

J.nr. 4-01611

Tvangsauktion over ejerlejlighed beliggende**Mozartsvej 30, st.tv., 2450 København SV**

AS nr.: AS 6-231/2025

Ejendommen matr.nr.: 294 Kongens Enghave, København

Ejerlejlighed nr.: 71

Auktionstidspunkt: 1. oktober 2026 kl. 10:00

Auktionssted:	Retten på Frederiksberg, Gl. Domhus, Retssal A, Howitzvej 32A, stuen, 2000 Frederiksberg
Fremvisning:	Dato endnu ikke fastlagt. Tilmelding skal ske senest dagen før til Marlene Vangsgaard, e-mail mv@1-lc.dk . Såfremt der ikke er nogen tilmeldte, fremvises lejligheden ikke.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Salgsopstilling	3
Lejekontrakt	9
Tinglyst lejekontrakt	15
Tingbogsattest	19
Gældende vurdering	42
BBR-meddelelse	43
Ejendomsbidragsbillet 2026	48
Ejendomsdatarapport fra boligejer.dk	50
Oversigt over råstofområder	102
Oversigt over vejforsyning	103
Forureningsattester	104
Elinstallationsrapport	110
Administratorbesvarelse	123
Vedtægter Ejerforeningen Seierøehus (uddrag af de tinglyste vedtægter)	132
Referat ordinær generalforsamling den 18. marts 2025	151
Referat ordinær generalforsamling den 17. marts 2026	160
Årsrapport 2025	176
Budget 2026	192
Bygningsforsikring Codan	194
Husorden	206
Tilladelse vedr. husdyrhold	223
Regler for ombygning	224
Energimærkningsrapport	225
Tilstandsrapport med 10 års vedligeholdelsesplan	243
Besøgsrapport Brandtjek.nu	295
Prøvningsrapport	318
Ejendomsbidragsrestance Københavns Kommune	324
Opgørelse ejerforeningen, hæftelse 1	326
Opgørelse RD, hæftelse 2	328
Opgørelse HOFOR Bygas P/S, hæftelse 8	331
Domstyrelsens købervejledning	332
Bkg. Tvangsauktionsvilkår pr. 1. april 2020	335

Advokatrådet og Dansk ejendomsmæglerforening

Byrder og servitutter (Evt. henvisning til vedh. tingbogsattest): Se tingbog i salgsopstillingen

Beskrivelse af ejerlejlighed nr. 71 af matr.nr. 294 Kongens Enghave, København, beliggende Mozartsvej 30, st.tv., 2450 København SV

Ifølge offentlige Registre:

Ifølge BBR er ejerlejligheden 51 kvm. bolig i etageejendom opført i 1936 med ydervægge i mursten og tag af tegl. Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme.

Areal ifølge tingbogen i 46 kvm. Tinglyst fordelingstal 46/8007.

Ifølge besigtigelse 05.08.2026 (ved ikke sagkyndig):

Lejligheden fremstår i slidt stand, og består af: Entre med fordeling til stue mod Mozartsvej, køkken og soveværelse mod gård, og Københavner-toilet.

Køkkenet med køkkenelementer i er meget slidt og dårlig stand, og det er uklart, om ovn med kogeplader virker. Soveværelset og stuen fremstår ligeledes i slidt stand; disse rum er forbundet af en dør. Fra stuen er der udgang til en lille altan.

Der hører et kælder- eller loftrum til lejligheden.

Lejligheden er beliggende i beboelsesblok på Mozartsvej, tæt på rekreative og grønne arealer, og tæt på indkøbsmuligheder og offentlig transport.

Det årlige fællesbidrag til ejerforeningen udgør kr. 16.924,00, den årlige a conto varme udgør kr. 11.400,00 og det årlige beløb til grundfond udgør kr. 2.806,00.

Herudover betales fælleslån med henholdsvis kr. 5.518,00 inkl. administration af fælleslån og kr. 8.008,40 inkl. administration af fælleslån årligt.

Opmærksomheden henledes på, at ejendommens beskrivelse i et vist omfang er baseret på offentlige registre, som kan indeholde fejl. Hverken fogeden eller rekvirenten kan drages til ansvar for sådanne fejl.

Anmodning om alternativt opråb:

Ejerlejligheden er udlejet, jf. tinglyst lejekontrakt.

Der anmodes om alternativt opråb over følgende lejevilkår:

- Forudbetalt leje
- Uopsigelighed
- Fremlejeret
- Lejen kan ikke reguleres
- Virksomhedsregistrering
- Forkøbsret
- Opsigelsesvarsel

Prioritetsopgørelse**PANT- OG UDLÆGSHAVERE**

I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.

	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	4. Hæftelser der kræves indfriet.
Transport				
Hæftelse nr. 1: Ejersforeningen Seierøhus c/o Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V Mail boesdal@boligexperten.dk Ejerpantebrev kr. 21.000,00 Tinglyst 01.04.1998	0,00	0,00	0,00	0,00
i alt ved budsum kr.	0,00	0,00	0,00	0,00
Hæftelse nr. 2: Realkredit Danmark A/S v/advokat Kenneth Holm Larsen Toldbodgade 36A 1253 København K Mail khl@l-c.dk Pantebrev, kontantlån opr. stort kr. 432.000,00. Tinglyst den 13.11.1998. Der vil blive pålagt ekstra renter (morarenter) fra auktionsdagen, indtil betalingen sker, for de ydelser, som ikke er betalt inden forfaldsdatoen. Dette gælder også ydelser, som skal betales mellem den første og eventuel anden auktion. Morarenter opkræves på fremtidige opkrævninger - rentesatsen fremgår af prisbladet på rd.dk.	111.827,64	63.448,15	48.379,49	0,00
i alt ved budsum kr.	111.827,64	63.448,15	48.379,49	0,00
Hæftelse nr. 3: Alm. Brand Forsikring A/S Midtermolen 7 2100 København Ø Mail pantebreve@almbrand.dk Panthaverforespørgsel ej besvaret, hvorfor beløbet medtages i kolonne 1 og 4 Pantebrev opr. stort kr. 110.000,00 Tinglyst 27.11.1998	110.000,00	0,00	0,00	110.000,00
i alt ved budsum kr.	221.827,64	63.448,15	48.379,49	110.000,00
Hæftelse nr. 4: Skatteforvaltningen Mail gaeldst@gaeldst.dk Udlæg kr. 236.057,00 Tinglyst 20.07.2007. Ikke besvaret – afsættes	236.057,00	0,00	0,00	236.057,00
i alt ved budsum kr.	457.884,64	63.448,15	48.379,49	346.057,00
Hæftelse nr. 5: Ejersforeningen Seierøhus c/o Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V Mail boesdal@boligexperten.dk Anden Hæftelse kr. 55.000,00 Tinglyst 12.08.2015	0,00	0,00	0,00	0,00
i alt ved budsum kr.	457.884,64	63.448,15	48.379,49	346.057,00
Hæftelse nr. 6: Skatteforvaltningen Mail gaeldst@gaeldst.dk Udlæg kr. 94.544,00 Tinglyst 07.12.2022. Ikke besvaret – afsættes	94.544,00	0,00	0,00	94.544,00
i alt ved budsum kr.	552.428,64	63.448,15	48.379,49	440.601,00
Hæftelse nr. 7: Skatteforvaltningen Mail gaeldst@gaeldst.dk Udlæg kr. 160.317,00 Tinglyst 07.12.2022. Ikke besvaret - afsættes	160.317,00	0,00	0,00	160.317,00
i alt ved budsum kr.	712.745,64	63.448,15	48.379,49	600.918,00

Hæftelse nr. 8: HOFOR Bygas P/S v/Collectia Mail info@collectia.dk Udlæg kr. 9.444,00 Tinglyst 21.01.2025		10.611,02	0,00	0,00	10.611,02
	i alt ved budsum kr.	723.356,66	63.448,15	48.379,49	611.529,02
Hæftelse nr. 9: Skatteforvaltningen Mail gaeldst@gaeldst.dk Udlæg kr. 12.437,00 Tinglyst 25.02.2025. Ikke besvaret - afsættes		12.437,00	0,00	0,00	12.437,00
	i alt ved budsum kr.	735.793,66	63.448,15	48.379,49	623.966,02
Hæftelse nr. 10: Skatteforvaltningen Mail gaeldst@gaeldst.dk Udlæg kr. 37.748,00 Tinglyst 25.02.2025. Ikke besvaret - afsættes		37.748,00	0,00	0,00	37.748,00
	i alt ved budsum kr.	773.541,66	63.448,15	48.379,49	661.714,02
Hæftelse nr. 11: Skatteforvaltningen Mail gaeldst@gaeldst.dk Udlæg kr. 7.097,00 Tinglyst 12.05.2026. Ikke besvaret – afsættes		7.097,00	0,00	0,00	7.097,00
	i alt ved budsum kr.	780.638,66	63.448,15	48.379,49	668.811,02
Transport	i alt ved budsum kr.	780.638,66	63.448,15	48.379,49	668.811,02

Afslutningsside PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v. Transport	1. Fordring opgjort pr. auktionsdagen	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	4. Hæftelser der kræves indfriet.
	780.638,66	63.448,15	48.379,49	668.811,02
Hæftelse nr. 12: Skatteforvaltningen Mail gaeldst@gaeldst.dk Udlæg kr. 23.744,00 Tinglyst 12.05.2026. Ikke besvaret – afsættes	23.744,00	0,00	0,00	23.744,00
i alt ved budsum	804.382,66	63.448,15	48.379,49	692.555,02
A. Total kr.	804.382,66	63.448,15	48.379,49	692.555,02

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B: 63.519,18

Heraf kontant at betale inden 4 uger: 63.519,18

Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet): 31.992,00

om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer og gebyrer m.v.)	kr.	58.042,50	4. andre offentlige bidrag	kr.	0,00
b. rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	4.500,00	5. vandafgifter	kr.	0,00
			6. brandforsikringsbidrag	kr.	0,00
De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auk-tionsbud , jfr. nedenfor.			7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivningen	kr.	31.992,00
c. restancer vedrørende:			8. andet, jfr. specifikation	kr.	0,00
1. ejendomsbidrag	kr.	976,68			
2. vejbidrag m.v.	kr.	0,00			
3. kloakbidrag m.v.	kr.	0,00			

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

Ved et auktionsbud på kr. 2.359.000,00 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejelovens § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7. kr. 285.037,43.

Denne salgsopstilling er udarbejdet den 1. september 2026 af Kenneth Holm Larsen

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

Fogedgebyrer	Kr.	2.250,00
Inkassosalærer	Kr.	3.187,50
Mødesalær fogedret	Kr.	500,00
Auktionsgebyr	Kr.	1.500,00
Ejendomsdatarapport	kr.	105,00
Gebyr administratorbevarelse	Kr.	5.900,00
Fogedkørsel fremvisning anslået	Kr.	300,00
Låsesmed fremvisning anslået	Kr.	1.000,00
Salær fremvisning m/foged	Kr.	625,00
Annonc. Statstidende anslået	Kr.	175,00
Annoncering Itvang anslået	kr.	5.000,00
Samlede omkostninger	kr.	20.542,50
Rekvirentsalær	kr.	37.500,00

Omkostninger og salærer i alt	kr.	58.042,50
--------------------------------------	------------	------------------

Størstebeløbets kontante del:

a) Rekvirentomkostninger	kr.	58.042,50
b) Rettighedshavers mødesalæromkostninger	kr.	4.500,00
1) Ejendomsbidragsrestance	kr.	976,68
I alt	kr.	63.519,18

Gæld, der skal overtages

Depositum og forudbetalt leje	Kr.	31.992,00
-------------------------------	-----	-----------

Sikkerhedsstillelse ved et bud på
Kr. 2.359.000,00:

Dækkede restancer kolonne 3 1/4 af hæftelser, der kræves	kr.	48.379,49
indfriet kolonne 4	kr.	173.138,76
Størstebeløbets kontante del		63.519,18
I alt	kr.	285.037,43

Typeformular A, 10. udgave

Lejemål nr. _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningslejemønstre

Autoriseret af Indenrigs- og Boligministeriet den 1. september 2022

I en række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigeligt, medens andre gældende kan fraviges ved aftale. Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler, og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11.

det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.) medmindre det i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Udlejers og Lejers rettigheder og pligter i lejerforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet, hvor lovens regler kan fraviges.

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med *fed og kursiv*. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningslejemønstre. Vejledningen er en del af den autoriserede lejekontrakt.

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er ☐ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☒ en ejerlejlighed ☐ en andelsbolig
☐ andet. ☐ Lejerforholdet er et fremlejerforhold

Beliggende: Mozartsvej 30, st.tv.

By: 2450 København SV

Udlejeren: Navn: Pnlpal Singh
 CVR-nr./reg. nr.: 050167-~~0000~~

Adresse: Mozartsvej 30, st.tv. - 2450 København SV

Telefon:

E-mail:

Lejeren: Navn: Mahmood Mirza og Mohammad S. Malik

Adresse: Hareskovvej 5, 02, MF - 2700 Brønshøj

Telefon:

E-mail: eurotelecom@gmail.com

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 51 m², der består af 2 værelser
 Erhvervslokaler m.v. udgør heraf m².

Brugsret til: Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejers anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter (sæt x)

☐ Fællesvaskeri ☐ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr. _____
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr. _____ ☐ Andet: _____
☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejers **skriftlige** samtykke benyttes til andet end
 Beboelse for lejer med hushold

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 20-Apr-2023 og fortsætter indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være *skriftlig* fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren opsiges en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varsel dog 1 måned. Opsigelse fra udlejers side kan ske efter §§ 170 og 171 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

Leje. Den årlige leje er 32000 kr.

Betaling. Lejen m.v. forfalder til betaling den _____ i hver (sæt x) ☐ Måned ☐ Kvartal

Lejen pr. måned/kvartal udgør 2666 kr.

Betalinger udover lejen udgør

A conto varmebidrag	<u>200</u>	kr.
A conto vandbidrag	<u>100</u>	kr.
A conto elbidrag	_____	kr.
A conto kølingsbidrag	_____	kr.
Antennebidrag	_____	kr.
Internetbidrag	_____	kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	_____	kr.
Andet*	_____	kr.
Andet*	_____	kr.
I alt betales pr. måned/kvartal	<u>2966</u>	kr.

* Bemærk, at det alene er med hjemmel i loven, at der kan opkræves beløb ud over lejen, da beløbet ellers skal være indeholdt i lejen.

Skatter og afgifter

I lejen indgår skatter og afgifter pr. _____
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted ☐ Lejen m.v. betales på udlejers konto nr. 5301 - 0000317571 i (pengeinstitut);
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anvisle betalingssted.
☐ Lejen m.v. betales via Betalingsservice.

Bemærk: Særlige forhold vedrørende lejeafsættelse, jf. vejledningen, skal anføres i lejekontraktens § 11.

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 10-Dec-2022 betaler lejeren et depositum på 7998 kr. svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 10-Dec-2022 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på 23994 kr. svarende til _____ måneders leje (højst svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 10-Dec-2022 betaler lejeren i alt 31922 kr., svarende til:
Forudbetalt leje 23994 kr.
Leje m.v. for perioden _____ til _____ kr.
Depositum 7998 kr.

I alt _____ kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01-Dec-2023.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) O Ja O Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved ☐ Fjernvarme/naturgas ☐ Centralvarme med olie ☐ El til opvarmning ☐ Andet _____ * Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1.
	Varmeregnskabsåret begynder den <u>01-Mar</u> ☐ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.).
	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) O Ja O Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved ☐ El ☐ Gas ☐ Olie/petroleum ☐ Fjernvarme/naturgas ☐ Andet _____
Vand	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) O Ja O Nej Hvis ja: ☒ Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen. Vandregnskabsåret begynder den _____ ☐ Udgiften til vand fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) O Ja O Nej Hvis ja: ☐ Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen. Elregnskabsåret begynder den _____ ☐ Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) O Ja O Nej Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) O Ja O Nej Kølingsregnskabsåret begynder den _____

§ 6. Fællesantenner m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Fællesantenne	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) O Ja O Nej Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) O Ja O Nej
Internet	Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) O Ja O Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejers fraflytning, påhviler det den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn.

