gennemsnit betaler i boligafgift pr. m² andel, osv. Foreninger der fordeler udgifter og formue efter m² kan bruge alle skemaets oplysninger til videre beregning af udgifter mv. pr. andel, jf. også forklaringerne til de enkelte felter.
B1	Andelsboliger	19	1.556
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0
B6	I alt	19	1.556

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige Indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒
C3	Boligafgiften er tilnærmelsesvist opgjort efter indskud, idet der er mindre differencer			
	Fordelingstallet bruges til at fordele foreningens formue (andelsværdien) og udgifter (boligafgiften) mellem andelshaverne. Fordelingstallet for en andelsbolig til salg kan ses af oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z14 og Z15).			

D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1907

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐ ☒
E2	Hvis foreningen skulle få meget alvorlige økonomiske problemer og f.eks. gå konkurs, kan du tabe købsprisen og i nogle tilfælde mere end det. Hvis du hæfter for mere end købsprisen, er det vigtigt at kende omfanget af denne yderligere hæftelse.	

		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐	☐
F1B	Tidspunkt for værdiansættelsesprincip	31-12-2019			

		Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒	☐

		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	40.000.000	25.707
F2B	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0

F2C

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.592.482	1.023
----	-------------------------------------	-----------	-------

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4	
----	-------------------------------------	---	--

Andelsboligforeningen kan anvende et af følgende fire forskellige *værdiansættelsesprincipper* når den skal opgøre *ejendommens værdi*:

1. Den oprindelige anskaffelsespris for hele ejendommen.
2. En valuarvurdering.
3. Den senest ansatte offentlige ejendomsværdi.
4. Den senest ansatte offentlige ejendomsværdi reguleret med udviklingen i nettoprisindekset.

Ejendommens værdi indgår i beregningen af *andelsværdien*. (For at komme frem til andelsværdien (se K1) skal man blandt andet fratrække gældsposterne).

En del af ejendommens værdi kan evt. tilskrives forbedringsarbejder, som foreningen har gennemført.

Når foreningen skal beregne andelsværdien, vælger den i nogle tilfælde at afsætte "reserver" til at imødegå tab, mv. Det kaldes for *Generalforsamlingsbestemte reserver*. Disse reserver er ikke direkte penge (likvider), men kan for eksempel være en belåningsmulig.

Foreningen kan bruge reserverne som en "*buffer*", hvis f.eks. værdien af ejendommen skulle falde, eller hvis der er behov for ekstraordinær vedligeholdelse. Dermed vil f.eks. fald i værdien af ejendommen eller ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse ikke nødvendigvis påvirke andelshavernes andelsværdi (andelskronen).

Jo større "*buffer*" i procent, jo mere stabil vil andelskronen kunne være.

	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	
Et "ja" i øverste række betyder, at andelsboligforeningen har modtaget offentligt tilskud. Hvis foreningen nedlægges kan disse offentlige tilskud kræves betalt tilbage. Et "ja" i midterste række betyder, at foreningen har modtaget offentligt tilskud til opførelsen af ejendommen efter en af de love fra årene 1918 - 1921, som gav mulighed for at yde sådanne tilskud. Der blev knyttet en række forpligtelser (tilskudsbestemmelser) til tilskuddet, bl.a. til anvendelse af overskud ved overdragelsen af de enkelte andele. Disse særlige forpligtelser er fastsat enten i foreningens vedtægter eller i en deklaration, og vedtægterne/deklarationen er tinglyst på ejendommen. Foreningen kan købe sig fri for disse forpligtelser ved at betale et bestemt frigørelsesbeløb efter lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. Frigørelsesbeløbet skal som hovedregel betales til kommunen. Foreningen bliver først omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i sin helhed efter et frikøb. Et "ja" i nederste række betyder, at der er tale om en ejendom, som er bygget på en grund købt af kommunen. Kommunen har betinget sig ret til at tilbagekøbe ejendommen på et bestemt tidspunkt, og denne ret er fastlagt i en tilbagekøbsklausul. Kommunens tilbagekøbspris svarer typisk til den oprindelige salgssum, dog evt. med tillæg af bygningserstatning. Det vil ofte være muligt for foreningen at få ophævet tilbagekøbsklausulen eller få udskudt tilbagekøbstidspunktet mod betaling til kommunen. Tilbagekøbsklausuler kaldes også for hjemfaldspligt Hvis ejendommen er pålagt tilskudsbestemmelser og/eller tilbagekøbsklausul, er det en god idé at søge rådgivning, så du bliver helt klar over, hvilken betydning det har for foreningen og dig som andelshaver.		

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	574
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0
Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m² areal til foreningens driftsudgifter. En andel på 100 m² betaler i gennemsnit 100*574 kr. om året i boligafgift. Nogle andelsboligforeninger udlejer lokaler til private eller til erhverv. Det kan være boliger, butikker eller garager, mv. Især udlejning til erhverv kan være en fordelagtig, men også usikker, indtægt. Hvis foreningens indtægter fra udlejning forsvinder, skal beløbet betales af andelshaverne. Jo mindre beløbet er, jo mindre udgør udlejningen en risiko for foreningens – og dermed for andelshavernes – økonomi. En andel på 100 m² modtager i gennemsnit 100*(0+0) kr. om året i lejeindtægt. Hvis indtægten fra f.eks. erhvervslejen forsvinder i en kortere eller længere periode vil andelens boligafgift alt andet lige skulle stige med 100*0 kr. i denne periode. Nogle foreninger sikrer sig mod udsving i boligafgiften som følge af midlertidigt lejetab, ved at have en højere opsparing.		

	Ja	Nej
I Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?	☐	☒
Lejemål, der ikke kan udlejes, giver færre lejeindtægter for foreningen, jf. ovenfor.		

	2023	2024	2025
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	120	31	124
Et overskud er en opsparing, som kan bruges, hvis foreningen f.eks. får uforudsete udgifter. Hvis tallet er positivt spares der op (en del af opsparingen kan være brugt til afdrag på gælden), og hvis tallet er negativt, har foreningen haft underskud. Der vises tal for de sidste 3 år. Underskud enkelte år er almindeligt og kan være begrundet i f.eks. ekstraordinær vedligeholdelse (se M2). En andel på 100 m² opsparede i 2025 100*124 kr. af andelens boligafgift.			

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	21.862
K2 Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.822
K3 Teknisk andelsværdi	24.684
Andelsværdien er den gennemsnitlige værdi pr. m² andel. Beløbet svarer i princippet til den friværdi i foreningen, som du køber dig ind i. Gælden er den gæld i foreningen, du som andelshaver skal være med til at afdrage og betale renter af. Omsætningsaktiverne vil typisk bestå af summen af beløb foreningen har stående i banken, værdpapirer og beløb, som foreningen har til gode hos f.eks. lejere, andelshavere, SKAT, m.fl. Den tekniske pris angiver den pris købere af andele skal betale, hvis man tager højde for, at både friværdi og gæld skal betales af andelshaveren. Når prisen beregnes på denne måde får man en pris, der kan sammenlignes med andre andelsboliger (der f.eks. kan have større eller mindre gæld). Man skal dog være opmærksom på, at prisen vil afspejle, at man i nogle foreninger ikke bare køber en bolig til sig selv, men også køber f.eks. erhvervslokaler/boliger/garageanlæg eller andet, der f.eks. udlejes til andre. Den højere pris vil i så fald modsvares af højere lejeindtægter, jf. H2 og H3.	

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	☒	☐
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?	☒	☐
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	☐	☒
L4	hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?	☐	☐
L5	Er der opsparet midler til vedligeholdelsesarbejder, der kan anvendes uden påvirkning af boligafgiften?	☐	☒
Mange andelsboligforeninger udarbejder løbende en detaljeret plan for ejendommens vedligeholdelse og renovering. <u>Foreninger stiftet fra 1. juli 2018 skal udarbejde vedligeholdelses planer.</u> En teknisk rapport, der beskriver ejendommens stand, belyser hvilke vedligeholdelsesmæssige og byggetekniske risici, der kan være forbundet med at købe sig ind i andelsforeningen. Hvis foreningen har fået udarbejdet et eller flere af disse dokumenter, skal de udleveres til køber. Hvis foreningen vælger at udlevere materialet i papirform kan den nøjes med at udlevere konklusionerne, såfremt disse er dækkende for rapportens indhold. Hvis foreningens medlemmer har besluttet, at boligafgiften til næste år skal stige for eksempel pga. fremtidige vedligeholdelsesarbejder, vil det afspejle sig i oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z12).			

		2023	2024	2025
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	49	129	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	25	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	74	129	45
En andelsboligforenings omkostninger til vedligeholdelse består dels af løbende vedligehold og dels af større planlagte vedligeholdelses- og renoveringsarbejder. Afhængig af ejendommens stand og de planlagte og besluttede arbejder skal der afsættes flere eller færre penge til vedligehold. Der kan være stor forskel på udgifterne til vedligeholdelse mellem årene. Ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder kan forklare enkeltstående underskud på driften (se under punkt J i tabellen). Sammenlign evt. med andre foreninger. <i>Bemærk at beløbene er opgjort for alle foreningens kvadratmeter (og ikke kun andels-m²). Det betyder, at du kan bruge dette tal til at vurdere, hvor meget foreningen sætter af til vedligeholdelse på hele ejendommen, men ikke til at se, hvor stor en andel af din boligafgift, der går til vedligeholdelse af ejendommen.</i>				

N	Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)	c
Ejendommens energimæssige stand har betydning for dine varmeudgifter. Alt andet lige vil en højere energimæssig stand betyde lavere varmeudgifter for den enkelte andelshaver.		

4.FINANSIELLE FORHOLD

O

Lån og finansielle aftaler	Restgæld (Værdi ved indfrielse)	Afdrages pt. på gælden	Påbegyn- delse af afdrag	Rentetil- pasning periode	Næste rentetil- pasning	Restlø- betid, år
Realkreditlån, fastforrentet lån	2.651.233	Ja				23,50
Realkreditlån, fastforrentet lån	1.510.219	Ja				26,17
Realkreditlån, fastforrentet lån	432.640	Ja				28,58
Kassekredit	0					
I alt	4.594.092					
Tabellen giver en oversigt over foreningens lån og finansielle aftaler. For hvert lån vises <i>lånetype</i> (er der variabel eller fast rente osv.), <i>restgælden</i> (hvad koster det at indfri lånet/aftalen), <i>om der afdrages på gælden</i> , <i>restløbetid</i> i år.						

4.1 Afdrag

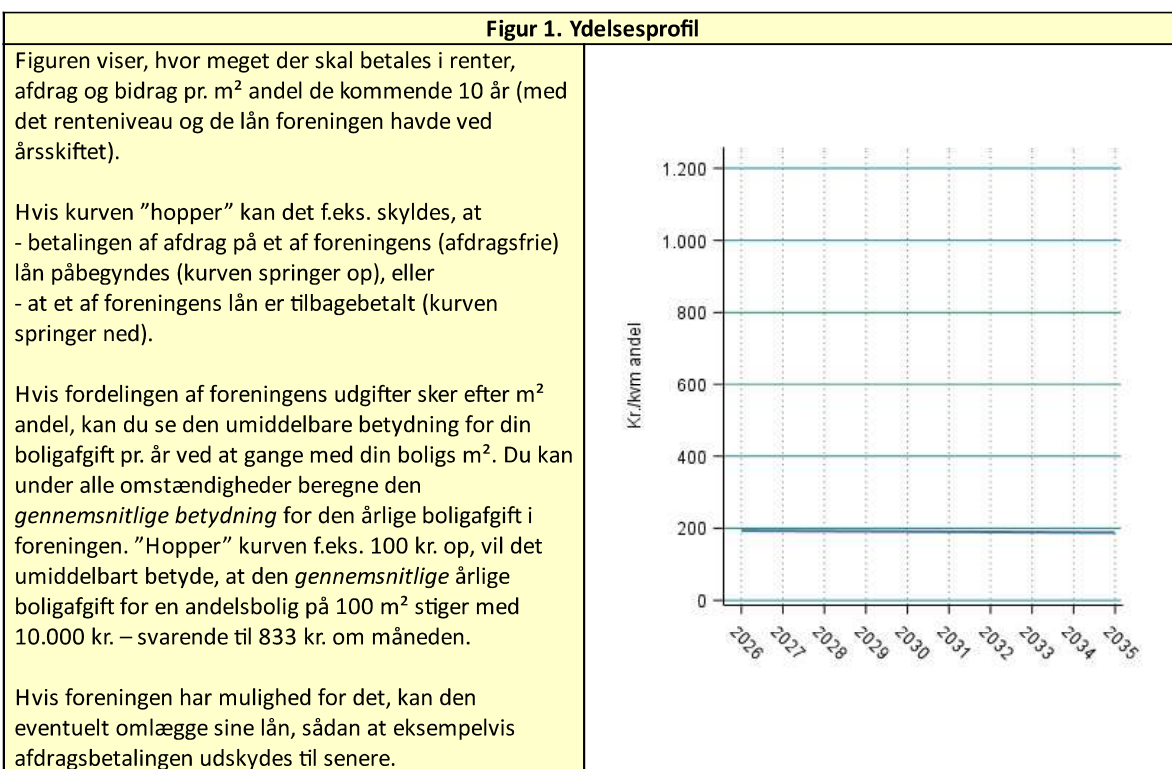
Q

		%
Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:		100
Et afdragsfrit lån er et lån, hvor der i en del af lånets løbetid (f.eks. 10 år) ikke betales afdrag. Til gengæld er afdraget i lånets resterende løbetid (f.eks. 20 år) højere end et tilsvarende lån med afdrag over hele perioden (30 år).		
Hvis procenten er 100, afdrages på alle foreningens lån. Hvis procenten er 0, er alle foreningens lån afdragsfrie, og lånene er stadig så nye, at afdragsperioden ikke er påbegyndt. Procenter derimellem angiver, at der delvist afdrages på gælden.		
Procenter lavere end 100 betyder, at der i de kommende år vil ske stigninger i afdragsbetalingen, <i>med mindre foreningen omlægger sine lån og udskyder afdragene.</i>		

R

		2023	2024	2025
Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)		98	102	106
Afdrag på gælden er en opsparing, som forøger andelenes værdi tilsvarende. I nogle tilfælde afdrager foreningen ekstraordinært på deres realkreditgæld. Det vil i så fald fremgå af nøgletallet. Tallene angiver, hvor meget der pt. afdrages. Fremtidige ændringer i afdragene fremgår af figur 1.				
En andel på 100 m ² brugte i 2025 100*106 kr. af andelens boligafgift til afdrag på gælden (opsparing, der gør andelen mere værd).				

S



T

Figur 2. Ydelsesprofil ved renteændringer

Figuren viser betydningen for betalingen på lånene pr. m² andel, hvis renten stiger med 1 pct.point eller falder med 1 pct.point.

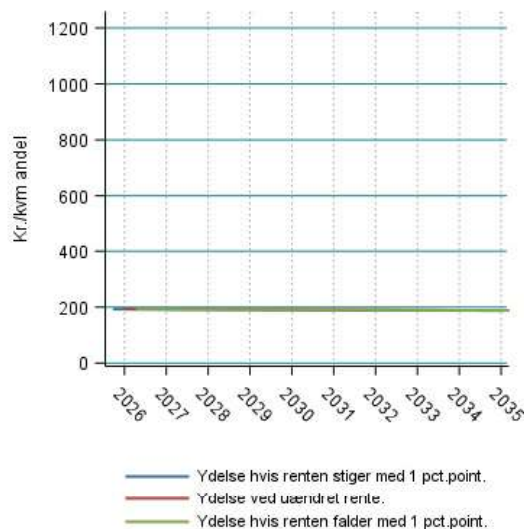
Betydningen af en rentestigning kan aflæses af den røde kurve.

Betydningen af et rentefald kan aflæses af den grønne kurve.

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for den årlige boligafgift i foreningen. Stiger ydelsen f.eks. med 100 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at den *gennemsnitlige* årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

(Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m²).

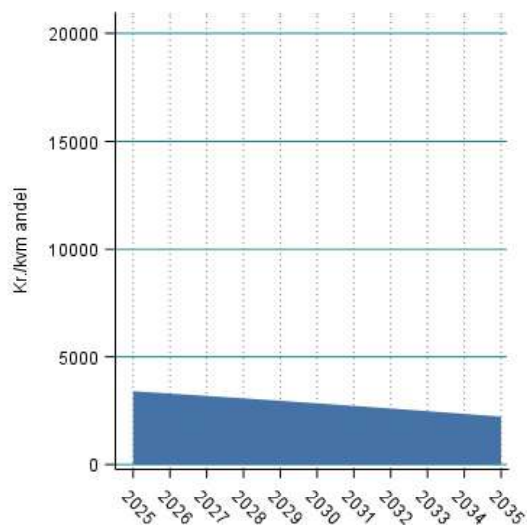
Nogle foreninger har en opsparing, der kan bruges på at betale de stigende udgifter som følge af rentestigninger. I det tilfælde vil boligafgiften ikke nødvendigvis stige ved stigende renter.



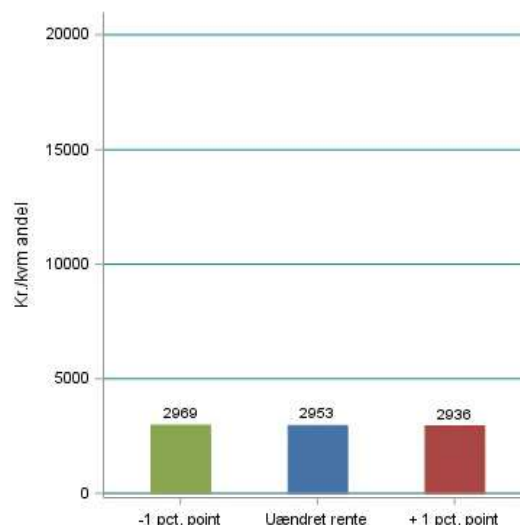
U

Figur 3. Udvikling i restgæld

A) Udviklingen i foreningens nominelle restgæld.



B) Værdien af foreningens restgæld ved indfrielse.



Figuren til venstre (figur a) viser udviklingen i foreningens *nominelle* gæld pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet). Gælden reduceres år for år, hvis der afdrages på gælden.

