

Dato: 27. august 2026

J.nr. 105-45-1

Ejerlejligheden: Holger Danskes Vej 45, 6-61, 2000 Frederiksberg**Tilhørende: Johnny Niska****Deres sagsnr.: 30086**

Idet vi henviser til Deres forespørgsel af den 25. august 2026 kan vi oplyse, at der pt. betales følgende pr. måned:

Fællesudgifter	kr.	2.485,18
A conto varme	kr.	558,33
A conto vand	kr.	250,00
Fælleslån	kr.	553,45
I alt	kr.	3.846,97

Regnskabsmæssigt fordelingstal er: 18,21/1.000.

Der verserer os bekendt ikke sager eller påbud vedrørende ejendommen.

Der er pr. dags dato en restance på kr. 1.998,72 vedrørende lejligheden.

I forbindelse med ejerskiftet skal ejerforeningens vedtægter (vedtaget april 2026) tinglyses pantstiftende for 50.000 kr. Efterfølgende skal det eksisterende ejerpantebrev stort 47.000 kr. aflyses.

SMEjendomme forestår de tinglysningsmæssige ekspeditioner af sikkerhedsstillelsen til ejerforeningen på vegne af køber og for købers regning. Køber vil blive opkrævet et honorar stort kr. 6.000, inkl. moms for den tinglysningsmæssige ekspedition ekskl. tinglysningsafgift.

Såfremt køber selv ønsker at forestå den tinglysningsmæssige ekspedition, opkræver SMEjendomme et gebyr for kontrol af sikkerheden stor kr. 6.000 inkl. moms. Gebyret opkræves hos køber ved en af de førstkomende opkrævninger af bidrag til fællesudgifter.

Til finansiering af facaderenovering udført i 2020-2021 er der optaget fælleslån stort kr. 2.784.436,05 som løber indtil 1. august 2041. Ejerforeningens medlemmer hæfter pro rata herfor.

Den pågældende lejligheds andel lyder på kr. 65.881,11 pr. 31. december 2025. Den månedlige udgør pt. 553,45 kr.

Hunde og katte må kun holdes efter skriftlig tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse. Husdyrene må ikke være til gene for de øvrige beboere og skal holdes i snor overalt på ejendommens område. Der henvises i øvrigt til husordenen.

Der gøres opmærksom på, at der foreligger retningslinjer for renovering af lejligheder, som skal overholdes.

Ejendommen er forsikret hos Alm Brand under policenr: 205722483. Bygningen er forsikret til nyværdi. Se betingelser i police.

Der har administrator bekendt ikke været konstateret angreb af svamp eller insekter på ejendommen.

Der er mulighed for tilslutning til kabel-TV m.v. hos YouSee. Tilmelding sker ved direkte henvendelse til YouSee.

Varmeforsyning på ejendommen er fjernvarme. Der er individuelle varmemålere.

Forbrugsregnskabsperiode: 1. marts til 28. februar.

Vi gør opmærksom på, at der aflæses ved ejerskifte. Gebyret herfor belastes sælger.

Ejerforeningen bruger overtagelsesdatoen som skæringspunkt på varme- og vandregnskabet på den enkelte ejerperiode. Der sker derfor ikke overførsel af evt. aconto beløb, selvom køber får adgang til lejligheden før overtagelsesdatoen.

Vi gør opmærksom på, at der fremsendes særskilt opgørelse over sælgers forbrug, når varme- og vandregnskabsåret er afsluttet. Evt. tilbage/efterbetaling udbetales/opkræves hos sælger. Vi gør dog opmærksom på, at beløbet kan opkræves hos/udbetales til den til enhver tid værende ejer, hvis ikke sælger indbetaler/oplejer kontonummer.

Der er udarbejdet energimærkning på ejendommen den 2. juli 2026 med gyldighed til 2. juli 2036.

Der er ingen særlige forhold vedrørende vand, vej og kloakforhold.

Der er fællesvaskeri i ejendommen. Herudover er der cykelkælder og storskrældrum.

Der foreligger administrator bekendt ingen aftaler om arbejdsforpligtelse (arbejdsweekend el. lign).

Der er kælderrum til lejligheden, som anvises af sælger.

Vicevært på ejendommen er: Egedal Anlæg- & Ejendomsservice, telefon: 40 20 97 49 eller 70 25 03 04.

Ejerforeningen har på generalforsamlingen i 2017 besluttet at lave en aftale om parkeringskontrol på ejerforeningens parkeringsarealer. Køber kan ved skriftlig henvendelse til administrator med oplysning om reg.nr. på bil få registreret sin bil til parkering på foreningens plads. Der er ikke faste pladser. Der kan udstedes en parkeringstilladelse pr. lejlighed. Der er ligeledes mulighed for oprettelse på ejerforeningens ladestandere, der drives af OK.

Administrator opkræver i forbindelse med ejerskiftet et gebyr for registrering af heraf på kr. 3.000,00. Beløbet opkræves hos køber sammen med den første opkrævning af fællesudgifter.

På ejerforeningens ProBo: <https://tholuni.probo.dk/arkiv> kan foreningens dokumenter findes ved at logge ind med koden: gulvpastastjerne, som er gyldigt indtil 9. oktober 2026.

Med venlig hilsen
SMEjendomme

Mette Elliott



~~FREDERIKSBERG KOMMUNE~~
~~Frederiksberg Rådhus~~
~~Økonomi og Udbud~~
~~Smallegade 1~~
~~2000 Frederiksberg~~

Opkrævningen
Smallegade 1, 2000 Frederiksberg
Telefon 38 21 24 04

Åbningstid: Mandag kl. 9-17
Tirs- til fredag kl. 9-13
Telefontid:
Man- til fredag kl. 9-12
Betaling@frederiksberg.dk
www.frederiksberg.dk

Modtager 1476500726213

E/F Tholuni
SMEjendomme
Brolæggerstræde 6A 1

1211 København K

Ejendommens beliggenhed:
Holger Danskes Vej 45

Matrikelbetegnelse:
FREDERIKSBERG 14ic

Bebygget areal:
0

BBR-status pr.
01/01-2025

Øvrige Bfe. numre:

Udskrevet den: 08/01-2026 Moms-nr.: 20666617 Sorteringsnummer: 13 00000 007582

Debitornummer: 056 26 059531 03 06	Kommunenr.: 147	Ejendomsnr.: 059531
---------------------------------------	--------------------	------------------------

Bfe. nummer:
0100028234

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2026

Side 01 af 01

Specifikation

Beløb

Heraf moms

BEMÆRK: Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem administreres/opkræves af SKAT

660 liter, tømning 2 gange pr. uge 3 stk	33105,60	
Genanvendelig affald*boligenheder 45 stk	82845,00	
Fortorvs renhold	2325,30	465,06

Tilmeldt betalingsservice ved beregningen - derfor ingen indbetalingskort

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:

Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringsstidspunktet.

I ALT 118275,90 465,06

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2026	05/02-2026	118275,90	01/02-2026	465,06

Denne opgørelse viser de gebyrer og bidrag, der hører til din ejendom. Som ejer skal du betale disse beløb.

Vigtigt: Dette er *ikke* et indbetalingskort. Hvis du ikke er tilmeldt Betalingsservice, vil du modtage et indbetalingskort i **midten af januar**.

Husk at betale til tiden.

Ejendomsbidrag 2026

Hvad er det?

Ejendomsbidragsbilletten viser, hvad du skal betale til kommunen som ejer af en ejendom i 2026.

Den, der ejer ejendommen **1. januar 2026**, betaler for hele året.

Sådan får du dit indbetalingskort

- Sendes **digitalt midt i januar 2026** til ejere, der **ikke** er tilmeldt Betalingsservice.
- Hvis I er flere ejere, får kun **hovedkontaktpersonen** kortet.
- Står der **"kopi"** på din billet, får du **ikke** et indbetalingskort.
- Er du fritaget for digital post, får du **brev på papir**.

Betalingsfrist: 5. februar 2026

Betaling

- Tilmeld gerne betalingen til **Betalingservice** via "[Min Betalingsoversigt](#)".
- Du kan også betale via **MobilePay** (kontakt opkrævningen).
- Husk at tjekke, at betalingen bliver trukket korrekt.

Hvis du ikke betaler til tiden

- Du får et **rykkergebyr på 250 kr.**
- Hvis beløbet stadig ikke betales, sendes sagen til **Gældsstyrelsen**.

Bankoverførsel (hvis du ikke kan bruge Betalingsservice)

- **Reg.nr.:** 7134
- **Konto nr.:** 0001231232
- **IBAN:** DK2471340001231232
- **BIC/SWIFT:** JYBADKKK

Skriv **CPR/CVR-nummer** og **ejendommens adresse** i beskedfeltet.

Du kan læse mere om ejendomsbidrag og opkrævning på [Frederiksberg Kommunes hjemmeside](#).

Vejafgifter

Vejafgift er en afgift som de tilgrænsende grundejere til en privat fællesvej betaler kommunen for den løbende renholdelse af vejen.

Affaldsgebyr 2026

Hvert år bliver ejendommen opkrævet gebyrer for kommunens udgifter til indsamling af restaffald og genanvendeligt affald samt udgifter til genbrugsstationen, myndighedsarbejde, information m.m.

Læs mere om affaldsordningerne og alle gebyrerne på:

www.frederiksberg.dk/by-bolig-og-miljoe/affald-og-genbrug. Alle ændringer foretaget i jeres affaldsordning, som er pålagt gebyr, vil blive tilsendt som regulering i første halvår af 2026.

Gebyr til rottebekæmpelse

Rottegebyret for et givent år beregnes ud fra ejendommens areal, som det er registreret i Bygnings- og boligregistret (BBR) den 1. januar året før. Der anvendes differentierede gebyrsatser efter størrelsen af det bebyggede areal på en ejendom.

Rottegebyret består af tre dele: Et fast bidrag, et bidrag for bebyggede m² op til 250 m² (sats 1) og et bidrag for bebyggede m² over 250 m² (sats 2). Se yderligere oplysninger om rottegebyret her: [Rottegebyr](#)

Fortovsrenholdelse

Betaling for renholdelse af fortove, herunder fjernelse af ukrudt. Ordningen dækker ikke vinterbekæmpelse samt fjernelse af ukrudt ved og under hæk mod fortov. Se takster og læs mere på www.frederiksberg.dk/fortovsrenhold.

Skorstensfejning

Afgift for skorstensfejning er betaling for de påbudte skorstensfejninger i 2026 og eventuelt gebyr for kontrolmåling af oliefyrr. Antallet af påbudte skorstensfejninger afhænger af forholdene i din ejendom. Ejer/lejer af ejendommen er ansvarlig for til- og afmelding af skorstene og ildsteder.

Til- og afmelding skal ske skriftligt til postadressen (se kontaktoplysninger).

Kontaktoplysninger			
Emne:	Email:	Personlig henvendelse:	Telefon:
Ejendomsbidrag, fritagelse for grundskyld/dækningsafgift, administratorskift	For borgere: Send sikker Digital Post til Opkrævningen	Borgerservice 1. sal, Smallegade 1, 2000 Frederiksberg	Telefon: 3821 2121 Mandag - fredag 9-12
Betaling, indbetalingskort, rykkergebyr, inddrivelse	For virksomheder: Send sikker Digital Post til Opkrævningen	Mandag 9-17 Tirsdag - fredag 9-13	
Skift af administrator for ejendomme		HUSK: At bestille tid, inden du møder op.	
Gebyr til rottebekæmpelse, Fortovsrenholdelse	For borgere: Send sikker Digital Post til Vej, Park og Miljø	Efter aftale	Rottebekæmpelse: Telefon: 3821 4151 Mandag-torsdag 9-14 Fredag 9-13
	For virksomheder: Send sikker Digital Post til Vej, Park og Miljø		Fortovsrenholdelse: Telefon: 3821 4220 Mandag-torsdag 9-14 Fredag 9-13
Affaldsgebyrer, renovation	For borgere: Send sikker Digital Post til Affald og Genbrug	Efter aftale	Telefon: 3821 2121 Mandag-torsdag 9-14 Fredag 9-13
	For virksomheder: Send sikker Digital Post til Affald og Genbrug		
Skorstensfejning	Frederiksberg Skorstensfejervæsen Kilevej 1, 2000 Frederiksberg frederiksbergskorstensfejer@c.dk	Efter aftale	Telefon: 3887 6071 (bedst mellem 13-15)
Vejafgifter	For borgere: Send sikker Digital Post til Miljø	Efter aftale	Telefon: 3821 4220 Mandag - torsdag 9-14 Fredag 9-13
	For virksomheder: Send sikker Digital Post til Miljø		
Vurderingsstyrelsen	Vurdst@vurdst.dk	Efter aftale	Telefon: 7222 1616

Brolæggerstræde 6
Sidehus, 2.tv,
Postbox 64
1002 København K
Telefon: 33 91 90 91 (kl. 10-12)
Telefax: 33 32 24 24
tm@advokat-marker.dk
www.advokat-marker.dk

ADMINISTRATIONSÅFTALE Ejerforening

Mellem undertegnede administrator

SMEjendomme

Brolæggerstræde 6, Postboks 64
1002 København K.

og

medundertegnede ejerforening

EF Tholuni

**Holger Danskes vej 45
2000 Frederiksberg C**

er d.d. indgået aftale om administration af ejerforeningen og de fælles bestanddele af ejendommen:

Matr.nr.: 14 ic, Frederiksberg
Beliggende **Holger Danskes vej 45, 2000 Frederiksberg C**

Oplysninger om ejendommen:

Ejendommen indeholder (antal):
45 ejerlejligheder og 15 garager

Fælles signalforsyning: ja x nej

Regnskabsåret løber fra 1.1 til 31.12

§ 1: Administrationens begyndelse:

Administrationen træder i kraft den 1.8.2011

Ejerforeningen drager omsorg for, at administrator modtager alle nødvendige oplysninger om ejendommen i så god tid, at administrator kan foretage lejeopkrævning, betalinger m.v. fra aftalens begyndelsesdato.

Umiddelbart efter aftalens ikrafttræden drager ejerforeningen omsorg for, at administrator modtager alt relevant materiale vedrørende ejendommen, herunder regnskab med bilag for det foregående regnskabsår, samt balance pr. overtagelsesdagen.

Ejerforeningen meddeler administrator fuldmagt til at disponere over foreningens bankkonto. Administrator drager omsorg for oprettelse af en konto i en bank efter foreningens ønske, til brug for lejeindbetalinger og betaling af regninger. Der forekommer således ingen mellemregning mellem administrator og ejerforeningen.

Administrator gennemgår det modtagne materiale og opretter ejerforeningen i EDB system med samtlige oplysninger, der er nødvendige for den fremtidige administration, herunder for kontrol af betalinger, lejereguleringer, lønudbetaling m.v.

I forbindelse med gennemgang af det modtagne materiale kontrollerer administrator, at ejendommen er forsikret, og at nødvendige abonnementer er tegnet, og at der er tinglyst sikkerhed for de enkelte ejeres forpligtelser overfor ejerforeningen i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser.

Administrator underretter ejere, leverandører, myndigheder m.fl. om, at fremtidige henvendelser vedrørende ejerforeningen skal sendes til ham.

Hvis det modtagne materiale er af en sådan beskaffenhed, at administrator må bruge uforholdsmæssig meget tid på administrationen, regnskabsmæssige og administrative analyser m.v. for at kunne udføre en forsvarlig administration, er administrator berettiget til at beregne sig et særskilt honorar herfor på grundlag af tidsforbrug. Bliver administrator i forbindelse med gennemgangen af det modtagne materiale opmærksom på uregelmæssigheder, herunder ugyldige lejevarslinger m.v., underretter administrator ejerforeningen herom og foreslår hvilke skridt, der skal tages. For merarbejde, der skyldes sådanne uregelmæssigheder, er administrator ligeledes berettiget til at beregne sig et særskilt honorar på grundlag af tidsforbrug.

Det aftales at salær herfor afregnes efter tidsforbrug, dog max kr. 20.000 + moms, afhængigt af standen som nuværende administrator afleverer dokumenterne i.

Administrator er uden ansvar for tab, der måtte skyldes manglende eller for sen levering af oplysninger og materiale vedrørende ejerforeningen, eller uregelmæssigheder opstået før administrationsaftalens ikrafttræden.

§ 2: Honorar:

Som honorar for de i § 3 om administrationens indhold og omfang anførte ydelser betales årligt kr. 60.000 + moms for 45 ejerlejligheder og 15 garager.

Ovennævnte administrationshonorar reguleres årligt i januar måned med 3% akkumulerende, første gang i januar 2012.

20/6-11
hus

55.000

Administrationshonoraret debiteres månedsvis forud.

Alle ejere skal være tilmeldt PBS eller lignende betalingsmåde.

Udover det faste honorar har administrator ret til at oppebære de gebyrer m.v., der opkræves hos ejere eller andre, jfr. nedenfor i § 3.

Administrator har desuden ret til særskilt honorar som nævnt ovenfor under § 1 samt for de særlige ydelser, der er aftalt i § 4. Honoraret beregnes jfr. vedlagte prisliste ekskl. moms.

Timebetaling reguleres efter nettoprisindekset eller tilsvarende indeks.

Hvis administrator påtager sig opgaver, der ikke er omfattet af det faste honorar, eller udtrykkeligt er nævnt i §§ 1 og 4 som berettigende særskilt honorar, påhviler det administrator for at undgå misforståelser at gøre bestyrelsen opmærksom herpå, før opgaven udføres. Bestyrelsen skal samtidig hermed orienteres om den forventelige størrelse af det honorar, der vil blive opkrævet for opgaven. Dette gælder også for merarbejde i forbindelse med administrationens etablering, jfr. § 1.

Ejerforeningen afholder enhver udgift vedrørende ejendommen, herunder bankgebyrer, honorar til varmemålerfirma, revisorbistand.

Herudover betaler ejer for porto og kopialia ved fremsendelse af enkeltstående større udsendelser af breve til lejerne.

§ 3: Administrationens omfang:

Administrationen skal til enhver tid udføres i overensstemmelse med lovgivningen, god administratorskik og ejerforeningens instrukser. Administrator skal ikke følge bestyrelsens instrukser, hvis han derved overtræder lovgivningen eller god administratorskik.

Hvor intet andet er anført, er de nedenfor nævnte ydelser omfattet af det faste administrationshonorar, jfr. § 2.

Administrator foretager:

1: Opkrævninger:

- Opkrævning af fællesudgifter og andre ydelser via PBS.
- Udsendelse af påkrav (påkravsgebyr iflg. vedtægterne tilkommer administrator)
- Orientering til bestyrelsen om restancer, jfr. pkt. 5 eller efter særlig aftale.
- Oversendelse af restance til inkasso efter forudgående overholdelse af inkassolovens § 10.

2: Forbrugsregnskaber:

- En gang årligt fremsendes nødvendige oplysninger til målerfirma, der for ejerforeningens regning udarbejder forbrugsregnskaber.
- Udsendelse af forbrugsregnskaber til ejerne og foretagelse af tilbagebetaling/efterbetaling til ejerne.
- Regulering af a conto beløb
- Bestilling af aflæsning i forbindelse med fraflytninger

3: Betalinger:

- Alle faste betalinger foretages efter fornøden kontrol
- Andre betalinger, herunder reparationsudgifter o.lign. afregnes efter at være behørigt attesteret af bestyrelsen, eller hvem der i øvrigt måtte være bemyndiget hertil.

4: Bogføring:

- Daglig bogføring af ind- og udbetalinger
- Opbevaring af regnskabsmateriale i 5 år.

5: Regnskabsaflæggelse m.v.:

- Udarbejdelse af restanceliste
- Drifts-og statusoversigt til bestyrelsen ultimo hvert kvartal
- Udskrift og afstemning af samtlige konti til ejerforeningens revisor med henblik på udarbejdelse af årsregnskab, samt lejlighedsvis efter bestyrelsens ønske.
- Udarbejdelse af budget for ejerforeningen, herunder forslag til regulering af fællesudgiften.
- Budgetopfølgning
- Udarbejdelse af årsregnskab er aftalt udført af administrator.

6: Ejerforeningens ansatte:

- Udarbejdelse af ansættelsesaftale med fuldtidsansatte og deltidsansatte ved ejendommens drift.
- Udarbejdelse af fejereklæring
- Udbetaling af løn til fuldtidsansatte og deltidsansatte ved ejendommens drift. Ejerforeningen betaler evt. gebyr til Multidata.
- Regulering af løn efter aftale med bestyrelsen.
- Indberetning til skattevæsenet, ATP og eventuelle andre pligtige indberetninger.

7: Styring af tilsyn med ejendommen, ordinær vedligeholdelse m.v.

- Håndværkertilkald i det omfang ydelsen ikke ligger hos bestyrelsen eller hos vicevært/servicefirma

8: Abonnementsaftaler og forsikringer:

- Indgåelse af abonnementsaftaler som led i ejendommens drift.
- Behandling af skadesager vedrørende ejendommen.
- Administrator har det fulde ansvar for, at ejendommen altid er fuldt forsikret i det omfang, dette er muligt og ønsket af ejerforeningen. Flytning af forsikring fra et selskab til et andet skal altid godkendes af bestyrelsen.

9: Ejerskifte:

- Besvarelse af henvendelse fra ejendomsmægler eller andre (gebyr herfor tilkommer administrator)
- Registrering af ejerskifte og kontrol af sikkerhedsstillelse i overensstemmelse med foreningens vedtægter, herunder om eventuelle håndpant sætningserklæringer er i orden (gebyr herfor tilfalder administrator).

10 Kontakt med den enkelte ejer:

- Besvarelse af henvendelser fra ejerne herunder ejer/administrator af stamejendommen, i det omfang, disse ikke skal rettes til bestyrelsen eller vicevært/varmemester.
- Behandling af klager fra ejere og over ejere.

11 Foreningens ledelse:

- Deltagelse i 1 årligt bestyrelsesmøde, herunder regnskabs- og budgetmøde, på administrators kontor inden for normal arbejdstid. Ved deltagelse i bestyrelses-møder andre steder eller udenfor normal arbejdstid debiteres et yderligere honorar.
- Løbende mundtlig rådgivning til bestyrelsen i forbindelse med de af aftalen omfattede ydelser.
- Indkaldelse til generalforsamlinger i samarbejde med bestyrelsen.
- Deltagelse i ordinær generalforsamling og 1 ekstraordinær generalforsamling årligt.
- Fremlæggelse af regnskab og budget, hvis revisor ikke deltager i generalforsamlingen.

12 Kontakt med myndigheder m.fl.:

- Besvarelse af myndighedshenvendelser
- Udlevering af nødvendige oplysninger til advokat i forbindelse med retssager og fogedsager vedrørende ejerforeningens tilgodehavende hos de enkelte ejere.

13 Byggesager:

- Administration af byggesager honoreres med 2% af byggesummen incl moms.

Honoraret faktureres aconto således:	
Når prissat projektforslag er godkendt	25 %
Ved byggestart	25 %
Ved byggeriets aflevering	25 %
Når finansieringen er afsluttet	25 %
I alt	100 %

- Generel orientering om finansieringsmuligheder.
- Foreløbig beregning af konsekvenser for fællesudgifter, og evt. forhøjelse heraf, i samråd med foreningens revisor.
- Orientering om byggesagens forventede forløb.
- Bistand ved vurdering af ansættelse af rådgivere, herunder ansættelse af totalrådgiver (bygherrerådgiver) eller tekniske rådgivere.
- Bistand ved indgåelse af aftale med totalrådgiver eller tekniske rådgivere.
- Gennemgang af udbudsmaterialet og byggeprogram for så vidt angår praktiske administrationsforhold.
- I samarbejde med foreningen gennemgang af byggeprogrammet for så vidt angår administrative forhold, herunder orientering til ejere.
- Bistand ved antagelse af særlige konsulenter, f.eks. vedrørende svampe- og rådskeer eller lignende og indsendelse af ansøgning til kommunen om budgetmæssig dækning for undersøgelser og udbedring af skader m.v.

Ansøgning til kommunen:

- Fremsendelse af anmodning om tilladelse til påbegyndelse af arbejdet efter afholdt licitation.
- Fremsendelse af ansøgning om garanti for midlertidig og endelig finansiering.