Udlejer udlejer mere end én beboelseslejlighed?	O Ja O Nej
Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn?	O Ja O Nej
Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn?	O Ja O Nej

Bemærk Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejerens for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejerens, at lejerens vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejerens inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

§ 8. Vedligeholdelse

- Pligt:** Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler (sæt x)
☐ Udlejerens ☒ Lejerens
- Konto:** Har udlejerens den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den _____ står der _____ kr. på kontoen. Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens istandsættelse af lejemålet.
- Bemærk** Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.
- Ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.
- Lejer har i henhold til lov om leje pligten til at vedligeholde låse og nøgler, medmindre andet aftales.

§ 9. Inventar

Følgende inventar i lejeforholdet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejerens (sæt x)

- | | | | |
|--|---|--|--------------------------------------|
| ☒ Komfur | ☒ Køle-/fryseskab | ☐ Tørretumbler | ☐ Andet _____ |
| ☐ Køleskab | ☐ Opvaskemaskine | ☒ Emhætte | ☐ Andet _____ |
| ☐ Fryser | ☐ Vaskemaskine | ☐ Vaskemaskine/Tørretumbler | ☐ Andet _____ |

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation:

Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen.

Husorden: Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede.

Der må ikke her anføres fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

Øvrige oplysninger om det lejede – fortsat

§ 11. Særlige vilkår

Fravigelser: Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at lejerer opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her. Øvrige oplysninger om det lejede anføres i kontraktens § 10.

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejerfastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten herunder fx i forhold til afkast (§ 11, stk. 4, i lov om leje), regulering efter nettoprisindeks (§ 11, stk. 5, § 53, stk. 2, eller § 54, stk. 3, i lov om leje), privat byfornyelse og boligforbedring (§ 12 i lov om leje) og fri lejerfastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgår fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejerfastsættelse: Lejerforholdet er omfattet af reglerne om fri leje

☐ Ja ☐ Nej

Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54 (for nærmere herom se vejledningen)
Der er mellem parterne aftalt, at der betales forudbetalt husleje til 1. december 2023.
Det er aftalt mellem parterne, at lejer har ret til istandsætte lejemålet indvendigt uden udlejers godkendelse - til et beløb op til 10.000 kr. - mod forevisning af dokumentation af afholdte udgifter
Se under øvrige fravigelser

Lejerregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejerforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejerer.

☐ Ja ☐ Nej

Hver den _____ reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra _____ måned året før til den _____ måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den _____

Reguleringen sker således: $\text{Gældende leje} / \text{anvendt nettopnsindeks ved seneste beregning af nettopnsindeksering} \times \text{nyt indeks} = \text{ny leje}$

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade reguleringen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve denne for fremtiden.

Øvrige fravigelser

Det er mellem parterne aftalt, at lejemålet for så vidt angår udlejer er uopsigeligt i 25 år, medmindre lejer værger det lejede,

Det er aftalt mellem parterne, at det lejede kan fremlejes i op til maximum 1 år ad gangen uden udlejers forhåndsgodkendelse,

Det fremlejede er ved lejeaftalens indgåelse overtaget i en sådan stand, at det kræver fuld istandsættelse, jf. bilag,

Det er aftalt, at lejer har fuld såvel delvis fremlejeret forudsat fremlejekontrakten fremsendes til udlejer og forudsat, at der på intet tidspunkt er registreret mere end 3 voksne på adressen,

Det er aftalt, at lejen ikke kan reguleres,

Det er tilladt lejer, at have sin virksomhed registreret på adressen, medmindre det måtte stride imod lokalplanen,

Det står lejer frit at udskifte de i lejemålet installerede med egne hvidevarer og der består ikke en re-etableringspligt i forbindelse med fræflytning,

Det er aftalt at udlejers adgangsvarsling skal fremsendes med fysisk post og at den i lejelovens minimumfrist er forlænget med 4 uger for at tilgodese lejers skiftende arbejdssteder,

Det er mellem parterne aftalt, at lejer har forkøbsret til lejemålet indenfor den aftalte uopsigelsesperiode. Lejer skal således inden ejendommen afhændes have tilbud om at købe ejendommen til tilsvarende pris og på samme vilkår som en uvildig køber har tilbudt udlejer at købe ejendommen for,

Lejers opsigelsesvarsel er aftalt til 1 måned.

Lejekontrakt



Ejendom:

Adresse: Mozartsvej 30, ST. TV.
2450 København SV
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 71
Landsejerlav: Kongens Enghave, København
Matrikelnummer: 0294

Udlejer:

Navn: Pritpal Singh
Cpr-nr. 050167-****

Underskrevet i henhold til
fuldmagt af:
Cpr-nr.

090257-****

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningssretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Lejer:

Navn: Mahmood Mirza
Hillerødgade 64
2200 København N
Cpr-nr. 060370-****

Lejer:

Navn: Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr. 160170-****

Påtaleberettiget:

Navn: Mahmood Mirza
Hillerødgade 64
2200 København N
Cpr-nr. 060370-****

Påtaleberettiget:

Navn: Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr. 160170-****

Servitut tekst:

Lejekontrakt
Vedhæftet lejekontrakt

Lejekontrakt

Det er mellem parterne aftalt, at lejemålet for så vidt angår udlejer er uopsigeligt i 25 år, medmindre lejer vanrøgter det lejede.

Det er aftalt mellem parterne, at det lejede kan fremlejes i op til maximum 1 år ad gangen uden udlejers forhåndsgodkendelse.

Det fremlejede er ved lejeaftalens indgåelse overtaget i en sådan stand, at det kræver fuld istandsættelse, jf. bilag.

Det er aftalt, at lejer har fuld såvel delvis fremlejeret forudsat fremlejekontrakten fremsendes til udlejer og forudsat, at der på intet tidspunkt er registreret mere end 3 voksne på adressen.

Det er aftalt, at lejen ikke kan reguleres.

Det er tilladt lejer, at have sin virksomhed registreret på adressen, medmindre det måtte stride imod lokalplanen.

Det står lejer frit at udskifte de i lejemålet installerede med egne hvidevarer og der består ikke en reetableringspligt i forbindelse med fraflytning.

Det er aftalt at udlejers adgangsvarsling skal fremsendes med fysisk post og at den i lejelovens minimumfrist er forlænget med 4 uger for at tilgodese lejers skiftende arbejdstider.

Det er mellem parterne aftalt, at lejer har forkøbsret til lejemålet indenfor den aftalte uopsigeligheds-periode. Lejer skal således inden ejendommen afhændes have tilbud om at købe ejendommen til tilsvarende pris og på samme vilkår som en uvildig køber har tilbudt udlejer at købe ejendommen for.

Lejers opsigelsesvarsel er aftalt til 1 måned.

**Følgende hæftelser
respekteres:**

Dato/løbenummer:

01.04.1998-46404-01

Dokumenttype:

Ejerpantebrev

Hovedstol:

21.000 DKK

Kreditor:

Pritpal Singh

Dato/løbenummer:	13.11.1998-166088-01
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	432.000 DKK
Kreditor:	Realkredit Danmark
Dato/løbenummer:	27.11.1998-172838-01
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	110.000 DKK
Kreditor:	ALM. BRAND FORSIKRING A/S
Dato/løbenummer:	20.07.2007-98080-01
Hovedstol:	236.057 DKK
Kreditor:	Skattecenter København
Dato/løbenummer:	12.08.2015-1017410520
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	55.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	E/F Seierøehus
Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467731
Hovedstol:	94.544 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467733
Hovedstol:	160.317 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen

Følgende servitutter
respekteres:

Servitutter tinglyst til og med 08.12.2020 respekteres.

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

Cvr-nr.:

Kontaktoplysninger:

REVIO ApS
Herstedvang 7A
2620 Albertslund
36197811

ka@revio.dk

Tinglysningsafgift:
Afgift: 1.850 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 0 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:
Adresse: Mozartsvej 30, ST. TV.
2450 København SV
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 71
Landsejerlav: Kongens Enghave, København
Matrikelnummer: 0294

Status: Tinglyst

Tinglysningsdato: 15.05.2024 10:24:17

Dokumenttype: Lejekontrakt

Dato/løbenummer: 15.05.2024-1015695415

Tingbogsattest



Udskrevet: 28.08.2026 10:04:41

Ejendom:

Adresse: Mozartsvej 30, ST. TV.
2450 København SV

Ejerlejlighedens dato: 17.04.1971
Ejerlejlighedens areal: 46 kvm
BFE-nummer: 122194
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 71
Fordelingstal: 46/8007

Dato: 18.07.1945
Landsejerlav: Kongens Enghave, København
Matrikelnummer: 0294
Areal: 6794 m2
Heraf vej: 1972 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 27.11.1998-172837-01

Adkomsthavere:

Navn: Pritpal Singh
Cpr-nr.: 050167-****
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købesum: 562.000 DKK
Købesum i alt: 562.000 DKK

Dato for overtagelse:

27.11.1998

Hæftelser

Dokument:
Dato/løbenummer: 01.04.1998-46404-01
Prioritet: 10
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 21.000 DKK
Rente: var

Kreditører:

Navn: Pritpal Singh
Cpr-nr.: 050167-****

Meddelelseshavere:

Navn: E/F 872 SEIERØEHUS
Cvr-nr.: 80823819

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:
Navn: E/F 872 SEIERØEHUS
Cvr-nr.: 80823819

Underpant:

Dato/løbenummer: 01.09.2009-0003055580
Prioritet: 1
Underpantsbeløb: 21.000 DKK
Underpanthavere: E/F 872 SEIERØEHUS
80823819

Dokument:

Dato/løbenummer: 13.11.1998-166088-01
Prioritet: 11
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 432.000 DKK
Rente: ktl

Kreditører:

Navn: Realkredit Danmark
Cvr-nr.: 13399174

Dokument:

Dato/løbenummer: 27.11.1998-172838-01
Prioritet: 12
Dokumenttype: Pantebrev

Hovedstol: 110.000 DKK
Rente: 8,75

Senest påtegnet:
Dato: 24.11.2025 11:24:01

Kreditorer:
Navn: ALM. BRAND FORSIKRING A/S
Cvr-nr.: 10526949

Tillægstekst:
Tillægstekst
medd til Alm. Brand Bank-Kbh V

Dokument:
Dato/løbenummer: 20.07.2007-98080-01
Prioritet: 13
Dokumenttype: Udlæg
Hovedstol: 236.057 DKK
Rentesats: 0 %

Kreditorer:
Navn: Skattecenter København
Cvr-nr.: 19552101

Dokument:
Dato/løbenummer: 12.08.2015-1017410520
Prioritet: 15
Dokumenttype: Anden hæftelse
Hovedstol: 55.000 DKK
Rentesats: 0 %

Senest påtegnet:
Dato: 21.01.2026 14:13:48

Kreditorer:
Navn: E/F Seierøehus
Cvr-nr.: 80823819

Debitorer:

Navn: Den til enhver tid værende ejer

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 01.04.1998-46404-01

Prioritet: 10

Dokumenttype: Ejerpantebrev

Hovedstol: 21.000 DKK

Kreditor: Pritpal Singh

Dato/løbenummer: 13.11.1998-166088-01

Prioritet: 11

Dokumenttype: Realkreditpantebrev

Hovedstol: 432.000 DKK

Kreditor: Realkredit Danmark

Dato/løbenummer: 27.11.1998-172838-01

Prioritet: 12

Dokumenttype: Pantebrev

Hovedstol: 110.000 DKK

Kreditor: ALM. BRAND FORSIKRING A/S

Dato/løbenummer: 20.07.2007-98080-01

Prioritet: 13

Hovedstol: 236.057 DKK

Kreditor: Skattecenter København

Dokument:

Dato/løbenummer: 07.12.2022-1014467731

Prioritet: 17

Dokumenttype: Udlæg

Hovedstol: 94.544 DKK

Rentesats: 0 %

Kreditorer:

Navn: Skatteforvaltningen

Cvr-nr.: 19552101

Debitorer:

Navn: Pritpal Singh

Cpr-nr.: 050167-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 20201208-1012495311

Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 01.04.1998-46404-01

Prioritet: 10

Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	21.000 DKK
Kreditor:	Pritpal Singh
Dato/løbenummer:	13.11.1998-166088-01
Prioritet:	11
Dokumenttype:	Realkredit pantebrev
Hovedstol:	432.000 DKK
Kreditor:	Realkredit Danmark
Dato/løbenummer:	27.11.1998-172838-01
Prioritet:	12
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	110.000 DKK
Kreditor:	ALM. BRAND FORSIKRING A/S
Dato/løbenummer:	20.07.2007-98080-01
Prioritet:	13
Hovedstol:	236.057 DKK
Kreditor:	Skattecenter København
Dato/løbenummer:	20150723-1006589996
Servitut:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	12.08.2015-1017410520
Prioritet:	15
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	55.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	E/F Seierøehus
Dato/løbenummer:	20200909-1012218555
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19320811-1869-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19360703-1623-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19360727-1961-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19361014-3095-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19370831-3141-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19471110-6274-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19950123-914944-01
Servitut:	Servitut

Dato/løbenummer: 20060622-109771-01
Servitut: Servitut

Dokument:

Dato/løbenummer: 07.12.2022-1014467733
Prioritet: 18
Dokumenttype: Udlæg
Hovedstol: 160.317 DKK
Rentesats: 0 %

Kreditører:

Navn: Skatteforvaltningen
Cvr-nr.: 19552101

Debitorer:

Navn: Pritpal Singh
Cpr-nr.: 050167-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 20201208-1012495311
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 01.04.1998-46404-01
Prioritet: 10
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 21.000 DKK
Kreditor: Pritpal Singh

Dato/løbenummer: 13.11.1998-166088-01
Prioritet: 11
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 432.000 DKK
Kreditor: Realkredit Danmark

Dato/løbenummer: 27.11.1998-172838-01
Prioritet: 12
Dokumenttype: Pantebrev
Hovedstol: 110.000 DKK
Kreditor: ALM. BRAND FORSIKRING A/S

Dato/løbenummer: 20.07.2007-98080-01
Prioritet: 13
Hovedstol: 236.057 DKK
Kreditor: Skattecenter København

Dato/løbenummer: 20150723-1006589996
Servitut: Vedtægter

Dato/løbenummer: 12.08.2015-1017410520
Prioritet: 15
Dokumenttype: Hæftelse
Hovedstol: 55.000 DKK
Rentesats: 0 %
Kreditor: E/F Seierøehus

Dato/løbenummer: 20200909-1012218555
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 07.12.2022-1014467731
Prioritet: 17
Hovedstol: 94.544 DKK
Kreditor: Skatteforvaltningen

Dato/løbenummer: 19320811-1869-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19360703-1623-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19360727-1961-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19361014-3095-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19370831-3141-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19471110-6274-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19950123-914944-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20060622-109771-01
Servitut: Servitut

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.01.2025-1016360207
Prioritet: 20
Dokumenttype: Udlæg
Hovedstol: 9.444 DKK
Rentesats: 0 %

Kreditorer:

Navn: HOFOR BYGAS P/S
Cvr-nr.: 26085799

Debitorer:

Navn: Pritpal Singh
Cpr-nr.: 050167-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 20201208-1012495311
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 01.04.1998-46404-01
Prioritet: 10
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 21.000 DKK
Kreditor: Pritpal Singh

Dato/løbenummer: 13.11.1998-166088-01
Prioritet: 11
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 432.000 DKK
Kreditor: Realkredit Danmark

Dato/løbenummer: 27.11.1998-172838-01
Prioritet: 12
Dokumenttype: Pantebrev
Hovedstol: 110.000 DKK
Kreditor: ALM. BRAND FORSIKRING A/S

Dato/løbenummer: 20.07.2007-98080-01
Prioritet: 13
Hovedstol: 236.057 DKK
Kreditor: Skattecenter København

Dato/løbenummer: 20150723-1006589996
Servitut: Vedtægter

Dato/løbenummer: 12.08.2015-1017410520
Prioritet: 15
Dokumenttype: Hæftelse
Hovedstol: 55.000 DKK
Rentesats: 0 %
Kreditor: E/F Seierøehus

Dato/løbenummer: 20200909-1012218555
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 07.12.2022-1014467731
Prioritet: 17
Hovedstol: 94.544 DKK
Kreditor: Skatteforvaltningen