Figuren til højre (figur b) viser værdien af foreningens gæld når renten ændres. Renteændringer på gælden har betydning for foreningens regnskab (gælden ved indfrielse) og kan have betydning for andelsværdien. Der er vist tre eksempler:

- Den blå søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten er uændret (2.953 kr./m²-andel).
- Den grønne søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten falder 1 pct.point (2.969 kr./m²-andel).
- Den røde søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten stiger 1 pct.point (2.936 kr./m²-andel).

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for værdien af andelshavernes gæld.

Hvis fordelingen af foreningens formue og gæld sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din del af gælden ved at gange op med din boligs m². Stiger gælden f.eks. med 1.000 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at gælden for en andelsbolig på 100 m² i *gennemsnit* stiger med 100.000 kr.

5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

V

Bemærkninger

A/B Bevtoftegade 7/Stenderupgade 1

Budget 2026

for perioden
01.01.2026 - 31.12.2026

Cobblestone A/S
Gammel Køge Landevej 57, 3. sal
2500 Valby

Reference 43

Version 01

04-05-2026

Indholdsfortegnelse	Side
Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Resultatbudget for 1.1 - 31.12 2026	4
Noter til resultatbudget for 1.1 - 31.12 2026	5 - 6

Foreningsoplysninger

A/B Bevtøftegade 7/Stenderupgade 1
CVR-nr. 14 89 93 08

Beliggende

Bevtøftegade 7/Stenderupgade 1
1736 København V
Matr.: 1408 Udenbys Vester Kvarter

Administration

Cobblestone A/S
Gammel Køge Landevej 57, 3. sal
2500 Valby

Ejendomsadministrator: Peder Linnebjerg Pedersen
Controller: Bettina Hoelmkjaer

Revision

Redmark
Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg



A/B Bevtøftegade 7/Stenderupgade 1

Driftsbudget for 2026

		Budget 2026	Realiseret 2025	Budget 2025
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Diverse indtægter	1	10.000	0	10.000
Indtægter, andelsboligforeninger	2	894.000	886.592	886.594
Andre indtægter	3	0	12.480	0
Renteindtægter	4	0	237	0
Indtægter i alt		904.000	899.309	896.594
Udgifter				
Driftsudgifter	5	301.900	287.975	285.800
Renholdelse	6	9.600	10.416	9.200
Reparation og vedligeholdelse	7	83.000	68.956	93.194
Lønninger, atp, mv.	8	43.000	35.568	40.000
Administrative omkostninger	9	165.500	167.094	160.400
Renteudgifter	10	135.000	136.511	137.000
Udgifter i alt		738.000	706.519	725.594
Driftsresultat		166.000	192.790	171.000
Resultatet anvendes således:				
Afdrag prioritetsgæld		166.000	164.913	171.000
Likviditets resultat		0	27.877	0

Noter til driftsbudget for 2026

	Budget 2026 kr.	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 kr.
Note 1. Lejeindtægter			
Diverse indtægter, ejendom	10.000	0	10.000
Lejeindtægter i alt	10.000	0	10.000
Note 2. Indtægter, andelsboligforeninger			
Boligaft, opkrævet	894.000	886.592	876.370
Indtægter, andelsboligforeninger i alt	894.000	886.592	876.370
Note 3. Andre indtægter			
Arbejdsdage	0	12.480	0
Andre indtægter i alt	0	12.480	0
Note 4. Renteindtægter			
Renteindtægter, bank	0	237	0
Renteindtægter i alt	0	237	0
Note 5. Driftsudgifter			
Ejendomsskatter	96.600	85.306	85.300
Renovation	63.000	63.275	64.000
Skorstenfejer	3.500	2.493	2.800
Renhold fortove	7.000	6.517	6.600
Fælles Gårdanlæg / Gårdlaug	55.000	54.966	55.000
Elforbrug	6.000	7.516	8.000
Ejendomsforsikring	48.600	45.111	45.100
Andre forsikringer	6.100	6.003	0
Ulykkes- og Arbejdsskadeforsikring	3.500	3.378	7.500
Abonnementer	5.100	4.840	11.500
Fyrrum	0	658	0
Kabel-TV	7.500	7.365	0
Småanskaffelser	0	548	0
Driftsudgifter i alt	301.900	287.975	285.800
Note 6. Renholdelse			
Rengøringsartikler	0	334	0
Haveanlæg	0	739	0
Graffiti afrensning	9.600	9.343	9.200
Renholdelse i alt	9.600	10.416	9.200

Note 7. Reparation og vedligeholdelse

Noter til driftsbudget for 2026

	Budget 2026	Realiseret 2025	Budget 2025
	kr.	kr.	kr.
Garmester	0	1.786	0
Maler	0	574	0
Varmeanlæg	0	32.688	0
Vandmåler	0	32.392	0
Elektriker	0	1.198	0
Vedligeholdelse	83.000	0	100.000
Fælles lokale	0	318	0
Reparation og vedligeholdelse i alt	83.000	68.956	100.000

Note 8. Lønninger, atp, mv.

Løn F.	43.000	35.568	40.000
Lønninger, atp, mv. i alt	43.000	35.568	40.000

Note 9. Administrative omkostninger

Bestyrelsesgodtgørelse	13.500	13.500	12.500
Telefon	2.000	1.800	2.000
Porto/kopiering/Fragt	1.000	1.661	500
Kontorartikler	500	838	500
Generalforsamlinger og møder	5.000	3.070	5.000
Administrationshonorar	75.000	73.303	73.300
Blendhonorar	3.000	2.250	0
Revision	20.800	20.100	20.100
Varmeregnskaber	25.000	22.714	27.500
Vurderingshonorar A/B	10.700	21.125	10.500
Gebyrer	7.000	6.732	8.500
Administrationshonorar øvrige	2.000	0	0
Administrative omkostninger i alt	165.500	167.094	160.400

Note 10. Renteudgifter

Renteudgifter, prioritetslån	135.000	136.511	137.000
Renteudgifter i alt	135.000	136.511	137.000

Referat af ordinær generalforsamling 2026

i A/B Bevtogtgade 7 / Stenderupgade 1

afholdt torsdag den 21. maj 2026

Dagsorden for generalforsamlingen er som følger:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
- 3) Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
- 4) Fremlæggelse og godkendelse af drifts- og likviditetsbudget
- 5) Forslag
- 6) Valg af 2 repræsentanter til gårdlauget

På valg er:

Kristian Poulsen
Stefanie Langaa Jensen

- 7) Valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg i år er:

Kristian Poulsen. Modtager genvalg.
Pernille Lyck. Modtager genvalg

- 8) Valg af suppleanter

På valg i år er:

Mikkel Bang
Stefanie Langaa Jensen

- 9) Valg af administrator og revisor, bestyrelsen indstiller til genvalg.
- 10) Eventuelt

Referat:

Formand Charlotte Goldfeld fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte.

I alt 13 lejligheder ud af 18 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen.

Ad 1. Valg af dirigent

Peder L. Pedersen fra Cobblestone Administrationshuset A/S blev valgt som hhv. dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden.

Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

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

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Formand Charlotte Goldfeld fra bestyrelsen aflagde på bestyrelsens vegne årets beretning.

Det har været et stille år

Vandmålerprojektet er endeligt afsluttet.

Ellers er der blevet udført almindelig daglig vedligehold.

Der har været afholdt 1 arbejdsweekend, hvor følgende arbejder er udført.

- Opsat dueværn
- Klat malet opgange.
- Pudset vinder
- Ordnet bed ude på gaden.

Har man ikke mulighed for at deltage på arbejdsweekender, kan man ved henvendelse til bestyrelsen få anvist en opgave der kan løses på andet tidspunkt.

Beretningen blev uden yderligere kommentarer taget til efterretning

Ad 3. Fremlæggelse af årsrapport

Peder L. Pedersen kommenterede og gennemgik det med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2025.

Regnskabet udviser et årets resultat på kr. 27.877 - efter afdrag på prioritetsgæld.

Der er afdraget i året kr. 164.914 på foreningens realkreditlån.

Der var indkommet et ændringsforslag om at udtræde af fastfrysningen af valuarvurderingen og fastsætte en højere andelsværdi end den der foreslås af bestyrelsen i regnskabet.

Forslag vedlagt.

Årsregnskabet blev sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

Forslagsstiller begrundede kort ændringsforslaget, som vil give en andelskrone på ca. kr. 145. Efter en kort debat om ændringsforslaget, blev ændringsforslaget sat til afstemning.

Da der ikke var flertal forslaget, 6 stemte for, 6 imod og en blank stemme faldt forslaget.

Bestyrelsen forslag om en andelskrone på kr. 124,1294 blev enstemmigt vedtaget.

Side 2 af 3

Ad 4. Fremlæggelse af budget

Peder L. Pedersen gennemgik budgettet for 2026.

Der er ingen boligafgiftsregulering.

Budget udviser efter afdrag på foreningens realkreditlån, et resultat på kr. 0,-

Budgettet blev enstemmigt vedtaget

Ad 5. Forslag

Punktet udgik, da der ikke indkommet forslag.

Ad 6. Valg af 2 repræsentanter til gårdlauget

Følgende blev valgt:

Kristian Poulsen

Stefanie Langaa Jensen

Ad 7. Valg af bestyrelse

Kristian Poulsen og Pernille Lyck blev enstemmigt genvalgt til bestyrelsen for 2 år.

Ad 8 Valg af suppleanter

Som suppleanter blev valgt:

- Mikkel Bank
- Stefanie Langaa Jensen

Hermed består den samlede bestyrelse af:

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| - Charlotte Goldfeld (formand) | (på valg i 2027) |
| - Kristian Poulsen | (på valg i 2028) |
| - Pernille Lyck | (på valg i 2028) |
|
 | |
| - Mikkel Bank | suppleant |
| - Stefanie Langaa Jensen | suppleant |

Ad 9. Valg af revisor og administrator

Redmark Statsautoriseret revisionspartnerselskab og Cobblestone A/S blev genvalgt som henholdsvis revisor og administrator.

Ad 10. Eventuelt

Da der stadig opleves udfordringer omkring støjniveauet ved brug af festlokalet og de omkring liggende arealer, loftsgang, tagterrasse m.m..

Blev der snakket om forskellige løsninger på dette.

Bestyrelsen indskærpede at de regler der er for brug af lokalet skal overholdes.

De vil samtidig overveje om reglerne skal reguleres/strammes for brug af lokalet.

Husk at der altid på opslagene i opgangene om lån/brug af festlokalet, skal oplyses telefonnr. på den andelshaver der bruger/booker lokalet, så andre andelshavere kan komme i kontakt med denne, hvis der opleves. u hensigtsmæssig brug af lokalerne, der kan være til gene for andre andelshavere

Underskrevet digitalt jf. vedhæftede underskriftsside

Side 3 af 3



Referat af ordinær generalforsamling 2025

i A/B Bevtoftgade 7 / Stenderupgade 1

afholdt tirsdag den 6. maj 2025

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
- 3) Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
- 4) Fremlæggelse og godkendelse af drifts- og likviditetsbudget
Bestyrelsen stiller forslag om regulering af boligafgiften med 2 % pr. 1. juni 2025.
- 5) Forslag
- 6) Valg af 2 repræsentanter til gårdlauget

På valg er:

Kristian Poulsen
Stefanie Langaa Jensen

- 7) Valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg i år er:

Charlotte Goldfeld, formand. Modtager genvalg.

- 8) Valg af suppleanter

På valg i år er:

Mikkel Bang
Carina Hein

- 9) Valg af administrator og revisor, bestyrelsen indstiller til genvalg.

- 10) Eventuelt

**Referat:**

Formand Charlotte Goldfeld fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte.

I alt 4, heraf 1 ved fuldmagt, lejligheder ud af 18 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen.

Ad 1. Valg af dirigent

Peder L. Pedersen fra Cobblestone Administrationshuset A/S blev valgt som hhv. dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden.

Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

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

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Formand Charlotte Goldfeld fra bestyrelsen aflagde på bestyrelsens vegne årets beretning.

Det har været et stille år

Der har været afholdt gode og effektive arbejdsweekender, hvor følgende arbejder er udført.

- Opsat nye vand og varmemålere.
- Husk arbejdsweekend den 17 & 18 maj.
Har man ikke mulighed for deltage på de ovenstående datoer, kan man ved henvendelse til bestyrelsen få anvist en opgave der kan løses på andet tidspunkt.

Beretningen blev uden yderligere kommentarer taget til efterretning

Ad 3. Fremlæggelse af årsrapport

Peder L. Pedersen kommenterede og gennemgik det med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2024, samt bilag 4 med de centrale økonomisk nøgletalsoplysninger.

Regnskabet udviser et årets resultat på kr. 48.340, - før afdrag på prioritetsgæld.

Der er afdraget i året kr. 181.106 på foreningens realkreditlån.

Årsregnskabet og den foreslået andelskrone på 124,1294 blev enstemmigt godkendt.

Ad 4. Fremlæggelse af budget

Peder L. Pedersen gennemgik budgettet for 2025.

Boligaftigten reguleres med 2% pr. 1. juni 2025

Budget udviser efter afdrag på foreningens realkreditlån, et resultat på kr. 0,-

Budgettet blev enstemmigt vedtaget

Ad 5. Forslag

Punktet udgik, da der ikke indkommet forslag.

**Ad 6. Valg af 2 repræsentanter til gårdlauget**

Følgende blev valgt:

Kristian Poulsen

Stefanie Langaa Jensen

Ad 7. Valg af bestyrelse

Charlotte Goldfeld blev enstemmigt genvalgt som formand

Ad 8 Valg af suppleanter

Som suppleanter blev valgt:

- Mikkel Bank
- Stefanie Langaa Jensen

Hermed består den samlede bestyrelse af:

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| - Charlotte Goldfeld (formand) | (på valg i 2027) |
| - Kristian Poulsen | (på valg i 2026) |
| - Pernille Lyck | (på valg i 2026) |
|
 | |
| - Mikkel Bank | suppleant |
| - Stefanie Langaa Jensen | suppleant |

Ad 9. Valg af revisor og administrator

Redmark Statsautoriseret revisionspartnerselskab og Cobblestone A/S blev genvalgt som henholdsvis revisor og administrator.

Ad 10. Eventuelt

Ingen af de repræsenterede havde noget til eventuelt.

Underskrevet digitalt jf. vedhæftede underskriftsside

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

Charlotte Goldfeld

Navn returneret af MitId: Charlotte Goldfeld

Bestyrelsesformand

ID: 49e4f9e2-65a5-4c1d-a5fe-8a82bf8f4937

IP-adresse: 89.23.224.222:32441

Dato for underskrift: 14-05-2025 18:33:58 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Pernille Lyck

Navn returneret af MitId: Pernille Lyck

Bestyrelsesmedlem

ID: 5ee389b9-de4f-4d0f-876b-4fc48b7b0da1

IP-adresse: 152.115.216.242:12776

Dato for underskrift: 12-05-2025 08:32:36 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Kristian Poulsen

Navn returneret af MitId: Kristian Poulsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 8603bbcb-5856-4dab-a0a1-621657e51b36

IP-adresse: 89.23.224.222:13208

Dato for underskrift: 12-05-2025 21:37:50 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Peder Linnebjerg Pedersen

Navn returneret af MitId: Peder Linnebjerg Pedersen

Dirigent

ID: 194c2ebf-e81a-4ba8-84e1-3dbfadcc1570

IP-adresse: 128.77.139.200:58934

Dato for underskrift: 12-05-2025 08:27:01 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



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

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

**Vedtægter
for
andelsboligforeningen
"Bevtoftegade 7/Stenderupgade 1"**

Navn, hjemsted og formål:

§ 1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen "Bevtoftegade 7" og "Stenderupgade 1".

Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 1408 Udenbys Vester kvarter, beliggende Bevtoftegade 7 og Stenderupgade 1, 1736 København V.

§ 3

Som medlem kan optages enhver, der beboer, eller som med bestyrelsens godkendelse, samtidig med optagelsen, flytter ind i en lejlighed. Hvert medlem må kun have én lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jfr. dog § 12.

Indskud, hæftelse og andel.

§ 4

For beboerne, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet kr. 175,00 pr. kvm. Indskuddet skal betales kontant, idet medlemmerne er berettiget til at modregne, hvad der ved stiftelsen indestår som depositum eller forudbetaling eller på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 2:

Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen, skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andels og lejlighed.

§ 5

Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen, samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt pantkøberne har taget forbehold herfor. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

Stk. 2:

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, 1.pkt., indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

§ 7

Andelene i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 14 - 22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i § 6 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og/eller den til enhver tid gældende lovgivning herom.

Stk. 2:

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og/eller den til enhver tid gældende lovgivning herom. For-

eningen kan kræve, at andelshaveren/rekvirenten betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 4 a.

Stk. 3:

I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Der henvises til øvrige gamle regler herom i tidligere gældende lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 4:

For andelen udstedes andelsbevis; der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale:

§ 8

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftigten og de øvrige vilkår angives.

Stk. 2:

Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følges af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligafgift:**§ 9**

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

Vedligeholdelse m.v.:**§ 10**

Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 2:

Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse.

Forandringer:**§ 11**

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.

Stk. 2:

Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

Udlejning m.v.:**§ 12**

En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse.

Husorden:**§ 13**

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.m.

Overdragelse af andelen:**§ 14**

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver.

Overdragelsessum:**§ 15**

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom.

§ 16

Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 2:

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for

mangelfuld vedligeholdelsestilstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldtud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåden:

§ 17

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste regnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2:

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse.

Stk. 3:

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr.

Stk. 4:

Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrel-

sens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller – auktion.

Stk. 5:

Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på indfrielse af garantien - afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser.

Stk. 6:

Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

Stk. 7:

Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 18

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

§ 20

Andelsboligforeninger, der efter 1. januar 1980, har erhvervet ejendommen efter reglerne om tilbudspligt i lov om leje eller i lov om ejerlejligheder, kan ikke fravige bestemmelserne i § 14, stk. 1, § 15 og § 17, stk. 1-3 og stk.4, 1. pkt.

Dødsfald.

§ 21

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2:

Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse har han ret til at overdrage sin andel og lejlighed.

Samlivsophævelse.

§ 22

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen og myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2:

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen.

Stk. 3:

Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse:**§ 23**

Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-22 om overførsel af andel.