Finansiering og forsikring:

- Indhentning af tilbud på midlertidig finansiering (byggelån eller midlertidig projekteringskredit).
- Gennemførelse af fornøden forhandling med pengeinstitut om lån og vilkår, herunder sikkerhed for lån og etablering af midlertidig finansiering.

- Indhentelse af og vurdering af maksimal realkreditfinansiering, eller anden finansiering.
- Etablering af realkreditfinansiering, eller anden finansiering.
- Forhandling og etablering af restfinansiering.
- Medvirken ved tilvejebringelse af forsikringsmæssig afdækning af byggeriet (All-Risk og objektforsikring).

Økonomisk styring:

- Udarbejdelse af budgetforslag på grundlag af entreprenøropgørelser.
- Betaling og bogføring af de af rådgiver godkendte og af foreningens anviste fakturaer m.v.
- Kvartalsvis budgetopfølgning.
- Udarbejdelse af endeligt byggeregnskab i samråd med foreningens revisor.

Varsling af lejeforhøjelse og regulering af fællesudgift:

- Foreløbig regulering af fællesudgifter.
- Endelig beregning af fællesudgifter i samråd med foreningens revisor.

SMEjendommens ansvar:

- SMEjendomme er ansvarlig efter dansk rets almindelige regler om erstatningsansvar for fejl og forsømmelse ved udførelsen af byggesagsadministration. Det forhold, at SMEjendomme eventuelt deltager i byggemøder eller lignende medfører ikke noget ansvar for SMEjendomme for tekniske forhold.
- Foreningen mister retten til at gøre ansvar gældende imod SMEjendomme, såfremt den ikke skriftligt reklamerer over for SMEjendomme, så snart foreningen er eller burde være blevet opmærksom på tilstedeværelsen af SMEjendommens eventuelle misligholdelse.

§ 4: Særlige ydelser:

Nedennævnte særlige ydelser udføres efter aftale mod særskilt honorar.

For opgaver, der honoreres efter tidsforbrug, er der aftalt en timepris, jfr. vedlagte prisliste, excl. moms.

- Inkasso
- Renteberegninger af større restancer
- Administration af venteliste
- Retssager
- Større vedligeholdelsesplanlægning
- Gennemførelse af byggesager honoreres med 2% af entreprisesummen JFR § 3.13.
- Teknisk bistand og byggestyring ved byggesager
- Udarbejdelse af årsregnskab for ejerforeningen
- Bistand ved optagelse af fælleslån
- Placering af midler i grundfond eller overskydende midler i øvrigt
- Vedtægtsændringer
- Indkaldelse til og deltagelse i ekstraordinære generalforsamlinger, udover det i § 3, pkt. 11 angivne antal.
- Deltagelse i bestyrelsesmøder udover det i § 3, pkt. 11, angivne antal.

§ 5: Ejerforeningens forpligtelser:

Ejerforeningen stiller til enhver tid de nødvendige midler til rådighed for ejendommens drift og holder administrator underrettet om forhold af betydning for dennes arbejde. Administrator har ikke pligt til at foretage betalinger, medmindre der er dækning på foreningens konto.

§ 6 - Opsigelse:

Aftalen kan af hver af parterne opsiges med 1 måneds varsel.

Ejerforeningen kan dog tidligst opsiges aftalen med 1 måneds varsel til udgangen af en måned, når der er gået 5 måneder efter aftalens indgåelse.

Hvis ejerforeningen opsiges aftalen, har administrator ret til at få dækket sine omkostninger ved afvikling af administrationen, dog højst med et beløb svarende til et kvartals honorar. Ved opsigelse til et regnskabsårs udløb beregnes ikke særskilt honorar for opgaver, der udføres af administrator som led i en sædvanlig årsafslutning.

Hvis ejerforeningens opsigelse skyldes væsentlig og berettiget kritik af administrators arbejde, er administrator ikke berettiget til at få dækket omkostningerne ved afvikling af administrationen.

Når aftalen er opsagt, påhviler det administrator loyalt at forsyne ejerforeningen, eller den forening udpeger i sit sted, med alle oplysninger og alt materiale, der er nødvendigt for at der med virkning fra aftalens ophør kan foretages opkrævninger, betalinger m.v. af den nye administrator. For at dette praktisk kan lade sig gøre, forpligter administrator sig til at afgive disse oplysninger til ejerforeningen, eller den forening udpeger i sit sted senest tre uger forud for administrationsaftalens ophør.

Ved administrationens afgivelse er administrator forpligtet til at udføre følgende ekstraordinære ekspeditioner og arbejdsopgaver:

- Deltage i afleveringsforretning af indtil to timers varighed, og i forbindelse hermed redegøre for ejendommens almindelige forhold og igangværende sager.
- Udlevere alt materiale vedrørende ejendommen, herunder ejendommens hoveddokumenter (skøde, BBR-ejermeddelse, ejendomsvurderinger, ejendomsskattebillet, bygningstegninger, forsikringspolicer m.m.), "lejemålscharteque" og bogføringsbilag for de sidste fem år.
- Udskrive og udlevere stamoplysninger for hovedejendommen og for samtlige administrerende enheder.
- Afstemme ejendommens konti og udlevere driftsstatus pr. skæringsdagen tillige med udskrift af samtlige underkonti.
- Udskrive og udlevere kommenteret restanceliste.
- Overdrage ejendommens likvide beholdninger og værdipapirer.

Afviklingsarbejderne skal udføres inden fire uger efter aftalens ophør. I modsat fald fortaber administrator retten til afviklingshonorar. Dette gælder dog ikke, såfremt afviklingsarbejdernes manglende udførelse beror på ejeren eller den nye administrator.

§ 7 - Ophævelse:

Hvis administrator groft eller gentagne gange misligholder sine forpligtelser, er ejerforeningen berettiget til at ophæve aftalen. Administrator er i så fald forpligtet til at afgive oplysninger, materiale m.v. på samme måde som ved aftalens ophør på grund af opsigelse.

Hvis ejerforeningen groft eller gentagne gange misligholder sine forpligtelser, herunder hvis foreningen forlanger, at administrator skal handle i strid med lovgivning eller god administratorskik, kan administrator ophæve aftalen. Administrator er i så fald berettiget til det aftalte honorar indtil det tidspunkt, da aftalen kunne være ophørt ved opsigelse.

Ved ophævelse på grund af ejerforeningens misligholdelse kan administrator udøve tilbageholdsret i materiale vedrørende foreningen og ejendommen, indtil han har modtaget ethvert beløb, der tilkommer ham, herunder honorar for den sædvanlige opsigelsesperiode og andre pligtige honorarer jf. § 6.

Administrator er erstatningspligtig for ethvert tab, der måtte skyldes hans misligholdelse af hans forpligtelser, jf. dog ansvarsbegrænsningen i efterfølgende afsnit.

Administrator har ansvar for de ydelser, der leveres i henhold til denne administrationsaftale i henhold til dansk rets almindelige regler. Administrator har forsikret dette ansvar i et forsikringsselskab. Administrators ansvar er dog begrænset til det beløb, som administrators ansvarsforsikringsselskab vil udbetale i forbindelse med en fejl eller forsømmelse, dog maks. kr. 3,5 mio pr. skade pr. år, og maks. kr. 3,5 mio pr. kunde pr. år.

Administrators ansvarsforsikring er på kr. 3,5 mio, i henhold til forsikringspolice hos TRYG. Administrator skal løbende orientere ejerforeningen om eventuelle ændringer i dækningssummer eller vilkår.

Ejerforeningen er ved aftalens indgåelse gjort udtrykkeligt opmærksom på denne ansvarsbegrænsningsklausul, herunder forsikringsdækningen og de generelle vilkår.

Administrator er ikke ansvarlig for indirekte tab eller følgeskader, herunder bl.a. driftstab, tab af data, mistet fortjeneste, avancetab, goodwill mv.

Administrator hæfter ikke for eventuelle fejl begået af rådgivere, som administrator har henvist ejerforeningen til, ligesom administrator ikke hæfter for eventuelle fejl begået af underleverandører, som administrator efter aftale med ejerforeningen har bedt om at udføre ydelser.

§ 8: Tvister:

Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne kontrakt, skal afgøres i Københavns Byret.

§ 9: Evaluering:

Parterne er enige om at evaluere denne aftale senest 1 år efter aftalens indgåelse. Det samme gælder, hvis væsentlige lovændringer medfører forøget arbejdsbyrde for administrator.

Sted:

Dato:



(Som administrator)

Sted: Hølgas danske vej 45

Dato: 20/6-2011



(For ejerforeningen)

Anders Trach

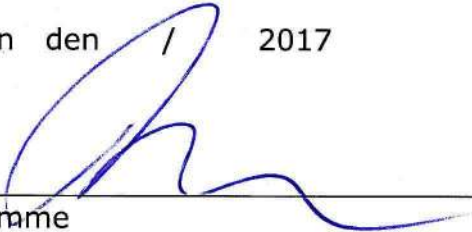


Tillæg til administrationsaftale mellem E/F Tholuni og SMEjendomme

Det er aftalt mellem E/F Tholuni og SMEjendomme, at den nuværende administrationsaftale mellem parterne pr. 1. juni 2017 udvides, så den også omfatter administration af parkeringstilladelser i forbindelse med, at ejerforeningen har lavet en aftale med et firma om Parkeringskontrol.

Ovenstående vil medføre en forhøjelse af administrationshonoraret med kr. 858,32 inkl. moms pr. måned, således at den månedlige pris vil blive reguleret til kr. 7.500,00 inkl. moms. pr. 1. juni 2017. Forhøjelsen opkræves første gang i august 2017 med tilbagevirkende kraft.

København den / 2017


SMEjendomme

Frederiksberg den / 2017

Bestyrelsen for E/F Tholuni

Nærværende aftale sendes til underskrift via Penneo.

PENNEO

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

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

Thomas Marker

Direktør

På vegne af: Advokatfirmaet Marker

Serienummer: PID:9208-2002-2-226527805496

IP: 178.209.171.16

2017-06-29 09:46:18Z

NEM ID 

Dennis Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-270872067042

IP: 2.110.86.143

2017-07-03 16:05:24Z

NEM ID 

Annemarie Legart Bisgaard

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-686863684124

IP: 62.199.11.181

2017-07-11 19:27:59Z

NEM ID 

Sofie Lindegaard Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-557303690188

IP: 80.162.209.121

2017-09-13 18:15:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 006A7-0F10H-Q7STQ-L86XZ-SQXK4-MKLU

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

Police



Alm Brand
Forsikring A/S

Mæglercenter Erhverv
Midtermolen 7
2100 København Ø
almbrand.dk

S&P - Team Din Forsikringsmægler
Stamholmen 110, 1
2650 Hvidovre

Dato 19. december 2023

Side 1 af 1

Kundenr.
9605 1359 86

Policenr.
205 722 483

Ny police til E/F Tholuni

Vi sender her den nye police på en Bygningsforsikring til E/F Tholuni. Det er vigtigt, at I læser policen igennem og sikrer, at indholdet svarer til kundens forventninger og behov.

Hvis I har spørgsmål

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

Med venlig hilsen

Alm. Brand Forsikring A/S

Forsikringstager

E/F Tholuni, Brolæggerstræde 6, 1211 København K - CVR-nr. 32216072

Forsikringen gælder for

I kraft-/ændringsdato	Polisen træder i kraft den 1. januar 2024. Polisen er oprettet ifølge aftale med forsikringstager og Alm. Brand Forsikring A/S.
Virksomhedsoplysninger	Ejerforening
Forsikringssted	Holger Danskes Vej 45, 2000 Frederiksberg Matr.nr. 14IC FREDERIKSBERG

Bygninger

Bygning 1 - Beboelse

Bebygget areal	583 m ²	Antal etager	6
Tagetage	Udnyttet	Kælder	Ja
Bygningen er opført i	1967		
Forsikret til	Nyværdi		

Forsikringen dækker

Dækninger, der gælder pr. bygning

Brand inklusive el-skade	Bygning 1 - Se betingelse 100.03, 240.01, 241.01, 242.01
Bygningskasko	Bygning 1 - Se betingelse 230.02
Udvidet vandskade - alene beboelse	Bygning 1 - Se betingelse 250.01
Glas	Bygning 1 - Se betingelse 305.02
Sanitet	Bygning 1 - Se betingelse 310.01
Insekt og svamp	Bygning 1 - Se betingelse 450.02
Udvidet rørskade	Bygning 1 - Se betingelse 470.02
Restværdi	Bygning 1 - Se betingelse 645.02

Dækninger, der gælder for hele forsikringen

Hus- og grundejeransvar	Se betingelse 850.02
Stikledning	Se betingelse 870.02
Jordskade	Forsikringssum 3.775.796 kr. - Se betingelse 920.02
Bestyrelsesansvar inklusive underslæb	Se betingelse 940.01
Foreningsretshjælp	Se betingelse 945.02

*Police Bygningsforsikring fortsætter på næste side ->***Dato** 19. december 2023**Side** 1 af 3**Kundenr.**
9605 1359 86**Policenr.**
205 722 483



Police Bygningsforsikring fortsat fra forrige side

Selvrisiko

Den generelle selvrisiko er på	15.224 kr.
<i>I følgende tilfælde gælder der en særlig selvrisiko</i>	
Udvidet vandskade - alene beboelse	9.134 kr.
Glas	0 kr.
Sanitet	0 kr.
Stikledning	4.567 kr.
Bestyrelsesansvar inklusive underslæb	se betingelser afs. 940 pkt. 2.4
Foreningsretshjælp	5.000 kr.

Generelle oplysninger

- Alle anførte summer og selvrisici gælder for 2024.
- Indeksering sker hvert år i henhold til betingelserne.
- Hovedforfald 1. januar.
- Policen betales helårligt.

Aftaleperiode

- Forsikringen er tegnet for en 3-årig periode. Aftaleperioden udløber 31. december 2026.

Moms

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

Forsikringsbetingelser

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

Særlige forhold**Særlige forhold der gælder for hele forsikringen****Mæglerbetjent**

Der er ved prisfastsættelsen taget højde for, at forsikringen er indtegnet via forsikringsmægler. Hvis forsikringen overgår til anden betjener, vil prisen fra førstkommande hovedforfaldsdato blive justeret.
Oplysninger afgivet af forsikringsmægleren sidestilles med oplysninger afgivet af forsikringstageren.

Ejendomsadministrator, kaution- og ansvarsforsikring

Bestyrelsesansvar inklusive underslæb - Der er ved prisfastsættelsen taget højde for, at ejendomsadministrationen er lagt ud til advokat eller anden professionel administration. Advokat/Ejendomsadministrator skal have ansvars- og garantiforsikring svarende til Advokatsamfundets mindstekrav for advokater, der beskæftiger sig med ejendomsadministration.

Ejendomsadministrator, kaution- og ansvarsforsikring

Foreningsretshjælp - Der er ved prisfastsættelsen taget højde for, at ejendomsadministrationen er lagt ud til advokat eller anden professionel administration. Advokat/Ejendomsadministrator skal have ansvars- og garantiforsikring svarende til Advokatsamfundets mindstekrav for advokater, der beskæftiger sig med ejendomsadministration.

Afvielser i det oplyste bebyggede areal

Såfremt der konstateres fejl i det oplyste bebyggede areal for den enkelte bygning, accepteres en afvigelse på op til 15 % i forhold til det i policen anførte.
Arealet og prisen reguleres fra tidspunktet for fejlens konstatering. Der foretages ingen bagud regulering af prisen.

Police Bygningsforsikring fortsætter på næste side ->

Dato 19. december 2023

Side 2 af 3

Kundenr.
9605 1359 86Policenr.
205 722 483

Police Bygningsforsikring fortsat fra forrige side

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

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

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

Selvrisiko

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

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

Særlige forhold der gælder for Holger Danskes Vej 45, 2000 Frederiksberg

Brand inklusive el-skade

Erhvervsmæssig formål i stue/kælder

For bygning 1 gælder:

Der er ved prisfastsættelsen taget højde for, at stue- og/eller kælderetage ikke benyttes til erhvervsmæssig formål.

Klubværelser

For bygning 1 gælder:

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

Glas

Glas - Erhvervsglas

For bygning 1 gælder:

Glasdækningen omfatter ikke glas til/i lokaler som anvendes erhvervsmæssigt.

Dato 19. december 2023

Side 3 af 3

Kundenr.
9605 1359 86

Policenr.
205 722 483



Alm Brand
FORSIKRING

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

Alm. Brand
Bygningsforsikring

Betingelser

Nr. 4401

10 Generelle bestemmelser

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

20 Fællesbestemmelser

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

100 Brand inklusive el-skade

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

230 Bygningskasko

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

240 Udvidelse for Beboelsesejd. - Bygning

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

241 Udvidelse for Beboelsesejd. - Løsøre

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

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

242 Udvidelse for Beboelsesejd. - Mindre byggeprojekter

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

250 Udvidet vandskade

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

305 Glas

1	Hvad omfatter dækningen	24
2	Hvilke skader er dækket	24
3	Hvordan beregnes erstatningen	24

310 Sanitet

1	Hvad omfatter dækningen	25
2	Hvilke skader er dækket	25
3	Hvordan beregnes erstatningen	25

450 Insekt og svamp

1	Hvad omfatter dækningen	26
2	Hvilke skader er dækket	26
3	Hvordan beregnes erstatningen	26
4	Ud- og indflytning	26

470 Udvidet rørskade

1	Hvad omfatter dækningen	28
2	Hvilke skader er dækket	28
3	Hvordan beregnes erstatningen	28

645 Restværdi

1	Hvad omfatter dækningen	29
2	Beregning af skadeprocent	29
3	Hvordan beregnes erstatningen	29

850 Hus- og grundejeransvar

1	Hvornår er man ansvarlig	30
2	Sikrede	30

3	Geografisk område	30
4	Hvilket ansvar er dækket	30
5	Dækningen omfatter ikke	31
6	Forsikringstid	32
7	Dækningssum	33

870 Stikledning

1	Hvad omfatter dækningen	34
2	Hvilke skader er dækket	34
3	Opsporing og følgeskade	34
4	Hvordan beregnes erstatningen	34

920 Jordskade

1	Hvad omfatter dækningen	36
2	Betingelser for erstatning	36
3	Hvordan beregnes erstatningen	36

940 Bestyrelsesansvar inklusive underslæb

1	Hvad omfatter dækningen	37
2	Bestyrelsesansvar	37
3	Underslæbsforsikring	38

945 Foreningsretshjælp

1	Hvem er dækket (sikret af retshjælpsforsikringen)	40
2	Geografisk område	40
3	Dækningsperiode	40
4	Tvister omfattet af dækningen	40
5	Tvister, der ikke er omfattet af dækningen	41
6	Hvilke omkostninger er dækket	41
7	Hvilke omkostninger er ikke dækket	41
8	Erstatning og selvrisiko	42
9	Fordeling af omkostninger	42
10	Merværdiafgift (moms)	43
11	Valg af advokat	43
11a	Særlige regler for småsager	43
12	Anmeldelse til Alm. Brand	44

1 Risikoforandring og ejerskifte

Det skal hurtigst muligt skriftligt meddeles Alm. Brand når

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

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

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

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

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

2 Anmeldelse af skade

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

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

Tyveri og hærværk skal desuden hurtigst muligt anmeldes til politiet.

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

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

Undladelse af at efterkomme dette kan få betydning for erstatningen.

3 Anden forsikring

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

4 Krigs-, jordskælv-, atom- og terrorskade

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

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

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

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

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

5 Opkrævning af betaling, afgifter og gebyr

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

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

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

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

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

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

6 Indeksregulering

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

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

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

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

7 Forsikringens varighed og opsigelse

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

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

- 7.4 Fra anmeldelse af skade og indtil 1 måned efter erstatningens betaling eller afvisning af skaden er begge parter berettiget til skriftligt at opsiges forsikringen, (dog ikke Bygningsforsikringens branddækning) med 14 dages varsel.
- Forsikringstagerens opsigelse af en forsikring, der er tegnet for en flerårig periode, kan kun ske mod efterbetaling af 20 % af den gældende årlige pris.
- 7.5 For bygning, der henligger forladt eller ikke er forsvarligt indrettet mod brandfare, kan forsikringen skriftligt opsiges af Alm. Brand med øjeblikkelig virkning.
- I forhold til eventuelle panthavere ophører Bygningsforsikringens branddækning først med 14 dages varsel.

8 Besigtigelse

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

9 Tvister vedrørende forsikringsaftalen

Tvister vedrørende forsikringsaftalen afgøres efter dansk ret ved danske domstole.

10 Lovvalg

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

11 Medlemskab af Alm. Brand af 1792 fmba

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

Foreningens formål er defineret i vedtægten.

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

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

1 Sikrede

- 1.1 Forsikringstageren i egenskab af ejer eller bruger af de forsikrede genstande.

For hus- og grundejeransvarsdækning, bestyrelsesansvar inklusive underslæbsdækning samt foreningsretshjælpsdækning, se dog betingelsernes afsnit 850, 940 og 945.

- 1.2 Entreprenører under ny-, om- og tilbygning samt reparations- og vedligeholdelsesarbejder på Branddækningen (betingelsernes afsnit 100), Bygningskaskodækningen (betingelsernes afsnit 230 - dog alene for så vidt angår pkt. 2.1. Storm), samt All-risksdækningen for mindre byggeprojekter (betingelsernes afsnit 640), hvis forsikringen omfatter disse dækninger.

2 Geografisk område

Forsikringen dækker på de forsikringssteder, der fremgår af policen.

3 Forsikringsformer

Forsikringen kan tegnes efter nedennævnte former:

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

Se i øvrigt punkt 5. Hvordan beregnes erstatningen.

4 Hvilke genstande er omfattet

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

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

Forsikringen omfatter endvidere:

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

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

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

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

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

5 Hvordan beregnes erstatningen

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

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

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

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

Den samlede erstatning kan ikke overstige de faktiske byggeomkostninger.

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

Var nedrivningen ikke umiddelbart forestående, betales erstatning for afsavn.

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

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

6 Erstatningens anvendelse

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

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

Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen.

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

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

- 6.3.1 den beskadigede bygning er i brug på skadedatoen

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

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

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

7 Erstatningens udbetaling

Erstatningen forfalder til betaling, når

- 7.1 der er ført bevis for erstatningens anvendelse
- 7.2 det offentlige eventuelle undersøgelse i anledning af skaden er afsluttet, og eventuel optaget politirapport er modtaget af Alm. Brand
- 7.3 de nødvendige dokumenter for eventuel udbetaling til fri rådighed eller flytning af erstatningen er Alm. Brand i hænde.
- 7.4 Ved ansøgning om udbetaling til fri rådighed (se punkt 6.2.) eller til flytning af erstatningen (se punkt 6.3.) vil det i almindelighed være påkrævet, at der indsendes tingbogsattest for den beskadigede ejendom og samtykkeerklæringer til det ansøgte fra ejendommens eventuelle panthavere.

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

8 Erstatning for følgeudgifter

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

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

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

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

8.2 Anvendelige bygningsrester

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

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

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

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

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

8.3 Lovliggørelseserstatning for bygning.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 8.3.3 Skadeerstatningen anses som anvendt før lovliggørelseserstatningen.

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

8.4 Huslejetab

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

- 8.4.1 dokumenteret tab af lejeindtægt

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

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

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

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

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

8.5 Bistand ved skadeopgørelsen og byggeadministration

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

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

9 Selvrisiko

Selvrisikoen gælder pr. forsikringsbegivenhed.

9.1 Generel selvrisko

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

9.2 Særlig selvrisko - dækninger

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

9.2.1 Bygningskasko

9.2.1.1 Voldsomt sky- og tøbrud

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

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

9.2.1.2 Hærværk

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

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

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

9.2.2 Udvidelse - Løsøre

9.2.2.1 Nøgledækning

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

9.2.2.2 Vasketøjsdækning

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

9.2.3 Udvidelse - Mindre byggeprojekter

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

9.2.4 All risk (mindre byggeprojekter)

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

1 Hvad omfatter dækningen

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

2 Hvilke skader er dækket

Den direkte skade på det forsikrede ved

2.1 Ildsvåde (brand)

bortset fra

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

2.2 El-skade

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

Bortset fra

2.2.1 skade, som omfattes af garanti

2.2.2 skade, som omfattes af service- eller vedligeholdelsesabonnement

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

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

2.2.5 skade forårsaget af dyr.