Dato/løbenummer: 07.12.2022-1014467733
Prioritet: 18
Hovedstol: 160.317 DKK
Kreditor: Skatteforvaltningen

Dato/løbenummer:	20240515-1015695415
Servitut:	Lejekontrakt
Dato/løbenummer:	19320811-1869-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19360703-1623-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19360727-1961-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19361014-3095-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19370831-3141-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19471110-6274-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19950123-914944-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20060622-109771-01
Servitut:	Servitut

Dokument:

Dato/løbenummer:	25.02.2025-1016465585
Prioritet:	21
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	12.437 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Skatteforvaltningen
Cvr-nr.:	19552101

Debitorer:

Navn:	Pritpal Singh
Cpr-nr.:	050167-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	20201208-1012495311
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	01.04.1998-46404-01
Prioritet:	10

Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	21.000 DKK
Kreditor:	Pritpal Singh
Dato/løbenummer:	13.11.1998-166088-01
Prioritet:	11
Dokumenttype:	Realkredit pantebrev
Hovedstol:	432.000 DKK
Kreditor:	Realkredit Danmark
Dato/løbenummer:	27.11.1998-172838-01
Prioritet:	12
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	110.000 DKK
Kreditor:	ALM. BRAND FORSIKRING A/S
Dato/løbenummer:	20.07.2007-98080-01
Prioritet:	13
Hovedstol:	236.057 DKK
Kreditor:	Skattecenter København
Dato/løbenummer:	20150723-1006589996
Servitut:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	12.08.2015-1017410520
Prioritet:	15
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	55.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	E/F Seierøhus
Dato/løbenummer:	20200909-1012218555
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467731
Prioritet:	17
Hovedstol:	94.544 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467733
Prioritet:	18
Hovedstol:	160.317 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	20240515-1015695415
Servitut:	Lejekontrakt
Dato/løbenummer:	19320811-1869-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	21.01.2025-1016360207
Prioritet:	20
Hovedstol:	9.444 DKK
Kreditor:	HOFOR BYGAS P/S

Dato/løbenummer:	19360703-1623-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19360727-1961-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19361014-3095-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19370831-3141-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19471110-6274-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19950123-914944-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20060622-109771-01
Servitut:	Servitut

Dokument:

Dato/løbenummer:	25.02.2025-1016465586
Prioritet:	22
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	37.748 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Skatteforvaltningen
Cvr-nr.:	19552101

Debitorer:

Navn:	Pritpal Singh
Cpr-nr.:	050167-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	20201208-1012495311
Servitut:	Servitut

Dato/løbenummer:	01.04.1998-46404-01
Prioritet:	10
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	21.000 DKK
Kreditor:	Pritpal Singh

Dato/løbenummer:	13.11.1998-166088-01
Prioritet:	11

Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	432.000 DKK
Kreditor:	Realkredit Danmark
Dato/løbenummer:	27.11.1998-172838-01
Prioritet:	12
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	110.000 DKK
Kreditor:	ALM. BRAND FORSIKRING A/S
Dato/løbenummer:	20.07.2007-98080-01
Prioritet:	13
Hovedstol:	236.057 DKK
Kreditor:	Skatteceter København
Dato/løbenummer:	20150723-1006589996
Servitut:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	12.08.2015-1017410520
Prioritet:	15
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	55.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	E/F Seierøehus
Dato/løbenummer:	20200909-1012218555
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467731
Prioritet:	17
Hovedstol:	94.544 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467733
Prioritet:	18
Hovedstol:	160.317 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	20240515-1015695415
Servitut:	Lejekontrakt
Dato/løbenummer:	19320811-1869-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	21.01.2025-1016360207
Prioritet:	20
Hovedstol:	9.444 DKK
Kreditor:	HOFOR BYGAS P/S
Dato/løbenummer:	25.02.2025-1016465585
Prioritet:	21
Hovedstol:	12.437 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	19360703-1623-01

Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19360727-1961-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19361014-3095-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19370831-3141-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19471110-6274-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19950123-914944-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20060622-109771-01
Servitut:	Servitut

Dokument:

Dato/løbenummer:	12.05.2026-1017723457
Prioritet:	23
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	7.097 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Skatteforvaltningen
Cvr-nr.:	19552101

Debitorer:

Navn:	Pritpal Singh
Cpr-nr.:	050167-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	20201208-1012495311
Servitut:	Servitut

Dato/løbenummer:	01.04.1998-46404-01
Prioritet:	10
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	21.000 DKK
Kreditor:	Pritpal Singh

Dato/løbenummer:	13.11.1998-166088-01
Prioritet:	11
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev

Hovedstol:	432.000 DKK
Kreditor:	Realkredit Danmark
Dato/løbenummer:	27.11.1998-172838-01
Prioritet:	12
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	110.000 DKK
Kreditor:	ALM. BRAND FORSIKRING A/S
Dato/løbenummer:	20.07.2007-98080-01
Prioritet:	13
Hovedstol:	236.057 DKK
Kreditor:	Skattecenter København
Dato/løbenummer:	20150723-1006589996
Servitut:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	12.08.2015-1017410520
Prioritet:	15
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	55.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	E/F Seierøhus
Dato/løbenummer:	20200909-1012218555
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467731
Prioritet:	17
Hovedstol:	94.544 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467733
Prioritet:	18
Hovedstol:	160.317 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	20240515-1015695415
Servitut:	Lejekontrakt
Dato/løbenummer:	19320811-1869-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	21.01.2025-1016360207
Prioritet:	20
Hovedstol:	9.444 DKK
Kreditor:	HOFOR BYGAS P/S
Dato/løbenummer:	25.02.2025-1016465585
Prioritet:	21
Hovedstol:	12.437 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	25.02.2025-1016465586
Prioritet:	22

Hovedstol: 37.748 DKK
Kreditor: Skatteforvaltningen

Dato/løbenummer: 19360703-1623-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19360727-1961-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19361014-3095-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19370831-3141-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19471110-6274-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19950123-914944-01
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20060622-109771-01
Servitut: Servitut

Dokument:
Dato/løbenummer: 12.05.2026-1017723468
Prioritet: 24
Dokumenttype: Udlæg
Hovedstol: 23.744 DKK
Rentesats: 0 %

Kreditorer:
Navn: Skatteforvaltningen
Cvr-nr.: 19552101

Debitorer:
Navn: Pritpal Singh
Cpr-nr.: 050167-****

Anmærkninger:
Dato/løbenummer: 20201208-1012495311
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 01.04.1998-46404-01
Prioritet: 10
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 21.000 DKK
Kreditor: Pritpal Singh

Dato/løbenummer:	13.11.1998-166088-01
Prioritet:	11
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	432.000 DKK
Kreditor:	Realkredit Danmark
Dato/løbenummer:	27.11.1998-172838-01
Prioritet:	12
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	110.000 DKK
Kreditor:	ALM. BRAND FORSIKRING A/S
Dato/løbenummer:	20.07.2007-98080-01
Prioritet:	13
Hovedstol:	236.057 DKK
Kreditor:	Skattecenter København
Dato/løbenummer:	20150723-1006589996
Servitut:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	12.08.2015-1017410520
Prioritet:	15
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	55.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	E/F Seierøehus
Dato/løbenummer:	20200909-1012218555
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467731
Prioritet:	17
Hovedstol:	94.544 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	07.12.2022-1014467733
Prioritet:	18
Hovedstol:	160.317 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	20240515-1015695415
Servitut:	Lejekontrakt
Dato/løbenummer:	19320811-1869-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	21.01.2025-1016360207
Prioritet:	20
Hovedstol:	9.444 DKK
Kreditor:	HOFOR BYGAS P/S
Dato/løbenummer:	25.02.2025-1016465585
Prioritet:	21
Hovedstol:	12.437 DKK

Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	25.02.2025-1016465586
Prioritet:	22
Hovedstol:	37.748 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	12.05.2026-1017723457
Prioritet:	23
Hovedstol:	7.097 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	19360703-1623-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19360727-1961-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19361014-3095-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19370831-3141-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19471110-6274-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19950123-914944-01
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20060622-109771-01
Servitut:	Servitut

Servitutter

Dokument:	
Dato/løbenummer:	08.12.2020-1012495311
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Servitut Byfornyelsesbeslutning

Senest påtegnet:	
Dato:	18.08.2021 12:49:32

Også tinglyst på:	
Antal:	247

Andet:	
	Andet

Påtaleberettiget:

Navn: KØBENHAVNS KOMMUNE
Cvr-nr.: 64942212

Tillægstekst:

Servitut med lovbestemt prioritet

Dokument:

Dato/løbenummer: 11.08.1932-1869-01
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 999

Akt nr: 1_C-I_367

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 03.07.1936-1623-01
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 251
Akt nr: 1_C-I_367

Arealanvendelse:
Andet

Færdsel:
Vej

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil

Dokument:
Dato/løbenummer: 27.07.1936-1961-01
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 327
Akt nr: 1_C-I_368

Arealanvendelse:
Andet

Færdsel:
Vej

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil

Dokument:
Dato/løbenummer: 14.10.1936-3095-01
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 157

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fælles

gård, opholdsareal mv

AKT

1_I-I_206

Dokument:

Dato/løbenummer: 31.08.1937-3141-01

Prioritet: 6

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 248

Akt nr: 1_I-I_494

Ledninger:

Forsyning / afløb

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp

lån i off midler

Dokument:

Dato/løbenummer: 10.11.1947-6274-01

Prioritet: 7

Dokumenttype: Servitut

Senest påtegnet:

Dato: 05.12.2025 08:49:14

Også tinglyst på:

Antal: 4387

Akt nr: 1_Q-I_688

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om luftfartshindringer mv.

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.01.1995-914944-01

Prioritet: 8

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 2

Akt nr: 1_F-I_13

Tekniske anlæg:

El / vand / varme / gas

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme/anlæg mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 22.06.2006-109771-01

Prioritet: 9

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 247

Akt nr: 1_I-I_494

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om en evt. tilbagebetaling af erstatning
fra Københavns Kommune

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.07.2015-1006589996
Prioritet: 14
Dokumenttype: Vedtægter
VEDTÆGTER for Ejerforeningen Seierøehus

Senest påtegnet:

Dato: 19.08.2015 11:17:14

Også tinglyst på:

Antal: 248

Påtaleberettiget:

Navn: Den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer

Navn: E/F Seierøehus
Cvr-nr.: 80823819

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.09.2020-1012218555
Prioritet: 16
Dokumenttype: Servitut
Deklaration om tilbagebetaling af støtte

Senest påtegnet:

Dato: 05.05.2026 15:19:51

Også tinglyst på:

Antal: 28

Køb/salg:

Andet

Påtaleberettiget:

Navn: KØBENHAVNS KOMMUNE
Cvr-nr.: 64942212

Dokument:

Dato/løbenummer: 15.05.2024-1015695415
Prioritet: 19
Dokumenttype: Lejekontrakt
Lejekontrakt

Påtaleberettiget:

Navn: Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr.: 160170-****

Navn: Mahmood Mirza
Cpr-nr.: 060370-****

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 2.359.000 DKK
Grundværdi: 1.655.000 DKK
Vurderingsdato: 01.01.2022
Kommunekode: 0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 383598

Tillægstekst:

Indskannet akt:
Akt nr: 1_KON_294_71

Gældende vurdering

Gældende vurdering

Vurderingsdato	2022-01-01
Ejendomsværdi	2.359.000
Grundværdi	1.655.000
Anvendt skattegrundlag	
Ejendommens benyttelse ved vurdering	Ejerlejlighed, beboelse.
Vurderet grundareal	0
Antal lejligheder	1
PP4 eller PP4A vurdering	
Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering	
Vurderingskreds	0
Vurderingskreds navn	
Vurderingsændring	Alm. vurdering/ årsomvurdering/ administrativ rettelse
Juridisk kategori	Ejerbolig til vurdering i lige år
Juridisk underkategori	Ejerlejlighed til helårsbeboelse
Datakilde	Ejendomsvurdering (VUR)

**Københavns Kommune**

Bygge-, Parkerings-, og Miljømyndighed

BBR-meddelelse

Oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret

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

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 122194

Udskriftsdato: 25.08.2026

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: BBR@kk.dk.Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.

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

Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 122194, Ejerlejlighedsnummer: 71

Moderejendoms ejendomsnummer (BFE-nr.): 6009678

Ejendommen består af: 1 enhed

Tinglyst areal fra Matriklen: 46 m²

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 101-383598

Oplysninger om ejerlejlighed**Enhed: Mozartsvej 30, st. tv**

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	51 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	51 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	2
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Oplysninger om bygning tilknyttet ejerlejlighed**Bygning 1**

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

Opførelsesår: 1936

Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret

Antal etager: 3

Beliggenhed

Adresse: Offenbachsvej 19, 2450 København SV

Matrikelnummer: 294, Ejerlavsnavn: Kongens Enghave, København (ejerlavskode 2000161)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Tegl (kode 5)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

BBR-meddelelse

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 122194

Udskriftsdato: 25.08.2026

Side 1 af 5

Arealer i grundplan

Bebygget areal: 2388 m²

Overdækket areal: 0 m²

Bemærkninger om bygning

BRANDSIKRING 1936 FÆRDIGMELDT 081091

Kort til BBR-meddelelsen

Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

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

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

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

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



Forkortelser

- B# Bygning #
T# Teknisk anlæg #
NY Nybyggeri

Prikker på kortet

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

Streger i kortet

- Ejendom
- Matrikelskel
- Bygningsomrids

Om BBR-meddelelsen

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

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

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

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

Ejers oplysningspligt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Særlige oplysninger

For en ejerlejlighed kræver blandt andet disse oplysninger opmærksomhed:

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

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

Tinglyst areal

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

Areal af åben altan

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

Supplerende varme

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

Antal badeværelser

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

Antal vandskyllende toiletter

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

Antal værelser

Antal rum, der kan anvendes som værelser til beboelse, erhverv eller en kombination heraf.

Registrering i BBR

En ejerlejlighed i BBR er typisk én enhed, der er en bolig i en etageejendom eller fx et erhvervslejemål.

I BBR registreres oplysninger om ejerlejligheden og bygningen, som ejerlejligheden ligger i:

Enhed

En enhed ligger inde i en bygning og har typisk sin egen selvstændige adresse. På enheden registreres fx enhedens anvendelse, bolig- og erhvervsareal, køkken-, toilet- og badeforhold samt antal værelser.

En enhed i BBR kan være opdelt i flere ejerlejligheder, fx hvis to ejerlejligheder er lagt sammen

En ejerlejlighed kan også være opdelt i flere enheder i BBR, fx en lejlighed med tilknyttet garage.

Bygning

En bygning på ejerlejlighedens BBR-meddelelse er den bygning, som ejerlejligheden ligger i, typisk en etageejendom. På bygningen vises enkelte oplysninger, fx bygningens anvendelse, varmeinstallation, opførelsesår samt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

Yderligere oplysninger om bygningen kan findes på moderejendommens BBR-meddelelse.

En bygning kan også være en del af selve ejerlejligheden, fx en garage.

Arealer i BBR

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

Boligareal

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

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

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

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

Bebygget areal

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

Samlet bygningsareal

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

Tagetagens areal

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

Tagetagens udnyttede areal

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

Kælderens areal

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



Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Serviceindgang Betaling
Borups Allé 177
2400 København NV

Modtager Pritpal Singh		Udskrevet den: 25/08-2026		Moms-nr.: 64942212	
Udrejst		Debitornummer: 056 26 383598 00 06		Kommunenr.: 101	Ejendomsnr.: 383598
Ejendommens beliggenhed: Mozartsvej 30 st tv		Bfe. nummer: 0000122194			
Matrikelbetegnelse: KONGENS ENGHAVE, KØBENHAVN 294 E.JL. 71					
Sml. Bolig-/erhvervsareal: 51		BBR-status pr. 01/01-2025			
Øvrige Bfe. numre:					

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

Du kan ikke betale ud fra dette brev
Ejendommens primære kontaktperson vil
modtage (eller se i Betalingsservice)
opkrævningen ca. 2 uger før fristen.
Øvrige ejere får ingen opkrævning
Læs mere på næste side.
Rottebekæmpelse

(06)

91,64

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:

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

I ALT

91,64

0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2026	05/02-2026	91,64	01/02-2026	0,00
02	01/08-2026	05/08-2026	0,00	01/08-2026	0,00

Opgørelse over ejendomsbidrag

Opgørelsen viser, hvad der skal betales i ejendomsbidrag for den anførte ejendom i 2026. Vi gør opmærksom på, at renhold af fortov for 2025 og frem bliver opkrævet særskilt. Du vil modtage opkrævningen for 2025 i første halvår af 2026.