Eksklusion:**§ 24**

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- 1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet,
- 2) når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet,
- 3) når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt,
- 4) når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Stk. 2:

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i §18.

Generalforsamling:**§ 25**

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
5. Valg til bestyrelsen.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.

Stk. 2:

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Stk. 3:

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet, revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

§ 26

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2:

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3:

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4:

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, en andelshaver fra foreningen eller en advokat.

§ 27

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, slag af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2:

Forslag om vedtægtsændringer, slag af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne tilstede på generalfor-

samlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 28

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og helle bestyrelsen.

Bestyrelsen:

§ 29

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 30

Bestyrelsen består af 3 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden to suppleanter.

Stk. 2:

Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

Stk. 3:

Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år af gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer, dog kun for et år ad gangen. Bestyrelsesuppleanter vælges for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4:

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 31

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2:

Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3:

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2:

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er til stede.

Stk. 3:

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formanden eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

§ 33

Foreningen tegnes af formanden og et andet bestyrelsesmedlem i forening.

Stk. 2:

Bemyndiget til at underskrive erklæring om adkomst (til brug for tinglysning af pant, udlæg eller lign. i andelsboliger) ifølge lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber og/eller den til enhver tid værende lovgivning herom er den til enhver tid værende administrator ved en advokat eller ved 2 medarbejdere fra samme firma i fællesskab.

Stk. 3:

Bestyrelsen er i samråd med administrator og uden forudgående godkendelse på en generalforsamling bemyndiget til at omlægge foreningens eksisterende lån når dette viser sig fordelagtigt, herunder også forlængelse af lånetiden.

Regnskab og revision.**§ 34**

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Stk. 2.

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes en beregning på statusdagen af værdien af samtlige andele i foreningen i overensstemmelse med reglerne i § 15. Beregningens resultat anføres som note i regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

§ 35

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning.

§ 36

Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

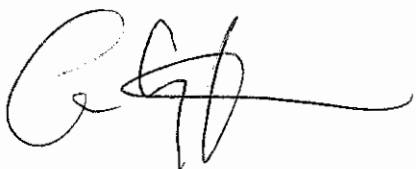
Stk. 2:

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Stk. 3:

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 14. februar 1991.

§ 7 stk. 1. ændret, § 7 nyt stk. 2 og stk. 3. Gl. § 7 stk. 2 ændret til stk. 4. § 17, stk. 3 tilføjet nyt 2. pkt. § 17 nyt stk. 4. § 17, gl. stk. 4 ændret til stk. 5 § 17 gl. stk. 5 ændret til stk. 6 og gl. stk. 6 ændret til stk. 7. § 33. nyt stk. 2 og stk. 3. Ordinær generalforsamling 20.04.2005.



Forslag om tillæg til vedtægterne

§ 26 A

Stk.1: Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse/e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e- mail adresse kan modtage beskeder/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mail adresse, skal medlemmet straks give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.

Stk. 2: Når foreningen har registreret en e-mail adresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til en lejligheden) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via fx e-boks eller lignende.

Stk. 3: Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.

Stk. 4: Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet ikke har oplyst e-mail til administrator.

Stk. 5: Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

Vedtaget på den ordinære generalforsamling 25/4-2016

AB Bevtoftegade 7/Stenderupgade 1

Tillæg til vedtægternes § 17, stk. 5

Ved salg skal sælger betale gebyr på kr. 5.000,- , til dækning af de udgifter foreningen har ved udarbejdelse af valuar vurdering, beløbet vil blive modregnet i sælgers provenu.

Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling afholdt den 5. november 2018.

Policecertifikat - 3420972

Cobblestone A/S - Ejendomsforsikring

Udskrevet den 07.01.2026

Vi skal hermed bekræfte, at ejendomsforsikring er etableret i Protector Forsikring for nedennævnte ejendom med de anførte dækninger pr. de anførte dat

43 **A/B Bevtøftgade 7 m.fl.**

Forsikringssted: Bevtøftgade 7, Stenderupgade 1

Matr. nr.: 1736 København V

Opførelsesår: 1408

Forsikret areal: 1907

Fredningsstatus: 1.842 m²

Police opr. ikraft: Ingen

Forsikringsform: Nyværdi, medmindre andet fremgår af de særlige betingelser nedenfor

Generel selvrisko: 01.01.2024

Forsikringsbetingelser: PD100 samt WTW særlige vilkår 1.21

Policens omfang: **Obligatorisk dækning:**

Bygningsbrand
Kortslutning
Restværdi
Udsmykning
Anden bygningsskade (fx. vand og indbrud)
Huslejetab kr. 12.000.000 i 36 mdr.
Husejeransvar
All Risk / Entreprise kr. 5.000.000
Ansvar (beboerarb)
Ansvar (bestyrelse) - tingskade
Ansvar (vasketøj)
Ansvar (arb.maskiner)
Nøgler
Dørsprængning
Oprydning/jordskade
Skade forvoldt af dyr (ikke bekæmpelse)
Løsøre kr. 500.000
Genhusning/opmagasinering
Pludselig skade

Særlig selvrisko

Se side 2

10.000 kr.

500 kr.

Dæknings-oversigt

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Valgfri dækninger:

Svamp- og insektskade
Glas - ingen selvrisko
Glaskeramiske kogeplader
Sanitet - ingen selvrisko
Udvidet rørskade og stikledning
Udvidet vandskade
Hærværk og graffiti
Ekstra huslejetab
Ekstra løsøre
Valgfri tillægsdækning

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Nej

01-01-2026

01-01-2026

01-01-2026

01-01-2026

01-01-2026

01-01-2026

01-01-2026

01-01-2026

01-01-2026

01-01-2026

01-01-2026

01-01-2026

Helårlig præmie til betaling

44.653 kr.

Hovedpolice hos Protector Forsikring er det juridiske grundlag for dækningerne. Hvis nuværende dækninger er etableret i flere forsikringsselskaber, eller med forskellig udløbsdato, kan ikrafttrædelsesdato afvige fra ovenstående. Ved opkrævning af polisen tillægges lovpligtig skadeforsikringsafgift til staten, ialt 418 kr.

Hvis Cobblestone A/S ikke længere er administrator for ejendommen vil den nuværende forsikring blive slettet pr. førstkomende fornyelsesdato. Ved ejerskifte vil den nuværende forsikring blive slettet pr. ejerskiftedato. Hvis den nye ejer fortsat benytter Cobblestone A/S som administrator, kan forsikringen fortsætte i ny ejers navn. Opsiges samarbejdet med Willis Towers Watson I/S vil forsikringen blive bragt til ophør ved førstkomende fornyelsesdato.

Policecertifikat - 3420972

Cobblestone A/S - Ejendomsforsikring

Udskrevet den 07.01.2026

Side 2

43 **A/B Bevtøftgade 7 m.fl.**

Helårlig præmie: 44.653 kr. Præmien indeksreguleres hvert år.

Forfald: Rammeaftalen er tegnet for en 3-årig periode regnet fra 1. januar 2024

Evt. forbehold:

**Særlige
betingelser:**

**Vand-, rør-
stikledning- og
udvidet vandskade
selvrisiko:**

For vand-, rør-, stikledning og udvidet vandskade gælder en selvrisiko på kr. 15.000.
Hvis der er valgt en generel selvrisiko der er højere end kr. 15.000, vil denne være gældende.

Fredningsklausul

Ingen

Indkaldelse til ordinær generalforsamling i A/B Bevtoftgade/Stenderupgade

På vegne af bestyrelsen skal jeg i overensstemmelse med foreningens vedtægter herved indkalde til ordinær generalforsamling til afholdelse:

**torsdag den 21. maj 2026 kl. 18:00
i foreningens mødelokale, Bevtoftgade 7, 5. tv.**

Dagsorden for generalforsamlingen er som følger:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
- 3) Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
- 4) Fremlæggelse og godkendelse af drifts- og likviditetsbudget
- 5) Forslag
- 6) Valg af 2 repræsentanter til gårdlauget

På valg er:

Kristian Poulsen
Stefanie Langaa Jensen

- 7) Valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg i år er:

Kristian Poulsen. Modtager genvalg.
Pernille Lyck. Modtager genvalg

- 8) Valg af suppleanter

På valg i år er:

Mikkel Bang
Stefanie Langaa Jensen

- 9) Valg af administrator og revisor, bestyrelsen indstiller til genvalg.

- 10) Eventuelt

Vedlagt årsregnskab for 2025 samt budget for 2026.

Hvis en andelshaver ønsker at stille et selvstændigt forslag, skal andelshaveren aflevere forslaget til formanden senest 8 dage før generalforsamlingen, jvf. vedtægternes § 26, stk. 2, der herefter bekendtgør forslaget for de øvrige andelshavere ved at hænge det op i opgangene eller på anden vis senest 4 dage før generalforsamlingen, jvf. vedtægternes § 23, stk. 3.

For at forslaget kan behandles på generalforsamlingen, skal det tydeligt fremgå hvad forslaget har af konsekvens for foreningen og dens medlemmer. Det skal ud fra forslaget være muligt at stemme "ja, nej eller blankt".

Hvis forslaget er forbundet med en udgift, skal størrelsen på udgiften være oplyst, ligesom finansieringen af udgiften skal fremgå af forslaget – det vil sige hvordan afholdes udgiften, eksempelvis via foreningens henlagte midler, regulering af fællesudgifter/boligafgift, via lån /kassekredit eller kontant indbetaling?

I det tilfælde der stilles forslag om ændring af husorden/vedtægter, skal det tydeligt fremgå hvilken paragraf/bestemmelse i husordenen/vedtægten, der foreslås ændret/tilføjet. Derudover skal det fremgå hvad paragraffen/bestemmelsen ændres fra og til.

Afslutningsvis skal det oplyses, at du/I som medlem af foreningen, kan oprette dig/er som bruger til vores online system via vores hjemmeside www.cobblestone.dk. Her kan du/I blandt andet se relevante dokumenter for foreningen som referater, vedtægter mv.

Såfremt De er forhindret i at deltage på generalforsamlingen, vedlægger vi en fuldmagt til Deres udfyldelse og underskrift. Fuldmagten skal afleveres til dirigenten på generalforsamlingen.

Fuldmagt kan afgives efter bestemmelserne i vedtægternes § 26, stk. 4.

Indkaldelse til ordinær generalforsamling i A/B Bevtoftgade/Stenderupgade

På vegne af bestyrelsen skal jeg i overensstemmelse med foreningens vedtægter herved indkalde til ordinær generalforsamling til afholdelse:

tirsdag den 6. maj 2025 kl. 18:00
i foreningens mødelokale, Bevtoftgade 7, 5. tv.

Dagsorden for generalforsamlingen er som følger:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
- 3) Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
- 4) Fremlæggelse og godkendelse af drifts- og likviditetsbudget
Bestyrelsen stiller forslag om regulering af boligafgiften med 2 % pr. 1. juni 2025.
- 5) Forslag
- 6) Valg af 2 repræsentanter til gårdlauget

På valg er:

Kristian Poulsen
Stefanie Langaa Jensen

- 7) Valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg i år er:

Charlotte Goldfeld, formand. Modtager genvalg.

- 8) Valg af suppleanter

På valg i år er:

Mikkel Bang
Carina Hein

- 9) Valg af administrator og revisor, bestyrelsen indstiller til genvalg.

- 10) Eventuelt

Vedlagt årsregnskab for 2024 samt budget for 2025.

Hvis en andelshaver ønsker at stille et selvstændigt forslag, skal andelshaveren aflevere forslaget til formanden senest 8 dage før generalforsamlingen, jvf. vedtægternes § 26, stk. 2, der herefter bekendtgør forslaget for de øvrige andelshavere ved at hænge det op i opgangene eller på anden vis senest 4 dage før generalforsamlingen, jvf. vedtægternes § 23, stk. 3.

For at forslaget kan behandles på generalforsamlingen, skal det tydeligt fremgå hvad forslaget har af konsekvens for foreningen og dens medlemmer. Det skal ud fra forslaget være muligt at stemme "ja, nej eller blankt".

Hvis forslaget er forbundet med en udgift, skal størrelsen på udgiften være oplyst, ligesom finansieringen af udgiften skal fremgå af forslaget – det vil sige hvordan afholdes udgiften, eksempelvis via foreningens henlagte midler, regulering af fællesudgifter/boligafgift, via lån /kassekredit eller kontant indbetaling?

I det tilfælde der stilles forslag om ændring af husorden/vedtægter, skal det tydeligt fremgå hvilken paragraf/bestemmelse i husordenen/vedtægten, der foreslås ændret/tilføjet. Derudover skal det fremgå hvad paragraffen/bestemmelsen ændres fra og til.

Afslutningsvis skal det oplyses, at du/I som medlem af foreningen, kan oprette dig/jer som bruger til vores online system via vores hjemmeside www.cobblestone.dk. Her kan du/I blandt andet se relevante dokumenter for foreningen som referater, vedtægter mv.

Såfremt De er forhindret i at deltage på generalforsamlingen, vedlægger vi en fuldmagt til Deres udfyldelse og underskrift. Fuldmagten skal afleveres til dirigenten på generalforsamlingen.

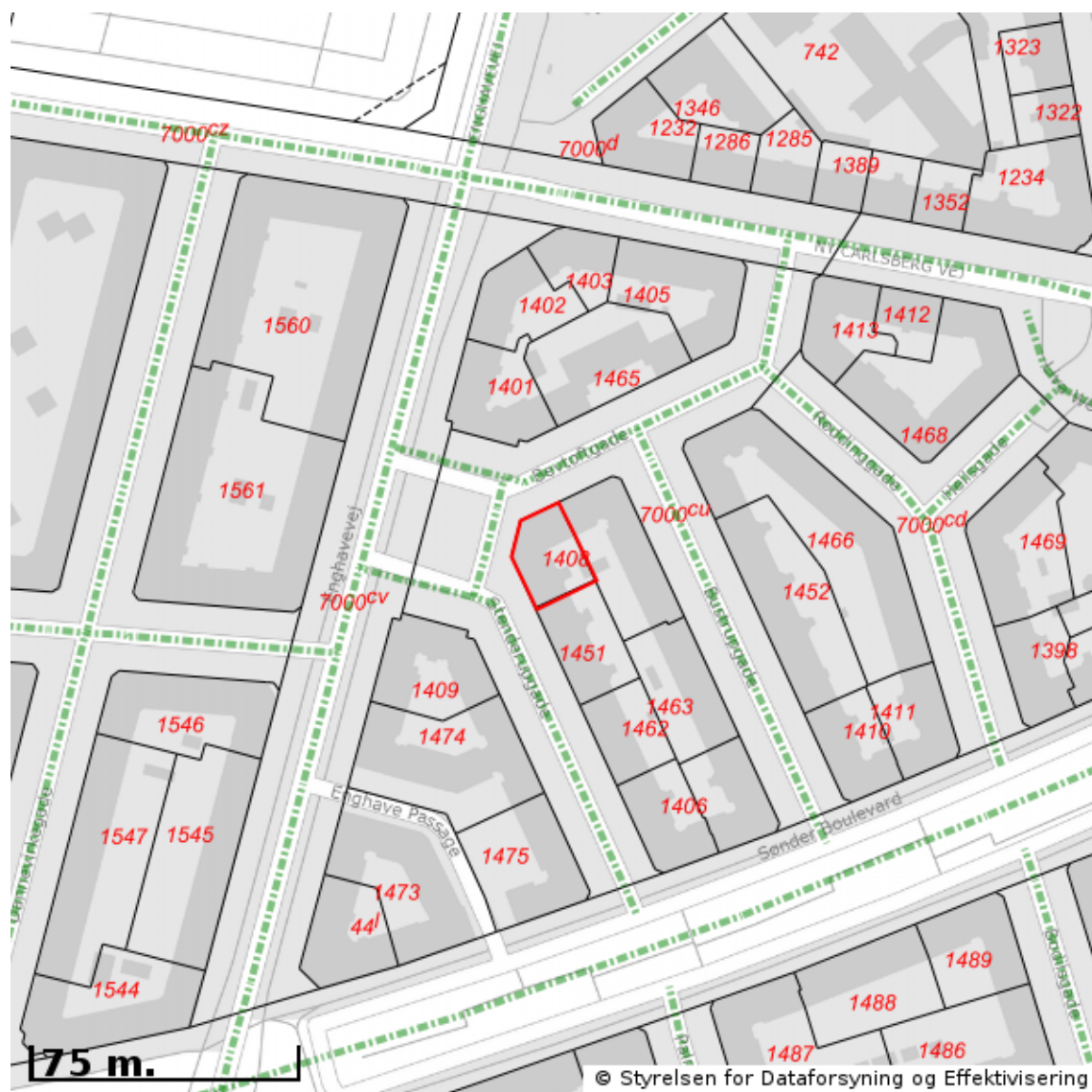
Fuldmagt kan afgives efter bestemmelserne i vedtægternes § 26, stk. 4.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 29-06-2026.