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

2.3 Eksplosion

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

2.4 Pludselig tilsodning

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

2.5 Sprængning

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

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

2.6 Tørkogning

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

2.7 Nedstyrtning af luftfartøjer

Nedstyrtning af luftfartøjer eller dele derfra.

2.8 Tab eller bortkomst af forsikrede genstande

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

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

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

1 *Hvad omfatter dækningen*

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

2 *Hvilke skader er dækket*

Den direkte skade på det forsikrede ved

2.1 **Storm**

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

Bortset fra

- 2.1.1 *skade, som omfattes af garanti*
- 2.1.2 *skade som følge af alder, brug, tæring, korrosion, gradvis forringelse, manglende eller mangelfuld vedligeholdelse*
- 2.1.3 *skade som følge af byggefejl, herunder fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering*
- 2.1.4 *skade som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb*
- 2.1.5 *skade som følge af nedbør, der trænger gennem utætheder og åbninger, medmindre skaden er en umiddelbar følge af en af forsikringen dækket skade på bygning*
- 2.1.6 *skade på boblehaller eller andre teltagtige konstruktioner*
- 2.1.7 *skade på bevægelige markiser af stof eller plastfolie, solafskærmninger, udvendige skilte og enhver fundering af træ*
- 2.1.8 *skade på glas eller erstatningsmateriale herfor samt spejle og sanitet*

Dog dækkes tagplader af erstatningsmaterialer for glas og uoplukkelige ovenlys.
- 2.1.9 *skade på over- og tildækninger til svømmebassiner*
- 2.1.10 *skade på haveanlæg, havekulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning.*

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.2 **Voldsomt sky- og tøbrud**

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

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

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

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

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

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

Bortset fra

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

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.3 Udstømning af væsker

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

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

Bortset fra

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

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.4 Frostsprængning

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

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

Nedløbsrør og tagrender betragtes i denne sammenhæng ikke som røranlæg.

Bortset fra

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

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.5 Snetryk

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

Bortset fra

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

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.6 Tyveri og hærværk

Indbrudstyveri eller forsøg herpå samt hærværk i forbindelse hermed.

Tyveri og hærværk i øvrigt.

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

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

Bortset fra

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

2.7 Pludselig hændelse

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

Bortset fra

- 2.7.1 *skade, som er dækket eller undtaget i afsnit 100 (brand)*
- 2.7.2 *skade, som er dækket eller undtaget i pkt. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 eller 2.6*
- 2.7.3 *skade, som omfattes af garanti*
- 2.7.4 *skade som følge af alder, brug, tæring, korrosion, gradvis forringelse, manglende eller mangelfuld vedligeholdelse*
- 2.7.5 *skade som følge af byggefejl, herunder fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering*
- 2.7.6 *påregnelige skader, herunder dagligdagens almindelige hændelser såsom ridser, skrammer, tilsmudsning eller lignende*
- 2.7.7 *skade som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb*
- 2.7.8 *skade på boblehaller eller andre teltagtige konstruktioner*
- 2.7.9 *skade på bevægelige markiser af stof eller plastfolie, solafskærmninger, udvendige skilte, og enhver fundering af træ*
- 2.7.10 *skade på glas eller erstatningsmateriale herfor samt spejle og sanitet*

Dog dækkes tagplader af erstatningsmaterialer for glas og uoplukkelige ovenlys.
- 2.7.11 *skade på over- og tildækninger til svømmebassiner*
- 2.7.12 *Skade som følge af rystelser fra trafik*
- 2.7.13 *skade på haveanlæg, havekulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning.*

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

3 *Begrænsning ved byggearbejder*

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

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

4 *Hvordan beregnes erstatningen*

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

1 Hvilke genstande er omfattet

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

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

2 Hvilke skader er dækket

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

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

3 Forsikringsformer

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

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

4 Beskadigelse efter dødsfald

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

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

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

5 Dørsprængning

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

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

6 Hvordan beregnes erstatningen

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

1 Hvilke genstande er omfattet

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

som tilhører forsikringstageren, eller som denne bærer risikoen for, med indtil 275.642 kr. (basis 2012).
- 1.4 Rede penge, pengerepræsentativer, værdipapirer, manuskripter og dokumenter alt tilhørende forsikringstageren og beroende på forsikringsstedet.

Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til:

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

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

Forsikringen omfatter ikke tyveri fra pengeskab eller -boks sket ved benyttelse af koden eller nøglerne hertil, for så vidt disse har været efterladt i de lokaler, som benyttes til kontor og/eller benyttes til opbevaring af pengeskab/pengeboks.
- 1.5 Udgifter til genfremstilling af kartoteker og forretningsbøger, herunder data på elektroniske medier, med indtil 275.642 kr. (basis 2012).

Erstatningspligten er betinget af, at genfremstilling finder sted.

2 Hvilke skader er dækket

Den direkte skade på det forsikrede ved:

- 2.1 Brand mv. jf. afsnit 100.

Såfremt policen omfatter Bygningskasko betingelsernes afsnit 230 dækkes endvidere:

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

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

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

3 Erstatningsregler

Alm. Brand kan erstatte en skade ved at

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

4 Hvordan beregnes erstatningen

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

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

5 Vasketøjsdækning

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

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

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

6 Nøgledækning

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

6.1 Indbrudstyveri på forsikringsstedet.

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

6.2 Ran eller røveri.

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

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

6.3 Forsikrede genstande:

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

Bortset fra

nøgler, herunder udgifter til omstilling/udskiftning af låse

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

6.3.1.2 *til den enkelte beboers bolig/lokale*

6.3.2 Nøglebokse, når voldeligt opbrud på nøgleboks kan konstateres.

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

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

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

1 Hvilke genstande er omfattet

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

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

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

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

2 Hvilke skader er dækket

Den direkte skade på det forsikrede ved:

2.1 Brand mv. jf. afsnit 100.

Såfremt policen omfatter Bygningskasko betingelsernes afsnit 230 dækkes endvidere:

2.2 Storm jf. afsnit 230, punkt. 2.1

3 Hvordan beregnes erstatningen

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

4 Særlig selvrisko

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

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

Der skal ikke betales særlig selvrisko, hvis

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

Den særlige selvrisko vil ikke blive gjort gældende over for forsikringstageren, men over for den entreprenør, der forvolder skaden.

1 *Hvad omfatter dækningen*

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør, som anført i afsnit 20, punkt 4.1.1. til 4.1.5. og 4.1.7.

2 *Hvilke skader er dækket*

Den direkte skade på det forsikrede ved

- 2.1 Indtrængende nedbør, herunder fygesne.
- 2.2 Opstigende vand fra afløbsledninger.
- 2.3 Opstigende grundvand, som skyldes tilfældig afbrydelse af strømmen til - eller svigt af - grundvandspumpe med tilhørende installation.

bortset fra

- 2.4 *skade, som er dækket i afsnit 100 (Brand) og 230 (Bygningskasko).*
 - 2.5 *skade som følge af nedbør der trænger gennem åbne vinduer og døre.*
 - 2.6 *skade som skyldes, at sikrede har afbrudt strømforsyningen.*
 - 2.7 *udbedring af årsagen til, at vand eller fygesne er trængt ind.*
 - 2.8 *skade som følge af manglende eller mangelfuld vedligeholdelse.*
 - 2.9 *skade som følge af fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering.*
 - 2.10 *skade som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb.*
 - 2.11 *skade som følge af ny-, om- og tilbygning samt reparation.*
-

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

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

1 *Hvad omfatter dækningen*

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - de til bygning hørende

- 1.1 ud- og indvendige ruder, glas i døre og porte og andet bygningsglas
- 1.2 faste spejle
- 1.3 glas i udvendige lamper og i udhængsskabe
- 1.4 glas anvendt som facadebeklædning
- 1.5 glasflader på kogeplader (glaskeramiske/induktion)

Bortset fra

- 1.6 *glas i skilte.*
- 1.7 *glas i drivhuse/væksthuse.*
- 1.8 *lyskilder af enhver art, herunder elektriske pærer og neonrør (lysstofrør).*

Alle genstande dækkes i den hidtil benyttede kvalitet (inklusive solfilter, mattering og permanent bemaling).

Endvidere dækkes permanent påklæbte streamere med logo, bomærke og lignende samt udgifter til istandsættelse af beskadiget elektrisk tyverisikring i eller på selve ruden i forbindelse med en dækningsberettiget skade (foliestrimler m.m.).

Som glas betragtes tillige erstatningsmaterialer for glas.

2 *Hvilke skader er dækket*

Den direkte skade på det forsikrede ved brud.

Bortset fra

- 2.1 *skade, som omfattes af garanti*
- 2.2 *skade dækket i afsnit 100 (brand)*
- 2.3 *skade på genstande, der ikke er anbragt på deres blivende plads*
- 2.4 *ridsning samt afspringning af splinter eller fliser*
- 2.5 *punktering af eller utæthed i sammensætningen af termoruder*
- 2.6 *skade af kosmetisk art samt farveforskelle mellem erstattede og resterende genstande.*

Endvidere dækkes omkostninger til midlertidig afdækning af rudearealet som følge af en dækningsberettiget skade.

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

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

1 *Hvad omfatter dækningen*

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - de til bygning hørende

- 1.1 håndvaske, wc-kummer, cisterner, badekar, bideter og udslagskummer

bortset fra

- 1.1.1 *haner, blandingsbatterier, rørinstallationer og mekanisk udstyr af enhver art.*
-

2 *Hvilke skader er dækket*

Den direkte skade på det forsikrede ved brud.

Bortset fra

- 2.1 *skade, som omfattes af garanti*
- 2.2 *skade dækket i afsnit 100 (brand)*
- 2.3 *skade på genstande, der ikke er anbragt på deres blivende plads*
- 2.4 *skade som følge af frost, medmindre årsagen er tilfældig svigtende varmforsyning*
- 2.5 *skade som følge af frost i utilstrækkeligt opvarmet bygning eller rum*
- 2.6 *skade alene på emalje eller glasur*
- 2.7 *ridsning samt afspringning af splinter eller fliser*
- 2.8 *beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem erstattede og resterende genstande.*

Endvidere dækkes nødvendig udskiftning af fittings, tilslutningsrør og lignende som følge af en dækningsberettiget skade.

Såfremt en skade på sanitet kræver udskiftning af sanitet til en anden modeltype end det beskadigede, meddækkes også omkostninger til samtidig udskiftning af blandingsbatteri eller toiletsæde, i det omfang en udskiftning er nødvendig i skadetilfælde.

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

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

1 *Hvad omfatter dækningen*

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør, som anført i afsnit 20, punkt 4.1.1 til 4.1.5, 4.1.7 samt 4.1.8.

2 *Hvilke skader er dækket*

Den direkte skade på det forsikrede ved angreb af træ- og murødelæggende insekter og svamp, når angrebet er konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil 6 måneder efter dækningens ophør.

Bortset fra

- 2.1 *skade, som omfattes af garanti*
- 2.2 *skade som følge af byggefejl, fejlkonstruktion eller fejlmontering*
- 2.3 *skade som følge af manglende eller mangelfuld vedligeholdelse*
- 2.4 *skade som følge af råd og rådborebiller*
- 2.5 *foranstaltninger til forebyggelse af angreb af insekter og svamp*
- 2.6 *skade af kosmetisk art, dvs. skader, som kun er gået ud over træværkets og murværkets udseende, fx borehuller og misfarvninger*
- 2.7 *skade på verandaer, terrasser, pergolaer, altaner, baldakiner, overdækninger, markiser, solafskærmninger og lignende af træ*
- 2.8 *skade på kældbeklædninger, dvs. trægulve, vægbeklædning, indfatninger, fodpaneler, samt tilhørende underlag af træ, trapper af træ i kældre samt fast inventar i kældre*
- 2.9 *skade på træfundamenter og træpiloting og skade der stammer herfra*
- 2.10 *skade i synligt eller skjult bindingsværk og skade, der udbreder sig herfra.*
- 2.11 *skade på haveanlæg, haveskulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning.*

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

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

Ved angreb af træødelæggende insekter foretages udskiftning eller afstivning af det angrebne træ, når det er påkrævet af hensyn til dettes bæreevne.

Ved angreb af murødelæggende insekter repareres beskadiget mørtel, når det er påkrævet af hensyn til murværkets bæreevne.

Ved angreb af husbukke foretages tillige bekæmpelse af disse.

4 *Ud- og indflytning*

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

- 4.1 rimelige udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af indbo tilhørende beboere.

Erstatningen er begrænset til 114.851 kr. (basis 2012) pr. skade, dog maksimalt 229.702 kr. (basis 2012) pr. ejendom pr. forsikringsår. Dækningsperioden for opmagasinering er maksimal 12 måneder.

1 *Hvad omfatter dækningen*

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

2 *Hvilke skader er dækket*

- 2.1 Den direkte skade på det forsikrede som følge af utæthed i skjulte rør og skade på skjulte el-varmekabler, el- og tv-kabler, som findes i og under bygningen til udvendig side af fundament.

Ved skjulte rør, el-varmekabler, el- og tv-kabler forstås sådanne, der er indstøbt eller skjult under gulv, i kanaler eller krybekældre, i vægge, skunkrum eller lignende, *men ikke kedler, beholdere, tanke, varmevekslere eller rørene i disse.*

Bortset fra

- 2.1.1 *skade, som omfattes af garanti*
- 2.1.2 *svampeskade*
- 2.1.3 *skade som følge af frost*
- 2.1.4 *foranstaltninger til forebyggelse af utætheder i skjulte rør*
- 2.1.5 *skade på haveanlæg, havekulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning.*

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

- 2.2 I forbindelse med en dækningsberettiget skade dækkes tillige

- 2.2.1 rimelige og nødvendige udgifter til opsporing af utætheden
- 2.2.2 omkostninger til udbedring og reparation af utætheden
- 2.2.3 dokumenteret merforbrug af brugsvand, udover den første m³.

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

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

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

1 *Hvad omfatter dækningen*

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

Hvis skadeprocenten for en beskadiget bygning er mindst 50 %, kan forsikringstageren vælge at få erstattet værdien af anvendelige bygningsrester samt omkostninger til nedrivning og fjernelse af anvendelige bygningsrester.

2 *Beregning af skadeprocent*

- 2.1 Skadeprocenten er forholdet i procent mellem værdien af det beskadigede og værdien af den forsikrede bygning.

Skadeprocenten beregnes ved kalkulation, jf. punkt 2.2. og 2.3.

- 2.2 Værdien af det beskadigede fastsættes til, hvad det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere skaden, som var reparationen et led i en genopførelse af den forsikrede bygning.

Værdien af den forsikrede bygning fastsættes til, hvad det efter priserne på skadedagen vil koste at genopføre en tilsvarende bygning med samme byggemåde på samme sted og til samme anvendelse.

Ved værdifastsættelsen kan der ikke benyttes priser for dyrere materialer og genstande end de beskadigede og højst priser for standardbyggematerialer, der ikke er specialfremstillet og byggemetoder, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadedagen.

- 2.3 Skadeprocenten beregnes for hver bygning for sig på grundlag af den bygningsopdeling, der fremgår af policen.

For sammenbyggede bygninger gælder, at den adskillende mur hører til den først opførte bygning. Er bygningerne opført samtidig, hører den adskillende mur til den bygning, der er højest. Er bygningerne lige høje, hører den adskillende mur til den bygning, der er nævnt først i policen. Kloak og lignende nedgravede anlæg medtages ud til 1 meter fra ydersiden af bygningens mure i lodret plan.

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

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

Den værdi, bygningsresterne måtte have til anden anvendelse eller kan indbringe ved salg, fradrages i den ansatte erstatning.

Skadeerstatningen for det beskadigede anses som anvendt før restværdierstatningen.

Det er en betingelse for erstatningens udbetaling, at anvendelige rester er nedrevet.

Restværdierstatning, som ikke anvendes til genopførelse til samme anvendelse, bortfalder.

1 *Hvornår er man ansvarlig*

Efter dansk ret er man juridisk ansvarlig, når man ved fejl eller forsømmelse er skyld i den skete skade.

Denne hovedregel - skyldreglen - står ikke skrevet i nogen lov, men er opstået gennem århundreders retspraksis.

Er skadevolderen uden skyld i skaden, kaldes skaden hændelig, og for hændelig skade er man ikke ansvarlig. Derfor må skadelidte i en sådan situation selv bære tabet.

Ansvarsdækningens formål er at betale for sikrede, hvis denne har pådraget sig et erstatningsansvar, og at friholde sikrede, hvis der rejses et uberettiget erstatningskrav mod sikrede.

Alm. Brand træffer i øvrigt bestemmelse om sagens behandling over for skadelidte.

Sikredes anerkendelse af erstatningsansvar forpligter kun denne selv - ikke Alm. Brand. Sikrede kan derfor - ved at anerkende et erstatningsansvar - risikere selv at måtte betale en erstatning, som ikke er omfattet af dækningen.

2 *Sikrede*

Sikrede er:

- 2.1 Forsikringstageren og de i forsikringstagerens tjeneste værende personer, herunder:
 - 2.1.1 Lønnet og ulønnet medhjælp under udøvelsen af arbejde med ejendommens pasning, eksempelvis varmemestre, viceværter og/eller gårdmænd
 - 2.1.2 Bestyrelsesmedlemmer, når de arbejder i forsikringstagers regi med enten administrative eller praktiske opgaver, herunder ved besigtigelse af lejligheder.
 - 2.1.3 Beboere/lejere, når disse deltager i fællesarbejde i forsikringstagers regi, såfremt skaden ikke er dækket af en privatansvarsforsikring.

3 *Geografisk område*

Dækningen omfatter skade indtruffet i Danmark (eksklusive Grønland og Færøerne). Skade uden for Danmark dækkes dog, såfremt skaden er forvoldt af sikrede under rejse eller midlertidigt ophold, når rejsen eller opholdet har direkte forbindelse til sikredes arbejde for forsikringstageren.

4 *Hvilket ansvar er dækket*

- 4.1 Dækningen omfatter ansvar for person- eller tingskade, som sikrede pådrager sig
 - 4.1.1 som ejer eller bruger af bygning og fællesarealer samt dertil hørende redskaber og anlæg på det i policen anførte forsikringssted
 - 4.1.2 under udøvelse af
 - 4.1.2.1 sædvanlige foreningsaktiviteter, uanset om der er etableret en forening eller ej, herunder møder, fælles oprydning og vedligeholdelse, selskabelige/socialt arrangementer, besigtigelse af lejligheder og lign.
 - 4.1.2.2 tilsvarende aktiviteter i forsikringstagers regi
 - 4.1.3 ved håndværksmæssigt arbejde i forsikringstagers regi

- 4.1.4 som bygherre ved mindre byggeprojekter, defineret som ny-, om- eller tilbygning samt reparations og vedligeholdelsesarbejder, hvor den budgetterede entreprisensum eksklusive moms ikke overstiger 500.000 kr. (indeksreguleres ikke) (inklusive alle ydelser samt materialer, som er bestemt til indføjelse i bygning), og som ikke indebærer nedramning, pilotering, grundvandsenkning, spunsning, undermuring, sprængning eller nedbrydning
- 4.2 Dækningen er udvidet til at dække sikredes erstatningsansvar for skade på person eller ting forvoldt af håndværktøj og redskaber, hvad enten skaden sker under arbejde for forsikringstager eller i forbindelse med, at håndværktøjet/redskabet er udlånt af forsikringstager til beboer(e)/lejere.
- 4.3 Enhver arbejdsskade er på tidspunktet for skadens anmeldelse til forsikringsselskabet tillige anset for anmeldt under nærværende dækning, under forudsætning af at arbejdsskadeforsikringen tillige er placeret i Alm. Brand.
- 4.4 Dækningen omfatter alene sikredes ansvar for formuetab, der er en følge af en i øvrigt dækningsberettiget skade.

5 Dækningen omfatter ikke

- 5.1 *Ansvar for skade forvoldt ved udøvelse af en i eller på ejendommen drevet virksomhed.*
- 5.2 *Ansvar, der udelukkende støttes på aftaler, herunder ansvar, der følger af tilsagn fra sikrede som en anden erstatningsydelse eller om et videregående ansvar, end hvad følger af almindelige erstatningsregler.*
- 5.3 *Ansvar for skade på ting*
 - 5.3.1 *tilhørende forsikringstageren*
 - 5.3.2 *som sikrede har til lån, leje, opbevaring, afbenyttelse, befordring, eller af anden grund har i varetægt eller har sat sig i besiddelse af*
 - 5.3.3 *som sikrede har påtaget sig at klargøre, installere, reparere, montere eller på anden måde bearbejde eller behandle.*
- 5.4 *Ansvar for skade på ting forvoldt ved udgravnings- eller opgravningsarbejder, jordboringsarbejder, nedbrydnings- eller nedramningsarbejder, opfyldningsarbejder, afgravnings-, påfyldnings- og andre terrænreguleringsarbejder, grundvandssænkninger og andre grundvandsreguleringer.*

Dog dækkes sikredes ansvar for skade på ting forvoldt ved almindeligt ud- og opgravningsarbejde udført af sikrede, når det kan dokumenteres, at sikrede forud for ethvert sådant arbejde har indhentet tilladelse fra myndighederne, hvor dette kræves, og har indhentet kortmateriale og undersøgt, hvor ledninger, kabler og kloakker er anbragt. Tilsvarende dækkes sikredes ansvar som bygherre ved jordarbejde, som ikke er undtaget efter punkt 4.1.4 og/eller 5.5.
- 5.5 *Ansvar for skade på ting forvoldt ved brug af sprængstoffer, herunder fyrværkeri.* Dog dækkes forsikringstagers arrangøransvar i relation til lovlige fyrværkeriafbrændinger foretaget af selvstændig virkende fyrværker med gyldig ansvarsforsikring.
- 5.6 *Bygherreansvar i relation til skade på person og ting, når den budgetterede entreprise sum eksklusive moms overstiger 500.000 kr. (indeksreguleres ikke) (inklusive alle ydelser samt materialer, som er bestemt til indføjelse i bygning), opstået ved.*
 - 5.6.1 *ny-, om- og tilbygning samt reparations- og vedligeholdelsesarbejder på forsikringsstedet*
 - 5.6.2 *jordarbejde udført af andre i sikredes interesse*

- 5.7 *Ansvar for skade på person og ting forvoldt af sikrede under udførelse af arbejde, der kræver særlig faglige kundskaber og/eller autorisation, (herunder f.eks. vvs- og elarbejde, betjening af kraner, lifte mv.), hvor sikrede ikke kan påvise at have sådant fagkendskab eller autorisation.*
- 5.8 *Ansvar for skade på person og ting, der skyldes fejl i projektering, tegning og/eller beregning udarbejdet af sikrede. Ansvar for sådan skade, sket i forbindelse med et arbejde udført af eller for sikrede og relateret til tegning eller beregning udført af sikrede, vil dog på de i øvrigt gældende vilkår være dækket, såfremt der er tale om tegninger, beregninger eller lignende, der anses for almindelige arbejdsanvisninger, og ikke sædvanligt udarbejdes af ingeniør, arkitekt, bygningskonstruktør eller lignende.*
- 5.9 *Ansvar for skade ved forurening af eller gennem luft, jord eller vand.*
- Dækningen omfatter dog sådant ansvar, hvis forsikringstageren ikke er omfattet af miljølovens kapitel 5 (særlig forurenende virksomhed), når skaden
- 5.9.1 er opstået uventet, utilsigtet og ved et pludseligt uheld
- og**
- 5.9.2 ikke er en følge af, at sikrede med forsæt eller ved grov uagtsomhed har overtrådt de til enhver tid gældende offentlige forskrifter.
- Ved et pludseligt uheld forstås i denne forbindelse, at både skadens årsag og virkning skal være øjeblikkelig og uventet.
- Den samlede hændelse (årsag og virkning) skal således være sket på et tidspunkt og ikke over et tidsrum.
- 5.10 *Ansvar for skade ved benyttelse af motordrevet køretøj. Dækningen omfatter dog ansvar for uindregistreret motordrevet redskab - under benyttelse ved ejendommens pasning - i det omfang der ikke er tegnet separat motoransvarsdækning herfor.*
- 5.11 *Ansvar for skade forvoldt af hunde.*
- 5.12 *Ansvar for skade forvoldt ved sikredes benyttelse af søfartøj eller luftfartøj, dog dækkes sikredes brug af småbåde, defineret som robåde, kanoer, kajaker og lignende uden motor samt foreningens ansvar i relation til udlån af sådanne både.*
- 5.13 *Ansvar forvoldt af sikrede med forsæt eller under selvforskyldt beruselse eller påvirkning af narkotika.*
- 5.14 *Ansvar, der er dækket af en af udlejer separat etableret ansvarsforsikring.*

6 Forsikringstid

Dækningen omfatter ansvar for skade konstateret i forsikringstiden, uanset på hvilket tidspunkt et ansvarspådragende forhold måtte være begået. *Skade, som anmeldes mere end 2 år efter forsikringens ophør, dækkes ikke.*

Krav, herunder differencekrav, der er konstateret under en tidligere ansvarsdæknings forsikringsperiode, men hvor tidspunktet, hvor kravet rejses mod forsikringstager, medfører, at dækning er undtaget på den tidligere ansvarsdækning på grund af for sen anmeldelse, dækkes på de i øvrigt gældende vilkår.