Det er dig eller jer, som ejer ejendommen pr. 1. januar, der skal betale ejendomsbidrag for hele året. Det gælder også, hvis du sælger din ejendom i løbet af året. Udgiften til betaling af ejendomsbidrag kan i så fald indgå i refusionsopgørelsen, der er en opgørelse over det økonomiske mellemværende mellem køber og sælger.

Hvis du er ejendommens primære kontaktperson, modtager du en opkrævning ca. to uger før betalingsfristen. Hvis betalingen er tilmeldt Betalingsservice, vil du ikke modtage nogen opkrævninger. De vil i stedet fremgå af oversigten fra Betalingsservice ca. to uger før betalingsfristen.

Hvis du ikke er den primære kontaktperson, står der 'KOPI' på denne opgørelse, og du vil ikke modtage nogen opkrævninger.

Hvis vi ikke modtager betalingen for ejendomsbidrag, sender vi en rykker til alle ejere af ejendommen. Rykkeren skal kun betales én gang. Hvis vi fortsat ikke modtager betalingen, sender vi endnu en rykker. Modtager vi fortsat ikke betalingen, sender vi det samlede udestående til statens inkasso hos Gældsstyrelsen.

Henvisninger til lovgivning

Ejendomsbidrag opkræves i henhold til lovebekendtgørelse nr. 468 af 17. maj 2024 om gebyrer og morarenter vedrørende visse ydelser, der opkræves af regioner og kommuner, og om opkrævning af ejendomsbidrag (gebyrloven), med senere ændringer.

Reglerne om ejendomsbidrag findes i gebyrlovens § 4.

Affaldsgebyrer opkræves i henhold til lovebekendtgørelse nr. 1093 af 11. oktober 2024 om miljøbeskyttelse (miljøbeskyttelsesloven), med senere ændringer, § 48, samt bekendtgørelse nr. 1743 af 30. december 2024 om affaldsregulativer, -gebyrer og -aktører m.v.

Det er grundejers ansvar evt. at fordele gebyrerne mellem husholdningerne i ejendommen.

I 2026 opkræves følgende gebyrer:

- Restaffaldsgebyr opkræves på den enkelte ejendom til dækning af omkostningerne til kommunens indsamling af restaffald.
- Ordningsgebyr opkræves på den enkelte ejendom til dækning af omkostningerne til kommunens indsamling af genanvendelige affaldstyper, herunder madaffald, samt husholdningernes adgang til brug af genbrugsstationer.
- Administrationsgebyr opkræves på den enkelte ejendom til dækning af kommunens generelle administrationsomkostninger.

Du kan læse mere om affaldsgebyrerne på www.kk.dk/affald.

Rottebekæmpelsesgebyr er pålagt alle faste ejendomme i kommunen i henhold til bekendtgørelse nr. 991 af 21. august 2024 om forebyggelse og bekæmpelse af rotter § 52, med senere ændringer. Gebyret beregnes i 2026 som A) 54,16 kr. for alle faste ejendomme, tillagt B) 0,7341 kr. pr. bebygget m² op til 250 m², samt evt. tillagt C) 0,3671 kr. pr. bebygget m² over 250 m².

Skorstensfejningsafgift opkræves i henhold til bekendtgørelse nr. 541 af 22. maj 2017 om brandværnsforanstaltninger for aftrækssystemer og fyringsanlæg (skorstensfejerbekendtgørelsen), med senere ændringer.

Du kan læse mere om ejendomsbidrag på www.kk.dk/ejendomsbidrag og kontakte os via kontaktoplysningerne.

Kontaktoplysninger

Opkrævning af kommunale bidrag	Økonomiforvaltningen, Koncernservice	Skriv til os via kontaktformularen på www.kk.dk/ejendomsbidrag .	+45 70 80 70 10 Mandag til fredag kl. 09.00 til 15.00
Rottebekæmpelse	Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen Parker, Kirkegårde og Renhold Skadedyr	Skriv til os via kontaktformularen på www.kk.dk/rotter	+45 33 66 58 17 Mandag til fredag kl. 10.00 til 12.00 og kl. 13.00 til 15.00
Affaldsgebyrer	Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, Område for Affald og ressourcer	Skriv til os via kontaktformularen under Besked til kommunen på www.nemaffaldsservice.kk.dk .	+45 33 66 10 03
Skorstensfejning og brandpræventivt tilsyn	Hovedstadens Beredskab	Skriv til os via kontaktoplysningerne, eller læs mere under fanen Distrikter på www.skorstensfejer.dk .	Skorstensfejermester Henrik B. Jensen +45 21 63 25 02 9@skorstensfejer.dk Skorstensfejermester Henrik L. Jensen +45 23 46 01 32 10@skorstensfejer.dk
Renhold af fortov	Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen Parker, Kirkegårde og Renhold	Skriv til os via kontaktformularen på www.kk.dk/fortove	+45 33 66 33 66 Mandag til torsdag kl. 8.00 til 15.45 Fredag kl. 8.15 til 15.15



EJENDOMS DATA RAPPORT

Mozartsvej 30, st. tv,
2450 København SV

Rapport købt 25/08 2026
Rapport færdig 25/08 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
01/10 2026

For ejendommen Mozartsvej 30, st. tv, 2450 København SV

Ejendommens adresse..... Mozartsvej 30, st. tv, 2450 København SV
Kommune..... Københavns Kommune
Ejendomstype..... Ejerlejlighed, beboelse.
Ejerforhold..... Privatpersoner eller interessentskab
Antal bestemte fast ejendomme..... 1
Antal matrikelnumre..... 1
Samlet grundareal..... 6794 m²
Samlet bebygget areal..... 2388 m²
Samlet boligareal..... 8697 m²
Samlet erhvervsareal..... 0 m²

Omfattede bestemt fast ejendomme

122194

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 294, Kongens Enghave, København

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

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

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





EJENDOMS DATA RAPPORT

Mozartsvej 30, st. tv,
2450 København SV

Rapport købt 25/08 2026

Rapport færdig 25/08 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
01/10 2026

Indhold

Resumé.....	4
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.	
Bygninger.....	9
BBR-meddelelsen.....	9
Energimærkning.....	9
Tilstandsrapport.....	10
Elinstallationsrapport.....	10
Byggesag.....	11
Byggeskadeforsikring.....	11
Olietanke.....	12
Fredede bygninger.....	13
Bevaringsværdi.....	13
Flexboligtilladelse.....	14
Økonomi.....	15
Ejendoms- og grundværdi.....	15
Ejendomsskat.....	15
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat.....	17
Huslejenævnsager.....	18
Planer.....	19
Zonestatus.....	19
Lokalplaner.....	19
Landzonetilladelser.....	20
Kommuneplaner.....	20
Spildevandsplaner.....	24
Varmeplaner.....	26
Varmeforsyning.....	26
Vejforsyning.....	27
Vejdirektoratets projekter.....	28
Hovedstadsområdets transportkorridorer.....	28
Landsplandirektiv "Baltic Pipe".....	29
Landsplandirektiv "Udviklingsområder".....	29
Råstofplaner.....	30
Spildevand og drikkevand.....	32
Aktuelle afløbsforhold.....	32
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	32
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	32
Medlemskab af spildevandsforsyning.....	33
Aktuel vandforsyning.....	33
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen.....	33
Grundvand - Drikkevandsinteresser.....	34
Grundvand - Følsomme indvindingsområder.....	34
Jordforurening.....	36
Jordforureningsattest.....	36
Kortlagt jordforurening.....	36
Områdeklassificering.....	37

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

Følgende bilag kan hentes:

- Vøjforsyningskort
- Raastofplanskort
- Jordforureningsattest_122194
- Energimaerkning_122194_200036622
- Energimaerkning_122194_311269777
- BBR-meddelelse - 122194 - Københavns Kommune
- Elinstallationsrapport_122194_48014



EJENDOMS DATA RAPPORT

Mozartsvej 30, st. tv,
2450 København SV

Rapport købt 25/08 2026

Rapport færdig 25/08 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
01/10 2026

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Energimærkning

Findes der en energimærkning for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering? 2.359.000 kr.
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
 Bemærk: I Ejendomsdatarapporten vises kun de endelige vurderinger, være derfor opmærksom på, at dette kan afvige fra boligbeskatningsgrundlaget, som kan være på grundlag af foreløbige vurderinger. Fejl eller mangler i BBR-oplysninger har en stor betydning for beregning af ejendomsvurdering. Det er boligejerens ansvar at opdatere oplysningerne via: <https://ret.bbr.dk/>. Ydermere, skal man være opmærksom på ejendomsvurdering og kompensation i dødsbo. Hvis der findes en ny ejendomsvurdering af afdødes ejendom, kan den bruges i dødsboet. Læs mere på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-dødsbo>.

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten? Oplysninger hentet. Se detaljeret besvarelse.
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
 Bemærk: Indfrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen for 2024 og oplysninger om ejendomsbidrag kan pt. kun erhverves via <https://www.borger.dk/> eller ved henvendelse til kommunen. Beskatningsgrundlagene for ejendomsskatter kan både være på baggrund af en endelig og en foreløbig vurdering. Stigningsbegrænsning for grundskyld for 2024 og fremadrettet fremgår ikke af i Ejendomsdatarapporten.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysning på ejendommen? Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
 Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningsskatter, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægsskatter bliver først en del af indefrysningsskatter i Ejendomsdatarapporten, når disse har fået panteret på ejendommen.

Huslejenævnsager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen? Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
 Bemærk: Databasen for Huslejenævnsager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se <https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklæringer> for en liste over kommuner, der har bekræftet at have overført alle sager fra og med en angivet dato. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende, jf. kommunens svar. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen? Byzone
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen? Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
 Bemærk: Anvendelses- og delområdespecifikke oplysninger for lokalplaner kan læses i plandokumentet for lokalplanen.

Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen? Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen? Ja
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
 Bemærk: Anvendelsespecifikke oplysninger for kommuneplanrammer kan læses i plandokumentet for kommuneplanrammen.

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan? Ja
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
 Bemærk: Kloaktyper omtalt i planer er ikke nødvendigvis den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
 Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuell varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
 Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelse vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Aktuel vandforsyning

Er der aktuell vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen? Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Beskyttede sten- og jorrdiger

Er der beskyttede sten- eller jorrdiger på ejendommen? Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
 Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje? Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
 Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje? Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026
 Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje? Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Kliffredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en kliffredningslinje? Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje? Nej
 Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026



EJENDOMS DATA RAPPORT

Mozartsvej 30, st. tv,
2450 København SV

Rapport købt 25/08 2026
Rapport færdig 25/08 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
01/10 2026

Bygninger

BBR-meddelelsen

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

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

BBR-meddelelsen

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 122194 - Københavns Kommune

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Energimærkning

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

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

Energimærkning

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Dato for indberetning af energimærke..... 07-09-2010

Husnummer..... 19

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... E

Energimærkerapport..... Se bilag Energimærkning_122194_200036622

Energimærket er gyldigt indtil..... 07-09-2020

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Dato for indberetning af energimærke..... 30-08-2017

Husnummer..... 19
 Bygningsnummer..... 1
 Energiklasse..... D
 Energimærkerapport..... Se bilag Energimærkning_122194_311269777
 Energimærket er gyldigt indtil..... 30-08-2027
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

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

Tilstandsrapport

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

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

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

Tilstandsrapport

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

Kontaktoplysninger

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

Elinstallationsrapport

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

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

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

Elinstallationsrapport

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

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Elinstallationsrapport - 48014

Dato for indberetning..... 27-07-2012

Elinstallationsrapport..... Se bilag Elinstallationsrapport_122194_48014

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen

Adresse..... Esbjerg Brygge 30, 6700 Esbjerg

Telefonnummer..... 33732000

Email..... mo@erst.dk

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

Byggesag

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

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

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

Byggesag

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring

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

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

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

Byggeskadeforsikring BBR

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Bygning 1

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed Kommunen

Byggeskadeforsikring BSFS

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Status Ingen byggeskadeforsikring registreret.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed Kommunen

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen? Nej

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

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

Olietanke

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

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Fredede bygninger

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

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

Fredede bygninger

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

Ejeren af en fredet ejendom har pligt til at holde bygningen i forsvarlig stand. Det betyder, at fredningsværdierne skal opretholdes, og at taget, ydervæggene, dørene og vinduerne som minimum skal være tætte og i orden. Alle fredede bygninger er fredet både ind- og udvendigt. Når en bygning er fredet skal der søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse. Både små og store ændringer kræver tilladelse. Lige fra en tagomlægning eller flytning af en skillevæg, til opsætning af et skilt på facaden.

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

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

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

Adresse..... Hammerichsgade 14, DK-1611, 1611 København

Telefonnummer..... 33954200

Email..... post@slks.dk

Web..... <http://slks.dk>**Bevaringsværdi**

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

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

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

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

Bevaringsværdi

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

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Bygning 101-6009678-1

Bevaringsværdi..... 5
 Bygningsadresse..... Offenbachsvej 19
 Bygningens nummer i BBR..... 101-6009678-1
 Link til bygningen i FBB..... <https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=3150729>
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Flexboligtilladelse

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

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

Flexboligtilladelse

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Mozartsvej 30, st. tv,
2450 København SV

Rapport købt 25/08 2026

Rapport færdig 25/08 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
01/10 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering? 2.359.000 kr.

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

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

Ejendoms- og grundværdi

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Vurderingsår.....	2022 år
Dato for seneste vurdering eller ændring.....	01-01-2022
Ejendomsværdi.....	2.359.000 kr.
Grundværdi.....	1.655.000 kr.
Fradrag.....	0 kr.
Stuehus grundværdi.....	0 kr.
Stuehusværdi.....	0 kr.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....	Vurderingsstyrelsen
Adresse.....	Nykøbingvej 76, Bygning 45, 4990 Sakskøbing
Telefonnummer.....	72221616
Web.....	https://vurderingsportalen.dk/kontakt

Ejendomsskat

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

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

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

Ejendomsskat

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

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

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

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

Læs mere om:

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Vurderingsejendom - Københavns Kommune

BFE-nr..... 122194
VurderingsejendomID..... 56832
Vurderingsår..... 2025
Vurderingsoprettelsesdato..... 01-01-2025
Vurderingskategori..... Ejerbolig til vurdering i lige år
Vurderingsunderkategori..... Ejerejlighed til helårsbeboelse i lige år
Vurderingstype..... Foreløbig
Indkomstår..... 2026
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

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

Beskatningsgrundlag..... 1.262.400 kr.
 Kommunepromille..... 5,1 %
 Beløb..... 6.438,24 kr.
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

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

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

BFE-nr..... 122194
 Samlet indefrysningssbeløb..... 0 kr
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen

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

Huslejenævnssager

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

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

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

Huslejenævnssager

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

Kontaktoplysninger

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Mozartsvej 30, st. tv,
2450 København SV

Rapport købt 25/08 2026
Rapport færdig 25/08 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
01/10 2026

Planer

Zonestatus

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

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

Zonestatus

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner

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

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

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

Lokalplaner, vedtagne

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landzonetilladelser

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

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

Landzonetilladelse

I landzonen kræver det som udgangspunkt en landzonetilladelse at:

- opføre nyt byggeri.

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

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner

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

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

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

Kommuneplaner, vedtagne

Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen.