Signaturforklaring:

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

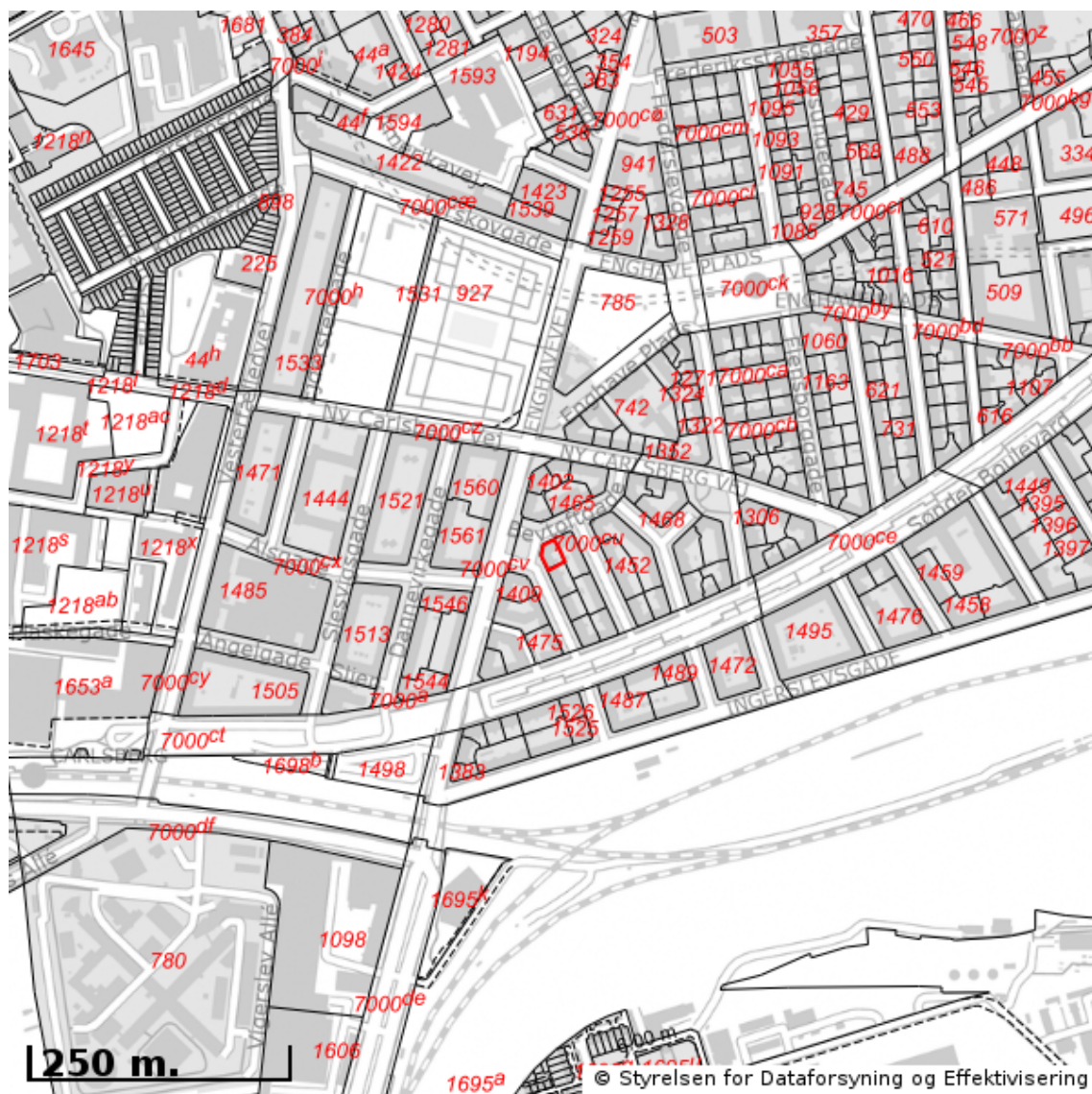
Kortet viser med farvemarkering de veje og stier, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, private fælles eller private/almene/udlagte private fælles. Status for veje/stier uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysning om disse.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Øversigt over råstofområder

Berørende matr. 1408 Udenbys Vester Kvarter, København
Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 29-06-2026.



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.



Forureningsattester

Dette dokument er genereret ud fra et øjebliksbillede af hvilke jordstykker og tilhørende data, der hørte under det pågældende BFE-nummer på tidspunktet for udtrækket. Danmarks Miljøportal kan ikke garantere, at der er fuldt ud samme data og jordstykker tilhørende BFE-nummeret på et senere tidspunkt.

BFE-nummer: 6024984

Ejerlav og jordstykke: (2000174,1408)



1408, Udenbys Vester Kvarter, København, København Kommune

Jordstykke	Ejerlavsnavn	Kommune	Region
1408	Udenbys Vester Kvarter, København	København Kommune	Region Hovedstaden

Forureningsstatus for jordstykket

Status efter jordforureningsloven(kortlægningsinfo)

- Der er for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på det pågældende jordstykke.

Områdeklassificering

- Jordstykket er omfattet af områdeklassificering. Jordstykket er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

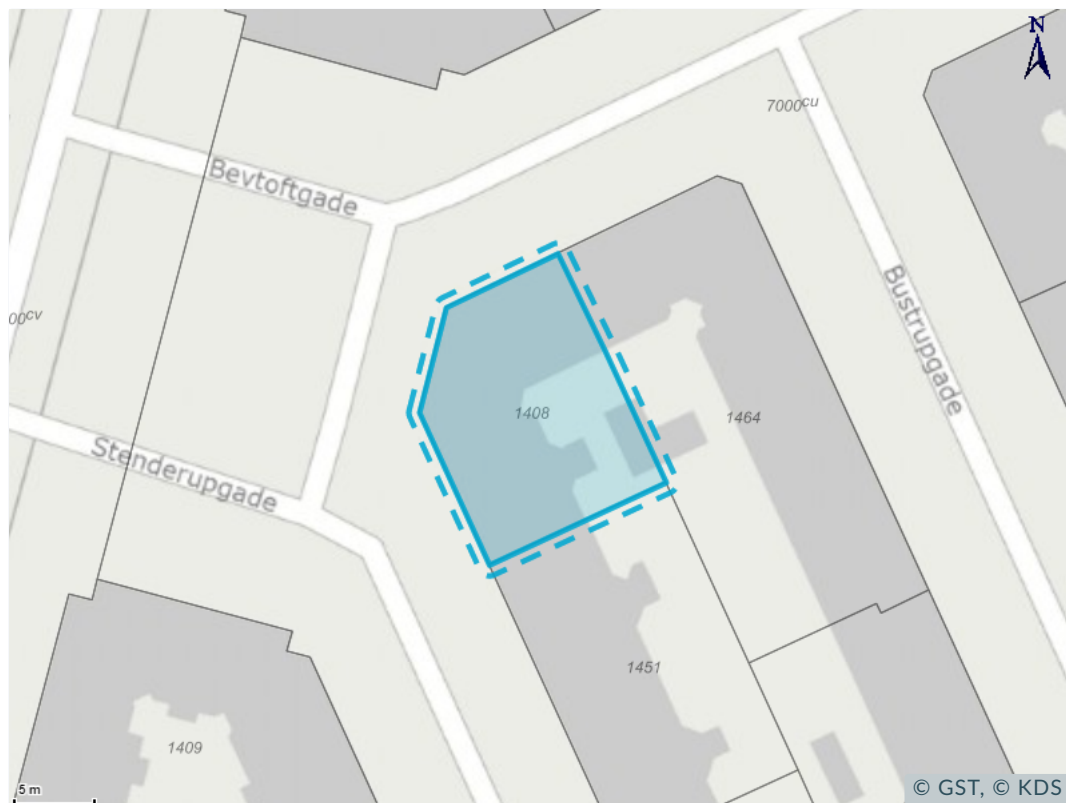
Påbud

- Der er på dette jordstykke ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Området

Regionens jordforureningsstatus for området

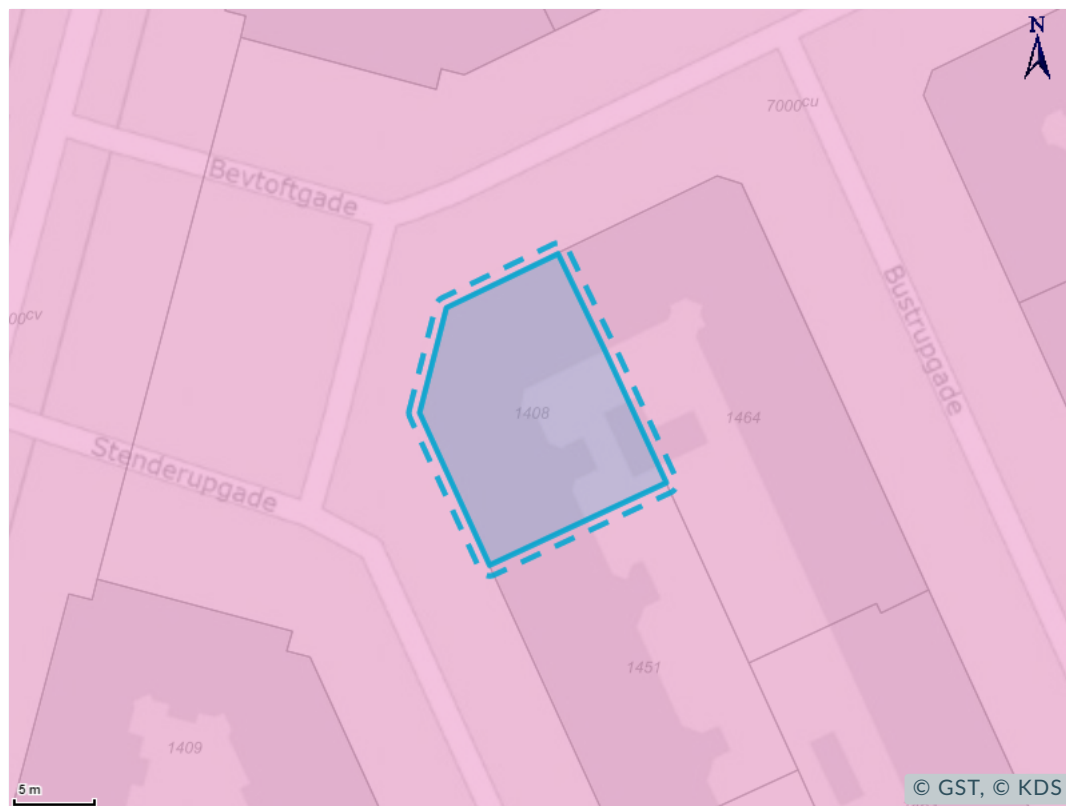
Forureningsniveauet på et jordstykke opdeles i V1 og V2. V1 giver grundlæggende oplysninger om forureningskilder, mens V2 bekræfter skadelig forurening. Der kan være nuancer for specifikke forhold og markeringer for løste problemer.





Kommunens Områdeklassificering og påbud for området

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.



- Søgeareal
- Markering
- Analysefrit område (Kategori 1)
- Analysefrit område (Kategori 2)
- Område med krav om analyser
- Påbud - Aktiv
- Påbud - Længerevarende vilkår



Kontaktoplysninger

Region Hovedstaden

Adresse:	Region Hovedstaden, Center for Regional Udvikling, Kongens Vænge 2, 3400 Hillerød
Mail:	miljoe@regionh.dk
Website:	www.regionh.dk
Beskrivelse:	Bemærk, at Regionen ikke indberetter lokaliserede (uafklarede) oplysninger for København og Tårnby kommune. I disse to kommuner kan Regionen derfor ligge inde med lokaliserede (uafklarede) oplysninger, uanset hvilken forureningsstatus, der fremgår af jordforureningsattesten. For øvrige kommuner kan Regionen i enkelte tilfælde ligge inde med lokaliserede (uafklarede) oplysninger, uanset hvilken forureningsstatus, der fremgår af jordforureningsattesten. Se Region Hovedstadens hjemmeside for nærmere information om, hvordan jordforureningsoplysninger kan hentes (https://www.regionh.dk/miljoe)

København Kommune

Adresse:	Rådhuset, Rådhuspladsen 1, 1599 København V
Mail:	miljoe@kk.dk
Website:	www.kk.dk
Beskrivelse:	Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificeringen i denne attest, kan det skyldes, at data ikke er opdateret.



Ordforklaring

Jordforurening, V1

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Jordforurening, V2

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forurening kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Lokaliseret (uafklaret)

Et areal betegnes som lokaliseret (uafklaret), hvis der er oplysninger, som endnu ikke er i vurderet i forhold til kortlægning. Uafklarede oplysninger kan eksempelvis være historiske oplysninger vedrørende tidligere aktiviteter på en grund eller oplysninger om fund af forurening. Uafklarede oplysninger kan dermed efter yderligere gennemgang af eksempelvis arkiver og sagsbehandling resultere i en kortlægning af en grund eller i en status som "Udgået inden kortlægning".

Nuancering

Nuancering af kortlægning på V2, på baggrund af den risiko, den kortlagte forurening udgør eller kan udgøre for den aktuelle anvendelse til boligformål.

Udgået Efter Kortlægning

Forureninger, som har været kortlagt på vidensniveau 1 eller 2, men som er udgået af kortlægningen.

Udgået Inden Kortlægning

Lokaliteter, hvor der er foretaget en oprensning så de ikke bliver kortlagt som forurenede (V2). Desuden findes der lokaliteter i denne kategori, hvor det har været vurderet om de skulle kortlægges som mulig forurenede (V1) men hvor lokaliteten frikendes på baggrund af de historiske oplysninger.

Områdeklassificering

Område, hvor jorden antages at være lettere forurenede, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af Jordstykket på kort. I enkelte tilfælde kan unøjagtigheder eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at Jordstykket fejlagtig overlapper et andet jordstykke og påvirker informationer om områdeklassificering herpå. Hvis attesten indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over Jordstykket på <https://danmarksarealinformation.miljoeportal.dk/>. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

Igangværende påbud - JFL

Areal, hvor kommunen har meddelt et påbud efter jordforureningsloven. Det kan være enten et aktivt påbud eller et påbud, hvor der alene er længerevarende vilkår (f. eks. belægning eller monitoring). Når et påbud er helt opfyldt, oplyses det ikke i jordforureningsattesten. Kommunen skal oplyse om påbud efter jordforureningsloven jf. reglerne i Bekendtgørelse om indberetning og registrering af jordforureningsdata, dvs. påbud meddelt efter 1. juli 2014 efter de hjemler, der er fastsat. Kommunen kan oplyse om påbud efter andre hjemler og påbud, som er meddelt tidligere, når de er igangværende.



Danmarks Miljøportal

Om Danmarks Miljøportal

Danmarks Miljøportal er et fællesoffentligt partnerskab ejet af staten, kommunerne og regionerne, der har til formål at understøtte digital miljøforvaltning i Danmark.

Danmarks Miljøportals mål er, at miljødata inddrages tidligt i alle beslutninger, der har en miljøpåvirkning. Det gør vi ved at skabe let og åben adgang til miljødata, der gør det muligt for myndigheder og virksomheder at integrere miljø i deres beslutninger.

Kontakt

Danmarks Miljøportal
1780 København V
Nyropsgade 30

Oplysninger

Ean-nr.: 5798000871007
CVR.: 29776938
Tlf.: +45 31 50 15 70

Udskriftsdato: onsdag den 19. august 2026

VEJ nr 9588 af 17/06/2025 (Gældende)

Vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Social- og Boligmin., j.nr. 2024-5849

Vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger

Indledning

Siden udgivelsen af cirkulære nr. 43 af 21. april 1986, ”Cirkulære om prisfastsættelsesbestemmelser i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber”, er der sket væsentlige ændringer af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (”andelsboligloven”).

Herunder er prisfastsættelsesbestemmelserne for andelsboligerne ændret flere gange, seneste ved lov nr. 330 af 9. april 2024, der trådte i kraft den 15. april 2024.

Ved den seneste lovændring, blev der indført en ny værdiansættelsesmetode for andelsboligforeningers ejendom. Andelsboligforeningens ejendom kan herefter værdiansættes efter fire metoder:

- a) anskaffelsesprisen,
- b) den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (ved en valuarvurdering),
- c) den senest ansatte ejendomsværdi, eller
- d) den senest ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Den seneste lovændring medførte endvidere, at valuarvurderingens gyldighedsperiode er forlænget fra 18 måneder til 42 måneder.

Denne vejledning erstatter cirkulære nr. nr. 43 af 21. april 1986, ”Cirkulære om prisfastsættelsesbestemmelser i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber”.

Vejledningen baseres sig på lovgivningen, forarbejderne til de konkrete bestemmelser og retspraksis, hvor dette fremgår.

Social- og Boligministeriet bemærker, at der er en væsentlig forskel på værdiansættelse i regnskabsmæssig forstand (efter årsregnskabsloven) og efter andelsboligloven. Vejledningen omhandler alene andelsboliglovens regler og forholdene heri.

1. Anvendelsesområde

1.1. Andelsboligforening

Andelsboligloven gælder for andelsboligforeninger, der ejer en ejendom til helårsbeboelse med flere end to beboelseslejligheder, jf. andelsboligloven § 1, stk. 1, og på øvrige boligfællesskaber, jf. lovens § 1 a.

Loven finder ikke anvendelse på ejendomme, der tilhører en almen boligorganisation og ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

1.2. Beboelseslejlighed

Igennem andelsboligloven er benævnelsen ”beboelseslejlighed” anvendt. Det er *ikke* en afgrænsning til, at loven alene gælder for etageejendomme. Loven og prisfastsættelsesbestemmelserne finder derfor også anvendelse på andelsboligforeninger, hvis ejendom er opbygget som rækkehuse eller fritliggende huse. Begrebet skal derfor fortolkes udvidende.

Bygningens fysiske udformning er derfor underordnet for, om loven – og dermed nærværende vejledning – finder anvendelse.

1.3. Andelsboligforeningens vedtægter

Andelsboligforeningen bliver først stiftet, når der er truffet beslutning herom ved den stiftende generalforsamling. På den stiftende generalforsamling vil andelshaverne blandt andet vedtage og godkende andelsboligforeningens vedtægter.

Til forskel fra ejerlejligheder findes der ikke et sæt vedtægter, som finder anvendelse, såfremt andelsboligforeningen ikke har vedtaget egne vedtægter. Der findes derfor som udgangspunkt ikke en andelsboligforening, uden der er vedtaget et sæt vedtægter.

Stiftelsen sker derfor ved beslutningen på den stiftende generalforsamling. Dette er også til forskel fra ejerlejligheder, der – underordnet om der måtte være vedtaget særvedtægter – opstår ved opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder.

Med hjemmel i andelsboligloven har ministeriet udstedt et sæt vejledende normalvedtægter for andelsboligforeninger. Herudover har Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) udarbejdet et sæt vedtægter, der kaldes standardvedtægter.

Andelsboligforeningen er ikke forpligtet til at anvende hverken normalvedtægten eller standardvedtægten, og andelsboligforeningen kan derfor principielt lave helt egne vedtægter (der helt, delvist eller slet ikke kan være inspireret af normalvedtægten og/eller ABF's standardvedtægt).