Dækning er dog betinget af, at alle sådanne skader, som sikrede har kendskab til eller formodning om, er anmeldt rettidigt til det tidligere selskab, herunder at arbejdsskader, der er konstateret og anmeldt til arbejdsskadeforsikringen, tillige anmeldes til den på skadetidspunktet gældende erhvervsansvarsdækning, uanset om krav om supplerende erstatning er rejst overfor forsikringstageren.

7 Dækningssum

Inden for et forsikringsår dækker forsikringen med indtil 13.000.000 kr. (indeksreguleres ikke), dog maksimalt 5.000.000 kr. (indeksreguleres ikke) pr. tingskade (herunder dyr).

Ud over eventuel erstatning til skadelidte betales dog rimelige og nødvendige omkostninger i forbindelse med erstatningssagen samt eventuelle renter af erstatningsbeløbet, selv om dækningssummen derved overskrides.

Ansvar efter færdselsloven (se punkt 5.10.) ved brug af motordrevet redskab dækkes med indtil de i færdselsloven til enhver tid gældende summer.

1 Hvad omfatter dækningen

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - de på forsikringsstedet i jorden liggende stikledninger fra udvendig side af fundament til skel.

Ligger stikledninger uden for forsikringsstedet, er de omfattet frem til hovedledning, såfremt forsikringstager har vedligeholdelsespligten.

Ved stikledninger forstås rør til vand-, varme-, gas-, olie- og afløbsinstallationer samt el- og TV-kabler.

2 Hvilke skader er dækket

2.1 Skade, som har medført utæthed i de i jorden liggende rør til vand-, varme-, gas- og olieinstallationer.

2.2 Utæthed på de afløbsinstallationer, der ligger i jorden, som medfører funktionssvigt og/eller skade på bygning.

Desuden utæthed, som en tv-inspektion klassificerer som en fejlklasse 3 eller derover.

Fejlklasse 1 og 2 er mindre fejl, som er uden væsentlig betydning for installationens funktion. Fejlklasse 3 og 4 er fejl, som medfører at funktionen er væsentlig nedsat eller blokeret.

2.3 Skade på de i jorden liggende el- og tv-kabler

Bortset fra

2.4 skade, som omfattes af garanti

2.5 skade på eller fra drænrør, sivedræn, stophaner, brønde, borer, olietanke, septiktanke og trixtanke

2.6 svampeskade

2.7 foranstaltninger til forebyggelse af utætheder i stikledninger

3 Opsporing og følgeskade

I forbindelse med en dækningsberettiget skade dækkes tillige

3.1 rimelige og nødvendige udgifter til opsporing af utætheden

3.2 følgeskade på de genstande, der er omfattet af Bygningsforsikringen, se afsnit 20, punkt 4.

3.3 udgift til dokumenteret merforbrug af brugsvand, ud over den første m³.

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

4 Hvordan beregnes erstatningen

Skade på stikledninger - herunder udgifter til arbejdsløn, opgravning, mv. - opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse af stikledningen (nyværdi).

Afhængig af stikledningens alder beregnes erstatningen til følgende procent af udgiften til istandsættelse:

Stikledningens alder:	procent
Indtil 30 år.....	100%
Indtil 40 år.....	75%
Indtil 50 år.....	50%
Over 50 år.....	25%

Følgeskader jf. pkt. 3.2. opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

1 Hvad omfatter dækningen

Efter en dækningsberettiget skade (eksklusive rør- og stikledningskader), omfatter dækningen, i det omfang det fremgår af policen:

- 1.1 Udgifter til oprydning, oprensning, opgravning, deponering, fjernelse og destruktion af jord, søer, damme, vandreservoirer og lignende ejede af forsikringstageren og beroende på de i policen nævnte forsikringssteder.
- 1.2 Udgifter til reetablering af det under punkt 1.1 nævnte.
- 1.3 Nødvendige omkostninger til fastlæggelse af den dækningsberettigede skades omfang.

Bortset fra

- 1.4 *udgifter til gennemførelse af foranstaltninger, som af myndigheder var forlangt eller kunne være forlangt inden forsikringsbegivenheden.*

2 Betingelser for erstatning

Dækningen er betinget af, at

- 2.1 offentlige myndigheder i kraft af gældende lovgivning stiller eller kan stille krav om oprydning med videre, jf. punkt 1.1.
- 2.2 kravet er nødvendiggjort af en begivenhed, der er omfattet af denne forsikring (eksklusive rør- og stikledningskader)
- 2.3 begivenheden har ramt forsikringstagerens bygninger eller genstande beroende i bygninger, på eller i jord hørende til de i policen nævnte forsikringssteder.

3 Hvordan beregnes erstatningen

Erstatningen for udgifter efter punkt 1.1 og 1.2 kan ikke overstige 19.525 kr. pr. m³ jord/vand (basis 2012).

Erstatningen kan ikke overstige den i policen nævnte forsikringssum pr. forsikringsbegivenhed.

Erstatning ydes ikke for krav, der anmeldes over for Alm. Brand mere end 6 måneder efter den forsikringsbegivenhed, der har nødvendiggjort de ovenfor anførte foranstaltninger, selv om de skadelige virkninger af forsikringsbegivenheden først kunne konstateres senere.

1 Hvad omfatter dækningen

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - bestyrelsesansvar inklusive underslæb.

2 Bestyrelsesansvar

2.1 Sikrede

Dækningen omfatter forhenværende, nuværende eller fremtidige bestyrelsesmedlemmer, herunder suppleanter for bestyrelsesmedlemmer i foreningen.

2.2 Omfang

Dækningen omfatter de sikrede for det erstatningsansvar, de som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter for bestyrelsesmedlemmer måtte ifalde for formuetab påført foreningen, dens medlemmer, kreditorer eller andre.

Dækningen omfatter formuetab konstateret i forsikringstiden, uanset på hvilket tidspunkt et ansvarspådragende forhold måtte være begået.

Formuetab, som anmeldes mere end 6 måneder efter dækningens ophør, dækkes ikke.

2.3 Dækningen omfatter ikke ansvar

2.3.1 *for opfyldelse af sådanne aftaler eller kontrakter, hvorved sikrede har påtaget sig et videregående ansvar end, hvad der følger af almindelige erstatningsregler*

2.3.2 *for forsætlige og groft uagtsomme forhold*

2.3.3 *for bøder af enhver art*

2.3.4 *for renter, gebyrer af enhver art som følge af for sen betaling af regninger og lignende*

2.3.5 *for tab, som forvoldes ved regnefejl ved ind- og udbetaling af kontanter, checks og lignende*

2.3.6 *for mistet fortjeneste, rente- og kurstab samt revisoromkostninger*

2.3.7 *for besvigelser af enhver art*

2.3.8 *for krav på grund af injurier, æreskrænkelser og bagvaskelse*

2.3.9 *for beregninger af teknisk karakter såsom konstruktionsberegninger og lignende*

2.3.10 *for undladelse af at tegne forsikring eller forsikring med utilstrækkeligt dækningsomfang*

2.3.11 *for ting- og personskaade*

2.3.12 *der pådrages ved udøvelse af en i eller på ejendommen dreven virksomhed*

2.3.13 *for forurening.*

2.4 Selvrisiko

Forsikringstageren bærer selv 10 % af ethvert formuetab, dog mindst 1.000 kr. (indeksreguleres ikke) og højst 5.000 kr. (indeksreguleres ikke).

2.5 Dækningssummer

De anførte dækningssummer er den højeste grænse for Alm. Brands forpligtelse for

formuetab konstateret inden for det enkelte forsikringsår:

1.000.000 kr. (indeksreguleres ikke) for formuetab pr. forsikringsår maks. pr. formuetab
500.000 kr. (indeksreguleres ikke)

Omkostninger ved afgørelse af erstatningsspørgsmålet dækkes, såfremt de er afholdt med Alm. Brands godkendelse. Sådanne omkostninger og renter af idømte erstatningsbeløb henhørende under forsikringen dækkes i øvrigt kun i det omfang, dækningssummerne ikke derved overskrides.

3 Underslæbsforsikring

3.1 Sikrede

Sikrede er forsikringstageren.

3.2 Omfang

Dækningen omfatter det direkte formuetab, som sikrede måtte lide som følge af betroede personers uretmæssige brug af midler, som vedkommende har eller har haft lovlig adgang til.

Med betroede personer menes de i foreningens tjeneste værende personer, dvs. enhver, der handler i foreningens tjeneste (lønnat eller ulønnet), herunder bestyrelsesmedlemmer, medlemmer af den daglige ledelse og kasserer(e).

3.3 Forsikringstid

Dækningen omfatter underslæb begået i forsikringstiden.

Bortset fra

underslæb, som

3.3.1 anmeldes senere end 12 måneder efter, at det er begået

3.3.2 anmeldes senere end 3 måneder, efter at den betroede person har fratrådt sin stilling

3.3.3 anmeldes senere end 3 måneder efter dækningens ophør.

3.4 Dækningen omfatter ikke

3.4.1 tab, som er eller kunne være dækket af en bestyrelsesansvarsforsikring eller anden forsikring

3.4.2 rentetab, mistet fortjeneste og revisoromkostninger, uanset at disse tab pådrages sikrede i tilknytning til det i øvrigt dækningsberettigede underslæb

3.4.3 tab, som kan dækkes af tilgodehavender, som den, der har begået den uretmæssige handling, måtte have hos sikrede, eller som kan dækkes af anden sikkerhed, der måtte være stillet

3.4.4 underslæb begået for at dække underslæb begået af samme betroede person for dækningens ikrafttræden

3.4.5 tab, som forvoldes af en betroet person, efter at foreningen eller dennes bestyrelse første gang har erfaret, at den pågældende har gjort sig skyldig i underslæb, dokumentfalsk, mandatsvig og/eller bedrageri.

3.5 Betingelser for erstatning

3.5.1 Sikrede skal straks skriftligt oplyse Alm. Brand

- om konstatering af ethvert tab, som kan medføre dækning under denne udvidelse
- ved rimelig begrundet mistanke om besvigelse eller bedrageri begået af enhver betroet person, hvad enten dette medfører dækning under denne position eller ej.

Alm. Brand dækker ikke tab lidt som følge af enhver handling eller undladelse af pågældende betroede person efter datoen for en sådan konstatering eller rimelig begrundet mistanke.

- 3.5.2 Ved enhver forsikringsbegivenhed skal sikrede give alle nødvendige oplysninger og bistå med assistance, således at Alm. Brand er i stand til at sagsøge eller opnå regres fra pågældende betroede person eller dennes bo for enhver betalt eller udestående erstatning fra Alm. Brand.

Ethvert beløb, som sikrede ellers skulle have betalt til pågældende betroede person og ethvert beløb tilhørende pågældende betroede person, som er i sikredes besiddelse eller varetægt, skal fratrækkes det beløb, som erstattes under denne dækning.

- 3.5.3 Såfremt forsikringstager anvender homebanking-/netbankingsystemer og lignende, der giver direkte adgang til bankkonti, er det en betingelse for Alm. Brands dækningspligt, at betroede personer med adgang til systemet får tildelt en individuel hemmelig kode, og at der ikke kan disponeres over midler uden, at mindst to bestyrelsesmedlemmer/suppleanter ved brug af deres personlige kode, har godkendt disponeringen.

Dækningen omfatter ikke tab eller skade som følge af anvendelse af en hemmelig kode af enhver anden person end den, som koden er tildelt.

3.6 Dækningssum

300.000 kr. (indeksreguleres ikke) pr. formuetab og i alt pr. forsikringår.

Den anførte dækningssum er den højeste grænse for Alm. Brands forpligtelse for formuetab konstateret inden for det enkelte forsikringsår.

Dækningens formål er at dække udgifter til sagsomkostninger ved retstvister, der kan indbringes for domstole eller voldgiftsretten.

Dækningen omfatter ikke udgifter til almindelig rådgivning, herunder advokatrådgivning.

Advokaten skal indgive anmeldelse til Alm. Brand, så snart denne har påtaget sig sagen, og inden yderligere skridt foretages. Advokaten kan dog straks foretage sådanne skridt, som ikke tåler opsættelse.

I småsager indgiver sikrede selv anmeldelse på standardblanket for småsager, jf. punkt 12.3.

Retshjælpsdækningen følger Bygningsforsikringen og de for denne police gældende betingelser, i det omfang de kan finde anvendelse og ikke er særligt fraveget i nærværende betingelser.

1 Hvem er dækket (sikret af retshjælpsforsikringen)

- 1.1 Sikret er den forening, der er angivet på policen.

For gruppesøgsmål, hvor tilmeldingsmodellen anvendes, omfatter dækningen sikrede i sin egenskab af grupperepræsentanten eller sikrede i sin egenskab af gruppemedlem i søgsmålet. *Udgifter af enhver art i forbindelse med gruppesøgsmål, hvor frameldingsmodellen anvendes, dækkes ikke.*

2 Geografisk område

- 2.1 Tvister, der afgøres i Danmark (inklusive Grønland og Færøerne).

3 Dækningsperiode

- 3.1 Dækningen omfatter tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået efter, at dækningen er trådt i kraft, og inden dækningen er ophørt. Ved søgsmålsgrund forstås den eller de begivenheder, der aktuelt begrunder en tvist.

Tvister, hvis opståen sikrede var eller burde være bekendt med forinden dækningen er trådt i kraft, er således ikke meddækket.

- 3.2 Ved tvister sikrede og Alm. Brand imellem om søgsmålsgrundens opståen, skal Ankenævnet for Forsikringspraksis inden for de private retshjælpsbrancher være vejledende.

4 Tvister omfattet af dækningen

- 4.1 Dækningen omfatter tvister, der opstår som følge af sikredes udøvelse af foreningsvirksomhed.
- 4.2 Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civil søgsmål.
- 4.3 Tvisterne skal efter deres art kunne behandles af en domstol efter Retsplejelovens regler om civile sager. Dækningen omfatter også tvister, der efter parternes aftale behandles ved voldgift.
- 4.4 Alm. Brand skal - på det foreliggende grundlag - afgive udtalelse om, hvorvidt tvisten er omfattet af dækningen. Alm. Brand har både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed.

5 *Twister, der ikke er omfattet af dækningen*

- 5.1 *Twister mellem sikrede og et selskab i Alm. Brand-koncernen.*
 - 5.2 *Inkassosager, for så vidt fordringens størrelse og rigtighed er utvivlsomme.*
 - 5.3 *Twister, som er eller kunne være dækket af en sædvanlig erhvervs-, produkt- eller professionsansvarsdækning.*
 - 5.4 *Twister i forbindelse med nævnsbehandling.*
 - 5.5 *Twister, der opstår i forbindelse med sikredes betalingsstandsning, akkord, gældssanering, likvidation eller konkurs.*
 - 5.6 *Twister mellem de enkelte medlemmer af foreningen og andre parter, herunder sælgere eller håndværkere mv.*
-

6 *Hvilke omkostninger er dækket*

- 6.1 *Egne sagsomkostninger. For småsager gælder punkt 11a.*
 - 6.2 *Omkostninger til modpart, såfremt disse er pålagt sikrede under en rets- eller voldgiftssag eller er godkendt af Alm. Brand.*
 - 6.3 *Udgifter til syn og skøn, som under en retssag er udmeldt af retten.*
 - 6.4 *Udgifter til syn og skøn efter Retsplejelovens §343, når udmeldelsen på forhånd er godkendt af Alm. Brand, eller når resultatet af syns- og skønrapporten giver sikrede rimelig grund til at fortsætte sagen.*
 - 6.5 *Udgifter til ensidigt indhentede specialisterklæringer, såfremt indhentelsen af disse på forhånd er godkendt af Alm. Brand.*
 - 6.6 *Omkostninger i forbindelse med selve retsmæglingen efter Retsplejelovens kapitel 27, såfremt retsmæglingen og de skønnede omkostninger forbundet hermed på forhånd er godkendt af Alm. Brand.*
 - 6.7 *Sagsomkostninger ved gruppesøgsmålet efter tilmeldingsmodellen, herunder sagsomkostninger til grupperepræsentanten, som retten pålægger de tilmeldte i gruppesøgsmålet.*
 - 6.8 *Andre sagsomkostninger, såfremt disse på forhånd er godkendt eller ville være blevet godkendt af Alm. Brand.*
-

7 *Hvilke omkostninger er ikke dækket*

- 7.1 *Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand.*
- 7.2 *Sikredes egne omkostninger i forbindelse med sagens førelse, herunder rejseomkostninger og tabt arbejdsfortjeneste.*
- 7.3 *Omkostninger i forbindelse med tvangsfuldbyrdelse, arrest, midlertidige afgørelser om forbud og påbud, herunder sikkerhedsstillelse, samt sikkerhedsstillelse i forbindelse med gruppesøgsmål, medmindre disse er afholdt efter aftale med selskabet.*
- 7.4 *Forsømmer sikrede eller den af sikrede valgte advokat at foretage, hvad der er påkrævet til twistens rette afgørelse såsom at give møde i retten eller at fremskaffe begæret bevis materiale, eller foretages handlinger, der er urimelige, vanskeliggør eller forsinker*

sagens gennemførelse, hæfter Alm. Brand kun i det omfang, hvori det godtgøres, at forsømmelsen har været uden indflydelse på sagens omkostninger.

8 Erstatning og selvrisiko

- 8.1 Erstatning ydes for de under punkt 6 nævnte omkostninger med fradrag af de omkostninger, der opnås betalt af modparten.
- 8.2 Erstatningspligten for en forsikringsbegivenhed er begrænset til 225.000 kr. (indeksreguleres ikke), jf. punkt 10.
- 8.3 Selvrisikoen udgør 5.000 kr. (indeksreguleres ikke). Omkostningerne erstattes særskilt for hver instans med fradrag af eventuel selvrisiko, for hver instans. For småsager, jf. punkt 11a, beregnes ikke selvrisiko.
- 8.4 Såfremt sagen appelleres og sikrede i det væsentlige har fået medhold i første i instans forhøjes dækningsmaksimum til 450.000 kr. (indeksreguleres ikke), for den samlede behandling af sagen. Se dog pkt. 8.4.2.
 - 8.4.1 Ved ankesager beregnes en fornyet selvrisiko på 5.000 kr. (indeksreguleres ikke) for ankesagen.
 - 8.4.2 Såfremt punkt 8.5, 8.6, 8.7. finder anvendelse, bortfalder dækningen i punkt. 8.4.
 - 8.4.3 Omkostningerne pr. instans kan med fradrag af selvrisiko ikke overstige 225.000 kr. (indeksreguleres ikke).
- 8.5 Fører flere sikrede - i samme eller flere selskaber - sager, som har fælles oprindelse og opfylder betingelserne i Retsplejelovens kapitel 23 for kumulation, gælder bestemmelserne om maksimumdækning og om selvrisiko for hver enkelt af de sikrede, se dog punkt 8.7. For sikrede deltagere i gruppesøgsmålet, hvor tilmeldingsmodellen anvendes, gælder samme regler som for kumulerede sager.
- 8.6 Har tvistens afgørelse betydning for andre end implicerede sikrede parter, fordeles omkostningerne ligeligt på alle retlige interesserede. Se i øvrigt punkt 8.7.
- 8.7 Er antallet af sikrede i de i pkt. 8.5. og 8.6 nævnte tilfælde mere end 5, begrænses den samlede erstatning til et beløb svarende til det største maksimumbeløb ganget med 5. Selvrisikoen beregnes ud fra den laveste af eventuelt anvendte procentsatser, men udgør dog altid mindst det laveste selvrisiko eller minimums selvrisikobeløb ganget med 5. Hvis sagen appelleres, gælder den i første punktum fastsatte maksimumdækning for den samlede behandling. Omkostningerne erstattes særskilt for hver instans med fradrag af selvrisiko. Omkostningerne fordeles på alle retligt interesserede jf. pkt. 8.6. Erstatning henholdsvis selvrisiko fordeles ligeligt blandt de sikrede. Disse regler gælder også for tvister, som slutes udenretligt og for tvister, der behandles i udlandet.
- 8.8 En tvist, hvor flere, der er sikret ved samme police, står på samme side betragtes som én forsikringsbegivenhed. Det samme gælder en tvist og flere modparter, hvis påstande støttes på væsentligt samme faktiske kendsgerninger.
- 8.9 Aconto erstatning udlægges for positive udgifter, når disse er afholdt. Advokatsalærer betales, når dom er afsagt, selv om dommen apelleres. Advokaten skal dog forinden søge tillagte omkostninger indkrævet hos modparten.

9 Fordeling af omkostninger

- 9.1 Sikrede skal give retten alle nødvendige oplysninger, for at retten kan tage stilling til spørgsmålet om tilkendelse af omkostninger hos modparten.
- 9.2 Ved forlig - uanset om disse indgås inden- eller udenretligt - skal spørgsmål om fordeling af sagens omkostninger begæres påkendt af retten eller godkendes af Alm. Brand, inden

bindende aftaler indgås.

- 9.3 Ved voldgift forudsætter Alm Brand, at omkostningerne fordeles i overensstemmelse med principperne i Retsplejelovens kapitel 30.
- 9.4 Eventuelt tillagte omkostninger hos modparten skal komme Alm. Brand til gode. Sikrede, dennes advokat eller professionel rettergangsfuldægtig, jf. punkt 11a, skal søge tillagte omkostninger indkrævet hos modparten. Er sådanne omkostninger uerholdelige, dækker Alm. Brand disse omkostninger med fradrag af eventuel selvrisko, og Alm. Brand indtræder i sikredes ret.
- 9.5 Indgås forlig om betaling af hovedstol, renter og tilkendte omkostninger mod en saldokvittering, skal der ske forholdsmæssig fordeling af forligsbeløbet mellem på den ene side hovedstol og renter og på den anden side tilkendte omkostninger.

10 Merværdiafgift (moms)

- 10.1 I det omfang sikrede er momsregistreret og kan modregne momsbeløbet i sit momsregnskab, ydes der ikke erstatning for disse momsbeløb.

11 Valg af advokat

- 11.1 Dækningen er betinget af, at sikrede har søgt bistand hos advokat, der har påtaget sig sagen. I gruppesøgsmål, hvor tilmeldingsmodellen anvendes, vælger grupperepræsentanten den sagsførende advokat. Sikrede vælger selv sin advokat blandt medlemmerne af Advokatsamfundet. For småsager gælder punkt 11a.
- 11.2 Når Alm. Brand har givet tilsagn om retshjælp, skal advokaten afstå fra at gøre salærkrav mv. gældende hos sikrede. Dette gælder dog ikke
- 11.2.1 selvrisko og eventuelle beløb ud over dækningsmaksimum
- eller
- 11.2.2 udgifter, aftalt med sikrede inden eller senest samtidigt med beslutningen om udgiftens afholdelse, når udgiften, på grund af sin type, falder uden for dækningen.
- 11.3 Nægter advokaten at afgive erklæring herom, kan der ikke give dækning.
- 11.4 Advokaten har direkte krav mod Alm. Brand på forsikringsydelse og kan ikke med bindende virkning for Alm. Brand indgå aftale om sit salær med sikrede.
- 11.5 Salæret beregnes i overensstemmelse med de retningslinier for sagsomkostninger i borgerlige sager, som følges af domstolene.
- Twister omfattet af Retsplejelovens kapitel 31 om offentlig advokatretshjælp afregnes i overensstemmelse med de deri anførte retningslinier.
- 11.6 Står sikrede og Alm. Brand på samme side, har Alm. Brand ret til at foretage advokatvalget.