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

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

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

arealets overordnede anvendelse

bebyggelsesprocent

bebyggelsens største højde

og andre særlige hensyn -fx bygningsbevaringshensyn

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

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

Kommune..... København

Planstatus..... Vedtaget

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

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Plan - R24.0.4.9 - 01

Planens navn..... R24.0.4.9 - 01
 Plannummer..... R24.0.4.9
 Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11347088
 Navn på plandistrikt..... 4.4 Vesterbro/Kgs. Enghave
 Planstatus..... Vedtaget
 Dato for vedtagelse af plan..... 12-12-2024
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 12-12-2024
 Generel anvendelse..... Rekreativt område
 Fremtidig planzone..... Byzone
 Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja
 Mindst tilladte miljøklasse..... 1
 Maksimalt tilladte miljøklasse..... 2
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Plan - R24.T0.4.7 - T*

Planens navn..... R24.T0.4.7 - T*
 Plannummer..... R24.T0.4.7
 Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11347088
 Navn på plandistrikt..... 4.4 Vesterbro/Kgs. Enghave
 Planstatus..... Vedtaget
 Dato for vedtagelse af plan..... 12-12-2024
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 12-12-2024
 Generel anvendelse..... Tekniske anlæg
 Fremtidig planzone..... Byzone
 Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja
 Mindst tilladte miljøklasse..... 1
 Maksimalt tilladte miljøklasse..... 5
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf

Særlige forhold.... Området kan anvendes til veje, pladser og byrum med drifts- og servicefunktioner i relation hertil. Desuden kan der placeres stationer med dertilhørende anlæg.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Plan - R24.B.4.25 - B3

Planens navn.....	R24.B.4.25 - B3
Plannummer.....	R24.B.4.25
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører.....	11347088
Navn på plandistrikt.....	4.4 Vesterbro/Kgs. Enghave
Planstatus.....	Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan.....	12-12-2024
Dato for ikrafttrædelse af plan.....	12-12-2024
Generel anvendelse.....	Boligområde
Fremtidig planzone.....	Byzone
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Nej
Maksimal bebyggelsesprocent.....	110 %
Maksimal bygningshøjde.....	20 m
Mindst tilladte miljøklasse.....	1
Maksimalt tilladte miljøklasse.....	2
Link til plandokument.....	https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre	
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København	

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Planens navn.....	Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plannummer.....	KPS23
Kommune.....	København
Planstatus.....	Vedtaget
Omfang af revision.....	Fuld revision
Dato for vedtagelse af plan.....	14-12-2023
Dato for ikrafttrædelse af plan.....	25-01-2024
Link til plandokument.....	https://dokument.plandata.dk/70_11254895_1706792554743.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for produktionserhverv

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for tekniske anlæg

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

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Transformationsområder

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Spildevandsplaner

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

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

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

Kloakopland, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Kloakopland - 312

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

Navn på område med kloakopland..... 312

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Renseklasse

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeplaner

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

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

Varmeplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeforsyning

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

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

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt.

Aktuel varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Forsyningsområde, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Navn på forsyningsområde..... Varmeplan 1984

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningselskab..... HOFOR FJERNVARME P/S

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med forsyningsforbud, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med tilslutningspligt, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Vejforsyning

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

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

Vejforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

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

Vejdirektoratets projekter

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

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

Vejdirektoratets projekter

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

Kontaktoplysninger

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

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

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2019"

Den moderniserede planlov giver kommunalbestyrelsen mulighed for at udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. I udviklingsområderne får kommunerne større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg svarende til de generelle regler i landzone.

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

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2021"

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Råstofplaner

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

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

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

Råstofplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Mozartsvej 30, st. tv,
2450 København SV

Rapport købt 25/08 2026
Rapport færdig 25/08 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
01/10 2026

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen? Ja

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuelle afløbsforhold

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Matr. nr.: 294, Kongens Enghave, København

Afløbsforhold..... Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen? Nej

-

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen? Nej

-

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Aktuel vandforsyning

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

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

Aktuel vandforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Matr. nr.: 294, Kongens Enghave, København

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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

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

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

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer

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

Påbud meddelt efter lovens § 62, stk. 1 om at det ikke-almene vandforsyningsanlæg skal ophøre midlertidigt eller for bestandigt eller om andre foranstaltninger, herunder at forbrugere skal træffe sikkerhedsforanstaltninger. Kommunen har desuden mulighed for at indberette kokeanbefalinger. Påbud meddelt efter lovens § 62, stk. 1 om dispensation til at fravige de i bilag 1 fastsatte kvalitetskrav for vandkvaliteten for ikke-almene anlæg.

Påbud efter lovens § 36 om at sløjfe en vandforsyningsbrønd eller en ikke-almene vandforsyningsboring.

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Mozartsvej 30, st. tv,
2450 København SV

Rapport købt 25/08 2026
Rapport færdig 25/08 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
01/10 2026

Jordforurening

Jordforureningsattest

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

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

Jordforureningsattest

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_122194

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

Kortlagt jordforurening

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

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

Kortlagt jordforurening - V1

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

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

Kortlagt jordforurening - V2

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

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

Områdeklassificering

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

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

Områdeklassificering

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Områdeklassificering: Område med krav om analyser

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

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

Klasse..... Område med krav om analyser

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud iht. jordforureningsloven

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

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Mozartsvej 30, st. tv,
2450 København SV

Rapport købt 25/08 2026
Rapport færdig 25/08 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
01/10 2026

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

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

Fredskov

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 294

Ejerlav..... Kongens Enghave, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

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

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

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

Majoratsskov

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

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

Majoratsskov

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

294, Kongens Enghave, København

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

Matrikelnummer..... 294

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

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

Beskyttet natur

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

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

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

Beskyttede naturtyper

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

Disse er:

Søer og vandhuller med et areal på mindst 100 m²

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

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

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

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede vandløb

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

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

Tilstandsændring af beskyttet natur kræver kommunens dispensation.

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

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

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

Fuglebeskyttelsesområder

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

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

Habitatområder

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

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

Ramsarområder

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Er matriklen beliggende i et ramsarområde? Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

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

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt? Nej

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

Landbrugspligt

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Mozartsvej 30, st. tv,
2450 København SV

Rapport købt 25/08 2026
Rapport færdig 25/08 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
01/10 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

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

Fredede fortidsminder

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33954200

Email..... post@slks.dk

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

Fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede sten- og jorddiger

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

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

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Skovbyggelinjer

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

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

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

Skovbyggelinje

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

Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje? Nej

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

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

Søbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Er matriklen beliggende indenfor en søbeskyttelseslinje? Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed Kommunen

Åbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

Er matriklen beliggende indenfor en åbeskyttelseslinje? Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed Kommunen

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje? Nej

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

Kirkebyggelinjer

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 294 Kongens Enghave, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Klitfredningslinje

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

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

Klitfredningslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

294, Kongens Enghave, København

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

Ejerlav..... Kongens Enghave, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

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

Strandbeskyttelseslinje

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

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

Strandbeskyttelseslinje

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 25. august 2026

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

Matrikelnummer..... 294

Ejerlav..... Kongens Enghave, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 122194

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Mozartsvej 30, st. tv,
2450 København SV

Rapport købt 25/08 2026
Rapport færdig 25/08 2026

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
01/10 2026

Om ejendomsdatarapporten

Generelt om ejendomsdatarapporten

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

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

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

[Link til Appendix](#)

Om resuméet

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

- Vejforsyningskort
- Raastofplanskort
- Jordforureningsattest_122194
- Energimaerkning_122194_200036622
- Energimaerkning_122194_311269777
- BBR-meddelelse - 122194 - Københavns Kommune
- Elinstallationsrapport_122194_48014

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Ejendomsskat

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

Huslejenævnsager

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

Ejendoms- og grundværdi

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

Beskyttet natur

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

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

Majoratsskov

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

Landbrugspligt

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

Fredskov

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

Vejforsyning

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

Vejdirektoratets projekter

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

Lokalplaner

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

Landzonetilladelser

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

Råstofplaner

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

Kommuneplaner

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

Spildevandsplaner

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

Zonestatus

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

Varmeforsyning

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Varmeplaner

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

-

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

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuel vandforsyning

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

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Strandbeskyttelseslinje

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

Kirkebyggelinjer

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

Klitfredningslinje

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

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Skovbyggelinjer

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

Områdeklassificering

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

Jordforureningsattest

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

Kortlagt jordforurening

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Energimærkning

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

BBR-meddelelsen

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

Byggesag

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

Olietanke

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

Byggeskadeforsikring

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

Fredede bygninger

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

Tilstandsrapport

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

Elinstallationsrapport

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

Flexboligtilladelse

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

Bevaringsværdi

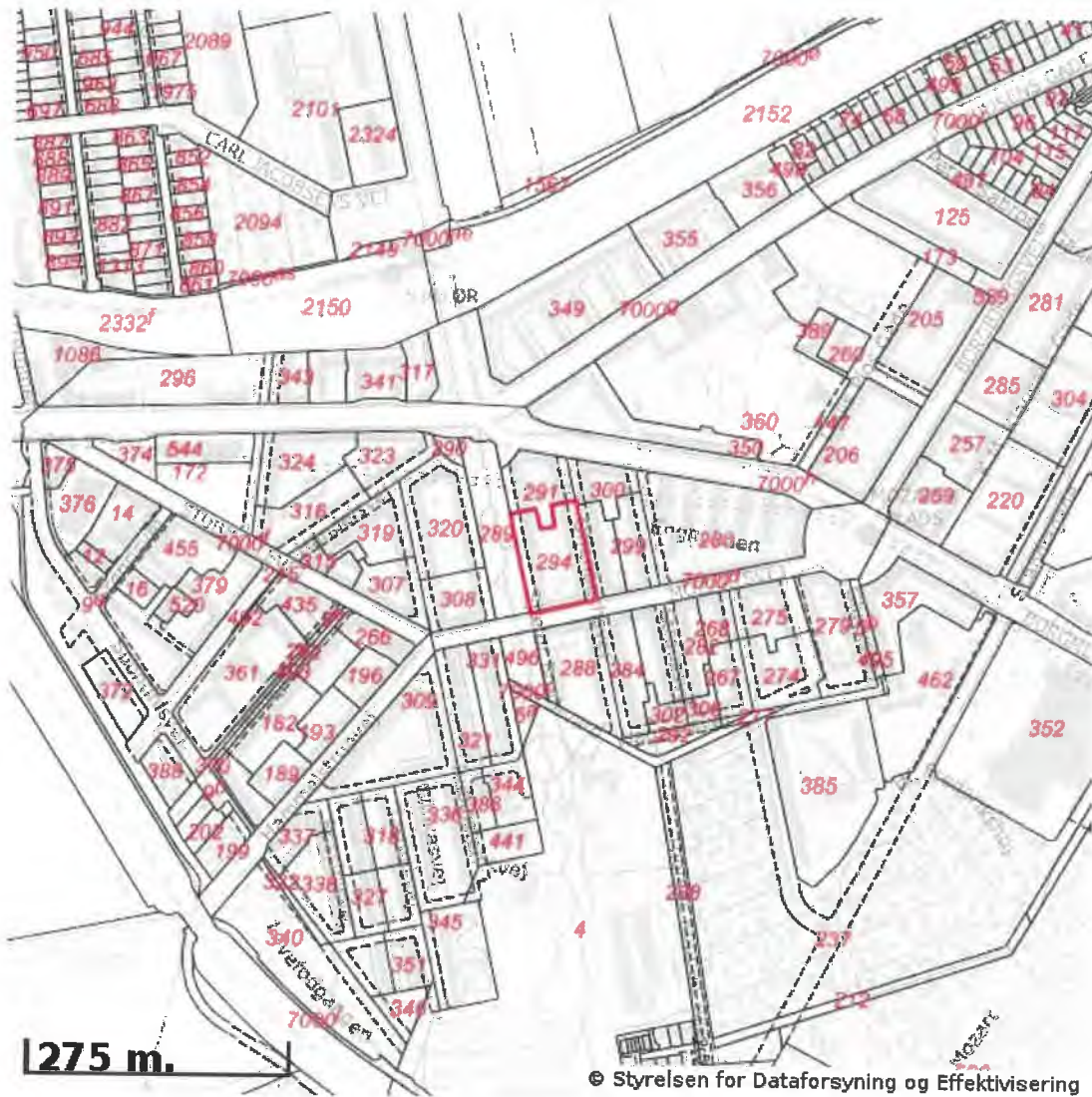
I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Vurderingen gælder alene bygningernes ydre. En del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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Oversigt over råstofområder

Berørende matr. 294 Kongens Enghave, København
Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 25-08-2026.



Signaturforklaring:

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

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 294 Kongens Enghave, København
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 25-08-2026.



Signaturforklaring:

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

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



Forureningsattester

Dette dokument er genereret ud fra et øjebliksbillede af hvilke jordstykker og tilhørende data, der hørte under det pågældende BFE-nummer på tidspunktet for udtrækket. Danmarks Miljøportal kan ikke garantere, at der er fuldt ud samme data og jordstykker tilhørende BFE-nummeret på et senere tidspunkt.

BFE-nummer: 6009678

Ejerlav og jordstykke: (2000161,294)



294, Kongens Enghave, København, København Kommune

Jordstykke
294

Ejerlavsnavn
Kongens Enghave, København

Kommune
København Kommune

Region
Region Hovedstaden

Forureningsstatus for jordstykket

Status efter jordforureningsloven(kortlægningsinfo)

- udgået før kortlægning.

Områdeklassificering

- Jordstykket er omfattet af områdeklassificering. Jordstykket er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Påbud

- Der er på dette jordstykke ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Området

Regionens jordforureningsstatus for området

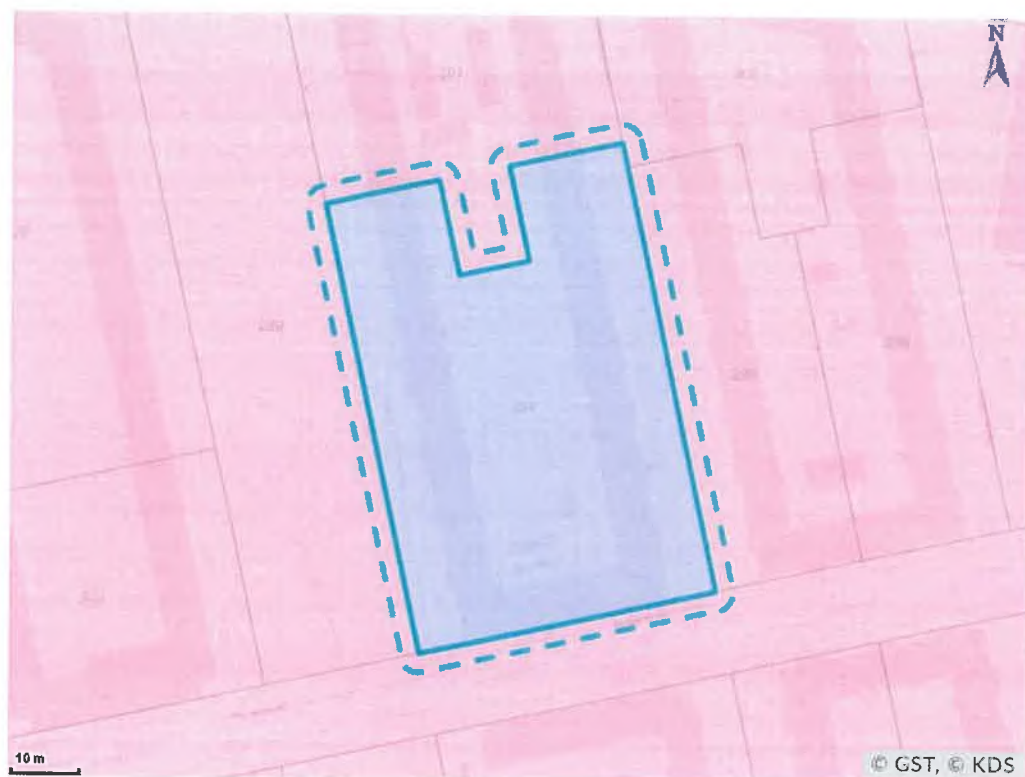
Forureningsniveauet på et jordstykke opdeles i V1 og V2. V1 giver grundlæggende oplysninger om forureningskilder, mens V2 bekræfter skadelig forurening. Der kan være nuancer for specifikke forhold og markeringer for løste problemer.





Kommunens Områdeklassificering og påbud for området

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.



- Søgeareal
- Markering
- Analysefrit område (Kategori 1)
- Analysefrit område (Kategori 2)
- Område med krav om analyser
- Påbud - Aktiv
- Påbud - Længerevarende vilkår

Oplysninger om lokaliteter

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

Lokalitetsnavn

To underjordiske olietanke, Offenbachsvej 19-39 m.fl.

Lokalitetsnummer

101-30225

Yderligere jordstykker

Kongens Enghave, København, 291

Forureningsstatus

udgået inden kortlægning.