Andelsboligforeningens vedtægter binder andelsboligforeningen og andelshaverne. Det er muligt at fastsætte regler om ejendommens og andelsboligens værdiansættelsesmetode i vedtægterne, herunder kan andelsboligforeningen i vedtægterne beslutte, hvilken værdiansættelsesmetode, der skal anvendes til fastsættelsen af ejendommens værdi. Sådanne bestemmelser er bindende for andelsboligforeningen og andelshaverne, og kan alene ændres, såfremt der opnås det flertal til ændringerne, der er nødvendigt til at ændre vedtægterne. Hvis der er taget beslutning om værdiansættelsen i vedtægterne, har generalforsamlingen ikke samme valgfrihed, som de ellers har til valg af værdiansættelsesmetode, jf. vejledningens punkt 3.

2. Maksimalprisbestemmelsen

Reglerne om prisfastsættelse ved overdragelse af den enkelte andelsbolig, de såkaldte ”maksimalprisbestemmelser”, fremgår af andelsboliglovens § 5. Bestemmelsen finder alene anvendelse for *andelsboliger*. Udenfor bestemmelserne falder derfor de såkaldte ”erhvervsandele”, altså andele, der ikke har tilknyttet en ret til en bolig.

Nærværende vejledning finder derfor ikke anvendelse for prisfastsættelse af erhvervsandele. Er der derimod tale om en ”blandet andel”, altså hvor der er tilknyttet ret til både bolig og erhverv, finder andelsboliglovens § 5 anvendelse, hvorfor nærværende vejledning også omfatter disse andele.

Maksimalprisbestemmelsen i andelsboliglovens § 5, stk. 1, medfører, at sælgeren af en andelsbolig maksimalt må kræve en pris, som nedenstående tre poster ”med rimelighed kan betinge”. De tre poster er:

- 1) værdien af andelen i foreningens formue, tillagt
- 2) forbedringer i lejligheden, tillagt
- 3) eventuelt tillæg/fradrag som følge af andelsboligens vedligeholdelsesstand.

Maksimalprisbestemmelsen består derfor af disse tre poster. Posterne skal som udgangspunkt holdes adskilt og opgøres hver for sig.

Hertil kan tillægges prisen for særligt tilpasset eller installeret inventar, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 14 og vejledningens punkt 12.

3. Værdien af andelsboligforeningens formue

Andelsboligforeningens største aktiv er (normalt) ejendommen.

Værdien af ejendommen kan fastsættes efter én af nedenstående fire værdiansættelsesmetoder, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 42 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelse og markedsudvikling for udlejningsejendomme.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi.
- d) Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra førstkomende månedsindeks efter vurderingsterminen og frem til og med indekset for oktober i foreningens seneste afsluttede regnskabsår.

Det er ikke muligt for andelsboligforeningen at anvende andre metoder til at opgøre værdien af ejendommen end dem, der fremgår af andelsboliglovens § 5, stk. 2, heller ikke selvom disse måtte være korrekt i henhold til årsregnskabsloven eller internationale regnskabsstandards.

Den enkelte andelsboligforening har frihed til at vælge, hvilken værdiansættelsesmetode andelsboligforeningen ønsker at anvende. En andelsboligforening, der er stiftet ved erhvervelsen af en udlejningsejendom, har dog ikke valgfrihed i de første to år efter andelsboligforeningen er stiftet, og andelsboligforeningen skal i disse to år anvende anskaffelsesprisen ved værdifastsættelsen. I karensperioden er det muligt at tillægge værdien for forbedringer på ejendommen.

Reglerne giver andelsboligforeningen mulighed for at ændre værdiansættelsesmetode fra generalforsamling til generalforsamling, uden at skulle angive nogle objektive (eller subjektive) grunde herfor.

3.1. Hvis andelsboligforeningen har valgt værdiansættelsesmetode

En andelsboligforening kan have valgt værdiansættelsesmetode i deres vedtægter. Hvis ikke andelsboligforeningen har valgt værdiansættelsesmetode i deres vedtægter, er det ganske normalt, at de vælger den metode, der skal gælde for det næstkommende år på deres generalforsamling.

Hvis andelsboligforeningen skal have mulighed for at begrænse værdien af de enkelte andelsboliger til under den værdi, der er højst muligt i henhold til den metode, som andelsboligforeningen har valgt, skal dette fremgå af vedtægterne. Hvis en andelsboligforening eksempelvis i deres vedtægter har valgt, at ejendommen skal værdifastsættes til den kontante handelsværdi (valuarmetoden), kan andelsboligforeningen på deres generalforsamling alene fastsætte andelsværdien under den maksimale pris i henhold til den kontante handelsværdi, hvis der er hjemmel hertil i vedtægterne.

Hvis der ikke er hjemmel i vedtægterne til at sætte andelsværdien under maksimalprisen, vil andelsværdien svare til boligens andel af værdifastsættelsen for ejendommen fratrullet gælden, med eventuelle tillæg for forbedringer på ejendommen.

3.2. Hvis andelsboligforeningen ikke har valgt værdiansættelsesmetode

Det hænder, at andelsboligforeningen ikke har truffet en kollektiv beslutning om metoden i hverken vedtægter eller ved seneste generalforsamling.

I den situation kan der være opstået en kutyme i andelsboligforeningen for, hvilken ejendomsværdiansættelsesmetode, der skal anvendes. En kutyme om fastsættelse af prisen for andelsboligen kan være opstået, hvis andelsboligforeningen i en længere årrække forud for et salg har truffet beslutning om, at én bestemt værdiansættelsesmetode skal anvendes, og så "glemmer" at træffe beslutning i det år, hvor salget sker.

Ved dommen U1999. 1138/2Ø fastslog Østre Landsret, at der ikke var skabt en kutyme efter generalforsamlingens beslutninger to år i træk, hvorimod Østre Landsret i U1995. 935 slog fast, at der var etableret en kutyme, der var bindende for andelsboligforeningen, efter andelsboligforeningen havde anvendt samme beregningsmetode i syv år.

Hvis der derimod ikke er etableret en kutyme i andelsboligforeningen (og der ikke fremgår noget om værdiansættelsesmetoden i vedtægterne eller ved generalforsamlingerne), må valgfriheden mellem værdiansættelsesmetoderne overlades til den sælgende andelshaver. Dette skyldes, at det er sælgeren, der, i henhold til andelsboliglovens § 5, ikke må kræve en overpris fra køberen. Det er derfor sælgeren, der (i første led) skal sikre sig, at handlen sker til (maksimalt) maksimalprisen.

Sælger må derfor, såfremt værdiansættelsesmetoden ikke fremgår af hverken vedtægter, senest generalforsamlingsbeslutninger eller kutyme i andelsboligforeningen vælge mellem de fire værdiansættelsesmetoder. Sælger må også selv stå for afholdelse af eventuelle udgifter i forbindelse med opgørelsen af værdien i andelsboligforeningens formue, herunder må sælger selv bekoste en valuarvurdering, såfremt sælger ønsker at benytte den kontante handelsværdi som metode.

Det er ministeriets opfattelse, at den situation, hvor der hverken er en bestemmelse om værdiansættelsesmetoden i vedtægterne eller der er truffet beslutning ved seneste generalforsamling hører til sjældenhederne.

3.3. Nettoformueprincippet

Ved bestemmelse af andelsboligforeningens formue gælder det såkaldte nettoformueprincip. Princippet går ud på, at andelsboligforeningens formue skal fastsættes som "aktiverne fratrullet passiverne".

De fleste andelsboligforeninger har ét væsentligt aktiv, ejendommen. Andelsboligforeningerne har normalt også en række passiver, der har relation til aktivet, herunder realkreditlån, lån til vedligeholdelse, lån til modernisering eller lign.

Forsimplet og som eksempel kan det derfor siges, at opgørelsen af nettoformuen for ejendommen findes ved at opgøre ejendommens værdi (aktivet) og fratrække gælden i ejendommen (passivet/passiverne).

Det er dog ikke alle situationer, der ligner ovenstående forsimplede eksempel.

Andelsboligforeningens formue kan indeholde andre aktiver end blot andelsboligforeningens ejendom, herunder bankindeståelser (eks. en opsparing til renoveringer i andelsboligforeningen), ligesom andelsboligforeningen kan have passiver, der ikke relaterer sig til erhvervelsen og driften af ejendommen.

Ved opgørelse af nettoformuen skal man tage udgangspunkt i alle aktiver og alle passiver.

Andelsboligloven indeholder alene regler for værdiansættelse af ejendommen som aktiv, og opgørelsen af de passiver, der hører til ejendommen. Loven indeholder derimod ikke regler for, hvorledes øvrige aktiver og passiver skal opgøres, hvorfor de almindelige regnskabsmæssige regler (årsregnskabsloven) finder anvendelse for opgørelse af disse aktiver og passiver.

Ved salg af en andel, og opgørelsen af maksimalprisen, fordeles nettoformuen mellem andelshaverne efter andelsboligens fordelingstal.

Andelsboligens andel af nettoformuen er det beløb, som andelsboligsælger kan medtage ved opgørelsen af maksimalprisen under posten ”værdien af andelen i andelsboligforeningens formue”, jf. vejledningens punkt 2.

Ministeriet gør opmærksom på, at renteswap-aftaler skal behandles anderledes i andelskroneberegningen. Der henvises i den forbindelse til Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning, punkt 3.3.7. om ”Renteswaps”, og Erhvervsstyrelsens udtalelse fra marts 2021, hvoraf det blandt andet fremgår:

” ...Som følge af andelsboligforeningernes særlige karakteristika, herunder den primære anvendelse af årsregnskabet, finder styrelsen, det vil være mere hensigtsmæssigt at måle renteswappen til kapitalværdien, altså at der ikke tages hensyn til foreningens kreditværdighed m.v. Andelsboligforeninger kan ved anvendelse af vejledningen således anvende værdien ifølge banken til brug for måling af en renteswap i årsregnskabet.

Begrebet dagsværdi kan ikke anvendes som beskrivelse af målemetoden i årsregnskabet, hvis andelsboligforeningen vælger at måle renteswappen til den værdi som er opgjort af banken. Dette skyldes, at dagsværdi har en anden definition i årsregnskabsloven, og dette begreb er knyttet til IFRS 13.

Den af banken oplyste værdi er udtryk for nutidsværdien af de fremtidige pengestrømme over kontraktens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer, dvs. at der anvendes en risikofri rente ved tilbagediskonteringen. Styrelsen finder derfor, at denne målemetode reelt er et udtryk for en kapitalværdi, der defineres i årsregnskabsloven, som nutidsværdien af fremtidige netto ind- eller udbetalinger.

Styrelsen har dog fundet det hensigtsmæssigt at anvende et andet begreb end kapitalværdi, da tilbagediskonteringen er sket med den risikofrie rente. Andelsboligforeninger, som anvender vejledningen, skal således fremover oplyse under anvendt regnskabspraksis i årsregnskabet, at renteswappen måles til ”basisværdi”. ... ”

4. Anskaffelsesprisen

Den første værdiansættelsesmetode af ejendommen, der fremgår af loven er anskaffelsesprisen, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a.

Indledningsvist bemærkes det, at en andelsboligforening, der er stiftet ved erhvervelse af en udlejnings-ejendom *skal* anvende anskaffelsesprisen som værdifastsættelsesbeløb de første to år efter andelsboligforeningens stiftelse.

Ovenstående karenperiode gælder fra tidspunktet for andelsboligforeningens stiftelse og slutter derfor to år efter andelsboligforeningens stiftelse. Hvis stiftelsen eks. er sket den 2. juni 2022, udløber karenperioden den 2. juni 2024, hvorefter andelsboligforeningen frit kan vælge værdiansættelsesmetode.

I karenperioden kan der fortsat udføres forbedringer på ejendommen, som kan tillægges anskaffelsesprisen ved beregningen af den ”samlede anskaffelsespris”, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4, og vejledningens punkt 4.1 og punkt 8.

Karenperioden gælder ved erhvervelse af en udlejningsejendom, og dermed ikke i den situation, hvor andelsboligforeningens ejendom er nybyggeri.

4.1. Beregning

Anskaffelsesprisen består af købesummen tillagt andelsboligforeningens omkostninger ved købet.

Andelsboligforeningens omkostninger til købet er de omkostninger, som direkte kan henføres til andelsboligforeningens køb af ejendommen, herunder omkostninger til tinglysningsafgift og eventuelle advokat-omkostninger.

Derimod kan omkostninger der kan henføres til andelsboligforeningens optagelse af lån, herunder kurs-tab, antageligt ikke medtages som en del af anskaffelsesprisen. Endelig afklaring herom er henlagt til domstolene.

Til anskaffelsesprisen kan der tillægges værdien af forbedringer på *ejendommen*, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4, og vejledningens punkt 8.

4.2. Gældsposter

Ved opgørelsen af andelsboligforeningens formue, ved brug af anskaffelsesprisen, fratrækkes prioritetsgæld i andelsboligforeningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgæld, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 5, 1. pkt.

5. Valuarvurdering

Ejendommen kan også værdiansættes på baggrund af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen af handelsværdien må ikke være ældre end 42 måneder, og vurderingen skal være

foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelse og markedsudviklingen for udlejningsejendomme, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b.

Bestemmelsen blev nyaffattet ved lov nr. 555 af 29. maj 2018 og ændret ved lov nr. 330 af 9. april 2024.

Til valuarvurderingen kan der tillægges værdien af forbedringer på *ejendommen*, der er tilført efter vurderingen er foretaget, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4 og vejledningens punkt 8.

5.1. Vurderingen

Vurderingen af den kontante handelsværdi af ejendommen som udlejningsejendom skal udføres af en ”valuar med indsigt i prisfastsættelse og markedsudvikling for udlejningsejendomme”.

Kravene for hvordan valuaren skal vurdere ejendommen fremgår af bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar, hvortil der henvises.

Såfremt vurderingen ikke er foretaget af en person, der opfylder de objektive betingelser for at kunne vurdere ejendommen i henhold til bestemmelsen, kan vurderingen ikke lægges til grund ved fastsættelsen af ejendommens værdi. Se hertil dommen T:BB 2021.699 Ø, hvor en valuarvurdering blev tilsidesat som følge af, at valuarvurderingen var foretaget af en person, der ikke var valuar (andelsboligforeningens ejendoms værdi blev herefter under sagen fastsat ved syn og skøn, der var lavere end den handlede pris, hvorfor køber havde betalt en overpris for andelen).

5.1.1. Valuarvurderingens gyldighedsperiode

Valuarvurderingen har en gyldighedsperiode på 42 måneder (3½ år). Det svarer til, at en andelsboligforening kan anvende den samme valuarvurdering på tre på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger.

Hvis andelsboligforeningen i løbet af gyldighedsperioden konstaterer, at ejendommens værdi er faldet væsentligt, kan valuarvurderingen dog ikke længere lægges til grund ved overdragelse af andelsboliger, jf. U2013. 1076H.

5.1.2. Forholdet til årsregnskabsloven

I henhold til årsregnskabsloven og internationale regnskabsstandarde kan ejendommens værdi fastsættes til kostpris (anskaffelsespris) eller dagsværdi (handelsværdien på balancedagen).

Valuarvurderingen skulle gerne repræsentere dagsværdien ved valuarvurderingens udarbejdelse. Efter en almindelig fortolkning af årsregnskabsloven vil det samtidig betyde, at en valuarvurdering ikke kan anvendes under aktiverne i årsregnskabet til at brug for opstilling af andelsboligforeningens regnskab flere år efter, at valuarvurderingen er udarbejdet.

I forbindelse med ændringen af valuarvurderingens gyldighedsperiode vurderede det daværende Social-, Bolig- og Ældreministerium i lovens bemærkninger, at såfremt der ikke var sket ændring i de væsent-

lige parametre for vurderingen, ville vurderingen kunne anvendes i det efterfølgende regnskabsår, jf. Erhvervsstyrelsens ”Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger” (2021).

5.2. Gældsposter

Ved opgørelse af foreningens formue, ved brugen af valuarvurdering, fratrækkes prioritetsgæld i andelsboligforeningens ejendom opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsgælden og for indeksslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 5, 2. pkt.

5.2.1. Opgørelse af kursværdien

Uanset om ejendommen er belånt med realkreditlån eller indeksslån, skal indregningen af gælden ske til kursværdien.

Kursværdien er dagsværdien for gælden i ejendommen. Kursværdien opgøres i procenter, således at en kursværdi på 100 betyder, at gældens dagsværdi svarer 100 % til gældens numeriske størrelse i ejendommen. Kursværdien kan oplyses af ejendommens penge- eller realkreditinstitut og giver normalt ikke anledning til problemer ved opgørelsen.

Ministeriet er fortsat af den opfattelse, som har været herskende siden Bygge- og Boligstyrelsens J.nr. B-5783-40, at der skal tages udgangspunkt i, hvad gælden rent faktisk kan indfries til.

Hvis andelsboligforeningens gæld har en kursværdi over 100, samtidig med, at andelsboligforeningen kan indfri til kurs 100, skal gælden dermed optages på regnskabet til den reelle omkostning ved opsigelsen og tilbagebetalingen, kurs 100.

Ministeriet bemærker i den forbindelse, at valuarens fastsættelse af prisen på ejendommen til, hvad den kan ”handles” for, i forvejen er en illusion om, at ejendommen skal handles. Det er ministeriets generelle vurdering, at denne ”illusion” også finder anvendelse ved fastsættelsen af kursværdien for gælden, hvorfor der skal tages udgangspunkt i, hvad andelsboligforeningen ville kunne opsiges og indfri gælden til.

Der findes, så vidt ministeriet er vidende, ikke trykt retspraksis vedrørende ovenstående, og en endelig stillingtagen afventer derfor klar retspraksis herom.

Hvis indfrielsen af gælden skal ske til markedsprisen, selvom kursværdien er over 100, skal den reelle kursværdi lægges til grund.

For så vidt angår indregningen af renteswapaftaler henvises til Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning punkt 3.3.7. om ”Renteswaps”, og Erhvervsstyrelsens udtalelse fra marts 2021 og denne vejlednings punkt 3.3.

5.3. Fastholdt vurdering

Ved lov nr. 819 af 9. juni 2020 blev det muligt at fastholde en på fastholdelsestidspunktet gyldig valuarvurdering, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3.

Bestemmelsen gør, at andelsboligforeninger, der havde en gyldig valuarvurdering den 1. juli 2020, kan fastholde valuarvurderingen ubegrænset, dog kun indtil andelsboligforeningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering til fastsættelse af andelsværdier. Bestemmelsen er derfor en undtagelse til, hvor lang tid en valuarvurdering kan være gyldig efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b.