11a Særlige regler for småsager

For sager, som kan behandles som småsager efter retsplejelovens kapitel 39, gælder tillige følgende regler:

11a.1 Anmeldelse

Sikrede kan selv anmelde sagen til selskabet.

11a.2 Hvilke omkostninger er dækket

- a. Egne omkostninger til advokat eller rettergangsfuldmægtig til hovedforhandlingen i retten
- b. Retsafgifter
- c. Pålagte omkostninger til modparten
- d. Udgifter til sagkyndig erklæring godkendt af retten
- e. Andre sagsomkostninger som godkendes af selskabet Salæret til advokat eller den rettergangsfuldmægtige beregnes i overensstemmelse med landsretspræsidenternes vejledende salærtakster for hovedforhandlede småsager.

11a.3 Hvilke omkostninger er ikke dækket

- a. *Egne omkostninger til advokat eller rettergangsfuldmægtig under sagens forberedelse*
- b. *Meromkostninger, der påføres en sag, fordi parterne aftaler, at sagen ikke skal behandles under småsagsprocessen, medmindre det på forhånd er godkendt af selskabet, eller det er åbenbart, at sagen ikke kunne have været behandlet under småsagsprocessen.*

11a.4 Betinget dækning

Selskabet kan betinge dækningen af, at sikrede søger bistand hos advokat eller anden professionel rettergangsfuldmægtig og/eller, at der indgives anmodning til retten om, at sagens behandling sker efter almindelige procesregler, jf. retsplejelovens § 402.

12 Anmeldelse til Alm. Brand**12.1 Anmeldelse til Alm. Brand skal ske snarest.****12.2 Anmeldelse til Alm. Brand skal så vidt muligt indeholde:**

- 12.1.1 Angivelse af modparten.
- 12.1.2 Påstand (eventuelt tillige modpartens påstand).
- 12.1.3 Kort sagsfremstilling med angivelse af de anbringender, hvorpå påstanden støttes. Alm. Brand kan endvidere, når det er nødvendigt af hensyn til sagens belysning, forlange dokumenter og bevisligheder forelagt. Endelig vil Alm. Brand kunne forlange en juridisk begrundelse for påstanden.
- 12.1.4 Oplysning om, hvilke processkridt af udgiftskrævende art, der planlægges eller undtagelsesvis måtte være indledt.
- 12.1.5 Advokatens eller den iht. Retsplejeloven. §260, stk. 5 og 6 anførte rettergangsfuldmægtiges erklæring om, at denne med hensyn til salærkrav m.m. (se punkt 11.4) vil holde sig til Alm. Brand.
- 12.1.6 Eventuel dokumentation for, at betingelserne for at opnå fri proces er opfyldt.
- 12.1.7 I gruppesøgsmål, hvor tilmeldingsmodellen anvendes, indgiver grupperepræsentantens advokat ud over de i punkt 12, stk. 2,1 - 6, nævnte oplysninger desuden en liste med oplysning om navn og retshjælpsdækning for hver af de enkelte gruppemedlemmer i gruppesøgsmålet.

12.3 Anmeldelsen indgives af advokaten. For de i punkt 11a nævnte tilfælde indgives anmeldelse på særlig blanket for småsager.

Blanketten udarbejdes af F&P og kan bestilles, på www.forsikringenshus.dk, hos Alm.

Brand eller hos domstolene.

- 12.4 Under sagens gang giver advokaten Alm. Brand underretning om processkridt af væsentlig omkostningsmæssig betydning.
- 12.5 Alle anmeldelser sendes til Alm. Brand, Midtermolen 7, 2100 København Ø.

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

ENERGIMÆRKE OG FORSLAG TIL ENERGIFORBEDRINGER

vedr. E/F Tholuni (105)
Holger Danskes Vej 45
2000 Frederiksberg

DIN BYGNING HAR
ENERGIMÆRKE



Du betaler hvert år **11.900 kr.**
mere, end du behøver i energiudgifter*

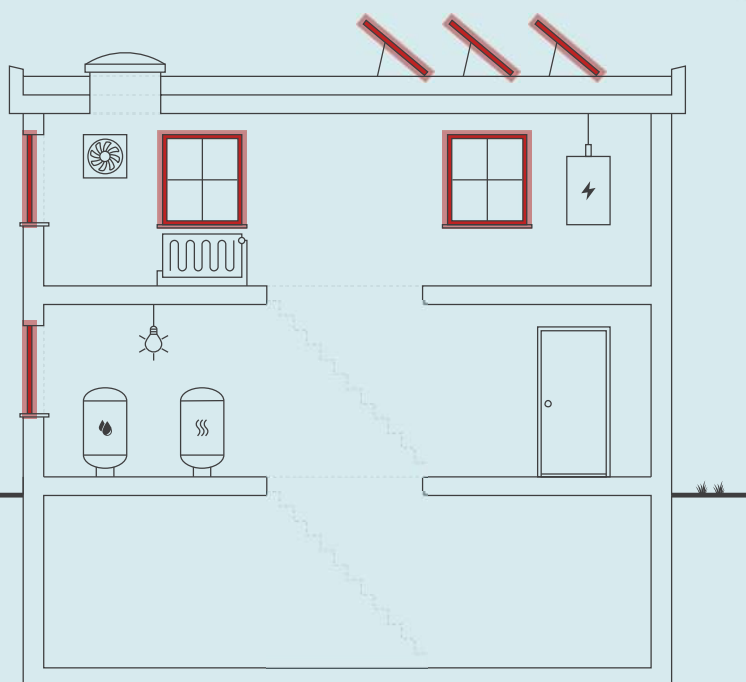
ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

1 Mulighed for montage af nye solceller.

Årlig besparelse: 11.100 kr.
Investering: 83.200 kr.

2 Udskiftning af eksisterende gl. vinduer i stueetagen (i tørrerum, vaskeri).

Årlig besparelse: 800 kr.
Investering: 21.900 kr.



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

BYGNINGENS ENERGIFORBRUG*

	I DAG	EFTER RENTABLE TILTAG	DU SPARER ÅRLIGT
Fjernvarme	295.500 kr.	294.700 kr.	800 kr.
El til andet	149.700 kr.	138.600 kr.	11.100 kr.
Overskud fra solceller	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Samlet energiudgift	445.200 kr.	433.300 kr.	11.900 kr.
Samlet CO2-udledning	43,56 ton	41,04 ton	2,52 ton

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

BYGNINGENS PLACERING PÅ ENERGIMÆRKNINGSSKALAEN



Adresse

Holger Danskes Vej 45
2000 Frederiksberg

Energimærkningsnummer

311912390

Gyldighedsperiode

2. juli 2026 - 2. juli 2036

Udarbejdet af

Bang & Beenfeldt A/S
CVR-nr.: 26618622

På denne side får du hjælp til at igangsætte de energiforbedringer, som energikonsulenten har fremhævet. Du kan sammenligne tiltagene på tværs af økonomi, klima og praktiske forhold, ligesom der til hvert forslag er en trinvis guide til at komme i gang med energiforbedringerne.

På de følgende sider i rapporten finder du detaljeret information om energikonsulentens forbedringsforslag.

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

STATUS OG FORBEDRINGER

MULIGHED FOR MONTAGE AF NYE SOLCELLER.

- 1 Find en håndværker eller anden relevant fagperson som kan hjælpe dig med planlægning og udførelse af din energiforbedring.
- 2 På Spareenergi.dk kan du få inspiration til energiforbedringen om "Solcelleanlæg"
- 3 Læs mere om den konkrete energiforbedring på www.spareenergi.dk/solcelleanlaeg
- 4 Indhent et eller flere tilbud på energiforbedringen, udvælg den løsning, der passer dig bedst, og begynd din energiforbedring.



Besparelse
11.100 kr./årligt



CO2-reduktion
2.437 kg./årligt



Investering
83.200 kr.



Renoveringstid
Mere end 2 uger

UDSKIFTNING AF EKSISTERENDE GL. VINDUER I STUEETAGEN (I TØRRERUM, VASKERI).

- 1 Find en håndværker eller anden relevant fagperson som kan hjælpe dig med planlægning og udførelse af din energiforbedring.
- 2 På Spareenergi.dk kan du få inspiration til energiforbedringen om "Udskift vindue, som har 1 lag glas"
- 3 Læs mere om den konkrete energiforbedring på www.spareenergi.dk/udskift-af-vindue-med-et-lag-glas
- 4 Indhent et eller flere tilbud på energiforbedringen, udvælg den løsning, der passer dig bedst, og begynd din energiforbedring.



Besparelse
800 kr./årligt



CO2-reduktion
79 kg./årligt



Investering
21.900 kr.



Renoveringstid
Fra 1 uge til 2 uger

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.spareenergi.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 spareenergi.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

Holger Danskes Vej 45
2000 Frederiksberg

Energimærkningsnummer

311912390

Gyldighedsperiode

2. juli 2026 – 2. juli 2036

Udarbejdet af

Bang & Beenfeldt A/S
CVR-nr.: 26618622

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

SIDE 3 - BILAG

RENTABLE RENOVERINGSFORSLAG			
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE*	INVESTERING	REDUKTION I ÅRLIGT UDLEDT CO ₂
FACADEVINDUER Udskiftning af eksisterende gl. vinduer i stueetagen (i tørrerum, vaskeri).	800 kr.	21.900 kr.	79 kg CO ₂
SOLCELLER Mulighed for montage af nye solceller.	11.100 kr.	83.200 kr.	2.437 kg CO ₂
ANDRE FORSLAG DER KAN VÆRE RENTABLE, HVIS DE UDFØRES SAMMEN MED ANDRE RENOVERINGER			
FLADT TAG Efterisolering af bygningens flade tag med ekstra 100 mm isolering.	7.600 kr.		791 kg CO ₂
MASSIVE YDERVÆGGE Udv. Isolering af gavl mod vest med op til 200 mm isolering.	6.500 kr.		675 kg CO ₂
FACADEVINDUER Udskiftning af de gl. vinduer i bygningen til nye energivinduer.	3.400 kr.		345 kg CO ₂
FACADEVINDUER Udskiftning af eksisterende gl. trappevinduer mod gård til nye energivinduer.	700 kr.		66 kg CO ₂
YDERDØRE Udskiftning af eksisterende trappedøre mod svalegang til nye energidøre.	2.200 kr.		221 kg CO ₂
YDERDØRE Udskiftning af eksisterende gl. altandøre i bygning til nye energidøre.	1.000 kr.		102 kg CO ₂
YDERDØRE Udskiftning af indgangsdøre til boligerne til nye energidøre.	2.600 kr.		269 kg CO ₂

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

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 energimærkningskalaen 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 BEREGNEDNE ENERGIBEHOV 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 brugsmonster.



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

Holger Danskes Vej 45
2000 Frederiksberg

Energimærkningsnummer

311912390

Gyldighedsperiode

2. juli 2026 - 2. juli 2036

Udarbejdet af

Bang & Beenfeldt A/S
CVR-nr.: 26618622



BYGNINGSBESKRIVELSE / Holger Danskes Vej 45, 2000 Frederiksberg

ADRESSE Holger Danskes Vej 45, 2000 Frederiksberg				
BYGNINGENS ANVENDELSE I FØLGE BBR Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (140)				
KOMMUNE NR. 147	BFE NR. 100028234	BYGNINGS NR. 1	BOLIGAREAL I BBR 3275 m ²	ERHVERVSAREAL I BBR 341 m ²
OPFØRELSESÅR 1967	OPVARMET BYGNINGSAREAL 3275 m ²	HERAF TAGETAGE OPVARMET 0 m ²	HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET 0 m ²	UOPVARMET KÆLDERETAGE 583 m ²
ÅR FOR VÆSENTLIG RENOVERING Ikke angivet	VARMEFORSYNING Fjernvarme		SUPPLERENDE VARME Ingen	
C ENERGIMÆRKE		C ENERGIMÆRKE EFTER RENTABLE BESPARELSESFORSLAG		B ENERGIMÆRKE EFTER ALLE BESPARELSESFORSLAG

BYGNINGENS BEREGNEDE ENERGIBEHOV

Opvarmning

FORSYNINGSFORM Fjernvarme	VARMEBEHOV I kWh 321.230	OMREGNET TIL ENERGIEHED FOR FORSYNINGSFORM 321,23 MWh fjernvarme
------------------------------	-----------------------------	---

Andre energibehov

EL TIL ANDET*	kWh
El til bygningsdrift	4.522
El til forbrug	110.593

*El til bygningsdrift er det elforbrug, der i beregningen går til installationer, f.eks. varmfordelingspumper, ventilation mv. El til forbrug dækker over et standardiseret, gennemsnitligt elforbrug til f.eks. hvidevarer, tv mv. El til forbrug påvirker ikke energimærkekarakteren, men den varme der afgives fra elforbrugende udstyr reducerer bygningens beregnede varmebehov.

ANVENDTE ENERGIPRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Anvendte energipriser ved beregning af
energibesparelserne i denne rapport:

Fjernvarme

624 kr. pr. MWh

Fast afgift: 94.920 kr. pr. år

Elektricitet til andet end opvarmning

1,30 kr. pr. kWh

Alle anvendte priser i rapporten er vejledende og 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
energieksulentens 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 varierer 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 bygningsgennemgang ikke givet
tilladelse til at foretage destruktive undersøgelser.
Oplysning om isolering beror derfor på
energieksulentens skøn, tegningsmateriale og byggeskik.

FIRMA

Firmanummer: 600272

CVR-nummer: 26618622

Bang & Beenfeldt A/S
Langebrogade 3H, 3. sal
1411 København K

www.bangbeen.dk

sb@bangbeen.dk

tlf. 3257 8250

Ved energikonsulent
Steffen Brund

RAPPORTENS GYLDIGHED

Gyldig fra 2. juli 2026 til den 2. juli 2036

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.

<https://ens.dk/analyser-og-statistik/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.

[https://ens.dk/analyser-og-statistik/lovgivning-om-
energimaerkning](https://ens.dk/analyser-og-statistik/lovgivning-om-energimaerkning)

Adresse

Holger Danskes Vej 45
2000 Frederiksberg

Energimærkningsnummer

311912390

Gyldighedsperiode

2. juli 2026 - 2. juli 2036

Udarbejdet af

Bang & Beenfeldt A/S
CVR-nr.: 26618622

Overordnet:

Ejendommen består af én bygning og er beliggende på følgende adresse: Holger Danskes Vej 45, 2000 Frederiksberg. Ejendommen er en privat ejerboligforening (E/F Tholuni (105)).

Ejendomsbeskrivelse:

Bygningen er opført i 1967 og består af seks etager med i alt 45 boligenheder, alle med eget køkken og badeværelse. Størstedelen af stueetagen er registreret som erhvervsareal og omfatter uopvarmede rum, herunder garager og depotrum. Fællesvaskeri og tørrerum er dog opvarmede og indgår derfor i bygningens opvarmede areal. Kælderen indeholder blandt andet pulterrum og varmecentral og er registreret som uopvarmet areal.

Tag/tagbeklædning:

Ejendommens tag er faldt med tagpap og er isoleret med ca. 200-250 mm isolering (løs leca).

Facader/gavle:

Facader og gavle i bygningen er overvejende udført som 36 cm tykke ydervægge med formur af massiv tegl og bagmur af letbeton (klinkerbetonsten o.l.). På 6. sal er ydervæggene hhv. udført som 30 cm isolerede hulmure, mens de lette facadepartier er isoleret med ca. 50 mm isolering.

Gulv mod stueetage/ kælder:

Etageadskillelse mod uopvarmet stueetage består af trægulv på beton, isoleret med ca. 50 mm isolering. Gulv med uopvarmet kælder består af et uisolert betondæk.

Vinduer/yderdøre:

Vinduer i boligerne består overordnet af energivinduer monteret med tolags energiruder - mens få vinduer i bygningen er monteret alm. termoruder, 1+1 lags glas eller kun etlags glastruder.

Tappedøre og indgangsdøre til boligerne består af ældre trædøre, mens altandørene generelt er af nyere dato og monteret med 2-lags energiruder. Enkelte altandøre kan dog være ældre og forsynet med almindelige 2-lags termoruder.

Varmeforbrug:

Det oplyste fjernvarmeforbrug for ejendommen i perioden 01.03.2025 til 28.02.2026 udgør i alt 302,5 MWh. Korrigeret til et klimamæssigt normalår svarer dette til 308,6 MWh. Der er god overensstemmelse mellem det teoretisk beregnede varmetab og det faktisk oplyste energiforbrug for ejendommen.

Fjernvarmeafkøling i perioden er knap så god. Man kan sikre sig en bedre afkøling ved at sørge for,

- at alle termostatventiler virker efter hensigten,
- at varmekurven på klimastaten sænkes mest muligt,
- at få tjekket både klimastat, motorventiler og følere for korrekt funktion hvert 5. år,
- at der ikke nedtages radiatorer uden de erstattes af nye,
- at nye radiatorer ikke har mindre ydelse end de gamle,
- at varmtvandsbeholderen renses årligt, og
- at centralvarmeveksleren renses mindst hvert 4-5. år

Forhold ved besøget i ejendommen den: 03.06.2026 kl. 08:30

Deltagere fra ejendommen: Ejendomsservice (vicevært)

Vejrforholdene ved besøget: 18°C, solskin og lidt vind

Tegninger: Planer og snittegninger m.fl. er fremskaffet af rådgiver.

Adresse

Holger Danskes Vej 45
2000 Frederiksberg

Energimærkningsnummer

311912390

Gyldighedsperiode

2. juli 2026 - 2. juli 2036

Udarbejdet af

Bang & Beenfeldt A/S
CVR-nr.: 26618622

Besøgte områder: Tag, trapper, kælderarealer, gårdarealer samt ejendommens varmecentral.

Andet: Det har ikke været nødvendigt at foretage destruktive indgreb i bygningens klimaskærm, da tegningsmateriale samt oplysninger fra ejer var fyldestgørende. Murtykkelser på ydervægge er desuden målt ifm. besigtigelsen og holdt op imod/sammenlignet med mål på originale tegninger, som stemmer overens.

Software/ program: Energy10, Be18 version 10.19.7.22 - HB2023

Årsregninger: Foreligger for både vand og fjernvarme.

Beregninger: Isoleringsmængder i utilgængelige konstruktioner er enten oplyst af ejer, aflæst på tegninger eller skønnet af konsulenten ud fra byggeteknisk erfaring. Nogle konstruktioner kan være skjulte, og tegningsmaterialet beskriver ikke konstruktionernes isolering fuldt ud. Derfor kan enkelte af de eksisterende konstruktioner være anslået (skønnet).

Formål: Energimærkningsrapporten har til formål at give et retvisende billede af bygningens energimæssige tilstand og er udarbejdet i overensstemmelse med retningslinjerne i den gældende Håndbog for Energikonsulenter.

Gyldighed af rapporten:

Det er vigtigt at være opmærksom på, at energimærkets gyldighed kan påvirkes, hvis der foretages større energimæssige forbedringer på bygningen. I sådanne tilfælde skal energimærkningsrapporten som udgangspunkt opdateres herefter. I visse situationer kan den eksisterende rapport helt miste sin gyldighed. Det anbefales derfor at søge rådgivning hos en certificeret energikonsulent, både før og efter større ændringer gennemføres. Bemærk, at en forældet eller misvisende energimærkningsrapport kan have økonomiske konsekvenser – eksempelvis i forbindelse med boligsalg.

Energiforbedringer og prisangivelser:

De energiforbedringer og tilhørende prisoverslag, der fremgår af rapporten, er vejledende. Prisgrundlaget kan variere betydeligt over tid på grund af ændringer i markedet og den teknologiske udvikling. Det er derfor vigtigt løbende at vurdere informationen i forhold til den aktuelle situation.

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSE

Det registrerede opvarmede etageareal er mindre end det opvarmede etageareal, der er angivet i BBR-ejermeddelelsen. Forskellen skyldes blandt andet, at en stor del af erhvervsarealet i bygningen består af uopvarmede garager.

Adresse

Holger Danskes Vej 45
2000 Frederiksberg

Energimærkningsnummer

311912390

Gyldighedsperiode

2. juli 2026 - 2. juli 2036

Udarbejdet af

Bang & Beenfeldt A/S
CVR-nr.: 26618622

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

FLADT TAG		
STATUS Det flade tag (over boligerne) er isoleret med ca. 200-250 mm isolering (løs leca). Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale og skønnet ud fra bygningsgennemgangen.		
RENOVERINGSFORSLAG Ved en kommende renovering af bygningens flade tag anbefales det at undersøge muligheden for udvendig efterisolering med yderligere 100 mm trædefast isolering. Herved vil den samlede isoleringstykkelse kunne øges til ca. 300-350 mm, hvilket vil bidrage til at reducere bygningens varmetab gennem tagkonstruktionen. Den nye tagflade skal have en taghældning på mindst 1:40. Eksisterende tagbeklædning rengøres og efterses for evt. skader, der i så fald skal udbedres. Herved sikres et tæt underlag, der kan fungere som dampspærre i den nye konstruktion. Forudsætningen herfor er, at den eksisterende dampspærre er perforeret. Inden pap- og efterisoleringsarbejdet udføres, skal det eksisterende tag være helt tør og uden lunger eller buler. Hvis det eksisterende tag er udført med ventilationsspalte mellem isoleringslag og tagbeklædning, skal spalten lukkes effektivt for ikke at miste effekten af efterisoleringslaget. Hvis det eksisterende tag er vådt, dvs. træfugten er over 15-17 %, skal ventilationsspalten forblive åben, indtil konstruktionen er tør, anslået efter et år. Tagkonstruktionen skal udføres med effektivt afvandingssystem til regnvand. Det anbefales, at det udføres med synlige nedløbsrør og tagrender af hensyn til senere inspektion.	ÅRLIG BESPARELSE 7.600 kr.	INVESTERING

YDERVÆGGE

MASSIVE YDERVÆGGE
STATUS Facader og gavle i bygningen er overvejende udført som 36 cm tykke ydervægge med formur af massiv tegl og bagmur af letbeton (klinkerbetonsten o.l.). På 6. sal er ydervæggene hhv. udført som 30 cm isolerede hulmure, mens de lette facadepartier mod gård er isoleret med ca. 50 mm isolering. Konstruktions- og isoleringsforholdene er fastlagt på baggrund af tegningsmateriale samt vurderet ud fra bygningens opførelsestidspunkt (iht. BR66) samt ifm. bygningsgennemgangen.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Man kan overveje at fortage en udvendig efterisolering af gavlen mod vest med op til 200 mm isolering på den massive ydervæg. Den udvendige efterisolering kan afsluttes med en facade-pudsløsning eller anden godkendt facadeløsning. En udvendig isoleringsløsning sikrer optimal kuldebroafbrydelse. Facadens udseende ændres dog markant, og det skal forinden arbejdet igangsættes undersøges, om lokale bestemmelser evt. hindrer en sådan ændring i bygningens udseende.	6.500 kr.	