Kontaktoplysninger

Region Hovedstaden

Adresse: Region Hovedstaden, Center for Regional Udvikling, Kongens Vænge 2, 3400 Hillerød

Mail: miljoe@regionh.dk

Website: www.regionh.dk

Beskrivelse:

Bemærk, at Regionen ikke indberetter lokaliserede (uafklarede) oplysninger for København og Tårnby kommune. I disse to kommuner kan Regionen derfor ligge inde med lokaliserede (uafklarede) oplysninger, uanset hvilken forureningsstatus, der fremgår af jordforureningsattesten. For øvrige kommuner kan Regionen i enkelte tilfælde ligge inde med lokaliserede (uafklarede) oplysninger, uanset hvilken forureningsstatus, der fremgår af jordforureningsattesten. Se Region Hovedstadens hjemmeside for nærmere information om, hvordan jordforureningsoplysninger kan hentes (<https://www.regionh.dk/miljoe>)

København Kommune

Adresse: Rådhuset, Rådhuspladsen 1, 1599 København V

Mail: miljoe@kk.dk

Website: www.kk.dk

Beskrivelse: Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificeringen i denne attest, kan det skyldes, at data ikke er opdateret.

Ordforklaring

Jordforurening, V1

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Jordforurening, V2

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forurening kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Lokaliseret (uafklaret)

Et areal betegnes som lokaliseret (uafklaret), hvis der er oplysninger, som endnu ikke er vurderet i forhold til kortlægning. Uafklarede oplysninger kan eksempelvis være historiske oplysninger vedrørende tidligere aktiviteter på en grund eller oplysninger om fund af forurening. Uafklarede oplysninger kan dermed efter yderligere gennemgang af eksempelvis arkiver og sagsbehandling resultere i en kortlægning af en grund eller i en status som "Udgået inden kortlægning".

Nuancering

Nuancering af kortlægning på V2, på baggrund af den risiko, den kortlagte forurening udgør eller kan udgøre for den aktuelle anvendelse til boligformål.

Udgået Efter Kortlægning

Forureninger, som har været kortlagt på vidensniveau 1 eller 2, men som er udgået af kortlægningen.

Udgået Inden Kortlægning

Lokaliteter, hvor der er foretaget en oprensning så de ikke bliver kortlagt som forurenede (V2). Desuden findes der lokaliteter i denne kategori, hvor det har været vurderet om de skulle kortlægges som mulig forurenede (V1) men hvor lokaliteten frikendes på baggrund af de historiske oplysninger.

Områdeklassificering

Område, hvor jorden antages at være lettere forurenede, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af Jordstykket på kort. I enkelte tilfælde kan unøjagtigheder eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at Jordstykket fejlagtigt overlapper et andet jordstykke og påvirker informationer om områdeklassificering herpå. Hvis attesten indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over Jordstykket på <https://danmarksarealinformation.miljoeportal.dk/>. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

Igangværende påbud - JFL

Areal, hvor kommunen har meddelt et påbud efter jordforureningsloven. Det kan være enten et aktivt påbud eller et påbud, hvor der alene er længerevarende vilkår (f. eks. belægning eller monitoring). Når et påbud er helt opfyldt, oplyses det ikke i jordforureningsattesten. Kommunen skal oplyse om påbud efter jordforureningsloven jf. reglerne i Bekendtgørelse om indberetning og registrering af jordforureningsdata, dvs. påbud meddelt efter 1. juli 2014 efter de hjemler, der er fastsat. Kommunen kan oplyse om påbud efter andre hjemler og påbud, som er meddelt tidligere, når de er igangværende.



Eleftersyn

Elinstallationsrapport for ejendommen

Sælger	Kirsten Nielsen
Adresse	Sjælør Boulevard 30, st mt
Postnr. og by	2450 København SV
Dato	27.07.2012
Udløbsdato	27.07.2013
Lb.nr.	19688
Autoriseret elinstallatør-virksomhed	LV-connect v/Lars Vedsmand Hybenhaven 23 3060 Espergærde Tlf.: 41788541
CVR nr.	30377273
Internt sagsnummer	2012150

Indhold

Vejledning om elinstallationsrapporter	2
Sammenfatning af eleftersyn	7
Gennemgang af bygningens elinstallationer	8
Sælgers oplysninger om funktionsdygtighed	13

VEJLEDNING OM ELINSTALLATIONSRAPPORTER

Huseftersynsordningen omfatter både et huseftersyn og et eleftersyn i forbindelse med ejerskifte. Sælgeren skal bestille eleftersynet hos en autoriseret elinstallatør og huseftersynet hos en bygningssagkyndig.

Sælgeren får derefter en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport og indhenter et tilbud på ejerskifteforsikring, som præsenteres for køberen, inden købsaftalen skal underskrives. Kun på den måde kan sælgeren blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

Vigtige oplysninger om elinstallationsrapporter og eleftersyn

Når du skal købe eller sælge hus eller lejlighed, har du brug for at vide noget om **eleftersyn, elinstallationsrapporter og ejerskifteforsikring**.

Her får du en kort introduktion og et hurtigt overblik

Eleftersynet omfatter en gennemgang af bygningens elinstallationer og en elinstallationsrapport. Elinstallatøren gennemgår både "hovedhuset" og garager, udhuse og andre bygninger, hvor der er elinstallationer.

Eleftersynet bliver udført af autoriserede elinstallatørvirksomheder. Elinstallatørerne har autorisation til at udføre og servicere elinstallationer og har derfor stor erfaring på området. De har sat sig ind i, hvilke regler der gælder for elinstallationer i de forskellige perioder.

Begrebet elinstallatøren her i vejledningen dækker både den autoriserede elinstallatørvirksomhed, de ansatte i virksomheden og den person, der har personlig autorisation som elinstallatør.

Elinstallatøren repræsenterer hverken køber eller sælger, og formålet med eleftersynet er at give et professionelt og uvildigt billede af, om bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige.

Elinstallatørens gennemgang af elinstallationerne tager udgangspunkt i, om elinstallationerne var lovlige på udførelsestidspunktet - altså om de er udført efter de regler, der gjaldt, da elinstallationerne blev udført. Du skal derfor være opmærksom på, at elinstallationer i ældre huse ikke bliver bedømt efter de regler, der gælder for elinstallationer i huse, der opføres nu.

Du skal også være opmærksom på, at elinstallationsrapporten ikke tager højde for, om elinstallationerne fortsat vil kunne

Tre vigtige ting, du skal vide om elinstallationsrapporten

1. En elinstallationsrapport er en beskrivelse af manglende eller nedsat funktion ved elinstallationerne og af ulovlige forhold ved elinstallationerne

Elinstallatøren foretager en visuel gennemgang af husets elinstallationer og åbner stikprøvevis nogle af elinstallationerne for at se, hvad der er bagved.

Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som kan afdække ulovlige forhold og funktionsfejl ved elinstallationerne, som på kort eller længere sigt kan indebære risiko for personskade eller brand.

Du får ikke oplysninger om, hvordan det vil kunne påvirke elinstallationernes funktion, hvis elforbruget og forbrugsmønsteret ændrer sig væsentligt. Det vil sige, at du ikke får en vurdering af, om elinstallationerne er tidssvarende.

Elinstallationsrapporten kan ikke sammenlignes med en varedeklaration på husets elinstallationer.

2. Omfatter synlige skader

Der kan være skjulte skader, som elinstallatøren ikke har mulighed for at finde. Eleftersynet handler primært om ulovlige forhold ved bygningens elinstallationer, som kan indebære risiko for personskade eller brand. Ejerskifteforsikringen dækker omkostninger til at udbedre ulovlige elinstallationer og funktionsfejl, som ikke er omtalt i elinstallationsrapporten.

3. Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift

Der er ikke en direkte sammenhæng mellem den karakter, som elinstallatøren giver en installation eller en

fungere, hvis husstandens elforbrug og dermed belastningen af elinstallationerne ændrer sig væsentligt. Elinstallationer, der er lovligt udført for 20 år siden, og som også er funktionsdygtige i dag, kan for eksempel vise sig at blive utilstrækkelige, hvis flere kommer til at bo i huset, og der bliver tilkoblet flere pc'ere og andre elforbrugende apparater.

Elinstallatørvirksomheder, der udfører eleftersyn, har en ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i forbindelse med gennemgangen af bygningens elinstallationer eller elinstallationsrapporten i mindst 5 år.

Sikkerhedsstyrelsen udfører løbende kvalitetskontrol med elinstallatørernes arbejde. Du kan derfor blive kontaktet af Sikkerhedsstyrelsen typisk i løbet af de første 3 måneder, efter at elinstallationsrapporten er udarbejdet. Sikkerhedsstyrelsens medarbejder vil bede om lov til at gennemgå elinstallationerne i din ejendom.

Læs mere om eleftersyn og elinstallationsrapporter på www.boligejer.dk/elinstallationsrapport

installationsdel, og prisen på at få gjort elinstallationen lovlig og funktionsdygtig. Der kan være ulovlige forhold eller funktionsfejl, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som kan indebære alvorlig risiko for personskaade eller brand, hvis der ikke gøres noget.

Elinstallatøren kan også bruge karakteren UN. Denne karakter skal forstås som en advarselsslampe, der tændes. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end eleftersynet har givet mulighed for.

Hvis du er utilfreds med din elinstallationsrapport

Elinstallatøren gennemgår elinstallationerne for at kunne give et professionelt og uvildigt billede af, om bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige.

Du kan klage, hvis elinstallatøren har overset ulovlige forhold, funktionsfejl eller har begået andre fejl, så elinstallationsrapporten giver et forkert indtryk af elinstallationerne.

Du kan klage til Ankenævnet for Tekniske Installationer, Skanderborgvej 238, 8260 Viby J., som behandler klager fra både købere og sælgere over elinstallationsrapporter, som er udarbejdet af elinstallatører som led i huseftersynsordningen. Du skal dog forelægge din klage for elinstallatøren, inden du klager til Ankenævnet.

Du kan læse om reglerne om klage og hente et klageskema på www.el-vvs-anke.dk eller ved at ringe til Ankenævnet, telefon 87 41 77 90 på hverdage mellem kl. 10 og 12.

Ankenævnet træffer afgørelser, så parterne i en hushandel kan undgå retssag. De fleste sager vil normalt være afgjort inden for cirka 6 måneder.

Til dig, der skal købe

Du kan bruge elinstallationsrapporten som hjælp til at vurdere elinstallationerne i den ejendom, du er interesseret i at købe.

Når sælger har fået foretaget et eleftersyn, skriver elinstallatøren en elinstallationsrapport på baggrund af de undersøgelser og stikprøver, der er foretaget. Rapporten beskriver, i hvilket omfang bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige. Derudover indeholder rapporten oplysninger fra sælger om elinstallationernes funktionsdygtighed.

Hvert konstateret ulovligt forhold og hver funktionsfejl i elinstallationsrapporten får en karakter, der viser, hvor farlig eller alvorlig fejlen er for den enkelte del af installationen. Karaktererne gives ud fra en teknisk vurdering. Karakteren siger ikke noget om, hvor meget en udbedring vil koste.

Elinstallationsrapportens karakterer K1, K2 og K3 beskriver ulovlige forhold. K3 angiver et ulovligt forhold, der allerede på kort sigt kan medføre alvorlig fare. K1 og K2 angiver ulovlige forhold, hvor faren er vurderet at være på længere sigt. Ejerskifteforsikringen dækker ikke, at et K3-forhold ved en fejl for eksempel er kategoriseret som et K1- eller K2-forhold.

Sælgers oplysninger om elinstallationernes funktionsdygtighed er ikke en garanti.

Sådan foregår et eleftersyn

Elininstallatøren vurderer husets elinstallationer ud fra det, man umiddelbart kan se, og der foretages også stikprøver, hvor nogle aftagelige og løftbare dele af elinstallationerne undersøges. Der bliver ikke tale om at fjerne for eksempel sænkede lofter. Derfor kan der være ulovlige forhold eller funktionsfejl, som ikke bliver opdaget, og som ikke fremgår af elinstallationsrapporten.

Hvad kigger elinstallatøren efter?

Ved gennemgangen af elinstallationerne vil elinstallatøren blandt andet

- kontrollere eltavler
- foretage kontrolmåling af fejlstrømsafbrydere
- kontrollere materiel bag afbrydere, stikkontakter og lampeudtag
- kontrollere lavvoltsinstallationer
- kontrollere elinstallationernes antal og dimensionering
- kontrollere beskyttelse mod direkte og indirekte berøring med spændingsførende dele.

Her er en liste med eksempler på forhold, som elinstallatøren ikke holder øje med:

- bagatelagtige forhold, herunder sædvanligt slid og ælde, som er normalt for en elinstallation med den pågældende alder, og som ikke påvirker elinstallationernes funktionsdygtighed nævneværdigt
- dele af elinstallationen, der var utilgængelige
- elinstallationer uden for selve bygningen
- hårde hvidevarer
- andre brugsgenstande
- om elinstallationen er tidssvarende

Karaktersystemet

Elininstallatøren giver hvert ulovligt forhold eller hver funktionsfejl en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- **IB** – Ingen bemærkninger
- **K0** – Praktisk eller kosmetisk mangel
- **K1** – Ulovligt forhold, som ikke umiddelbart er farligt, og som ikke påvirker funktionsdygtigheden
- **K2** – Ulovligt forhold, som på længere sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en mindre og afgrænset del af installationen
- **K3** – Ulovligt forhold, som umiddelbart eller på kort sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en væsentlig eller omfattende del af installationen
- **UN** – Bør undersøges nærmere

Elinstallationsrapportens gyldighed

Elinstallationsrapporten er gyldig i et år, efter den er udarbejdet.

Tilstandsrapport

Du skal være opmærksom på, at der ud over elinstallationsrapporten også er krav om en tilstandsrapport, for at der kan tegnes ejerskifteforsikring.

Læs mere om dette på www.boligejer.dk/tilstandsrapport

Ejerskifteforsikring

Når du køber et hus, kan du tegne en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport.

Hvis du ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets elinstallationer, hvad enten ulovlige forhold eller funktionsfejl er nævnt i en elinstallationsrapport eller ej.

Der kan være forskel på, hvad ejerskifteforsikringen dækker. Det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang.

Sælger skal betale den ene halvdel af forsikringspræmien. Du skal betale den anden. Selv om du har fået tilbud fra sælgers forsikringsselskab, må du gerne vælge et andet selskab. Sælger er dog ikke forpligtet til at betale mere end sit oprindelige tilbud, hvis præmien til det nye forsikringsselskab er højere.

Om ejerskifteforsikring

- Ejerskifteforsikringen kan sikre dig mod større udgifter til blandt andet udbedring af skjulte ulovlige elinstallationer.
- Du må normalt selv betale for udgifter til udbedring af mindre forhold ved elinstallationerne, som ikke umiddelbart kan indebære risiko for personskaade eller brand, vedligeholdelse samt udbedring af almindeligt slid og ælde.
- Forhold, der er beskrevet i elinstallationsrapporten eller i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold ved elinstallationer, der er normale i ældre huse.

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk

Til dig, der skal sælge

Elinstallatøren gennemgår installationer og installationsdele i bygningen for at afdække ulovlige forhold eller funktionsfejl.

Som sælger skal du give oplysninger efter din bedste overbevisning. Forkerte oplysninger kan være ansvarspådragende.

I elinstallationsrapporten beskriver elinstallatøren, om bygningens elinstallationer var ulovlige efter de regler, der var gældende, da installationerne blev udført, eller om der er konstateret manglende eller nedsat funktion ved bygningens elinstallationer.

Det er dig som sælger, der skal bestille eleftersynet. Efter gennemgangen af elinstallationerne får du elinstallationsrapporten fra elinstallatøren. Det er vigtigt, at du læser elinstallationsrapporten grundigt. Hvis du mener, at elinstallatøren har skrevet noget forkert, for eksempel fordi han har misforstået dine oplysninger om elinstallationernes funktionsdygtighed, skal du straks kontakte elinstallatøren for at få det afklaret.

Du skal præsentere elinstallationsrapporten for køberen sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen. Samtidig skal du også præsentere en tilstandsrapport. Kun på den måde kan du blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

Hvad bruges oplysningerne til?