Loven er indført som konsekvens af de økonomiske virkninger, som indsættelse af lejelovens § 19, stk. 4, (daværende boligreguleringslovs § 5, stk. 2) kunne medføre for andelsboligforeningerne. I henhold til den (på daværende tidspunkt) nye bestemmelse i lejeloven kan lejen for lejemål omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje først fastsættes til det lejedes værdi efter en gennemgribende modernisering fem år efter sidste kontrolskifte. Loven indførte derfor en karenperiode for varslinger af det lejedes værdi på fem år, efter der var sket salg af en udlejningsejendom.

Det var forudset, at den nye bestemmelse i lejeloven ville medføre, at udlejningsejendomme ville blive mindre værd, da potentialet i afkastet som følge af karenperioden blev mindsket. Som følge af, at valuarer skal vurdere andelsboligforeningens ejendom som en udlejningsejendom, er valuarerne nødsaget til at medtage det forventede lavere afkast. Et lavere afkast vil medføre, at ejendommen vurderes til en lavere handelsværdi.

For at sikre at de andelsboligejendomme, der anvender valuarvurderingen til værdiansættelsesmetode, ikke skulle opleve et fald i ejendommens værdi, indførtes derfor muligheden for at fastholde valuarvurderingen.

Der er ikke indført nogen tidsbegrænsning på den fastholdte vurdering, og fastholdelsen kan derfor efter de nugældende regler reelt være uendelig.

Hvis andelsboligforeningen på et tidspunkt vælger at lade ejendommen værdifastsætte på baggrund af en af de andre værdiansættelsesmetoder (eller en ny valuarvurdering), kan andelsboligforeningen ikke senere gå tilbage til den fastholdte vurdering.

6. Offentlige ejendomsværdi

Den tredje værdiansættelsesmetode af ejendommen er den senest ansatte ejendomsværdi – i daglig tale den seneste offentlige ejendomsværdi, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c.

Reglerne blev indført med indførslen af andelsboligloven.

Til den offentlige ejendomsværdi kan der tillægges værdien af forbedringer på *ejendommen*, der er tilført efter vurderingen er foretaget, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4, og vejledningens punkt 8.

6.1. Den senest ansatte ejendomsværdi

Som følge af at Skatteforvaltningen ikke længere udsender ejendomsværdier på andelsboligejendomme, vil ejendommen dermed i henhold til bestemmelsen blive fastsat til en værdi, der ikke har ændret sig siden 2012, hvor Skatteforvaltningen udsendte den seneste ansættelse af ejendomsværdien. Hvis Skatteforvaltningens har foretaget en decideret omvurdering af ejendommen, fx som følge af en klage over ejendomsværdien, kan ejendomsværdien dog være ansat et andet (og senere) år.

Ejendomme opført efter 2012 har ikke modtaget en ordinær vurdering, men disse har frem til 1. oktober 2020 kunne modtage en "omvurdering". Ejendomme der er opført efter 1. oktober 2020, og som er ejet af en andelsboligforening, har ikke modtage en vurdering fra Skatteforvaltningen. De ejendomme der ikke har modtaget en vurdering fra Skatteforvaltningen er reelt udelukket fra at anvende denne værdiansættelsesmetode.

Ministeriet henviser i den forbindelse til lovforarbejderne fra nr. 330 af 9. april 2024, der trådte i kraft den 15. april 2024:

"Den ejendomsværdi, der er ansat ved en omvurdering er som udgangspunkt tilbagediskonteret til prisforholdene pr. 1. oktober 2012. Tilsvarende har andelsboligejendomme, der er opført i perioden 1. oktober 2012 til og med 30. september 2020, fået ansat en ejendomsværdi på 2012-niveau. Som udgangspunkt er den senest ansatte ejendomsværdi, for alle andelsboligejendomme, der har ansat en ejendomsværdi, således ansat på baggrund af prisforholdene pr. 1. oktober 2012.

I forbindelse med en revurdering af ejendomsværdien på baggrund af en klage over en omvurdering, kan det imidlertid forekomme, at den ansatte ejendomsværdi efter revurderingen, ikke er tilbagediskonteret til 2012-niveau, men er baseret på prisforholdene på omvurderingstidspunktet. Det kan således forekomme, at den senest ansatte ejendomsværdi ikke er baseret på prisforholdene pr. 1. oktober 2012, men et senere prisniveau. Er dette tilfældet skal indekseringen af ejendomsværdien ske med udviklingen i nettoprisindekset fra det senere tidspunkt. "

6.2. Gældsposter

Ved opgørelsen af foreningens formue, ved brugen af den senest ansatte ejendomsværdi, fratrækkes prioritetsgæld i andelsboligforeningens ejendom opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsgælden og for indekslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 5, 2. pkt.

Der henvises til vejledningens punkt 5.2.1. for yderligere om opgørelsen af gældsposten.

6.3. Fastholdt vurdering

Ligesom med valuarvurderingerne, kunne andelsboligforeninger vælge at fastholde den senest ansatte ejendomsværdi pr. 1. juli 2020, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3.

Eftersom der ikke er ansat nye ejendomsværdier siden 2012, jf. vejledningens punkt 6.1, er der ikke de samme udfordringer ved at fastholde den offentlige ejendomsværdi, som der var ved at fastholde valuarvurdering, jf. vejledningens punkt 5.3.

Det bemærkes dog, at den ansættelse, der er fastholdt, er den, der er fremsendt i oktober 2012.

7. Offentlig ejendomsværdi indekseret efter nettoprisindekset

Ved lov nr. 330 af 9. april 2024 blev den fjerde og sidste værdiansættelsesmetode for ejendommen indført i andelsboligloven, jf. § 5, stk. 2, litra d. Herefter kan værdien af ejendommen fastsættes til den seneste ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra førstkommende månedsindeks efter vurderingsterminen, og frem til og med indekset for oktober måned i andelsboligforeningens seneste afsluttede regnskabsår.

Bestemmelsen blev indført som reaktion på, at Skatteforvaltningen ikke længere laver vurderinger af ejendomme ejet af andelsboligforeninger.

Som følge af at Skatteforvaltningen ikke ordinært har vurderet ejendomme opført efter 2012, og for ejendomme der er opført mellem 2012 og 2020 alene lavet omvurderinger, kan ejendomme, der er opført efter 2020 reelt ikke anvende denne værdiansættelsesmetode.

Til den offentlige indekserede ejendomsværdi kan der tillægges værdien af forbedringer på *ejendommen*, der er tilført efter vurderingen er foretaget, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4, og vejledningens punkt 8.

7.1. Beregning

Ved beregningen skal der tages udgangspunkt i den senest ansatte offentlige ejendomsvurdering. Som udgangspunkt vil andelsboligejendommen være offentligt værdiansat ud fra prisniveauet pr. 1. oktober 2012, også selvom der måtte være sket omvurdering.

Den seneste offentlige værdi skal herefter indekseres ud fra ændringerne i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Bestemmelsen indeholder også en begrænsning i, at det alene er indekset for oktober der finder anvendelse. En andelsboligforening kan derfor ikke vælge at anvende et andet slutindeks (måned) til beregningen.

For en andelsboligforening, der anvender kalenderåret som regnskabsåret, kan beregningen illustreres således for årsrapporten for 2024:

$$\text{Den indekserede ejendomsværdi} = \frac{\text{indeks oktober 2024}}{\text{indeks november 2012}} * \text{ejendomsværdi 2012}$$

Ovenstående gælder også for de andelsboligforeninger der måtte have et forskudt regnskabsår, eks. fra 1. juli til 30. juni. Som følge heraf, er det fortsat indekset for oktober året før regnskabsafslæggelsen der skal anvendes. I denne situation vil andelsboligforeningen for årsrapporten for 2023/2024, skulle lave beregningen som følger:

$$\text{Den justerede ejendomsværdi} = \frac{\text{indeks oktober 2023}}{\text{indeks november 2012}} * \text{ejendomsværdi 2012}$$

I den situation hvor en andelsboligforening med forskudt regnskabsår, der slutter inden oktober, først afholder generalforsamling efter 1. oktober, vil det fortsat være indekset fra året før, der skal anvendes ved beregningen. Tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse er derfor underordnet for, hvordan beregningen skal udføres.

Såfremt der er sket en reel omvurdering der baserer sig på en ejendomsværdi, der ikke er pr. 1. oktober 2012, tages der udgangspunkt i den førstkomende månedsindeks efter vurderingsterminen (denne skal indsættes i ovenstående eksempel som nævneren). Ministeriet henviser i den forbindelse til lovforarbejderne fra nr. 330 af 9. april 2024, der trådte i kraft den 15. april 2024:

"Den ejendomsværdi, der er ansat ved en omvurdering er som udgangspunkt tilbagediskonteret til prisforholdene pr. 1. oktober 2012. Tilsvarende har andelsboligejendomme, der er opført i perioden 1. oktober 2012 til og med 30. september 2020, fået ansat en ejendomsværdi på 2012-niveau. Som udgangspunkt er den senest ansatte ejendomsværdi, for alle andelsboligejendomme, der har ansat en ejendomsværdi, således ansat på baggrund af prisforholdene pr. 1. oktober 2012.

I forbindelse med en revurdering af ejendomsværdien på baggrund af en klage over en omvurdering, kan det imidlertid forekomme, at den ansatte ejendomsværdi efter revurderingen, ikke er tilbagediskonteret til 2012-niveau, men er baseret på prisforholdene på omvurderingstidspunktet. Det kan således forekomme, at den senest ansatte ejendomsværdi ikke er baseret på prisforholdene pr. 1. oktober 2012, men et senere priseniveau. Er dette tilfældet skal indekseringen af ejendomsværdien ske med udviklingen i nettoprisindekset fra det senere tidspunkt. "

En andelsboligforening kan ikke fastholde deres indekserede ejendomsværdi fra ét år til det næste. Illustrativt kan nedenstående eksempel nævnes:

En andelsboligforening, der har indekseret den offentlige ejendomsværdi i år 1, år 2 og år 3, kan derfor ikke fastholde beregningen lavet i år 3 til anvendelse i år 4. En andelsboligforening står dog frit for at vælge en anden værdiansættelsesmetode for år 4, såfremt andelsboligforeningen ikke ønsker at anvende den indekserede ejendomsværdi i det pågældende år.

7.2. Gældsposter

Ved opgørelse af foreningens formue, ved brugen af den senest ansatte ejendomsværdi indekseret efter nettoprisindekset, fratrækkes prioritetsgæld i andelsboligforeningens ejendom opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsgælden, for indeksslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 5, 2. pkt.

Der henvises til vejledningens punkt 5.2.1. for yderligere om opgørelsen af gældsposten.

8. Forbedringer på ejendommen

8.1. Afgrænsning mellem forbedringer på ejendommen og i beboelseslejligheden

Generelt kan det siges, at beboelseslejligheden er alt der er indenfor lejlighedens fire vægge, og mellem undergulvet og lige over loftet.

Ejendommen er derimod alt der ligger udenfor beboelseslejligheden, herunder trappeopgang, klimaskærm, tagkonstruktion, fællesarealer, altaner mv., en del af "ejendommen".

Den enkelte vedtægt kan indeholde bestemmelser, der ændrer ovenstående fordeling.

Ved afgrænsningen mellem forbedringer på ejendommen og i beboelseslejligheden er det dog væsentligt, hvem der har betalt for forbedringen og dermed ejer forbedringen. I mange situationer vil det følge udgangspunktet, men i andre situationer vil det fravige udgangspunktet.

8.2. Definition

I henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 4, kan der til den opgjorte værdi af ejendommen, jf. punkt 4-7, tillægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Det er som udgangspunkt alene forbedringer på ejendommen, der er udført og ejet af andelsboligforeningen, der indgår i opgørelsen.

En forbedring på ejendommen er arbejder, der har medført, at ejendommens værdi siden anskaffelsen eller seneste vurdering er forøget. Udgiftens størrelse er underordnet i bedømmelsen af, om der er tale om en forbedring på arbejdet, idet det alene er arbejder, der har forøget ejendommens værdi, der kan medtages.

Ministeriet bemærker, at der ved vurderingen ikke kan tages udgangspunkt i den lejeretlige definition af forbedringer, men at lejeretten kan have en afsmittende effekt på vurderingen.

8.3. Opgørelse

Der er en forskel på ”vedligeholdelses-udgangspunktet”, der er lagt til grund i valuarvurderingen som værdiansættelsesmetoden, hvor en valuar udfører sin vurdering på baggrund af at have set ejendommen, og den offentlige ejendomsværdi, hvor Skatteforvaltningen ikke har set den konkrete ejendom. Udgangspunktet for værdiansættelsen er derfor forskelligt, hvilket samtidig medfører, at der er en forskel på, hvad der kan anses for at være en forbedring.

8.3.1. Valuarvurdering

Ved værdifastsættelse af ejendommen på baggrund af en valuarvurdering, jf. vejledningens punkt 5, er valuaren ude og se ejendommen. Det betyder, at forbedringer alene kan være tiltag, der er udført efter valuaren har set ejendommen.

I de tilfælde hvor andelsboligforeningen, efter at valuaren har set og vurderet ejendommen, udfører arbejde på ejendommen, der medfører, at værdien forhøjes, kan denne forhøjelse medtages som forbedring på ejendommen.

Som eksempel kan nævnes en situation, hvor der foretages en valuarvurdering af en andelsboligforenings ejendom i efteråret 2023. På tidspunktet har ejendommen ingen altaner. Andelsboligforeningen lægger valuarvurderingen til grund ved deres generalforsamling i februar 2024. I sommeren 2024 får andelsboligforeningen sat altaner på ejendommen, som andelsboligforeningen betaler for og ejer. I stedet for at indhente en ny valuarvurdering til generalforsamlingen i februar 2025, anvender andelsboligforeningen

valuarvurderingen udført i efteråret 2023. Til vurderingen kan andelsboligforeningen tillægge en forbedringsværdi for altanerne.

I den situation hvor en andelsboligforening udbedrer mangler ved andelsboligforeningens ejendom, efter valuarvurderingen er foretaget, kan der være tale om en forbedring, som andelsboligforeningen kan tillægge en forbedringsværdi for. Dette kræver blot, at udbedringen har medført tilførslen af en forbedringsværdi for ejendommen. Som eksempel kan nævnes en situation, hvor valuaren er ude og se og vurdere ejendommen i efteråret 2023. På tidspunktet er ejendommens tag faldefærdigt og udskiftningsmodent, hvilket valuaren ved og tager med i vurderingen. Andelsboligforeningen lægger valuarvurderingen til grund ved deres generalforsamling i februar 2024. I sommeren 2024 får andelsboligforeningen lagt nyt tag på ejendommen. I stedet for at indhente en ny valuarvurdering til generalforsamlingen i februar 2025, anvender andelsboligforeningen valuarvurderingen fra efteråret 2023. Til vurderingen kan andelsboligforeningen tillægge en forbedringsværdi, som følge af den værdi, som det nye tag giver til bygningen.

I ovenstående eksempel med det udskiftningsmodne tag, vil der rent lejeretligt være tale om vedligeholdelsesarbejder. I forhold til hvornår noget er en forbedring i relation til nærværende bestemmelse, er det dog underordnet, om arbejderne skyldes genopretning af ejendommens stand, så længe arbejderne medfører, at ejendommens værdi stiger i værdi.

Når andelsboligforeningen har modtaget en ny valuarvurdering, ophører muligheden for at tillægge forbedringsværdi til ejendommens værdi, for så vidt angår forbedringer udført før udførelsen af den nye valuarvurdering.

8.3.2. Offentlig ejendomsværdi

Ved prisfastsættelse på baggrund af den offentlige ejendomsværdi, jf. vejledningens punkt 6, anvendes en værdiansættelsesmetode, der baseres på en automatisk genereret ejendomsværdi. Det betyder, at Skatteforvaltningen ikke har set ejendommen, der er værdiansat.

Skatteforvaltningen har derfor (som udgangspunkt) vurdereret ejendommen som om, at ejendommen er i ”normal stand”. Der skal derfor tages udgangspunkt i, at ejendommen er vurderet som værende i ”normal stand”, når der efterfølgende skal vurderes, om der kan ske forbedringstillæg. Det bemærkes for en god ordens skyld, at der kan gives tillæg eller afslag som følge af ejendommens stand.

Man kan derfor opdele arbejderne for disse ejendomme i to kategorier, ”genopretningsarbejder” og ”forbedringsarbejder”.

Genopretningsarbejder er arbejder, der ”genopretter” ejendommens vedligeholdelsesstand til det niveau, som Skatteforvaltningen må formodes at have taget udgangspunkt i ved den offentlige vurdering.

Forbedringsarbejder er derimod de arbejder, som tilfører ejendommen en værdi ud over, hvad Skatteforvaltningen må formodes at have taget udgangspunkt i ved den offentlige vurdering.

Tidligere var praksis således, at når der forelå en ny ejendomsværdi, ophørte muligheden for at tillægge forbedringsværdien til ejendommens værdi, for så vidt angår forbedringer der er udført før udsendelsen af den nye ejendomsværdi. Den praksis er historisk, da Skatteforvaltningen ikke længere udsender

ejendomsværdier for andelsboligejendomme. Spørgsmålet er dog, hvorledes sådanne forbedringer skal behandles i de efterfølgende år, jf. vejledningens punkt 8.3.4.

8.3.3. Offentlig ejendomsværdi indekseret efter nettoprisindekset

Ved prisfastsættelse på baggrund af den offentlige ejendomsværdi indekseret efter nettoprisindekset, jf. vejledningens punkt 7, anvendes en værdiansættelsesmetode, der baseres på dels en automatisk genereret ejendomsværdi, og dels en opskrivning på baggrund af statistisk materiale. Ligesom ved den offentlige ejendomsværdi, jf. vejledningens punkt 8.3.2., betyder det, at Skatteforvaltningen ikke har set ejendommen, der er værdiansat. Det bemærkes, at der kan gives tillæg eller afslag som følge af ejendommens stand.

Det bevirker, at der også i denne situation må tages højde for, om der er tale om ”genopretningsarbejder” og ”forbedringsarbejder”. Det er alene muligt at tillægge ejendommen en værdi som følge af egentlige forbedringsarbejder, se også vejledningens punkt 8.3.2.