VINDUER, OVENLYS OG DØRE

FACADEVINDUER		
STATUS Vinduer i boligerne består overordnet af energivinduer monteret med tolags energiruder - mens få vinduer i bygningen er monteret alm. termoruder, 1+1 lags glas eller kun etlags glaseruder.		
RENOVERINGSFORSLAG Eksisterende ældre vinduer i tørrerum samt fælles vaskeri i stueetagen kan evt. udskiftes til nye energivinduer monteret med 3-lags energiruder, energiklasse A.	ÅRLIG BESPARELSE 800 kr.	INVESTERING 21.900 kr.
RENOVERINGSFORSLAG Eksisterende vinduer i bygningen (boligerne) som stadig er af ældre dato monteret med alm. tolags termoruder foreslås udskiftes til nye energivinduer med 3-lags energiruder, energiklasse A.	ÅRLIG BESPARELSE 3.400 kr.	INVESTERING
RENOVERINGSFORSLAG Eksisterende ældre trappevinduer mod gård monteret med 1+1 lags glas foreslås udskiftet til nye energivinduer med 3-lags energiruder, energiklasse A.	ÅRLIG BESPARELSE 700 kr.	INVESTERING

OVENLYS
STATUS Ovenlys (kuppelovenlys) i fladt tag består af 2 lags klar akryl.

YDERDØRE		
STATUS Tappedøre og indgangsdøre til boligerne består af ældre trædøre, mens altandørene i bygningen generelt er af nyere dato og monteret med 2-lags energiruder. Enkelte altandøre kan dog være ældre og forsynet med almindelige 2-lags termoruder.		
RENOVERINGSFORSLAG Eksisterende trappedøre mod svalegang kan evt. udskiftes til nye energidøre, monteret med 3-lags energiruder, energiklasse A.	ÅRLIG BESPARELSE 2.200 kr.	INVESTERING

Adresse

Holger Danskes Vej 45
2000 Frederiksberg

Energimærkningsnummer

311912390

Gyldighedsperiode

2. juli 2026 - 2. juli 2036

Udarbejdet af

Bang & Beenfeldt A/S
CVR-nr.: 26618622

RENOVERINGSFORSLAG Eksisterende altandøre af ældre dato monteret med tolags alm. termoruder kan evt. udskiftes nye energidøre, monteret med 3-lags energiruder, energiklasse A.	ÅRLIG BESPARELSE 1.000 kr.	INVESTERING
RENOVERINGSFORSLAG De eksisterende indgangsdøre til boligerne fra svalegangen kan eventuelt udskiftes til nye energidøre med isolerede fyldninger.	ÅRLIG BESPARELSE 2.600 kr.	INVESTERING

GULVE

ETAGEADSKILLELSE

STATUS

Etageadskillelse mod uopvarmet stueetage består af trægulv på beton, isoleret med ca. 50 mm isolering. Gulv med uopvarmet kælder består af et uisolaret betondæk. Konstruktions- og isoleringsforhold er fastlagt på baggrund af tilgængeligt tegningsmateriale, bygningens opførelsestidspunkt (i henhold til BR66) samt observationer foretaget i forbindelse med bygningsgennemgangen.

VENTILATION

VENTILATION

STATUS

Der er naturlig ventilation og mekanisk udsugning af badeværelser/ køkken i boligerne. Bygningen vurderes at være normal tæt, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre fremstår i rimelig god stand.

Zone, boliger: Mekanisk udsugning, der er i konstant drift fra baderum/ køkken.

Anlæg: 2-3 stk. placeret på tag, ukendt fabrikat

Varmegenvinding: Ingen varmegenvinding

Anlægstype: CAV

Driftstid: 168 timer/uge

Luftskifte: 0,3 l/s/m²

El-varmefflade: Nej

SEL-værdi: 1,5 kJ/m³

Automatik: Ja

Bygningens tæthed: Normal tæt

Kilde til data: Data fastsat iht. HB2023

Adresse

Holger Danskes Vej 45
2000 Frederiksberg

Energimærkningsnummer

311912390

Gyldighedsperiode

2. juli 2026 - 2. juli 2036

Udarbejdet af

Bang & Beenfeldt A/S
CVR-nr.: 26618622

VARMEANLÆG

FJERNVARME

STATUS

Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er placeret i ejendommens varmecentral i kælderen og er udført med en nyere, isoleret pladevarmeveksler, fabrikat Alfa Laval, type CB60.

Varmeanlægget er udført som et indirekte fjernvarmeanlæg, hvor varmen distribueres via centralvarmevand i ejendommens fordelingssystem. Ifølge det påmonterede typeskilt har varmeveksleren en nominel effekt på 250 kW og er installeret i 2022.

VARMEFORDELING

VARMEFORDELING

STATUS

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

VARMERØR

STATUS

Varmerør (hovedledning + sidegrene) i kælder er udført som 1 1/4" stålør (gennemsnits- rørdimension). Varmerørene er velisoleret med ca. 30-50 mm isolering.

VARMEFORDELINGSPUMPER

STATUS

I forbindelse med varmeanlægget er der monteret en nyere fordelingspumpe (centralvarmepumpe). Pumpen er fabrikat Grundfos, type Magna3 40-120 F 250 med maksimal effekt på 427 Watt.

AUTOMATIK

STATUS

Til regulering af fremløbstemperaturen til radiatorerne i ejendommen er der installeret en CTS-styring (DDC-controller), fabrikat Regin, type EXOcompact

Alle radiatorer i bygningen (boligerne) er forsynet med termostatventiler til individuel regulering af rumtemperaturen.

Udenfor fyringssæsonen forudsættes det i beregningerne, at varmeanlægget kan afbrydes – enten automatisk via udeføler eller manuelt ved lukning af ventiler og slukning af varmfordelingspumpen.

Adresse

Holger Danskes Vej 45
2000 Frederiksberg

Energimærkningsnummer

311912390

Gyldighedsperiode

2. juli 2026 - 2. juli 2036

Udarbejdet af

Bang & Beenfeldt A/S
CVR-nr.: 26618622

VARMT BRUGSVAND

VARMT BRUGSVAND

STATUS

Ejendommen brugte i alt 2.743 m³ vand i perioden 01.03.2025 til 28.02.2026, hvilket udgør 167 liter pr. lejlighed pr. døgn. Varmtvandsforbruget udgør erfaringsmæssigt 1/3 heraf ca. 56 liter, hvilket svarer til et middel til lidt højt vandforbrug.

VARMTVANDSRØR

STATUS

Tilslutningsrør til varmtvandsbeholderen er udført som 2" stålrør. Rørene er isoleret med ca. 50-60 mm isolering.

Brugsvandsrør (hovedledning + sidegrene) i kælderen er udført som 1 1/4" stålrør (gennemsnits- rørdimension). Rørene er isoleret med ca. 30-50 mm isolering.

Brugsvandsrør (lodrette stigstreng) i bygningen er udført som 1" stålrør. Rørene vurderes overvejende at være en smule isolerede.

VARMTVANDSPUMPER

STATUS

På cirkulationsledningen er der monteret en nyere Grundfos pumpe af typen Magna3 50-60 F 240 med en maksimal effekt på 249 W.

Det bemærkes, at den installerede pumpe ikke er godkendt til brugsvandsanlæg. Det anbefales derfor, at pumpen afmonteres og erstattes med en ny pumpe, der er egnet og godkendt til cirkulation af brugsvand.

VARMTVANDSBEHOLDER

STATUS

Det varme brugsvand produceres i en varmtvandsbeholder fra 1988 af fabrikatet Reci, type GE 2/16. Beholderen har et volumen på 2.500 liter jf. typeskiltet og er isoleret med ca. 100 mm isolering.

Det er oplyst af ejendommens vicevært, at der årligt udføres service og rensning af varmtvandsbeholderen samt vedligeholdelse og eftersyn af varmecentralens øvrige installationer.

Adresse

Holger Danskes Vej 45
2000 Frederiksberg

Energimærkningsnummer

311912390

Gyldighedsperiode

2. juli 2026 - 2. juli 2036

Udarbejdet af

Bang & Beenfeldt A/S
CVR-nr.: 26618622

EL

BELYSNING

STATUS

Fællesarealer (i stueetagen, kælderrum, udendørsarealer og øvrige fællesområder):

Belysningen i fællesarealerne i bygningen består overvejende af armaturer med LED-lyskilder. Lyset styres via traditionelle trappeautomater eller manuelt (tænd/sluk-kontakt).

SOLCELLER

STATUS

Der er ingen solceller på bygningens tagflade.

RENOVERINGSFORSLAG

I forbindelse med en eventuel fremtidig tagrenovering kan det overvejes at etablere solcelleanlæg på bygningens tagflader. Det anbefales at undersøge mulighederne for at udnytte et større sammenhængende tagareal på ca. 50–60 m², afhængigt af bygningens energibehov samt de overordnede ønsker og målsætninger for produktion af grøn energi.

Inden en eventuel installation igangsættes, er det vigtigt at inddrage relevante fagfolk – herunder for at vurdere, om de eksisterende tagkonstruktioner er egnede til at bære den ekstra vægt fra et solcelleanlæg.

Eventuelle udgifter til forstærkning af taget samt andre relaterede omkostninger forbundet med projektet er ikke inkluderet i dette forslag og skal derfor tillægges særskilt.

ÅRLIG BESPARELSE

11.100 kr.

INVESTERING

83.200 kr.

Adresse

Holger Danskes Vej 45
2000 Frederiksberg

Energimærkningsnummer

311912390

Gyldighedsperiode

2. juli 2026 - 2. juli 2036

Udarbejdet af

Bang & Beenfeldt A/S
CVR-nr.: 26618622

ADRESSE	KOM-, EJD- OG BYGNINGSNR	BFE NR
Holger Danskes Vej 45, 2000 Frederiksberg	147-59531-1	100028234

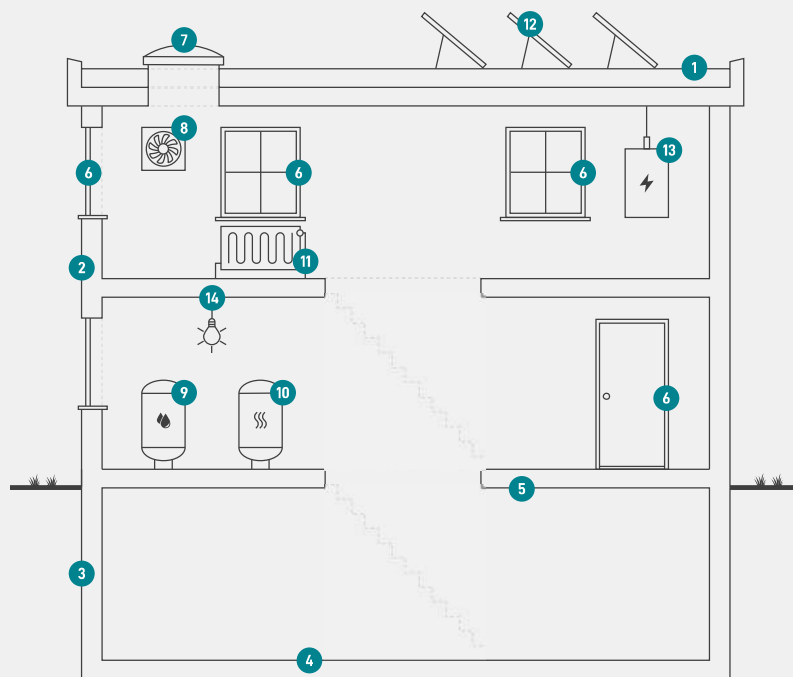
OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER
Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme	
Varmeudgifter	199.210 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	108.790 kr. pr. år
Varmeforbrug	302,50 MWh fjernvarme
Aflæst periode	1. marts 2025 - 28. februar 2026

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	203.206 pr. år
Fast afgift	108.790 pr. år
Varmeudgift i alt	311.997 pr. år
Varmeforbrug	308,57 MWh fjernvarme
CO2 udledning	20,06 ton CO2 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 uopvarmet kælder.

6

Vinduer/døre

Bygningens facadevinduer og yderdøre.

7

Ovenlys

Bygningens ovenlysvinduer.

8

Ventilation

Bygningens ventilationsanlæg og ventilationskanaler.

9

Varmt brugsvand

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

10

Varmeanlæg

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

11

Varmefordeling

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

12

Solenergi

Bygningens solenergi, f.eks. solvarme og solceller.

13

El og teknik

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

14

Belysning

Bygningens belysning. Kun relevant ved energimærkning af store bygninger, som f.eks. etagebyggeri og erhverv.

Adresse

Holger Danskes Vej 45
2000 Frederiksberg

Energimærkningsnummer

311912390

Gyldighedsperiode

2. juli 2026 - 2. juli 2036

Udarbejdet af

Bang & Beenfeldt A/S
CVR-nr.: 26618622

ENERGIMÆRKE

FOR BYGNINGEN

**vedr. E/F Tholuni (105)
Holger Danskes Vej 45
2000 Frederiksberg**

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 2. juli 2026 til den 2. juli 2036
Energimærkningsnummer: 311912390

Kontaktinformation

Vicevært

Egedal Anlæg- og Ejendomsservice

Jomsborgvej 5

3650 Ølstykke

Flemming Larsen

Telefon: 40 20 97 49

E-mail: flemming@eae.dk

Træffes mandag-fredag, kl. 7-12.

Ved akut opståede skader på ejendommen udenfor viceværtens træffetid, kan man kontakte Egedal Anlæg- og Ejendomsservice på **VAGTTELEFON: 70 25 03 04**

For unødvendige opkald eller iværksatte udbedringsarbejder, som er ejendommen og bestyrelsen uvedkommende, vil udgiften blive faktureret direkte til den pågældende rekvirent.

VVS

Poul Sejr Nielsen A/S, telefon 48 48 34 12

Planlagt vandlukning i forbindelse med individuelle arbejder i lejlighederne må kun foretages efter forudgående aftale med bestyrelsen eller ejendommens VVS-firma. Det henstilles i den forbindelse til, at beboerne anvender ejendommens faste VVS-installatør, grundet dennes kendskab til installationerne.

Bestyrelsen

Bestyrelsen kan kontaktes via ProBo.

Fremleje

Hvis en du/I ønsker at fremleje sin lejlighed, skal du/I være opmærksom på følgende;

- Orienter bestyrelsen og administrator samt fra hvilken dato fremlejen starter
- Orienter lejer omkring foreningens husorden, det er ejerens ansvar at lejer kender til disse. Eventuelle klager kan rettes mod ejer
- Såfremt der ønskes aflæsning af vand- og varme, skal aflæsningen bestilles via administrator. Gebyret for den ekstra aflæsning pålægges opkrævningen af ejerforeningsbidrag. Ejerforeningsbidrag og forbrugsafgifter opkræves fortsat hos ejeren.
- Oplys administrator om ny adresse, så du/I fortsat modtager relevant information fra foreningen

Bestyrelsen

HUSORDEN

FOR

EJENDOMMEN THOLUNI HOLGER DANSKES VEJ 45

Ejendommen og dens tilhørende anlæg stilles under beboernes beskyttelse. Som en hjælp til at sikre, at ejendommen og dens miljø kan fungere tilfredsstillende for alle beboere, gives følgende husorden, som alle beboere bedes medvirke til at overholde.

STØJ

Støjende adfærd og musiceren må ikke finde sted mellem kl. 23.00 og kl. 08.00. Hvis der undtagelsesvis afholdes fest, skal der gives meddelelse herom på opslagstavlen ved gadedøren. Hamren, banken og brug af støjende værktøj som slagboremaskiner og lignende må ikke finde sted mellem kl. 20.00 og kl. 08.00.

Udøvelse af musiceren i erhvervsmæssig øjemed er ikke tilladt.

VASKERI OG TØRRERUM

Vaskeriet og tørrerummet er til disposition for ejendommens beboere. Vaskeriet og tørrerummet må benyttes

**fra kl. 07.00 til kl. 21.00 mandag til fredag
fra kl. 09.00 til kl. 19.00 lørdag og søndag**

Se i øvrigt separat vejledning i vaskeriet og tørrerummet.

AFFALD

Ejendommens affaldsskakt må kun bruges til **køkkenaffald** i forsvarligt lukkede poser. **Uindpakket affald**, der kan tilsvine skakten og større affald, der kan komme i klemme, skal afleveres i **containerne i affaldsrummet**.

Intet affald eller effekter af nogen art må henstilles i kælderen.

Stort affald, kasseret indbo og lignende skal stilles i "storskrælsrummet" ved siden af cykelrummene.

Glas og flasker lægges i beholderen i affaldsrummet. I øvrigt er det ikke tilladt at henstille affald på svalegang, trapper og reposer.

BILER, CYKLER M.M.

Parkering af biler kan finde sted ved østgavlen, bag ejendommen samt på Holger Danskes Vej. Cykler henstilles i cykelrummene eller i cykelstativerne udenfor. Barnevogne og lignende må ikke stilles, hvor det kan være til gene for de øvrige beboere.

GARAGER

Garager henhører under den almindelige husorden. Ejendommens garager må ikke benyttes til erhvervsmæssig formål, bortset fra udlejning, eller til formål som er til væsentlig gene for ejendommens øvrige beboere. Det vil bl.a. sige, at olieskift kun må finde sted inde i garagerne og ALDRIG på ejendommens øvrige områder. I øvrigt henføres til afsnittet **SKADER**.

ALTANER

Det er tilladt at opsætte stof eller glasfiber omkring altanen. Stoffet skal være ensfarvet blå eller grøn. Glasfiberen skal være gennemsigtig eller matteret, og materialet skal være glat, dvs. uden bølger. Stoffet og glasfiber skal holdes i orden og kan kræves udskiftet, hvis et flertal af bestyrelsen skønner, at udskiftning på grund af manglende vedligeholdelse er nødvendig.

Altankasser skal fastgøres forsvarligt for at undgå nedstyrtninger. Brug af altankasser – herunder vanding – skal ske uden gene for de øvrige beboere.

MARKISER

Såfremt markise ønskes opsat over altanen, kan tilladelse hertil gives af bestyrelsen. Markiser skal være ensfarvede, og der må kun anvendes farverne blå eller grøn. Markisens farve skal dog svare til eventuelt opsat stof omkring altanen.

Markisen skal holdes ved lige og kan kræves fjernet/fornyet, hvis et flertal af bestyrelsen finder det nødvendigt.

Eventuelt allerede opsatte markiser med andre farver end nævnt ovenfor skal ændres til korrekt farve, når markisen skal fornyes.

Eventuelle skader på huset i forbindelse med nedtagning af markiser betales af ejerlejlighedsejeren på nedtagelsestidspunktet.

KABEL-TV

Der er tilslutningspligt til grundpakke.

Det er ikke tilladt at opsætte private paraboler på ejendommen!!

HUSDYR

Hunde og katte må kun holdes med skriftlig tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse. Husdyrene må ikke være til gene for øvrige beboere og skal holdes i snor overalt på ejendommens område. Ejere har pligt til at fjerne eventuelle efterladenskaber.

Udlægning af foder på ejendommens fællesanlæg er ikke tilladt!!

LUKNING AF VAND

I forbindelse med ombygning af køkken og badeværelse sker lukning af vand efter aftale med bestyrelsen/viceværten, og der **skal** opsættes meddelelse til ejendommens øvrige beboere på opslagstavlen ved gadedøren **senest** to dage før.

DØRE OG SVALEGANGE

Døre til trapper, kældergange, cykelrum og affaldsrum skal holdes lukkede. Ved isdannelse på svalegangene må der **aldrig** anvendes salt, da det forårsager nedbrydning af betonen.

Tæppebankning incl. dørmåtter er **ikke** tilladt på svalegange og altaner. Man bedes benytte det i gården opsatte stativ til tæppebankning.

UDSKIFTNING OG VEDLIGEHOLDELSE AF VINDUER

Udskiftning og vedligeholdelse af vinduer påhviler ejeren. Der henvises i øvrigt til vedtægtsændring af 8. juni 1997, tinglyst den 25. juli 1997 med angivelse af de betingelser, der skal være opfyldt i forbindelse med vinduesudskiftning.

OPSLAGSTAVLER

Ejendommens tavler – én ved gadedøren og én ved elevatorerne i kælderen – er til rådighed for alle beboere til fremsættelse af forslag og meddelelser angående ejendommen. Desuden benyttes tavlen til meddelelser fra ejendommens bestyrelse og varmemester.

Endvidere kan meddelelser til varmemesteren anbringes i postkassen opsat ved opslags-tavlen ved gadedøren.

SKADER

Som nævnt står ejendommen og dens tilhørende anlæg under beboernes beskyttelse. Såfremt ejendommen eller dens inventar beskadiges, vil skadevolderen – af hensyn til øvrige beboere – altid blive søgt draget til ansvar og om fornødent med krav om erstatning.

SALG/UDLEJNING AF LEJLIGHED

Ved salg af lejlighed er sælgeren **forpligtet** til omgående at underrette ejerforeningens bestyrelse. **Dette gælder også ved udlejning.** I begge tilfælde er sælger/lejer **forpligtet til at gøre køber/udlejer bekendt med denne husorden.**

OVETRÆDELSE AF HUSORDENEN

Overtrædelse af husordenen, som bliver ejerforeningens bestyrelse bekendt, vil medføre mundtlig eller skriftlig advarsel til pågældende beboere i gentagelsestilfælde og i grovere tilfælde kan det i overensstemmelse med leje- og ejerlejlighedslovgivningen blive pålagt den pågældende at fraflytte sin lejlighed.

Denne husorden træder i kraft den 1. juni 2003.



Arne Gyes



Søren Fritzbøger
Ejerforeningen

INDKALDELSE TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

På bestyrelsens vegne indkaldes herved til generalforsamling i E/F Tholuni, der afholdes:

Onsdag den 2. april 2025 kl. 18:30

i det lille mødelokale i Mariendalshallen, Mariendalsvej 21C, 2000 Frederiksberg.

I henhold til vedtægternes § 4 fastsættes følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2024 til godkendelse.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder.
5. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af den enkelte ejers periodevise betaling.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer
Peter Lange blev valgt for en 2-årig periode i 2023 og er på valg i 2025.
Robert Bo Jensen blev valgt for en 2-årig periode i 2023 og er på valg i 2025.
Clara Barbesgaard blev valgt for en 2-årig periode i 2023 og er på valg i 2025.
Jonas Kvisgaard blev valgt for en 2-årig periode i 2024 og er på valg i 2026.
Michael Nguyen blev valgt for en 2-årig periode i 2024 og er på valg i 2026.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Forslag
 - a. Opsætning af ladestandere til elbiler – se separat oplæg
 - b. Opsætning af videoovervågning – se separat oplæg
10. Eventuelt.

Bilag til indkaldelsen:

- Årsregnskab for 2024
- Udkast til budget for 2025
- Oplæg vedrørende ladestandere
- Oplæg vedrørende videoovervågning
- Fuldmagt

Dokumenterne kan hentes i ejendommens dokumentarkiv i ProBo.

Hvis ikke du har mulighed for at deltage i generalforsamlingen, bedes du enten aflevere en fysisk fuldmagt i bestyrelsens postkasse eller sende den til bestyrelsen på: tholuni@probo.dk inden kl. 16:00 på generalforsamlingsdagen.

Såfremt der fra de enkelte medlemmers side er spørgsmål til regnskabet, finder vi det hensigtsmæssigt, at disse stilles skriftligt til administrator i god tid – gerne senest 2 dage før generalforsamlingens afholdelse – således at spørgsmålet kan være undersøgt og – i det omfang dette måtte ønskes – dokumenteret.