Oplysningerne i elinstallationsrapporten indgår i et register, som administreres af Sikkerhedsstyrelsen.

Registret vil blive brugt til at planlægge Sikkerhedsstyrelsens kontroltilsyn. I forbindelse med denne kontrol vil oplysningerne også indgå i Sikkerhedsstyrelsens sagsbehandling.

Derudover vil registret blive anvendt til statistiske formål.

Du kan kun blive fritaget for ansvaret, hvis du opfylder følgende fire punkter:

- Elinstallationsrapporten er udarbejdet mindre end 1 år før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Du har også fået udarbejdet tilstandsrapport.
- Du fremskaffer et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyder at betale halvdelen af præmien.
- Du sikrer dig, at køberen er klar over, at dit 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:

- forhold uden for bygningen (for eksempel elinstallationer ved fritstående havebelysning)
- hvis du bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med eleftersynet (for eksempel ved at fortie funktionsmangler, du har kendskab til).

EleftersynLb.nr.
19688Elinstallationsrapport
Version 1.2**Sammenfatning af eleftersyn**

Etage	Rum	IB	K0	K1	K2	K3	UN
Stuen	Eltavle	7	0	1			
Stuen	Køkken	2	0		1		
Stuen	Stue	2	0	0			
Stuen	Entre	2			0		0
Stuen	Soveværelse	2	0	0			
Stuen	Toilet	1					
Stuen	Bad			0			1
Generelt	–	3		2			

Forklaring af karakterer

Elinstallatøren giver hvert ulovligt forhold eller hver funktionsfejl en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- **IB** – Ingen bemærkninger
- **K0** – Praktisk eller kosmetisk mangel
- **K1** – Ulovligt forhold, som ikke umiddelbart er farligt, og som ikke påvirker funktionsdygtigheden
- **K2** – Ulovligt forhold, som på længere sigt kan indebære risiko for personskaade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en mindre og afgrænset del af installationen
- **K3** – Ulovligt forhold, som umiddelbart eller på kort sigt kan indebære risiko for personskaade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en væsentlig eller omfattende del af installationen
- **UN** – Bør undersøges nærmere

Eleftersyn

Lb.nr.
19688Elinstallationsrapport
Version 1.2**Elinstallationens tilstand****Stuen****Eltavle**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er tavlen let tilgængelig for betjening?	Ja		
Er tavlekapslingen intakt?	Ja		
Er tavlen opmærket korrekt?	Nej	K1	Der mangler mærkning om max. sikringsstørrelse
Er der det krævede antal lysgrupper?	Ikke relevant		
Er der fejlstrømsafbryder (HPFI- eller HFI-afbryder)?	Ja		
Fungerer fejlstrømsafbryderen korrekt ved kontrolmåling?	Ja		
Slår fejlstrømsafbryderen fra ved påvirkning af testknappen?	Ja		
Er hele installationen beskyttet mod indirekte berøring?	Ja		
Er der anvendt sikringer svarende til elinstallationen?	Ja		
Er der en virksom jordforbindelse?	Ikke relevant		

EleftersynLb.nr.
19688Elinstallationsrapport
Version 1.2**Køkken**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er stikkontakterne fordelt på to lysgrupper?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx komfur og opvaskemaskine) forbundet til beskyttelseslederen?	Nej	K2	Der er ikke anvendt korrekt ledningsmateriel til ovn komfur og til køleskab. Der skal fremføres et godkendt installationskabel og afsluttes i en fast stikkontakt på væg.
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt ved væg til venstre for dør

Stue

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder ved væg til venstre for dør

EleftersynLb.nr.
19688Elinstallationsrapport
Version 1.2**Entre**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder ved væg til højre for dør

Soveværelse

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Afbryder ved væg til venstre for dør

EleftersynLb.nr.
19688Elinstallationsrapport
Version 1.2**Toilet**

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal stikkontakter?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ikke relevant		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Ja		
Hvad har været adskilt?	—		

Bad

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der den krævede stikkontakt?	Ikke relevant		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ikke relevant		
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	UN		Der er nedhængt loft og tilsyneladende er der ikke adgang til lampeudtag.
Er fastmonterede og stationære brugsgenstande (fx vaskemaskine og tørretumbler) forbundet til beskyttelseslederen?	Ikke relevant		
Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand?	Ikke relevant		
Hvad har været adskilt?	—		

EleftersynLb.nr.
19688Elinstallationsrapport
Version 1.2**Besøget**

Elinstallationen gennemgået:	27.07.2012
Gennemgangen foretaget af:	Lars Vedsmand
Starttidspunkt:	10:00
Sluttidspunkt:	11:0

Spørgsmål	Svar	Note
Var der adgang til alle rum?	Ja	–
Blev alle rum gennemgået?	Ja	–

Generelt

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er al materiel fastgjort?	Nej	K1	Der var en samledåse i køkkenen ved loft som ikke var fastgjort.
Er der låg på dåser og rosetter?	Nej	K1	Der var en loftsroset i soveværelse der manglede låg.
Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?	Ja		
Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?	Ja		
Er samlinger anbragt i dåser?	Ja		

EleftersynLb.nr.
19688Einstallationsrapport
Version 1.2**Sælgers oplysninger om funktionsdygtighed**

Spørgsmål	Svar	Note
Fungerer hele elinstallationen?	Ja	–
Stemmer sælgers oplysninger om funktionsdygtigheden overens med gennemgangen	Ja	–

Stamoplysninger**Boligen**

Adresse	Sjælør Boulevard 30, st mt
Postnr. og by	2450 København SV
Opført år	1936
Samlet bygningsareal	42
Særlige oplysninger om ejendommen	Der er en blanding af gamle stofledninger og nye pvc-ledninger i den faste installation. Det anbefales at udskifte de gamle stofledninger på et tidspunkt pga. dårlige forbindelser. Installationen er beskyttet med HFI-afbryder.

Boligens ejer

Adresse	Sjælør Boulevard 30, st
Navn	Kirsten Nielsen
Postnr. og by	2450 København SV
Email	dau@dsr.kvl.dk
Telefon	2089 9807

Lønberg & Leth Christensen Advokataktieselskab
Toldbodgade 36A
1253 København K

København, 11. august 2026
Lejl.nr.: 1-346-171-2

Vedr.: Mozartsvej 30, st. tv., 2450 København SV - sælger: Pritpal Singh.

Hermed fremsendes besvarelse af jeres forespørgsel vedrørende ovenstående adresse.

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

SPECIFIKT FOR EJERBOLIGEN

Boligens beliggenhed:

Mozartsvej 30, st. tv., 2450 København SV

Fordelingstal:

Fordelingstal noteret på boligen: 46,00

Samlede fordelingstal: 12.940,00 omfattende 247 boliger.

Sikkerhedsstillelse:

Vedtægternes § 20:

Ejerforeningens vedtægter er lyst pantstiftende for et beløb på kr. 55.000,- i hver enkelt ejerlejlighed. Det pantstiftende beløb indekseres årligt.

Følgende sikkerhed er registreret hos Boligexperten:

Ejerpantebrev på kr. 21.000,00

Vedtægterne er lyst pantstiftende for kr. 55.000,00

Såfremt de pantstiftende vedtægter i forbindelse med ejerskifte opnår 1. prioritet, skal de(t) eksisterende ejerpantebrev(e), der ligger til sikkerhed for ejerforeningens aflyses.

Såfremt de pantstiftende vedtægter ikke opnår 1. prioritet, skal der ske transport af ejerpantebrevet.

Boligexperten sørger for den fornødne tinglysningsmæssige ekspedition i forbindelse med aflysning og/eller transport af ejerpantebrevet.

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

Hvis sikkerheden i henhold til vedtægten skal forhøjes ved ejerskifte eller der skal udstedes et nyt ejerpantebrev, skal købers eventuelle pantegæld respektere sikkerheden til foreningen, jf. foreningens vedtægter.

Til brug for den tinglysningsmæssige ekspedition bedes mægler venligst oplyse cpr. nr., mailadresser og fulde navne på så vel køber(e) som sælger(e) snarest muligt efter indgåelse af købsaftale, med angivelse af ovenstående lejer nr. Oplysningerne skal sendes til pantsikkerhed@boligexperten.dk eller via sikker mail

<https://bluewhale.boligexperten.dk/va?key=WkkEcxE43ge3McHHUtdDGTkK58euNwXV>

Til orientering opkræves endvidere kr. 1.825,00 i tinglysningsafgift pr. påtegning samt 1,25 % af en eventuel forhøjelse/etablering af ny hovedstol.

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

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

Fællesudgifter m.v.:

Bidrag opkræves kvartalsvis specificeret som følger:

Administration fælleslån inkl. moms	67,50
Administration fælleslån inkl. moms	67,50
Fællesudgifter	4.231,00
Ydelse fælleslån	1.312,20
Fælleslån, byfornyelsesprojekt	1.934,60
Aconto varme	2.850,00
Grundfond	701,50
I alt	11.164,30

Evt. fremtidige varslinger:

01-01-2027 Fællesudgifter	4.358,00
---------------------------	----------

Restancer:

Restance pr. 31. juli 2026: kr. 0,00

Forbrugsregnskaber:

Varmeregnskab: 01-03 - 28-02

Vandregnskab: -

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

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

Boligexperten meddeler ejerskifte til aflæsningsfirmaet vedrørende vand og varme.

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

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

Fælleslån:

Der er i 2013 optaget et 20-årigt variabelt forrentet fælleslån med en hovedstol på kr. 12.262.779,87 i forbindelse med en renovering af ejendommens karnapaltaner, renovering af døre til trappeopgange, renovering af vinduer i trappeopgange og kældre samt udskiftning af dørtelefonanlæg.

Medlemmerne hæfter proratorisk med 1½ gange den til enhver tid værende forholdsmæssige andel af den samlede restgæld.

Medlemmer, som måtte have indfriet sin andel af det samlede lån, er helt fritaget for hæftelse.

Der er i 2020 optaget et 20-årigt variabelt forrentet fælleslån med en hovedstol på kr. 21.803.906,41 i forbindelse med den renovering af ejendommens facader m.v. (byfornyelsessag) samt renovering af karnapper.

Medlemmerne hæfter proratorisk med 1 gang den til enhver tid værende forholdsmæssige andel af den samlede restgæld.

Medlemmer, som måtte have indfriet sin andel af det samlede lån, er helt fritaget for hæftelse.

Se endvidere tinglyst tilbagebetalingsdeklaration.

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

SPECIFIKT FOR EJERFORENINGEN

Ejerforeningen:

E/F Seierøehus

Matr.nr.:

291 Kongens Enghave, København
294 Kongens Enghave, København

Ejendommen er opført:

1936

Ejendommens adresse:

Offenbachsvej 19-39
Borgmester Christiansensgade 2-4
Sjælør Boulevard 20-42
Mozartsvej 26-30
2450 København SV

Administrator:

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

Forsikringer:

Ejendommen er forsikret hos Codan Forsikring A/S - under policenr. [900 823 7333](tel:9008237333).

Om servitutter:

Der henvises til ejendommens og ejerlejlighedens blade i tingbogen.

Om kommende planer og offentlige reguleringer:

Der henvises til offentlige myndigheder.

Bestyrelsesformand:

Fatima Sabir
Offenbachsvej 19, st. th.
2450 København SV

Vicevært:

AK Entreprise og Ejendomsservice v/Andreas Kofod

seieroehus.ejendomsservice@gmail.com

Endvidere kan oplyses følgende:

- Husordenens § 7:

Det påhviler enhver beboer med husdyr at drage omsorg for, at dette/disse ikke ved støj, lugt eller på anden vis er til gene for ejendommens øvrige beboere. Det er ikke tilladt at lufte husdyr på ejerforeningens fællesarealer. Frit- eller løsgående husdyr på fællesarealerne vil uden varsel blive fjernet for ejerens regning.

.....

Alle husdyrhold skal anmeldes til administrationen og godkendes af ejerforeningens bestyrelse. Ejerforeningens bestyrelse kan til enhver tid tilbagekalde en godkendelse, såfremt ovenstående regler ikke skønnes overholdt.

- ERHVERV OG UDLEJNING:

Vedtægternes §§ 17 og 18:

§ 17

Stk. 1.

Der må ikke foretages udlejning til erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke.

Stk. 2.

Undtaget fra stk. 1 er de lejligheder, som jfr. nærværende vedtægters § 1, stk. 3 allerede er godkendt til erhverv.

§ 18

Stk. 1.

Udlejning af en ejerlejlighed kan ske uden forudgående godkendelse.

Dog skal den til enhver tid værende administrator tilstilles kopi af den af begge parter underskrevne lejekontrakt inden lejeperiodens begyndelse.

-

Stk. 2.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed skal det i lejekontrakten specifikt være anført, at ejerforeningen over for lejer har samme beføjelser ved lejers krænkelse af de forpligtelser, der påhviler ham, som en ejer har over for en lejer i henhold til Lejeloven og den gældende husorden, foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejerne, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

Helt specifikt skal følgende formulering fremgå af lejekontraktens § 11 - Særlige vilkår:

"Lejer er gjort særligt opmærksom på, at E/F Seierøehus over for denne har samme beføjelser som udlejer, i tilfælde af lejers eventuelle overtrædelser af lejers forpligtelser i henhold til Lejeloven eller i tilfælde af overtrædelse af ejerforeningens til enhver tid gældende husorden. Lejer har således med sin underskrift på nærværende lejekontrakt accepteret, at ejerforeningen i ovenstående tilfælde kan optræde som selvstændig procespart over for lejer."

I forbindelse med udlejning af en lejlighed (gælder ikke såfremt lejligheden udlejes i forbindelse med købet) opkræves ejer et gebyr på 40,- kr. pr. fordelingstal.

● NAVNESKILTE:

Navneskilte til hoveddøren til lejligheden, postkasse og dørtelefon bestilles hos ejendomsinspektøren.

● VASKERI:

Ejendommen har tre fællesvaskerier med hver to vaskemaskiner og en tørretumbler.

Brug af vaskeriet sker med en vaskebrik. Forbrug afregnes over de kvartalsvise opkrævninger af fællesudgifter m.v.

Såfremt køber ønsker en vaskebrik, kan denne rekvireres ved henvendelse til administrator.

Vaskerierne er åbne hver dag mellem kl. 08.00 - 21.00 på hverdage og kl. 10.00 - 21.00 i weekender og helligdage. Booking sker online.

Vaskerierne er beliggende i kælderen under henholdsvis Mozartsvej 26, Offenbachsvej 29 og Offenbachsvej 39, og adgang sker med vaskebrikken.

● OPVARMNING:

Ejendommen forsynes med fjernvarme fra HOFOR.

- **KÆLDER-/LOFTRUM:**

Til hver ejerlejlighed hører brugsretten til enten et kælder- eller loftrum.

- **FÆLLESARBEJDE:**

Der afholdes p.t. ingen fælles arbejdsdage eller lignende i ejerforeningens regi.

- **TV:**

Der er installeret TV-stik i hver enkelt lejlighed. Der tilbydes dog ingen fælles TV-pakker gennem foreningen.

- **NØGLER:**

Nøgle til opgangsdøre er systemnøgler. Ekstranøgler bestilles hos bestyrelsen.

- **INTERNET:**

Der er etableret EDB-stik i hver lejlighed. Der tilbydes dog ingen fælles internet-pakker gennem foreningen.

Det enkelte medlem kan vælge at indgå aftale med Fiberby (tlf. 33 23 00 99).

- **SERVITUT OM BYFORNYELSE:**

BEMÆRK at Københavns Kommune i september 2020 har tinglyst en servitut på alle ejerlejligheder i ejerforeningen vedrørende kommunens eventuelle tilbagebetalingskrav af tildelte byfornyelsesmidler i forbindelse med førstkommande salg af de respektive lejligheder.

INDFLYTNINGSGEBYR TIL EJERFORENINGEN:

På førstkommande opkrævning efter overtagelsesdagen pålægges et gebyr svarende til kr. 40,- pr. fordelingstal. Beløbet anvendes som en opsparing til istandsættelse af trappeopgangene, idet de netop tager megen skade af ind- og udflytninger.