8.3.4. Nedskrivning eller afskrivning af forbedringsarbejder i ejendomme værdifastsat efter den offentlige ejendomsværdi

Andelsboligforeninger, der fastsætter ejendommens værdi på baggrund af den offentlige ejendomsværdi, underordnet om den er indekseret efter nettoprisindekset eller ej, kan tillægge ejendommens værdi en forbedringstillæg, såfremt der er udført arbejder, der forøger ejendommens værdi, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4.

Som følge af at der ikke er sket reelle Skattevurderinger af ejendomme ejet af andelsboligforeninger siden 2012, og som følge af, at der slet ikke udstedes ejendomsværdier efter 2020, opstår der en problemstilling om, hvor lang tid forbedringen skal tillægges værdien, hvilket ikke er afklaret.

8.3.5. Særligt for så vidt angår den indekserede offentlige ejendomsværdi

Såfremt ejendomsværdien er indekseret i henhold til udviklingen af nettoprisindekset, jf. vejledningens punkt 7, skal indekseringen ske inden tillægget af værdien for forbedringen.

Forbedringen skal derfor ikke indekseres årligt efter nettoprisindekset. En andelsboligforening, der årligt justerer den offentlige ejendomsværdi i henhold til nettoprisindekset, kan derfor ikke blot tage ejendommens værdi for år x, hvis den indeholder en forbedringsværdi, og opjustere den til året efter (år y). I denne situation bør andelsboligforeningen hver år have to beregninger; én for den justerede ejendomsværdi (uden nogle tillæg), og én for forbedringsværdien.

Såfremt andelsboligforeningen blot justerer den samlede ejendomsværdi for år x, med indeksændringen på nettoprisindekset, således at forbedringsværdien fejlagtigt bliver indeksreguleret, vil forbedringsværdien være fastsat i modstrid med maksimalprisreglerne. Det vil i sidste ende kunne medføre, at andelsbolighandler, der sker på baggrund af denne fejlagtige indeksregulering, er handlet til overpris.

9. Særregler

9.1. Byfornyede og sanerede ejendomme

9.1.1. Ejendomme, der er byforny

Såfremt ejendommen er byfornyet eller saneret, og der er tinglyst deklaration efter byfornyelseslovens § 29, finder reglerne i andelsboliglovens § 5, stk. 6, anvendelse.

Kommunalbestyrelsen kan yde støtte til en række tiltag på en ejendom, jf. byfornyelseslovens § 22, herunder til istandsættelse af klimaskærm og afhjælpning af kondemnabile forhold.

Støtten kan beløbsmæssigt maksimalt udgøre halvdelen af de støtteberettigede udgifter. Såfremt ejendommen er fredet eller bevaringsværdig kan tilskuddet dog højst udgøre $\frac{3}{4}$.

Kommunalbestyrelsen tinglyser en deklaration på de ejendomme, der modtager støtte efter byfornyelseslovens kapitel 4 om, at andelsboligforeningen helt eller delvist skal tilbagebetale støtten, såfremt ejendommen skifter status eller sælges indenfor en fastsat årrække på højst 20 år til en højere pris, end den ved støtteudmålingen beregnede handelsværdi med tillæg af prisudviklingen, jf. byfornyelseslovens § 29.

Reglen i andelsboliglovens § 5, stk. 6, bevirker derfor, at

- 1) såfremt kommunalbestyrelsen har ydet støtte til byfornyelse i henhold til byfornyelseslovens kapitel 4, og
- 2) at der er blevet tinglyst deklaration om tilbagebetaling ved afhændelse, samt
- 3) at beregningen af andelsboligforeningens formue sker indenfor den periode, hvor der skal ske tilbagebetaling i henhold til deklarationen,

skal der ved beregningen af andelsboligforeningens formue fratrækkes et beløb, der svarer til den *støtte*, som kommunalbestyrelsen har ydet til ejendommen.

Reglen er indført for at sikre, at den støtte som det offentlige har givet i sådanne situationer ikke kapitaliseres ved overdragelsen af ejendommen.

Selvom den konkrete tilbagebetaling i henhold til byfornyelsesloven alene skal ske, såfremt handelsværdien er blevet højere end den beregnede handelsværdi, der blev beregnet ved støtteudmålingen med tillæg af prisudviklingen, indeholder andelsboliglovens bestemmelse ikke en lignende vurdering.

Det betyder, at der altid skal ske en nedskrivning af andelsboligforeningens formue med hele støttebeløbet, også selvom handelsværdien måtte være under den værdi, der blev beregnet ved støtteudmålingen.

Det bemærkes også, at deklarationen kan indeholde krav om, at det alene skal ske en delvis tilbagebetaling af støtten ved afhændelse. Det bevirker dog ikke, at andelsboligforeningen må fratrække et mindre beløb ved formuefastsættelsen end hele støttebeløbet.

Derfor skal der i *alle situationer*, hvor ovennævnte tre betingelser er opfyldt, ske en nedskrivning af andelsboligforeningens formue med *hele støttebeløbet*.

Som et tænkt og illustrativt eksempel kan nævnes en situation, hvor en andelsboligforening i 2025 skal beregne deres formue. Af en deklaration fra 2010 fremgår det, at der er ydet 5.000.000 kr., i støtte efter byfornyelseslovens kapitel 4, til brug for istandsættelse af ejendommens klimaskærm, og at beløbet skal betales tilbage med et beløb op til den ydede støtte, hvis ejendommen inden 2029 sælges til en højere pris end den pris, der blev beregnet ved støtteudmålingen tillagt prisudviklingen. Ejendommen har en handelsværdi, der er langt over den beregnede handelsværdi ved støtteudmålingen tillagt prisudviklingen. I forbindelse med beregningen af formuen i 2025 skal andelsboligforeningen trække 5.000.000 kr., som svarer til den ydede støtte, fra formuen som følge af deklarationen. Dette gælder også i den situation, hvor kommunen konkret i forbindelse med et konkret salg ville kræve tilbagebetaling af et beløb under den ydede støtte.

9.1.2. Del af långivning givet efter reglerne om sanering, byfornyelse eller boligforbedring

Hvis der ved gennemførte saneringsplaner eller besluttet byfornyelse eller boligforbedring sker forbedringer, der ikke forøger ejendommens leje- eller brugsværdi, er disse ofte finansieret ved långivning ved indeksslån eller særskilt realkreditlån. Afdragsbidraget til disse lån afholdes af det offentlige. Andelsboligforeningen vil dog stå som debitor på lånet.

Lånet vil derfor i sig selv medføre en nedgang i formuen.

For at sikre at denne formuenedgang ikke kommer andelshaverne til skade, bestemmer andelsboliglovens § 5, stk. 7, at den del af lånet, hvor der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, der svarer til den samlede ydelse, ikke skal indgå i formuen.

Lånet skal derfor holdes udenfor opgørelsen af andelsboligforeningens formue (ved opgørelsen af passiverne).

9.1.3. Andelens værdi er faldet som følge af byfornyelse, sanering eller boligforbedring

Hvis der er ydet byfornyelses-, sanerings- eller boligforbedringsstøtte til ejendommen, kan en andelshaver under alle omstændigheder kræve den lovlige maksimalpris for andelsboligen, som andelshaveren lovligt kunne have beregnet umiddelbart inden byfornyelses-, sanerings- eller boligforbedringsforanstaltningerne blev gennemført, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 8.

Bestemmelsen indeholder derfor en beskyttelse af den andelshaver, hvis ejendom bliver byforny, saneret eller boligforbedret. Lige meget hvor store negative konsekvenser tiltagene måtte have haft på ejendommens værdisætning, kan andelshaveren beregne sig den pris for andelen, som lovligt kunne have været beregnet inden foranstaltningerne blev udført.

Bestemmelsen medfører derfor alene, at andelshaveren kan sælge andelen til en minimumspris.

Det har tidligere været diskuteret, hvorvidt andelshaveren generelt er beskyttet mod nedgang i andelsboligens værdi, såfremt der er sket arbejder og der til disse arbejder er ydet byfornyelses-, sanerings- eller boligforbedringsstøtte. Som følge af dommen U 2016.436V, har ministeriet forladt den tidligere opfattelse, som fremgår af den tidligere Bygge- og Boligstyrelses udtalelse i J.nr. B-5783-12 af 11. juli 1996.

Det skal derfor understreges, at det er ministeriets opfattelse, at bestemmelsen yder en *generel beskyttelse mod nedgang i andelsboligens værdi*, underordnet hvad der måtte have forårsaget nedgangen i formue-værdi.

Som eksempel kan en andelshaver, hvis andelsboligforening har fået ydet støtte som følge af byforny-elsesloven kræve, at kunne sælge sin andelsbolig til den pris der lovligt kunne være beregnet inden arbejderne, selvom en nedgang i værdi måtte skyldes konjunkturer eller andet, og hvor nedgangen ikke (direkte) skyldes de udførte arbejder.

Bestemmelsen henviser ikke til maksimalprisen, allerede fordi det kan være, at andelsboligforeningen i vedtægter eller på generalforsamlingen umiddelbart forud for foranstaltningernes gennemførelse havde besluttet, hvad andelsboligerne kunne sælges til. Hvis andelsboligforeningen havde sådanne begrænsninger, skal disse begrænsninger regnes med, når det vurderes, hvad andelsboligen lovligt kunne være solgt til. Det samme gælder valgfriheden af værdiansættelsesmetoderne, hvilket der kan være taget beslutning om i vedtægterne eller ved generalforsamlingen umiddelbart forud for foranstaltningerne.

Ved fastlæggelse af tidspunktet for umiddelbart inden gennemførelsen af foranstaltningerne skal forstås tidspunktet for den bindende aftale om lån til finansiering, jf. også det tidligere Bygge- og Boligstyrelses J.nr. B-5783-54 af 24. april 1997 og J.nr. B-5783-56 af 30. juni 1997.

Bestemmelsen indeholder reelt intet ophørstidspunkt, og reglerne gælder derfor – som udgangspunkt – fra tidspunktet for umiddelbart inden gennemførelsen af foranstaltningerne og i al evighed frem.

9.1.4. Andelsboligens pris er faldet til under hvad sælger selv betalte

Er ejendommen opført med støtte efter lov om boligbyggeri, lov om almene boliger eller lov om støttede private boliger mv., og samtidig finansieret ved indeksslån, kan andelshaveren altid beregne andelen i andelsboligforeningens formue, til det, som andelshaveren lovligt har betalt for denne, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 9.

Dermed påvirkes andelshaverens private økonomi ikke af optagelsen af indeksslånet.

Det betyder dog samtidig, at to ens andelsboliger kan blive prisfastsat meget forskelligt, da det er den faktiske købspris, der er relevant ved videreoverdragelsen.

9.2. Ejendomme opført med støtte, almene boliger og støttede private andelsboligforeninger

9.2.1. Krævede omprioriteringer

I 1990 blev boligbyggeloven ændret, så staten kunne kræve, at andelsboligforeninger der modtog rente-sikring, skulle omprioritere deres lån til lån med lavere rente.

Andelsboliglovens § 5, stk. 10, medfører, at andelshavere i andelsboligforeninger, der har været underlagt et sådan påbud om omprioritering, kan beregne andelen af andelsboligforeningens formue uden hensynta-gen til forøgelsen af andelsboligforeningens prioritetsgæld, der alene kan henføres til omprioriteringen.

Bestemmelsen finder alene anvendelse i den periode, hvor andelsboligforeningen er finansieret ved indekslån.

9.2.2. Engangstilskud til etablering af private andelsboliger

Er der ydet engangstilskud til etableringen af de private andelsboliger efter almenboliglovens eller lov om støttede private andelsboliger, og er ejendommen opført i perioden 1. april 2002 til 31. december 2004, skal tilskuddet optages som passivpost ved beregningen af andelsboligforeningens formue, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 11. Støtten skal nedtrappes med en tiendedel årligt.

Alle engangstilskud er udbetalt ved udgangen af 2011, og, som følge af nedtrapningen, er det forventningen, at bestemmelsen (stort set) ikke bliver anvendt i dag.

10. Forbedringer i beboelseslejligheden

10.1. Afgræsning mellem forbedringer i beboelseslejligheden og forbedringer på ejendommen

Generelt kan det siges, at beboelseslejligheden er alt der er indenfor lejlighedens fire vægge, og mellem undergulvet og lige over loftet. Det betyder, at beboelseslejligheden indeholder de fire vægge, gulvbelægning og loftet.

Ejendommen er derimod alt der ligger udenfor beboelseslejligheden, herunder trappeopgang, klimaskærm, tagkonstruktion, fællesarealer, altaner mv., en del af fællesejendommen.

Den enkelte vedtægt kan indeholde bestemmelser, der ændrer ovenstående fordeling.

Ved afgrænsningen mellem forbedringer på ejendommen og i beboelseslejligheden er det dog væsentligt, hvem der har betalt for forbedringen og dermed ejer forbedringen. I mange situationer vil det følge udgangspunktet, men i andre situationer vil det fravige udgangspunktet.

10.2. Definition

I henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 13, skal værdien af forbedringer i lejligheden fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

Forbedringer i beboelseslejligheden kaldes ofte ”individuelle forbedringer”, til forskel for forbedringerne på ejendommen.

Såfremt det måtte vise sig, at forbedringerne er (skjult) mangelfulde eller ulovligt udført (eks. i modstrid med bygningsreglementet), vil forbedringen *normalt* være fastsat til en høj værdi.

10.3. Opgørelse

Indregningen af den individuelle forbedring skal ske til ”anskaffelsesprisen”, og derefter fratrækkes fradrag for eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Der har tidligere været teoretiske diskussioner om, hvad der menes med ”anskaffelsesprisen”; 1) om det er den pris, der er betalt ved udførelsen, eller 2) om det er den pris sælgeren har betalt for forbedringen.

Af det nu ophævede cirkulære nr. 43 af 21. april 1986 fremgik det, at der ved anskaffelsesprisen ”forstås, hvad forbedringerne rent faktisk har kostet at udføre”. Der har efterfølgende været flere retssager herom.

Retten i Aarhus kom i dommen af 20. september 1995 (9. afd. BS 9501082-9) frem til, at statstilskud til nogle forbedringsarbejder skulle fradrages opgørelsen af anskaffelsesprisen. I dommen blev der lagt vægt på, hvad de reelle udgifter havde været til forbedringsarbejderne.

Københavns Byret kom i dommen af 18. december 2015 (BS 21C-1894/2013) også frem til, at det var den historiske anskaffelsespris, der skulle anvendes ved fastsættelse af ”anskaffelsesprisen”.

Det er derfor ministeriets opfattelse, at ”anskaffelsesprisen” for forbedringen er det, som forbedringen reelt har kostet at udføre, lige meget hvem der har betalt for forbedringen. Det gælder også ved overdragelsen af ”brugte forbedringer”, hvor en tidligere ejer har bekostet forbedringen. I den situation er det den historiske anskaffelsespris, som tidligere andelshaver har afholdt, der er ”anskaffelsesprisen”.

En andelsboligsælgers mulighed for at kræve betaling for en (brugt) forbedring er derfor ikke begrænset til situationer, hvor andelsboligsælgeren selv har betalt for forbedringen ved dennes køb af andelsboligen. Hvis andelsboligen indeholder forbedringer, der kan udløse tillæg for individuelle forbedringer, er det derfor alene relevant at forbedringerne har været anskaffet.

For at illustrere situationen, kan man forestille sig en andelshaver A, der får udført et nyt

køkken i andelsboligen (en forbedring). Da A sælger andelsboligen til B, er den økonomiske situation i Danmark ikke særlig god, og for at sælge andelsboligen, vælger A ikke at anføre køkkenet over forbedringer i andelsboliger. Da B skal sælge andelsboligen ser den økonomiske situation anderledes ud, og B medtager derfor køkkenet med ved opgørelse af forbedringer.

Opgørelsen kan i henhold til bestemmelsen opgøres som anskaffelsesprisen med efterfølgende afskrivninger.

I henhold til bestemmelsen skal forbedringen ansættes til ”anskaffelsesprisen”. Anskaffelsesprisen er den reelle omkostning, dog tillagt værdi af eget arbejde.

Bestemmelsen indeholder ingen krav om, at der skal foreligge kvitteringer for arbejdet, selvom det unægtelig vil være lettere at fastlægge anskaffelsesprisen, såfremt sådanne findes. Ud over at det er lettere at fastsætte anskaffelsesprisen, hvis der er kvittering for arbejderne, så udgør kvitteringer også et bevis i forbindelse med en eventuel overprissag.

Den efterfølgende beregning af værdien af forbedringen sker ved salg (og efterfølgende salg) af andelsboligen. Her skal anskaffelsesprisen fratrækkes eventuel værdiforringelse som følge af alder og slitage.

Der har tidligere været problematiseret, hvordan afskrivningen skal foretages og over hvor mange år. Som følge heraf, har Erhvervsstyrelsen ophøjet ABF’s forbedringskatalog og afskrivningskurve til branche-

norm pr. 1. maj 2019. ABF's forbedringskatalog finder derfor anvendelse, hvis andelsboligforeningerne ikke selv har valgt afskrivningsmetode.

Som alternativ til værdiforringelse som følge af alder (afskrivningen), kan der ske en værdinedsættelse som følge af slitage, herunder hvis slitagen gør, at værdien bør nedsættes mere eller mindre end den ville være blevet ved afskrivning som følge af alder. Eksempelvis kan et køkken være nedslidt i en sådan grad, at det stort set ikke er noget værd, selvom det kun er tre år gammelt. I den situation skal køkkenet ikke alene nedskrives med tre års værdi, men der skal ske nedskrivning som følge af slitagen.

11. Andelsboligens vedligeholdelsesstand

Den sidste post i opgørelsen af, hvad en andelsbolig maksimalt kan overdrages til, i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 1, er tillæg eller fradrag for hvad andelsboligens "vedligeholdelsesstand".

Posten ses kun sjældent anvendt i trykt retspraksis, idet den alene finder anvendelse, hvis der er tale om, at vedligeholdelsesstanden i andelsboligen fraviger det normale i en væsentlig grad.