På bestyrelsens vegne
SMEjendomme

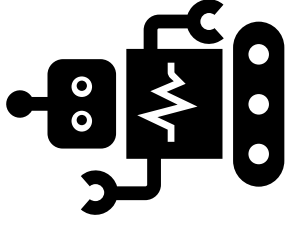
Johanne Mønster

105 E/F Tholuni - budget 2025

		Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
Indtægter:				
1001	Fællesydelse	1.762.783	1.364.735	2.047.102
1001	Stigning 50 % pr. 1. juni 2024	0	398.048	0
1201	Andre indtægter	-2	0	0
1301	Vaskeri	47.580	50.000	50.000
	Indtægter i alt:	1.810.361	1.812.783	2.097.102
Driftsudgifter:				
2002	Renovation	108.393	121.000	123.471
2003	El	42.096	65.000	50.000
2005	Forsikring	90.802	84.709	90.000
2006	Abonnementer (vaskerisystem)	8.997	10.000	10.000
2008	Ejendomsservice	105.966	105.000	110.000
2009	Serviceaftaler, ventilation og VC	25.127	35.000	35.000
2012	Varmeregnskab	22.215	24.000	24.000
2016	Drift elevator	28.755	20.000	30.000
	Driftsudgifter i alt:	432.351	464.709	472.471
Vedligeholdelse:				
2129	Vedligeholdelse	214.629	810.451	300.000
2129	Strømpeforring	759.375	0	0
	Vedligeholdelse i alt:	974.004	810.451	300.000
Administration m.v.				
2201	Administration	103.991	100.962	107.110
2202	Revision	23.156	17.000	20.000
2203	Juridisk bistand	0	0	30.000
2204	Ekstraarb. administrator	813	813	813
2205	Arkitekt/ingeniør bistand	92.075	0	30.000
2220	Gebyr giro, bank mv.	8.997	9.000	9.000
2221	ProBo	5.938	5.800	6.000
2223	Møder, generalforsamlinger mv.	6.086	5.000	7.000
2224	Porto, kontorhold m.v.	594	1.000	1.000
	Administration m.v. i alt:	241.649	139.574	210.923
	Udgifter i alt:	1.648.004	1.414.735	983.394
	Resultat:	162.357	398.048	1.113.708

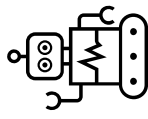
E/F Tholuni – Instilling

Opsætning og drift af ladestandere til elbiler



Forår 2025

Om processen



Baggrund

Baggrund

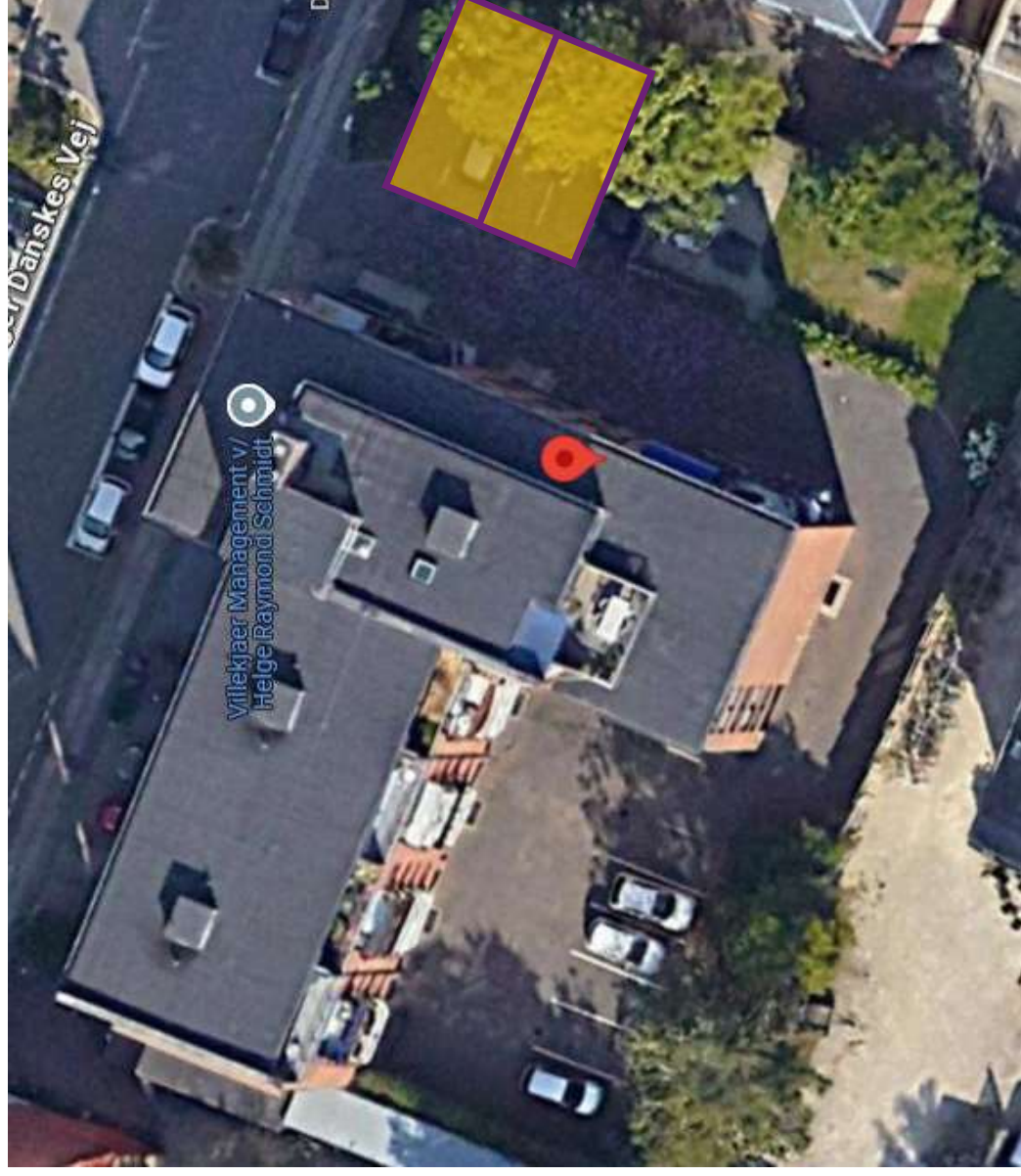
- Der har været flere forsøgslser om opsætning af ladestandere til elbiler
- Bestyrelsen har en opfattelse af at en ladeordning vil bidrage med værdivækst for ejendommen

Proces

Proces

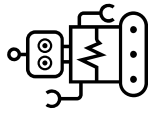
- Udført forår 2025 af Robert Bo Jensen
- En række forskellige leverandører har budt ind med ret forskellige løsninger, herunder
 - Clever
 - OK a.m.b.a.
 - Zapp Mobility
- Bestyrelsen har valgt at indstille til indkøb og opstilling af OK Total løsningen
- Skal endeligt besluttet på GF

Placering



- Der opsættes 2 standere med i alt 4 udtag
- Således kan 4 biler oplades på en gang
- I første omgang dedikeres 2 parkeringspladser til el-biler
- Kan udvides til 4 hvis ordningen bliver en succes
- Der uddeles bøder såfremt almindelige biler parkerer på de dedikerede pladser

OK Total løsningen



Om løsningen

Beskrivelse af anlæg:

- 4 stk. 22 kW Zapterc Pro, svarende til 4 ladeudtag inklusiv 35 ampere
- Sættes på offentlig strøm eller på ejerforeningens strøm, i begge tilfælde håndterer OK strømafregning

Om løsningen

- Løsningens navn er OK Total
- OK opsætter og drifter anlægget
- OK indkøber den nødvendige mængde ampere
- Administrator opretter beboere i OK's online løsning
- OK står for afregningen af beboerne

Pris og finansiering

- Opsætning betales af E/F: 40.000
- Elforbrug betales direkte af beboere og udvikler sig jf.
 - OK indikerer typisk pris på DKK 2,1 pr. kWh
 - Pris pt. er DKK 2,3 pr. kWh
 - Se mere på: <http://ok.dk/beboeropladning/>
- Aftalen er uopsigelig i 5 år

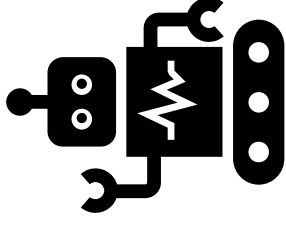
Om leverandøren

- Firma: OK a.m.b.a.
- Kontakt: Casper Bech Weller
 - Telefon: 8932 2132
 - Mail: cabw@ok.dk

Thank you!

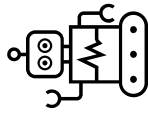
E/F Tholuni - Indstilling

Beslutning om opsætning af videoovervågning



GF forår 2025

Om processen



Baggrund og proces

Baggrund

- Der har været et par oplevelser som skaber øget utryghed i bygningen
- Bestyrelsen har valgt at undersøge markedet for videoovervågning
- Der er ikke inkluderet alarm og vagtordning i den efterspurgte løsning

Proces

- Udført efterår 2024 af bestyrelsen
- Fire leverandører blev indbudt til at byde, en leverandør sagde nej tak, da de kun byder på kombineret overvågning
- Besluttet på GF 2025

Den valgte løsning

Leverandør

- G4S

Løsningen

- Vi køber anlægget for et fast beløb, der tilkøbes løbende serviceaftale
- Der opsættes kameraer:
 - 1 x i stueplan entre
 - 2 x i kælderen
- Der opsættes markering om at området videoovervåges

Pris og finansiering (ekskl. moms)

- Engangsbeløb ved køb: 14.995
- Serviceaftale pris pr måned: 195
- Omkostning over 3 år: 22.015
- Binding på 36 måneder

Thank you!

FULD MAGT

Undertegnede ejer/-e:

af lejlighed beliggende: Holger Danskes Vej 45, _____ eller garage
nummer: _____

giver hermed fuldmagt til _____ til at afgive stemme på
mine vegne på den ordinære generalforsamling den 2. april 2025.

Frederiksberg, den / 2025

Underskrift/er

Referat fra ordinær generalforsamling den 2. april 2025 E/F Tholuni

Til stede var repræsenteret:

Ana Herrero Fresno v/fuldmagt

Michael Nguyen

Nanna Yiva Cohr Lützen

I/S Tholuni v/fuldmagt

Kirsten Borregaard Larsen

Bo Barbesgaard v/fuldmagt

Emilie Marie Wilson Ramsted og Anniak Frederike Lubberding v/fuldmagt

Marcus Faber Hammervig Hansen

Peter Lange

Bente Bertelsen

Jacob Sponholtz v/fuldmagt

Natalie Lopez Andersen

Peter Török

Simone Koefoed Holm

Robert Bo Jensen

Anne-Sophie Malig Foged Henrik

Erik Matheu Sidney Freivald Ni v/fuldmagt

Laura Carnevali

Jysk G. Forvaltning ApS

Clara Barbesgaard

1 – Valg af dirigent og referent.

Advokat Johanne Mønster blev valgt til dirigent. Johanne Mønster konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

2 – Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Peter Lange aflagde årsberetningen. Der har været afholdt bestyrelsesmøder ca. en gang om måneden. Bestyrelsen har haft et godt samarbejde.

Faldstammerne er blevet renoveret med et materiale, som gør, at de bør holde i lang tid. Om ca. to uger bliver det øverste af faldstammerne lavet, hvilket kun berører dem der bor øverst. De modtager varsling inden arbejdet påbegyndes. Arbejdet tager ca. 2-3 dage.

Varmecentralen er blevet renoveret. Ventiler og installationer er blevet udskiftet. Udgiften hertil er ca. kr. 40.000 inkl. moms.

Foreningen får en ny byggerådgiver. Bestyrelsen har holdt møder med flere byggerådgivere, og har nu fundet to som begge er meget kompetente. Bestyrelsen har ikke endeligt besluttet, hvem af dem, som de går videre med.

Bestyrelsen vil også finde en ny VVS'er til ejendommen. Det skal være et firma, som bestræber sig på at bruge samme personer ved udkald, således at disse kender ejendommen godt.

Drift- og vedligeholdelsesrapporten ligger på foreningens hjemmeside. Den nuværende rapport er fra 2021. Det forventes at der udarbejdes ny rapport, når ny byggerådgiver er valgt.

Som refereret i referatet for ordinær generalforsamling 24. april 2024, er det et lovkrav, at alle ejendommens målere skal være udskiftet til målere, der kan fjernaflæses, inden udgangen er 2026. Ejerforeningen skal betale herfor.

Sagen med kommunen vedr. vinduer, jf punkt 9a) i referatet fra ordinær generalforsamling 24. april 2024, er nu lukket. Kommunen har skrevet retningslinjer (dateret 05-07-2024), i forhold til hvordan udskiftning af vinduer skal være fremadrettet.

Beretningen taget til efterretning.

3 – Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

Årsregnskab blev godkendt.

4 – Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder

Når bestyrelsen har indgået aftale med en ny byggerådgiver, vil der blive udarbejdet en ny rapport.

5 – Godkendelse af kommende års driftsbudget.

Budgettet blev godkendt.

6 – Valg af bestyrelsesmedlemmer

Peter Lange, Robert Bo Jensen og Clara Barbesgaard var på valg.
Peter Lange ønskede ikke genvalg. Efter en længere diskussion om hvor vigtigt det er, at alle støtter op om bestyrelsen og anerkender deres store arbejde blev Robert Bo Jensen og Clara Barbesgaard genvalgt.

Marcus Faber Hammervig Hansen blev valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen sagde tak til Peter Lange for hans store arbejde gennem mange år.

Bestyrelsen består herefter af:

Robert Bo Jensen

Clara Barbesgaard

Jonas Kvisgaard

Michael Nguyen

Marcus Faber Hammervig Hansen

7 – Valg af suppleanter

Peter Török

8 – Valg af revisor

Algade Revision blev genvalgt.

9 – Øvrige emner og forslag

a. Opsætning af ladestandere til elbiler – se separat oplæg

Det blev besluttet først at stemme om opsætning af ladestandere, og herefter vilkårene for opsætningen. Fire ejere stemte imod forslaget om opsætning af ladestandere og resten stemte for forslaget. Det blev dermed vedtaget, at der skal opsættes ladestandere.

Herefter blev der stemt om, der skal reserveres en eller to parkeringspladser til elbiler. To stemte imod at reservere to parkeringspladser og resten stemte for.

Det blev dermed vedtaget, at der skal reserveres to parkeringspladser til elbiler.

b. Opsætning af videoovervågning – se separat oplæg

En ejer stemte imod forslaget og resten stemte for. Forslaget blev dermed vedtaget.

10 – Eventuelt

Der blev opfordret til, at de forslag som bliver sendt til bestyrelsen eller stillet på generalforsamlingen, er grundig gennemarbejdet. Man er altid velkommen til at drøfte evt. forslag med bestyrelsen, men man bør selv foretage de nødvendige undersøgelser.

Underskrives digitalt af formand.

Som dirigent
Johanne Mønster

List of Signatures

GF referat.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Peter Lange	Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Tholuni (105)	MitID	2025-04-28 10:58
Johanne Mønster	Dirigent	MitID	2025-04-25 14:09



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

Document ID: 0130334c-e62c-4fe0-91f3-9194c2a1b98e

INDKALDELSE TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

På bestyrelsens vegne indkaldes herved til generalforsamling i E/F Tholuni, der afholdes:

Tirsdag den 24. marts 2026 kl. 18:30

i det lille mødelokale i Mariendalshallen, Mariendalsvej 21C, 2000 Frederiksberg.

I henhold til vedtægternes § 4 fastsættes følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2025 til godkendelse.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder.
 - a. Udskiftning af varmemålere på radiatorer
 - b. Kælderventilation
 - c. Reparation af lyskasse
 - d. Malerarbejder
5. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af den enkelte ejers periodevise betaling.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer
Jonas Kvisgaard blev valgt for en 2-årig periode i 2024 og er på valg i 2026.
Michael Nguyen blev valgt for en 2-årig periode i 2024 og er på valg i 2026.
Robert Bo Jensen blev valgt for en 2-årig periode i 2025 og er på valg i 2027.
Clara Barbesgaard blev valgt for en 2-årig periode i 2025 og er på valg i 2027.
Marcus Faber Hammervig Hansen blev valgt for en 2-årig periode i 2025 og er på valg i 2027.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Forslag
 - a. Nye vedtægter (jf. bekendtgørelse om normalvedtægter for ejerforeninger)
 - b. Etablering af nyt vaskeri – se separat oplæg
10. Eventuelt.

Bilag til indkaldelsen:

- Årsregnskab for 2025 (eftersendes)
- Udkast til budget for 2026 (eftersendes)
- Udkast til nye vedtægter (eftersendes)
- Oplæg vedrørende nyt vaskeri (eftersendes)
- Fuldmagt

Dokumenterne kan hentes i ejendommens dokumentarkiv i ProBo.

Hvis ikke du har mulighed for at deltage i generalforsamlingen, bedes du enten aflevere en fysisk fuldmagt i bestyrelsens postkasse eller sende den til bestyrelsen på: tholuni@probo.dk inden kl. 16:00 på generalforsamlingsdagen.

Såfremt der fra de enkelte medlemmers side er spørgsmål til regnskabet, finder vi det hensigtsmæssigt, at disse stilles skriftligt til administrator i god tid – gerne senest 2 dage før generalforsamlingens afholdelse – således at spørgsmålet kan være undersøgt og – i det omfang dette måtte ønskes – dokumenteret.

På bestyrelsens vegne
SMEjendomme
Johanne Mønster

105 E/F Tholuni - budget 2026

		Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026
Indtægter:				
1001	Fællesydelse	2.047.103	2.047.102	1.808.274
1301	Vaskeri	47.270	50.000	50.000
	Indtægter i alt:	2.094.373	2.097.102	1.858.274
Driftsudgifter:				
2002	Renovation	121.671	123.471	125.000
2003	El	42.474	50.000	50.000
2005	Forsikring	85.972	90.000	90.000
2006	Abonnementer (vaskerisystem)	8.997	10.000	10.000
2008	Ejendomsservice	107.132	110.000	110.000
2009	Serviceaftaler, ventilation og VC	25.378	35.000	35.000
2010	Abonnement alarm	1.846	0	2.925
2012	Varmeregnskab	23.908	24.000	24.000
2016	Drift elevator	45.743	30.000	30.000
2019	Diverse	5.423	0	0
	Driftsudgifter i alt:	468.545	472.471	476.925
Vedligeholdelse:				
2129	Vedligeholdelse	377.371	300.000	100.000
2129	Vedligeholdelse jf. plan	0	0	1.065.625
2129	Udvikling projekter	0	0	100.000
	Vedligeholdelse i alt:	377.371	300.000	1.265.625
Administration m.v.				
2200	Moms påkravsgebyrer	175	0	0
2201	Administration	107.110	107.110	110.323
2202	Revision	20.250	20.000	20.000
2203	Juridisk bistand	34.281	30.000	50.000
2204	Ekstraarb. administrator	813	813	1.000
2205	Arkitekt/ingeniør bistand	43.424	30.000	30.000
2220	Gebyr giro, bank mv.	10.887	9.000	11.000
2221	ProBo	5.841	6.000	6.000
2223	Møder, generalforsamlinger mv.	9.456	7.000	10.000
2224	Porto, kontorhold m.v.	114	1.000	500
	Administration m.v. i alt:	232.176	210.923	238.823
	Udgifter i alt:	1.078.092	983.394	1.981.373
	Resultat:	1.016.281	1.113.708	-123.099

2.047.103

-20%

1.637.682

Lej	Lej	Brutto m2	Andel	Fællesudg i dag	Ændres	Kommende	Per år
1	1-18	63	21,65	3.693,31	-738,66	2.954,65	35.455,82
2	1-17	70	24,05	4.102,73	-820,55	3.282,19	39.386,25
3	1-16	68	23,37	3.986,73	-797,35	3.189,39	38.272,63
4	1-15	72	24,74	4.220,44	-844,09	3.376,35	40.516,25
5	1-14	61	20,96	3.575,61	-715,12	2.860,48	34.325,81
6	1-13	57	19,59	3.341,89	-668,38	2.673,52	32.082,19
7	1-12	57	19,59	3.341,89	-668,38	2.673,52	32.082,19
8	1-11	60	20,62	3.517,60	-703,52	2.814,08	33.769,00
9	2-28	63	21,65	3.693,31	-738,66	2.954,65	35.455,82
10	2-27	70	24,05	4.102,73	-820,55	3.282,19	39.386,25
11	2-26	68	23,37	3.986,73	-797,35	3.189,39	38.272,63
12	2-25	72	24,74	4.220,44	-844,09	3.376,35	40.516,25
13	2-24	61	20,96	3.575,61	-715,12	2.860,48	34.325,81
14	2-23	57	19,59	3.341,89	-668,38	2.673,52	32.082,19
15	2-22	57	19,59	3.341,89	-668,38	2.673,52	32.082,19
16	2-21	60	20,62	3.517,60	-703,52	2.814,08	33.769,00
17	3-38	63	21,65	3.693,31	-738,66	2.954,65	35.455,82
18	3-37	70	24,05	4.102,73	-820,55	3.282,19	39.386,25
19	3-36	68	23,37	3.986,73	-797,35	3.189,39	38.272,63
20	3-35	72	24,74	4.220,44	-844,09	3.376,35	40.516,25
21	3-34	61	20,96	3.575,61	-715,12	2.860,48	34.325,81
22	3-33	57	19,59	3.341,89	-668,38	2.673,52	32.082,19
23	3-32	57	19,59	3.341,89	-668,38	2.673,52	32.082,19
24	3-31	60	20,62	3.517,60	-703,52	2.814,08	33.769,00
25	4-48	63	21,65	3.693,31	-738,66	2.954,65	35.455,82
26	4-47	70	24,05	4.102,73	-820,55	3.282,19	39.386,25
27	4-46	68	23,37	3.986,73	-797,35	3.189,39	38.272,63
28	4-45	72	24,74	4.220,44	-844,09	3.376,35	40.516,25
29	4-44	61	20,96	3.575,61	-715,12	2.860,48	34.325,81
30	4-43	57	19,59	3.341,89	-668,38	2.673,52	32.082,19
31	4-42	57	19,59	3.341,89	-668,38	2.673,52	32.082,19
32	4-41	60	20,62	3.517,60	-703,52	2.814,08	33.769,00
33	5-58	63	21,65	3.693,31	-738,66	2.954,65	35.455,82
34	5-57	70	24,05	4.102,73	-820,55	3.282,19	39.386,25
35	5-56	68	23,37	3.986,73	-797,35	3.189,39	38.272,63
36	5-55	72	24,74	4.220,44	-844,09	3.376,35	40.516,25
37	5-54	61	20,96	3.575,61	-715,12	2.860,48	34.325,81
38	5-53	57	19,59	3.341,89	-668,38	2.673,52	32.082,19
39	5-52	59	19,59	3.341,89	-668,38	2.673,52	32.082,19
40	5-51	60	20,62	3.517,60	-703,52	2.814,08	33.769,00
41	6-65	92	31,62	5.394,12	-1.078,82	4.315,29	51.783,50
42	6-64	55	18,9	3.224,19	-644,84	2.579,35	30.952,19
43	6-63	51	17,53	2.990,48	-598,10	2.392,38	28.708,57
44	6-62	51	17,53	2.990,48	-598,10	2.392,38	28.708,57
45	6-61	53	18,21	3.106,48	-621,30	2.485,18	29.822,19
46	gar. 1	23	1,6	272,95	-54,59	218,36	2.620,29
47	gar. 2	22	1,6	272,95	-54,59	218,36	2.620,29

48	gar. 3	39	2,68	457,19	-91,44	365,75	4.388,99
49	gar. 4	38	2,68	457,19	-91,44	365,75	4.388,99
50	gar. 5	32	2,2	375,30	-75,06	300,24	3.602,90
51	gar. 6	33	2,2	375,30	-75,06	300,24	3.602,90
52	gar. 7	24	1,6	272,95	-54,59	218,36	2.620,29
53	gar. 8	17	1,1	187,65	-37,53	150,12	1.801,45
54	gar. 9	16	1,1	187,65	-37,53	150,12	1.801,45
55	gar. 10	16	1,1	187,65	-37,53	150,12	1.801,45
56	gar. 11	16	1,1	187,65	-37,53	150,12	1.801,45
57	gar. 12	16	1,1	187,65	-37,53	150,12	1.801,45
58	gar. 13	16	1,1	187,65	-37,53	150,12	1.801,45
59	gar. 14	16	1,1	187,65	-37,53	150,12	1.801,45
60	gar. 15	17	1,1	187,65	-37,53	150,12	1.801,45