Der findes alene en nyere trykt afgørelse om bestemmelsen, U1996. 41Ø, hvor Østre Landsret statuerede, at hvis vedligeholdelsestilstanden af andelsboligen var dårligere end sædvanligt, kunne det betinge et fradrag i prisen.

Hvis en andelsbolig findes i ekstraordinær dårlig stand, skal der ske et fradrag. Med henvisning til dommen U1996. 41Ø, skal der ved fradrag som følge af ekstraordinær dårlig stand tages udgangspunkt i hvad det vil koste at bringe andelsboligen op i normal stand (udbedringsomkostningerne).

Såfremt der derimod er tale om en ekstraordinær god stand, medfører bestemmelsen at posten er positiv. Der er ikke trykt retspraksis om denne situation. Det er ministeriets vurdering, at der ved fastsættelsen af tillægget ikke bør tages udgangspunkt i, hvad det har kostet at bringe andelsboligen i en ekstraordinær god stand, men der bør derimod tages udgangspunkt i brugsværdien – altså hvad er den ekstraordinære gode stand værd for brugeren? En fastlæggelse af retstilstanden afventer dog en afgørelse herom.

12. Andre retshandler og omkostninger ved overdragelsen

En overdrager må ikke betinge overdragelsen af andelsboligen af, at der indgås andre retshandler mellem parterne, bortset fra køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 14, 1. pkt.

12.1. Inventar

Inventar kan opdeles i særligt tilpasset eller installeret inventar, og i inventar, der ikke er særligt tilpasset eller installeret.

Det "særligt tilpasset eller installeret inventar" er det inventar, som sælger ikke blot kan "tage ned fra væggen" eller "op fra gulvet" og tage med, når sælger flytter. Som eksempel kan nævnes faste (væg-til-væg) tæpper og hårde hvidevarer der er indbygget i elementer i eks. køkkenet.

Det ”særligt tilpasset eller installeret inventar” kan kræves overtaget af køber i forbindelse med salget. Betalingen for dette inventar må alene svare til det, som ydelsen ”med rimelighed kan betinge”, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 14, 2. pkt. Bestemmelsen medfører, at inventaret særskilt skal opgøres i overdragelsesaftalen, og at det skal vurderes, hvad prisen med rimelighed måtte være. Det er fast antaget, at inventaret skal vurderes på samme måde som forbedringer, jf. vejledningens punkt 10.

Sælger kan ikke betinge overdragelsen af, at køber erhverver inventar, der ikke er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, herunder løsøre og fritstående hårde hvidevarer. Hvis sælger måtte betinget købet heraf, er der tale om en handel i strid med maksimalprisbestemmelserne.

Parterne har dog stadig mulighed for at indgå en retshandel, der ikke vedrører særligt tilpasset eller installeret løsøre, såfremt det ikke er en betingelse for overdragelsen. Der er derfor ikke noget ikke noget til hinder for, at køber samtidig med overdragelsen erhverver eks. en stol fra sælger. Hvis handlen sker *i forbindelse med overdragelsen*, skal prisen dog fastsættes på baggrund af, hvad ydelsen ”med rimelighed kan betinge”, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 14, 2. pkt. I denne situation bør ydelsen formentlig fastsættes til markedsprisen. Det vil derfor være i strid med bestemmelsen, såfremt ydelsen bliver fastsat til en pris, der er over markedsprisen.

Endelig er det muligt for parterne at indgå en retshandel, der *ikke sker i forbindelse med overdragelsen*. Hvis retshandlen reelt ikke har noget at gøre med overdragelsen, er den ikke omfattet af reglerne i andelsboligloven, og parterne står frit for at aftale pris mv. Parterne vil dog fortsat være underlagt aftalelovens § 36. Sådanne handler må ikke optages på overdragelsesaftalen, og såfremt en af parterne misligholder den særskilte aftale, vil misligholdelsen ikke medføre misligholdelsesbeføjelser i forhold til andelsboligoverdragelsen.

Det er op til domstolene at afgøre, om en retshandel er indgået som betingelse for overdragelsen af andelsboligen, og/eller hvorvidt den er sket i forbindelse med overdragelsen.

Såfremt en sælger måtte have enten betinget overdragelsen af en retshandel, som er ulovlig, jf. 1. pkt., eller til en pris der er for høj, jf. 2. pkt., er denne anden retshandel ugyldig. Køber kan herefter vælge mellem at tilbagelevere aktivet i den anden retshandel, eller at få nedsat prisen for den anden retshandel.

Som eksempel kan nævnes en situation, hvor en sælger har betinger en handel af en andelsbolig med, at køber samtidig skal købe en stol af sælger, og prisfastsætter stolen langt over markedsprisen for stolen. Her har sælger betinget handlen af inventar, der ikke er særligt tilpasset eller installeret, hvilket i sig selv er i modstrid med bestemmelsen. Havde der derimod været tale om, at købet af stolen ikke var en betingelse for handlen, har sælger krævet en for høj pris for den, da stolen skal fastsættes efter markedsprisen.

I ovennævnte eksempel kan køber vælge at leverer stolen tilbage til sælger og få pengene retur, eller at kræve prisen nedsat til markedsprisen for stolen. For ophævelsesmuligheder se vejledningens punkt 14.1.

12.2. Omkostninger ved overdragelsen

Sælgeren skal bære egne omkostninger i forbindelse med overdragelsen, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 15.

Det betyder blandt andet, at parterne ikke kan aftale, at sælgers udgifter til ejendomsmægler eller administrator i forbindelse med overdragelsen skal afholdes af køber. En sådan aftale ville være i strid med maksimalprisprincippet, og det betalte vil være en overpris, jf. punkt 2, selvom køber frivilligt har indgået aftalen.

Omkostninger køber skal afholde i henhold til vedtægter eller administrationsaftalen, kan lovligt afholdes af køber.

13. Beregningen af maksimalprisen

Selve beregningen af maksimalprisen er, som det fremgår under vejledningens punkt 2, et regnestykke bestående af følgende tre poster:

- andelen af værdien i foreningen, jf. vejledningens punkt 3-9, tillagt
- værdien af forbedringer i beboelseslejligheden, jf. vejledningens punkt 10, tillagt
- værdien/fradrag som følge af andelsboligens vedligeholdelsesstand, jf. vejledningens punkt 11.

Den samlede værdi er herefter maksimalprisen.

Hertil kan tillægges værdien af særligt tilpasset eller installeret inventar, jf. vejledningens punkt 12.

14. Sanktioner og håndhævelse

14.1. Ophævelse

Sker en handel i modstrid med reglerne om maksimalpris, kan erhververen hæve handlen, jf. andelsboliglovens § 16, stk. 1. Ved ophævelse skal der ske tilbagelevering af ydelserne, hvilket konkret betyder, at køberen skal aflevere andelsboligen tilbage til sælger, og sælger skal aflevere den erlagte købesum tilbage til køber. Såfremt køber har nået at flytte ind i andelsboligen, skal køber dog betale for brugen af andelsboligen (en form for "leje"). Ud over købesummen kan køber kræve sine handelsomkostninger erstattet, så han bliver stillet som om, at handlen aldrig har fundet sted (kaldet "negativ kontraktsinteresse").

Bestemmelsen er en undtagelse til det almindelige obligationsretlige udgangspunkt om, at en ophævelse af en kontrakt kræver, at der foreligger væsentlig misligholdelse.

14.2. Overprissager

En andelsboligkøber kan også, i stedet for at ophæve handlen, kræve en ulovlig opkrævet overpris tilbagebetalt, jf. andelsboliglovens § 16, stk. 3. Maksimalprisbestemmelserne medfører, at såfremt der ved en handel er erlagt mere end den tilladte maksimalpris, underordnet dennes størrelse, har køber erlagt en overpris. Der kan derfor til tider opleves overpriskrav, der er af mindre størrelse.

I teorien har det været diskuteret, om der foreligger et væsentlighedskrav i overprissager, da andelsboliglovens § 5, stk. 1, er formuleret således, at sælger ikke må kræve, hvad posterne "med rimelighed kan betinge". Teoretikere har diskuteret hvorvidt en erlagt overpris skal være af en vis størrelse, inden køber kan kræve det tilbagebetalt fra sælger.

Som eksempel kan nævnes en andelsboligoverdragelse, hvor køber betaler maksimalpris. I beregningen af maksimalprisen er der tillagt forbedringer for arbejder i køkkenet. Det viser sig efterfølgende, at der er en mindre mangel i køkkenet, der gør at forbedringen er prissat 2.000 kr. for højt.

Der er alene én trykt dom, der tager stilling til, om der findes et væsentlighedskrav for overpriskrav, T:BB. 2002.47B (Københavns Byret). Københavns Byret kom i dommen frem til, at der i andelsboliglovens § 5, stk. 1, ikke var overladt en skønsmargin, hvorfor et overpriskrav der var relateret til mangler ved forbedringer på ca. 3 % af salgssummen, skulle tilbagebetales til køber.

Som følge af to Højesteretsdomme fra 2013, U. 2013.1076H og U. 2013.1093H, der omhandler et væsentlighedskrav for, hvornår en andelsboligforening skal regulere prisfastsættelsen mellem en køber og en sælger, såfremt andelsboligforeningen har konstateret forhold af ”væsentlig negativ betydning for andelsværdien”, mener nogle teoretikere dog, at der er et *generelt* væsentlighedskrav i andelsboliglovens § 5, stk. 1.

Det er op til domstolene at statuere, hvorvidt der i andelsboliglovens § 5, stk. 1, er et generelt væsentlighedskrav som følge af ordlyden (”med rimelighed kan betinge”).

Som følge af at ovennævnte dom fra Københavns Byret, er den eneste trykte dom, der findes på nuværende tidspunkt, der tager stilling til spørgsmålet *direkte*, er det ministeriets opfattelse, at det i (byrets-)praksis er fastlagt, at der ikke findes et væsentlighedskrav, og ethvert beløb erlagt over den beregnede maksimalpris er derfor en overpris. Dette gælder uanset om der er tale om undskyldelige forhold hos sælger eller ej. Det bemærkes samtidig, at ministeriet følger retspraksis tæt i denne sammenhæng.

En overprissag må ikke forveksles med et ”forholdsmæssigt afslag” (efter den almindelige obligationsret), som kræver, at det ”for meget erlagte” er af en vis størrelse. Det bemærkes dog, at de almindelige obligationsretlige misligholdelsesbestemmelser, herunder forholdsmæssigt afslag, gælder *sideløbende* med andelsboliglovens særegler. Det betyder, at en køber ville kunne kræve erstatning sideløbende med overpris eller ophævelse efter andelsboliglovens § 16, stk. 1 og 3.

14.2.1. Forældelse af overprissager for handler gennemført efter den 1. juli 2018

Overprissager forældes efter de almindelige forældelsesregler i forældelsesloven, hvortil der henvises.

14.2.2. Forældelse af overprissager for handler gennemført før den 1. juli 2018

Frem til 1. juli 2018 var der en forkortet forældelsesfrist på overprissager, hvorefter overprissager forældede seks måneder efter, køber havde en viden eller burde-viden om overprisen. Den forkortede forældelsesfrist kan fortsat have betydning for handler gennemført inden denne dag.

Dette skyldes, at den forkortede forældelsesfrist alene omfatter ”den korte forældelsesfrist”, hvilket er den forældelsesfrist, der starter ved viden eller burde-viden. Den forkortede forældelsesfrist har derimod intet at gøre med den ultimative forældelsesfrist, der er på 10 år.

Handler foretaget/gennemført inden den 1. juli 2018 er derfor omfattet af reglerne om den forkortede forældelsesfrist. Det betyder, at den forkortede forældelsesfrist gælder sammen med den ultimative forældelsesfrist.

Som illustrativt eksempel kan nedenstående nævnes:

En andelsbolighandel er gennemført den 1. juni 2018, altså kort før den forkortede forældelsesfrist blev afskaffet. Den ultimative forældelsesfrist vil her indtræde den 1. juni 2028.

Hvis køber den 1. december 2024 får viden eller burde-viden om, at der er betalt en overpris for andelsboligen, vil købers "korte" forældelsesfrist udløbe 6 måneder herefter, altså den 1. juni 2025.

Er handlen derimod gennemført den 1. august 2018, altså kort efter den forkortede forældelsesfrist blev afskaffet, vil køber, når denne får en viden eller burde-viden om, at køber har betalt overpris for andelsboligen, have en "kort" forældelsesfrist på 3 år. Den korete forældelsesfrist vil i det tilfælde udløbe den 1. december 2027.

14.2.3. Passivitet

Et overpriskrav kan endvidere fortabes ved retsfortabende passivitet. Det bevirker, at et ikke-forældet krav kan bortfalde, som følge af forhold hos køber, såfremt betingelserne for passivitet er opfyldt.

Social- og Boligministeriet, den 17. juni 2025

Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår ved salg af andele

I medfør af § 559 a, stk. 6, i lov om rettens pleje, jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 21. september 2004, fastsættes:

§ 1. Tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening omfattet af kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber eller over en aktie eller anpart i et boligaktieselskab eller boliganpartsselskab omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal afholdes på Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jf. bilaget til bekendtgørelsen.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 15. januar 2005 og har virkning for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger indgivet til fogedretten efter denne dato.

1. Auktionens omfang

Auktionen omfatter andelen og den brugsret, der er knyttet til andelen, samt - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.

Andelen sælges, som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.

2. Salgsopstilling

Andelen og den brugsret, der er knyttet til andelen, forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen skal herudover indeholde oplysninger om de forhold vedrørende andelen og den dertil knyttede brugsret samt auktionen, som i øvrigt må antages at være af væsentlig betydning for køber. Salgsopstillingen skal navnlig indeholde oplysninger om:

- 1) andelens hæftelser,
- 2) de forpligtelser og begrænsninger, der følger af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og

andelsboligforeningens vedtægter, herunder om

- a. forkøbsrettigheder og fortrinsrettigheder,
- b. den højeste pris, der er tilladt efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens

vedtægter. § 6 b, stk. 3, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber finder tilsvarende anvendelse, medmindre den højst tilladte pris allerede er blevet fastsat i forbindelse med et forsøg på at

- gennemføre tvangssalg gennem andelsboligforeningen,
- c. bestyrelsen i andelsboligforeningens godkendelse af den nye andelshaver efter § 6, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, og
 - d. andelsboligforeningens ret til at kræve

tilgodehavender til foreningen betalt forud for panthavere og udlægshaveres krav, jf. § 6, stk. 7 og 8, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, herunder bl.a. adgangen til at stille krav om indfrielse af den del af et lån, som foreningen har garanteret for.

I forbindelse med udlevering af salgsopstillingen skal der udleveres et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, referat fra den seneste generalforsamling i andelsboligforeningen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Andre forpligtelser

Auktionsrekvirenten oplyser under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbuddet skal overtage eller opfylde andre forpligtelser inden for rammerne af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter, herunder om den lejlighed, som andelen giver brugsret til, er fremlejet, og under hvilke vilkår dette er sket.

4. Auktionsbuddet mv.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at den pågældende kan opfylde sit bud.

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten, der samtidig oplyser om den højst tilladte pris for andelen efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter.

Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det besluttet, at en ny auktion skal afholdes.

Afgives flere bud svarende til den højst tilladte pris efter lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter, afgør fogedretten ved lodtrækning, hvem der skal have fortrinsstilling, medmindre en af de højstbydende har forkøbsret eller fortrinsret til andelen i medfør af andelsboligforeningens vedtægter.

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 6 uger efter første auktion. På den nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

Hammerslag meddeles med forbehold for andelsboligforeningens godkendelse af auktionskøberen. Andelsboligforeningens stillingtagen til spørgsmålet om godkendelse af auktionskøberen skal foreligge inden 14 dage, efter at auktionen har været afholdt, medmindre fogedretten undtagelsesvist fastsætter en længere frist.

5. Omkostninger i forbindelse med handlen mv.

A. Under auktionen oplyses karakteren af og et størsteløb for de omkostninger, som køberen skal betale som en del af budsummen. Følgende krav skal typisk betales af køberen som en del af auktionsbuddet:

- a. auktionsrekvirentens udlægsomkostninger,
- b. omkostninger ved forsøg på tvangssalg gennem andelsboligforeningen, jf. § 559, a, stk. 1 og 2, i retsplejeloven og § 6 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber,
- c. omkostninger ved gennemførelse af tvangsauktionen, og
- d. salær og rejseomkostninger til repræsentanter for de andre rettighedshavere over andelen.

Vedrørende a-d er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbuddet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt. Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et insolvent dødsbo betales dog altid fuldt rekvirentsalær.

- B. Følgende beløb skal betales af auktionsskøberen ved auktionens slutning:
- a. fogedrettens udgifter og
 - b. auktionsafgift.

6. Køberens forpligtelser mv.

Køber indbetaler auktionssummen til fogedretten. Fogedretten fradrager de omkostninger, der er nævnt i pkt. 5.A., hvorefter der foretages fradrag for andelsboligforeningens tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver, herunder udgifter i forbindelse med auktionen og eventuelle udgifter efter § 6 b, stk. 6, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Herefter udbetaler fogedretten det resterende beløb til de andre rettighedshavere og den fraflyttede andelshaver. Reglerne i § 6, stk. 7 og 8, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber finder tilsvarende anvendelse.

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver. Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Den del af auktionsbuddet, der overstiger, hvad der kræves til dækning af rettighedshaverne, udbetales til den fraflyttede andelshaver. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis

pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

Køberen betaler de omkostninger, der måtte være til overtagelse af hæftelser samt sletning af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

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 og særlige afdrag på de gældsforpligtelser, som auktionsskøberen overtager,
- b. ¼ af de hæftelser, som auktionsskøber ikke overtager, og
- c. størsteløbet efter pkt. 5.A.

Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne gældsforpligtelser.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Giver 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 gældsforpligtelser.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra buddet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (*misligholdelsesauktion*) for købers risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den nye 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. Overdragelse af andelen

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, overgår andelen og den brugsret, der er knyttet til andelen, til køberen.

Køberen sørger selv for - om nødvendigt ad retslig vej - at blive indsat i besiddelsen af den lejlighed, som andelen giver brugsret til.

Fra det tidspunkt, køberen overtager andelen, henligger den for køberens regning og risiko i enhver henseende.

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en erhvervsandel.

11. Særlige vilkår