Punkt	Opgavenavn	Risikovurdering	Type	Status	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
01	TAG														
01.1	Årlig taginspektion	Middel	Drift	Afventer	-	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
01.2	Service af faldsikring	Høj	Drift	Afventer	-	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
02	KÆLDER / FUNDERING														
02.1	Forbedring af kælderventilation	Middel	Forbedring	Afventer	-	120.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
02.2	Rensning af lyskasser	Middel	Drift	Afventer	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
02.3	Årlig inspektion af kældervægge og gulve	Lav	Drift	Afventer	-	0	12.000	-	12.000	-	12.000	-	12.000	-	12.000
03	FACADER / SOKKEL / ALTANER														
03.1	Årlig facadeinspektion	Middel	Drift	Afventer	-	-	-	10.000	-	10.000	-	10.000	-	10.000	-
03.2	Malerbehandling af svalegangsværn	Lav	Drift	Afventer	-	-	50.000	-	-	-	-	-	-	-	-
03.3	Nye lamper på svalegange		Renovering	Afventer	-	50.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
03.4	Kontrol af armering af gulv på svalegang		Drift	Afventer	-	-	-	5.000	-	5.000	-	5.000	-	5.000	-
04	VINDUER														
04.1	Maling af fællesvinduer	Middel	Renovering	Afventer	-	25.000	-	-	-	-	-	-	-	25.000	-
04.2	Service af fællesvinduer	Middel	Drift	Afventer	-	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
05	UDVENDIGE DØRE														
05.1	Almindeligt løbende vedligehold af udvendige døre	Lav	Drift	Afventer	-	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
05.2	Maling af hoveddøre	Middel	Renovering	Afventer	-	30.000	-	-	-	-	-	30.000	-	-	-
05.3	Service af dørtelefon	Middel	Drift	Afventer	-	15.000	-	-	-	15.000	-	-	-	15.000	-
06	TRAPPER														
06.2	Maling af trappeløb	Lav	Renovering	Afventer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.000
08	ETAGEADSKILLELSER														
08.1	Brandsikring af installationsgennemføringer	Kritisk	Forbedring	Afventer	-	65.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
08.2	Observation af revner i kelderloft	Middel	Renovering	Afventer	-	-	-	10.000	-	-	10.000	-	-	10.000	-
08.3	Udbedring af blændet lyskasse	Kritisk	Renovering	Afventer	-	120.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
08.4	Ingenlørgennemgang af etageadskillelse	Kritisk	Renovering	Afventer	26.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	VARMEANLÆG														
11.1	Almindelig årlig vedligehold/service af varmeanlæg	Lav	Drift	Afventer	-	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
11.3	Screening for asbest i isolering på rør i kælder	Høj	Renovering	Afventer	-	25.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	Udskiftning af forbrugsmåler	Middel	Drift	Afventer	-	110.000	-	-	-	-	-	-	-	-	41.000
12	AFLØB														
12.1	Malerbehandling af faldstammer i kælder	Lav	Renovering	Afventer	-	20.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2	Rens af faldstammer	Middel	Drift	Afventer	-	-	-	-	40.000	-	-	-	-	40.000	-
13	KLOAK														
13.1	Rens, TV-inspektion af kloaker, samt udbedringer	Middel	Drift	Afventer	-	45.000	-	-	-	-	45.000	-	-	-	-
13.2	Rensning af sandfangsbrønde	Middel	Drift	Afventer	-	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
14	VANDINSTALLATION														
14.1	Gennemgang af stigstreng	Høj	Drift	Afventer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	VENTILATION														
16.2	Rensning af ventilationskanaler	Høj	Renovering	Afventer	-	75.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	PRIVATE FRIAREALER														
19.1	Malerbehandling af affaldsskur	Lav	Drift	Afventer	-	-	-	-	15.000	-	-	-	-	-	-
19.2	Udskiftning af asfaltbelægning	Middel	Renovering	Afventer	-	-	150.000	-	-	-	-	-	-	-	-

Vedligeholdelse															
Sum af vedligeholdelse i alt					28.500	775.000	287.000	100.000	142.000	105.000	142.000	120.000	87.000	180.000	228.000
Moms beløb (25%)		25%			7.125	193.750	71.750	25.000	35.500	26.250	35.500	30.000	21.750	45.000	57.000
Subtotal					35.625	968.750	358.750	125.000	177.500	131.250	177.500	150.000	108.750	225.000	285.000

Procentsatser														
Afsat til byggepladsomkostninger (0%)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afsat til uforudsete omkostninger (10%)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afsat til rådgiverhonorar (15%)	10%	2.850	77.500	10.000	14.200	10.500	14.200	12.000	8.700	18.000	22.800			
Afsat til administration (0%)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Moms beløb (25%)	25%	713	19.375	2.500	3.550	2.625	3.550	3.000	2.175	4.500	5.700			
Subtotal		3.563	96.875	12.500	17.750	13.125	17.750	15.000	10.875	22.500	28.500			
Total														
Total		31.350	852.500	110.000	156.200	115.500	156.200	132.000	95.700	198.000	250.800			
Moms beløb (25%)	25%	7.838	213.125	27.500	39.050	28.875	39.050	33.000	23.925	49.500	62.700			
Total inkl. moms		39.188	1.065.625	137.500	195.250	144.375	195.250	165.000	119.625	247.500	313.500			



This document was created with the Win2PDF "Print to PDF" printer available at

<https://www.win2pdf.com>

This version of Win2PDF 10 is for evaluation and non-commercial use only.

Visit <https://www.win2pdf.com/trial/> for a 30 day trial license.

This page will not be added after purchasing Win2PDF.

<https://www.win2pdf.com/purchase/>

Hovedstol 2.784.436,05

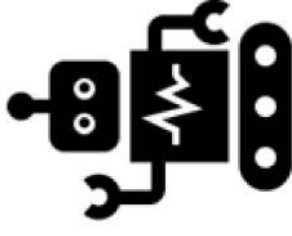
Beb-nr.:	Ford.tal	Andel pr. 31/12-24	Afdrag	Rente	Andel pr. 31/12-25
105	1	21,65	7.896,00	4.721,78	78.326,59
105	3	23,37	8.523,36	5.096,91	84.549,33
105	4	24,74	9.023,04	5.395,70	89.505,62
105	5	20,96	7.644,36	4.571,29	75.960,61
105	6	19,59	7.144,68	4.272,50	70.873,98
105	7	19,59	7.144,68	4.272,50	70.873,98
105	8	20,62	7.520,40	4.497,14	74.728,40
105	10	24,05	8.771,40	5.245,21	87.009,29
105	11	23,37	8.523,36	5.096,91	84.549,33
105	12	24,74	9.023,04	5.395,70	89.505,62
105	13	20,96	7.644,36	4.571,29	75.830,27
105	14	19,59	7.144,68	4.272,50	70.873,98
105	15	19,59	7.144,68	4.272,50	70.873,98
105	16	20,62	7.520,40	4.497,14	74.600,17
105	17	21,65	7.896,00	4.721,78	78.326,59
105	18	24,05	8.771,40	5.245,21	87.009,29
105	21	20,96	7.644,36	4.571,29	75.830,27
105	22	19,59	7.144,68	4.272,50	70.873,98
105	23	19,59	7.144,68	4.272,50	70.873,98
105	27	23,37	8.523,36	5.096,91	84.549,33
105	30	19,59	7.144,68	4.272,50	70.873,98
105	31	19,59	7.144,68	4.272,50	71.117,62
105	33	21,65	7.896,00	4.721,78	78.326,59
105	34	24,05	8.771,40	5.245,21	87.009,29
105	38	19,59	7.144,68	4.272,50	70.873,98
105	44	17,53	6.393,48	3.823,22	63.420,90
105	45	18,21	6.641,40	3.971,53	65.881,11
105	46	1,60	583,56	348,95	5.788,56
105	48	2,68	977,40	584,50	9.695,96
105	49	2,68	977,40	584,50	9.695,96
105	50	2,20	802,32	479,81	7.959,47
105	55	1,10	401,16	239,91	3.979,62
105	56	1,10	401,16	239,91	3.979,62
105	57	1,10	401,16	239,91	3.979,62
105	59	1,10	401,16	239,91	3.979,62
I alt		586,42	213.874,56	127.895,92	2.122.086,51

Rente til fordeling 2025

127.895,92

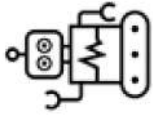
E/F Tholuni – Indstilling

Investering i nye vaskemaskiner og tørretumblere fra Miele



Generalforsamling 2026

Om processen



Baggrund

Baggrund

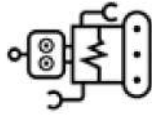
- Der har over de sidste par år været store omkostninger til reparation af vaskemaskiner og tørretumblere, som er 17 år gamle, og ofte er en af maskinerne ude af drift.
- Data viser at maskinerne er flittigt brugt og den gennemsnitlige maskiner kører således 1.39 gange om dagen.
- Bestyrelsen har den opfattelse at det ville komme foreningen til gode med nye og mere energieffektive maskiner.
- Miele har bekræftet, at reparationer vil fortsætte, hvis ikke de skiftes. De har udtjent deres levetid.

Proces

Proces

- Udført efterår af Marcus Hammervig
- Miele er de nuværende leverandører og vi har forhørt os fra dem, hvad det ville koste at få dem skiftet.
- Vi har undersøgt, hvilke maskiner, som er mest langtidsholdbare. Det er fortsat Miele's maskiner, der holder flest år, sammenlignet med andre udbydere.
- Vi synes deres tilbud er godt, hvorfor Bestyrelsen har valgt at indstille til indkøb og opstilling af **Miele løsningen**
- Skal endeligt besluttes på GF

Nye maskiner fra Miele i vaskekælderen



Om løsningen

Beskrivelse af anlæg:

- 2 stk. Miele PW 6073 industrimaskine med en kapacitet på 8 kg,
- 2 stk. Miele Performance plus PWM 908 industrimaskine med en kapacitet på 8 kg

Om løsningen

- Miele opsætter de nye maskiner og bortskaffer de gamle
- Tilbuddet inkluderer 2 års garanti på maskinerne, hvorefter man kan overgå til en serviceaftale, hvor servicebesøg, reservedele mm. er dækket.
- Det nuværende Airwalleret system kan ligeledes fortsætte på de nye maskiner
- Løsningen er 50% mere energi-effektiv end den nuværende løsning

Pris og finansiering

- Opsætning betales af E/F: 96.000 + moms Derudover 4x750kr for opsætning af Airwalleret bokse
- Forbrug betales direkte af forbrugerne
 - Der bliver forventeligt sparet omkring 12.000 om året på at vaske
 - Der bliver forventeligt sparet omkring 20.000 om året på driftsomkostninger
 - Tilbagebetalingstiden er cirka 4 år

Om leverandøren

- Firma: Miele
- Kontakt: Filip Thyde
 - Telefon: 40 56 66 19
 - Mail: filip.thyde@miele.com

Thank you!

Referat fra ordinær generalforsamling den 24. marts 2026 E/F Tholuni

Til stede var repræsenteret:

Emilie Hersom
Michael Nguyen
Trine Nguyen
Miriam Ingvald
Clara Barbesgaard
Marcus Faber Hammervig Hansen
Peter Lange
Jacob Sponholtz
Milica Clarke og Danijel Charles Clarke
Christoffer Tobias Gruno
Simon Grann Johansen
Oliver Thuesen
Bjørn Barbesgaard
Robert Bo Jensen

1 – Valg af dirigent og referent.

Advokat Johanne Mønster blev valgt til dirigent. Johanne Mønster konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

2 – Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Bestyrelsen aflagde årsberetningen.

Formanden er trådt tilbage pga. salg.

Vedligeholdelsesplanen er blevet opdateret.

Bestyrelsen har fået udarbejdet nye vedtægter, jf. nedenfor.

Der blev gjort opmærksom på, at der bliver brugt mange penge på elevatoren, fx hvis noget sidder fast. Alle opfordres til at være opmærksomme på dette, så foreningen undgår unødvendige udgift hertil.

Beretningen taget til efterretning.

3 – Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

Årsregnskab blev godkendt.

4 – Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder

Michael Nguyen gennemgik følgende:

- a. Udskiftning af varmemålere på radiatorer
- b. Kælderventilation
- c. Reparation af lyskasse
- d. Malerarbejder

5 – Godkendelse af kommende års driftsbudget.

Bestyrelsen foreslog nedsættelse af fællesudgifterne med 20%. Nedsættelsen blev enstemmigt vedtaget.

Johanne Mønster fremlagde budget for 2026, som herefter blev godkendt med nedsættelse af fællesudgifterne.

6 – Valg af bestyrelsesmedlemmer

Michael Nguyen var på valg og blev genvalgt.

Danijel Charles Clarke blev valgt til bestyrelsen.

Robert Bo Jensen, Clara Barbesgaard og Marcus Faber Hammervig Hansen var ikke på valg.

Bestyrelsen består herefter af:

Robert Bo Jensen, formand

Clara Barbesgaard

Michael Nguyen

Marcus Faber Hammervig Hansen

Danijel Charles Clarke

7 – Valg af suppleanter

Emilie Hersom blev valgt.

8 – Valg af revisor

Algade Revision blev genvalgt.

9 – Forslag

- a. Nye vedtægter (jf. bekendtgørelse om normalvedtægter for ejerforeninger)

Bestyrelsen foreslår, at de gældende vedtægter for ejerforeningen Tholuni afløses af normalvedtægten for ejerforeninger med enkelte fravigelser.

Normalvedtægten med enkelte fravigelser er vedlagt indkaldelsen og blev gennemgået på generalforsamlingen.

Alle fremmødt stemte for forslaget. Vedtagelse af forslaget kræver, at 2/3 af de stemmeberettigede efter antal som efter fordelingstal stemmer for. Da der ikke var nok fremmødte kunne forslaget ikke vedtages på den ordinære generalforsamling. Der indkaldes derfor til ny generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

- b. Etablering af nyt vaskeri – se separat oplæg

Bestyrelsen gennemgik forslaget. Der bruges mange penge på vedligeholdelse af de gamle maskiner. Der kan derfor spares mange penge.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

10 – Eventuelt

Det blev drøftet, om der kan laves budget to år frem.

Derudover blev der spurgt indtil rottespærre, og hvorvidt de bliver vedligeholdet.

Underskrives digitalt af formand og dirigent

List of Signatures, page 1/1

Robert Jensen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Robert Bo Jensen

Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af E/F Tholuni (105)

ID: 124477da-79b9-4dd9-b8be-3a12e928ce4f

Tidspunkt for underskrift: 2026-04-21 13:23

Underskrevet med MitID

Johanne Mønster

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Johanne Mønster

Rolle: Dirigent, Referent

ID: 4ee7cca9-4bb8-4ddf-8683-fa44493156b3

Tidspunkt for underskrift: 2026-04-20 10:43

Underskrevet med MitID



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

Document ID: 4d6766cf-f539-4476-834f-727049d3a438

INDKALDELSE TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

På bestyrelsens vegne indkaldes herved til ekstraordinær generalforsamling i E/F Tholuni, der afholdes:

Tirsdag den 7. april 2026 kl. 17:00

Generalforsamlingen afholdes via Teams:

Deltag via link:

<https://teams.microsoft.com/meet/391908979834528?p=iKVuxyBRZshSdpqvzh>

Møde-id: 391 908 979 834 528

Adgangskode: jd6Ts9sr

I henhold til vedtægternes § 4 fastsættes følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag
 - a. Nye vedtægter (jf. bekendtgørelse om normalvedtægter for ejerforeninger)
3. Eventuelt.

Bilag til indkaldelsen:

- Oplæg til vedtægter

Bilag kan hentes i ejendommens dokumentarkiv i ProBo.

Hvis ikke du har mulighed for at deltage i generalforsamlingen, bedes du enten aflevere en fysisk fuldmagt i bestyrelsens postkasse eller sende den til bestyrelsen på: tholuni@probo.dk inden kl. 15:00 på generalforsamlingsdagen.

På bestyrelsens vegne
SMEjendomme

Johanne Mønster

**Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 7. april 2026
E/F Tholuni**

Til stede var repræsenteret:

Emilie Hersom

Michael Nguyen

Miriam Ingvald

Clara Barbesgaard

Marcus Faber Hammervig Hansen

Bjørn Barbesgaard v/fuldmagt

Robert Bo Jensen

Bente Bentesen v/fuldmagt

1 – Valg af dirigent og referent.

Advokat Johanne Mønster blev valgt til dirigent. Johanne Mønster konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

2 – Forsalg: Nye vedtægter

Normalvedtægten med de foreslåede ændringer og fravigelser blev gennemgået. Den nye vedtægt blev herefter enstemmigt vedtaget.

Vedtægten tinglyses i sin helhed og den gamle vedtægt bliver herefter aflyst.

3 – Eventuelt

Intet

Underskrives digitalt af formand.

Som dirigent

Johanne Mønster

List of Signatures, page 1/1

Robert Jensen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Robert Bo Jensen

Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af E/F Tholuni (105)

ID: 124477da-79b9-4dd9-b8be-3a12e928ce4f

Tidspunkt for underskrift: 2026-04-21 16:04

Underskrevet med MitID

Johanne Mønster

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Johanne Mønster

Rolle: Dirigent, Referent

ID: 4ee7cca9-4bb8-4ddf-8683-fa44493156b3

Tidspunkt for underskrift: 2026-04-21 13:33

Underskrevet med MitID



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

Document ID: 199f9f34-9006-4407-a68c-aa0958820ceb

VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen "Tholuni"

§ 1.

Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

- 1.1. Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen Tholuni, mart.nr. 14 ic, Frederiksberg, beliggende Holger Danskes Vej 45, 2000 Frederiksberg.
- 1.2. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen.
- 1.3. Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i foreningen. Ved ejerskifte overgår medlemsskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemsskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.
- 1.4. For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidiært (således at krav først skal gøres gældende mod ejerforeningen, inden krav gøres gældende mod ejerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.

§ 2.
Generalforsamling

- 2.1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

§ 3.
Simpelt flertal

- 3.1. Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne vedtægts §§ 4-6.

§ 4.
2/3-flertal

- 4.1. Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne vedtægts §§ 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

- 1) Vedtægtsændringer.
- 2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 2.
- 3) Sikkerhedsstillelse, jf. § 31.
- 4) Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hver ejer vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.

- 4.2. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, jf. dog § 6. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

- 1) Godkendelse af elevator- eller altanprojekter, såvel ved etablering af nye altaner, udvidelse af eksisterende og ændringer af fællesejendom, som en sådan beslutning medfører. Udgifterne i forbindelse med sådanne projekter skal afholdes af de

ejere, der opnår fordele derved, uanset om de pågældende har stemt for projektet eller ej.

- 2) Salg af fællesejendom, herunder inddragelse af bagtrappeareal, dele af lofts-, eller kælderrum og lignende til enkelte af ejerlejlighederne eller salg af en ejerlejlighed tilhørende ejerforeningen. Som en del af godkendelsen af en sådan disposition kan generalforsamlingen beslutte, at fordelingstallene skal justeres, så en erhververs fordelingstal fremover svarer til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel uanset fordelingstallet for det overdragne fællesareal eller ejerlejlighed.
- 3) Indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til fælles ejendom såsom leje eller brug af kælderrum, loftsrum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år.
- 4) Beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7.

§ 5.

Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal

- 5.1. Vedtages et forslag efter § 4 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede ejere efter fordelingstal og antal afholdes der ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

§ 6.

9/10-flertal

- 6.1. Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtigelser over for ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal.

§ 7.

Vetoret

- 7.1. Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at ejerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af §§ 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller vedtægtens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det.

§ 8.

Generalklausul

- 8.1. Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

§ 9.

Ordinær generalforsamling

- 9.1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag efter § 10.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 9) Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

- 9.2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 3 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

9.3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 10.

Forslag

10.1. Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

10.2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

10.3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

10.4. Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle ejere er til stede og samtykker.

§ 11.

Ekstraordinær generalforsamling

11.1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 5 og § 14, stk. 5, nævnte situationer, når:

- 1) Bestyrelsen finder anledning dertil.
- 2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
- 3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.

11.2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

11.3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.

11.4. Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

§ 12.

Adgang, stemmeret og fuldmagt

12.1. Følgende har adgang til generalforsamlingen:

- 1) Enhver ejer i ejerforeningen.
- 2) Myndige medlemmer af en ejers husstand.
- 3) Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.
- 4) Bisiddere eller rådgivere for ejere.
- 5) Ejerforeningens administrator og revisor.
- 6) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.

12.2. Stk. 2. Enhver ejer i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af ejerens ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren. En ejer kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer.

12.3. For ejerlejligheder, der ejes af flere, tilkommer stemmeretten ejerne i forening. Er alle medejere ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle medejerens vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

§ 13.

Dirigent og referat

13.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.

13.2. Stk. 2. Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 14.

Bestyrelsen

- 14.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 2 og højst 4 medlemmer ud over formanden, der vælges af generalforsamlingen. Desuden kan vælges 1-2 suppleanter. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samlevende og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.
- 14.2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 14.3. En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længe-revarende forfald.
- 14.4. En ejer i ejerforeningen kan give lejer af dennes ejerlejlighed fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen. Tilsvarende kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.
- 14.5. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.
- 14.6. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om f.eks. indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.
- 14.7. Ejerforeninger med 3 eller færre ejerlejligheder er omfattet af denne bestemmelses krav til bestyrelsessammensætning med de fornødne modifikationer.

§ 15.

Bestyrelsens møder

- 15.1. Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.

- 15.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, er til stede.
- 15.3. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- 15.4. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.

§ 16.

Bestyrelsens pligter

- 16.1. Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.
- 16.2. Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:
- 1) Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
 - 2) Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.
 - 3) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
 - 4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).
 - 5) Renholdelse og snerydning af fælles arealer.
 - 6) Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.
 - 7) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
 - 8) Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation.
 - 9) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.
- 16.3. Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.
- 16.4. Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.

- 16.5. Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter stk. 4.

§ 17.

Bestyrelsens kommunikation med ejerne

- 17.1. Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.
- 17.2. Ejere har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.
- 17.3. Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.
- 17.4. Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

§ 18.

Administration

- 18.1. Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.
- 18.2. Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 19.

Tegningsret

- 19.1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 20.

Revision

- 20.1. Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en godkendt revisor.
- 20.2. Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 20.3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 20.4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtages af revisor.

§ 21.

Årsregnskab

- 21.1. Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.
- 21.2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 21.3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 22.

Bod

- 22.1. Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

- 22.2. Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til 20.000 kr., hvis ejeren efter at være pålagt bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.
- 22.3. Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingsstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.
- 22.4. Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.
- 22.5. Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.
- 22.6. Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

§ 23.

Eksklusion

- 23.1. Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav.
- 23.2. Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

- 23.3. Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.
- 23.4. En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder. Er der tinglyst stævning efter stk. 3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.
- 23.5. Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine regler for tvangsauktion finder anvendelse med de ændringer, som følger af forholdets natur. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

§ 24.

Overførelse af udlejerbeføjelser

- 24.1. Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejeren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejeren. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejeren til at opsiges eller ophæve lejemålet. Ejerforeningen er over for en almen boligorganisation alene berettiget til at overtage beføjelserne, såfremt den almene boligorganisation, som udlejer, ikke følger gældende regler i lov om leje af almene boliger for håndtering af husordenssager.

§ 25.

Kapitalforhold

- 25.1. Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.
- 25.2. Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.
- 25.3. Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.
- 25.4. Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

§ 26.

Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

- 26.1. Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.
- 26.2. Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.
- 26.3. Udfører en ejerforening ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade.

§ 27.

Ejernes vedligeholdelsespligt

- 27.1. Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger. Ejers vedligeholdelsespligt omfatter tillige rudre og vinduer både udvendigt og indvendigt. Ved fornyelse af radiatorer skal ejeren sikre, at de nye radiatorer så vidt muligt er ens med de gamle radiatorer, og det skal sikres at effekten er den samme.
- 27.2. Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre og eventuelle altaner indvendigt.
- 27.3. Ejere må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.
- 27.4. Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerforeningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning.
- 27.5. Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.

§ 28.

Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

- 28.1. Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 26 og 27 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

§ 29.

Adgang og reetablering

- 29.1. En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre. Ejerforeningen skal give et skriftligt varsel på 6 uger.
- 29.2. En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.
- 29.3. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.
- 29.4. Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.
- 29.5. Der skal ske fuldstændig reetablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.
- 29.6. Er det med hensyn til arbejder efter stk. 2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt reetableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponeering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

§ 30.

Udlejning

- 30.1. Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.

30.2. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 4, stk. 1, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med maksimalt op til sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

§ 31.

Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

31.1. Vedtægten tinglyses i forbindelse med alle salg efter vedtagelsen af nærværende vedtægter pantstiftende for kr. 50.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 27, stk. 4.

31.2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

--oOo--

Således vedtaget på generalforsamlingen den 7. april 2026.