UDLEJNINGSGEBYR TIL EJERFORENINGEN:

Ved udlejning af lejligheder pålægges et gebyr svarende til kr. 40,- pr. fordelingstal. Beløbet anvendes som en opsparing til istandsættelse af trappeopgangene, idet de netop tager megen skade af ind- og udflytninger. Der opkræves dog ikke udlejningsgebyr.

BRANDNOTAT:

Vi henleder særligt opmærksomheden på brandnotat af 20. august 2024.

- Opmærksomheden henledes på det udarbejdede brandnotat af 20. august 2024 samt prøvningsrapport af 24. april 2026 fra DBI.

Bestyrelsen er p.t. i færd med at undersøge, hvilke tiltag der er nødvendige for at leve op til gældende retningslinier.

Der forventes afholdt en ekstraordinær generalforsamling i løbet af sensommeren/efteråret 2026.

● **ENERGIMÆRKNING:**

Energimærke er udarbejdet den 30. august 2017 og er gyldigt i 10 år.

Ejerskiftegebyr:

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

Gebyret er bl.a.:

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

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

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

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

Med venlig hilsen
Boligexperten Administration A/S

Steffen Boesdal

E/F Seierøehus
c/o Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

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

Ejd.nr. 346 - E/F Seierøehus, lejl.nr. 1-346-171.

Vi kan hermed meddele, at ovenstående lejlighed beliggende:

Mozartsvej 30, st. tv., 2450 København SV

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

Købers navn:

Købers telefon: _____

Købers nuværende adresse:

Købers mail-adresse:

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

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

Sælgers navn: Pritpal Singh ,

Sælgers ny adresse:

Sælgers mail-adresse:

I forbindelse med handelen skal vi knytte følgende særlige bemærkninger:

AKTUELT TINGLYST DOKUMENT



DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 23.07.2015-1006589996

TINGLYSNINGSDATO:

19.08.2015 11:17:14

EJENDOM:

Adresse: Sjælør Boulevard 34
2450 København SV
Ejendomstype: Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav: Kongens Enghave, København
Matrikelnummer: 0291

Adresse: Offenbachsvej 33, ST. TV.
2450 København SV
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 1
Landsejerlav: Kongens Enghave, København
Matrikelnummer: 0291

Adresse: Offenbachsvej 33, ST. TH.
2450 København SV
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 2
Landsejerlav: Kongens Enghave, København
Matrikelnummer: 0291

Adresse: Offenbachsvej 33, 1. TV.
2450 København SV
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 3
Landsejerlav: Kongens Enghave, København
Matrikelnummer: 0291

Adresse: Offenbachsvej 33, 1. TH.
2450 København SV
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 4
Landsejerlav: Kongens Enghave, København
Matrikelnummer: 0291

Adresse: Offenbachsvej 33, 2. TV.
2450 København SV
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 5

Landsejerlav:	Kongens Enghave, København
Matrikelnummer:	0291
Adresse:	Offenbachsvej 33, 2. TH.
	2450 København SV
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	6
Landsejerlav:	Kongens Enghave, København
Matrikelnummer:	0291
Adresse:	Offenbachsvej 33, 3.
	2450 København SV
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	7
Landsejerlav:	Kongens Enghave, København
Matrikelnummer:	0291
Adresse:	Offenbachsvej 35, ST. TV.
	2450 København SV
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	8
Landsejerlav:	Kongens Enghave, København
Matrikelnummer:	0291
Adresse:	Offenbachsvej 35, ST. TH.
	2450 København SV
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	9
Landsejerlav:	Kongens Enghave, København
Matrikelnummer:	0291
Adresse:	Offenbachsvej 35, 1. TV.
	2450 København SV
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	10
Landsejerlav:	Kongens Enghave, København
Matrikelnummer:	0291
Adresse:	Offenbachsvej 35, 1. TH.
	2450 København SV
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	11
Landsejerlav:	Kongens Enghave, København
Matrikelnummer:	0291
Adresse:	Offenbachsvej 35, 2. TV.
	2450 København SV
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	12
Landsejerlav:	Kongens Enghave, København
Matrikelnummer:	0291
Adresse:	Offenbachsvej 35, 2. TH.
	2450 København SV
Ejendomstype:	Ejerlejlighed

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Nummer: 157
 Landsejerlav: Kongens Enghave, København
 Matrikelnummer: 0294

Adresse: Offenbachsvej 31, 2. TH.
 2450 København SV

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Nummer: 158
 Landsejerlav: Kongens Enghave, København
 Matrikelnummer: 0294

Adresse: Offenbachsvej 31, 3.
 2450 København SV

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Nummer: 159
 Landsejerlav: Kongens Enghave, København
 Matrikelnummer: 0294

SERVITUT:

Dokument type: Vedtægter

PÅTALEBERETTIGET:

E/F Seierøhus
 Vesterbrogade 12
 1620 København V
 80823819

CVR:

PÅTALEBERETTIGET:

Den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer

.

SERVITUT TEKST:

VEDTÆGTER for Ejerforeningen Seierøhus
 Indledning, formål, medlemsskab og hæftelse.

§ 1

Stk. 1.

Nærværende vedtægt regulerer forholdene om
 ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision,
 vedligeholdelse, udgiftsfordeling og sikkerhedsstillelse m.v. i
 det omfang forholdet ikke er reguleret i Lov om ejerlejligheder.
 Ejerforeningens navn er: Ejerforeningen Seierøhus, og
 foreningens hjemsted er: Københavns Kommune.
 Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom
 og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er
 samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Stk. 2.

For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i de i stk. 1 nævnte ejendomme. Medlemsskab er pligtmæssigt og indtræder på overtagelsesdagen, og ophører på samme måde på en ny ejers overtagelsesdag. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter over for ejerforeningen for alle tilgodehavender med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte have vedrørende den pågældende ejerlejlighed, også selvom dette tilgodehavende er opstået i en tidligere ejers tid.

Stk. 3.

Rettigheder og forpligtelser fordeles jfr. stk. 2 mellem medlemmerne efter følgende fordelingstal:

Nr. Beliggenhed Benyttelse Areal/m2 Fordelingstal

Matr.nr. 291 Kongens Enghave:

1 Offenbachsvej 33, st. tv. Beboelse 58 53 2 Offenbachsvej 33, st. th. Beboelse 56 51 3 Offenbachsvej 33, 1. tv. Beboelse 58 53 4 Offenbachsvej 33, 1. th. Beboelse 56 51 5 Offenbachsvej 33, 2. tv. Beboelse 58 53 6 Offenbachsvej 33, 2. th. Beboelse 56 51 7 Offenbachsvej 33, 3. Beboelse 106 97 8 Offenbachsvej 35, st. tv. Beboelse 55 51 9 Offenbachsvej 35, st. th. Beboelse 55 51 10 Offenbachsvej 35, 1. tv. Beboelse 55 51 11 Offenbachsvej 35, 1. th. Beboelse 55 51 12 Offenbachsvej 35, 2. tv. Beboelse 55 51 13 Offenbachsvej 35, 2. th. Beboelse 55 51 14 Offenbachsvej 35, 3. Beboelse 79 70 15 Offenbachsvej 37, st. tv. Beboelse 55 51 16 Offenbachsvej 37, st. th. Beboelse 55 51 17 Offenbachsvej 37, 1. tv. Beboelse 55 51 18 Offenbachsvej 37, 1. th. Beboelse 55 51 19 Offenbachsvej 37, 2. tv. Beboelse 55 51 20 Offenbachsvej 37, 2. th. Beboelse 55 51 21 Offenbachsvej 37, 3. Beboelse 84 75 22 Offenbachsvej 39, st. tv. Beboelse 56 51 23 Offenbachsvej 39, st. th. Beboelse 65 60 24 Offenbachsvej 39, 1. tv. Beboelse 56 51 25 Offenbachsvej 39, 1. th. Beboelse 65 60 26 Offenbachsvej 39, 2. tv. Beboelse 56 51 27 Offenbachsvej 39, 2. th. Beboelse 65 60 28 Borgmester Christiansensgade 4, st. tv. Beboelse 72 68 29 Borgmester Christiansensgade 4, 1. tv. Beboelse 49 45 30 Borgmester Christiansensgade 4, 1. mf. Beboelse 45 41 31 Borgmester Christiansensgade 4, 1. th. Beboelse 45 41 32 Borgmester Christiansensgade 4, 2. tv. Beboelse 49 45 33 Borgmester Christiansensgade 4, 2. mf. Beboelse 45 41 34 Borgmester Christiansensgade 4, 2. th. Beboelse 45 41 35 Borgmester Christiansensgade 4, 3. Beboelse 103 93 36 Borgmester Christiansensgade 2, st. tv. Beboelse 72 68 37 Borgmester Christiansensgade 2, st. mf. Erhverv 187 183 38 Borgmester Christiansensgade 2, st. th. Erhverv 53 49 39 Borgmester Christiansensgade 2, 1. tv. Beboelse 45 41 40 Borgmester Christiansensgade 2, 1. mf. Beboelse 45 41 41 Borgmester Christiansensgade 2, 1. th. Beboelse 45 41 42 Borgmester Christiansensgade 2, 2. tv. Beboelse 45 41 43 Borgmester Christiansensgade 2, 2. mf. Beboelse 45 41 Nr. Beliggenhed Benyttelse Areal/m2 Fordelingstal

Matr.nr. 291 Kongens Enghave:

44 Borgmester Christiansensgade 2, 2. th. Beboelse 45 41 45
 Borgmester Christiansensgade 2, 3. Beboelse 92 83 46
 Sjælør Boulevard 42, st. tv. Erhverv 76 69 47 Sjælør
 Boulevard 42, st. th. Erhverv 136 129 48 Sjælør Boulevard 42,
 1. tv. Beboelse 88 81 49 Sjælør Boulevard 42, 1. th. Beboelse
 102 95 50 Sjælør Boulevard 42, 2. tv. Beboelse 88 81 51
 Sjælør Boulevard 42, 2. th. Beboelse 102 95 52 Sjælør
 Boulevard 42, 3. tv. Beboelse 111 99 53 Sjælør Boulevard 42,
 3. th. Beboelse 114 102 54 Sjælør Boulevard 40, st. tv.
 Beboelse 56 51 55 Sjælør Boulevard 40, st. th. Beboelse 56
 51 56 Sjælør Boulevard 40, 1. tv. Beboelse 56 51 57 Sjælør
 Boulevard 40, 1. th. Beboelse 56 51 58 Sjælør Boulevard 40,
 2. tv. Beboelse 56 51 59 Sjælør Boulevard 40, 2. th. Beboelse
 56 51 60 Sjælør Boulevard 38, st. tv. Beboelse 55 51 61
 Sjælør Boulevard 38, st. th. Beboelse 55 51 62 Sjælør
 Boulevard 38, 1. tv. Beboelse 55 51 63 Sjælør Boulevard 38,
 1. th. Beboelse 55 51 64 Sjælør Boulevard 38, 2. tv. Beboelse
 55 51 65 Sjælør Boulevard 38, 2. th. Beboelse 55 51 66
 Sjælør Boulevard 38, 3. Beboelse 78 69 67 Sjælør Boulevard
 36, st. tv. Beboelse 55 51 68 Sjælør Boulevard 36, st. th.
 Beboelse 55 51 69 Sjælør Boulevard 36, 1. tv. Beboelse 55
 51 70 Sjælør Boulevard 36, 1. th. Beboelse 55 51 71 Sjælør
 Boulevard 36, 2. tv. Beboelse 55 51 72 Sjælør Boulevard 36,
 2. th. Beboelse 55 51 73 Sjælør Boulevard 36, 3. Beboelse 78
 69 74 Sjælør Boulevard 34, st. tv. Beboelse 56 51 75 Sjælør
 Boulevard 34, st. th. Beboelse 58 53 76 Sjælør Boulevard 34,
 1. tv. Beboelse 56 51 77 Sjælør Boulevard 34, 1. th. Beboelse
 58 53 78 Sjælør Boulevard 34, 2. tv. Beboelse 56 51 79
 Sjælør Boulevard 34, 2. th. Beboelse 58 53 80 Sjælør
 Boulevard 34, 3. Beboelse 108 99 81 Borgmester
 Christiansensgade 4, st. -81 Erhverv 18 18 82 Borgmester
 Christiansensgade 4, st. -82 Erhverv 17 17 83 Borgmester
 Christiansensgade 4, st. -83 Erhverv 17 17 84 Borgmester
 Christiansensgade 4, st. -84 Erhverv 18 18 85 Borgmester
 Christiansensgade 4, st. -85 Erhverv 18 18 86 Borgmester
 Christiansensgade 4, st. -86 Erhverv 18 18 87 Borgmester
 Christiansensgade 4, st. -87 Erhverv 18 18 88 Borgmester
 Christiansensgade 4, st. -88 Erhverv 17 17 89 Borgmester
 Christiansensgade 4, st. -89 Erhverv 17 17 90 Borgmester
 Christiansensgade 4, st. -90 Erhverv 18 18 91 Sjælør
 Boulevard 40, kld. Erhverv 23 23

5.379 4.960 Nr. Beliggenhed Benyttelse Areal/m2

Fordelingstal

Matr.nr. 294 Kongens Enghave:

1 Sjælør Boulevard 32, st. tv. Beboelse 53 50 2 Sjælør
 Boulevard 32, st. mf. Beboelse 46 43 3 Sjælør Boulevard 32,
 st. th. Beboelse 47 44 4 Sjælør Boulevard 32, 1. tv. Beboelse
 53 50 5 Sjælør Boulevard 32, 1. mf. Beboelse 43 43 6 Sjælør
 Boulevard 32, 1. th. Beboelse 47 44 7 Sjælør Boulevard 32, 2.
 tv. Beboelse 62 50 8 Sjælør Boulevard 32, 2. mf. Beboelse 46
 43 9 Sjælør Boulevard 32, 2. th. Beboelse 47 44 10 Sjælør
 Boulevard 32, 3. Beboelse 109 102 11 Sjælør Boulevard 30,
 st. tv. Beboelse 52 48 12 Sjælør Boulevard 30, st. mf.
 Beboelse 46 42 13 Sjælør Boulevard 30, st. th. Beboelse 51

47 14 Sjælør Boulevard 30, 1. tv. Beboelse 52 48 15 Sjælør Boulevard 30, 1. mf. Beboelse 46 42 16 Sjælør Boulevard 30, 1. th. Beboelse 51 47 17 Sjælør Boulevard 30, 2. tv. Beboelse 52 48 18 Sjælør Boulevard 30, 2. mf. Beboelse 46 42 19 Sjælør Boulevard 30, 2. th. Beboelse 51 47 20 Sjælør Boulevard 30, 3. Beboelse 100 96 21 Sjælør Boulevard 28, st. tv. Beboelse 51 48 22 Sjælør Boulevard 28, st. mf. Beboelse 45 42 23 Sjælør Boulevard 28, st. th. Beboelse 50 47 24 Sjælør Boulevard 28, 1. tv. Beboelse 51 48 25 Sjælør Boulevard 28, 1. mf. Beboelse 45 42 26 Sjælør Boulevard 28, 1. th. Beboelse 51 47 27 Sjælør Boulevard 28, 2. tv. Beboelse 51 48 28 Sjælør Boulevard 28, 2. mf. Beboelse 45 42 29 Sjælør Boulevard 28, 2. th. Beboelse 50 47 30 Sjælør Boulevard 28, 3. Beboelse 101 94 31 Sjælør Boulevard 26, st. tv. Beboelse 52 48 32 Sjælør Boulevard 26, st. mf. Beboelse 46 42 33 Sjælør Boulevard 26, st. th. Beboelse 51 47 34 Sjælør Boulevard 26, 1. tv. Beboelse 52 48 35 Sjælør Boulevard 26, 1. mf. Beboelse 46 42 36 Sjælør Boulevard 26, 1. th. Beboelse 51 47 37 Sjælør Boulevard 26, 2. tv. Beboelse 52 48 38 Sjælør Boulevard 26, 2. mf. Beboelse 46 42 39 Sjælør Boulevard 26, 2. th. Beboelse 51 47 40 Sjælør Boulevard 26, 3. Beboelse 102 95 41 Sjælør Boulevard 24, st. tv. Beboelse 52 48 42 Sjælør Boulevard 24, st. mf. Beboelse 46 42 43 Sjælør Boulevard 24, st. th. Beboelse 51 47 44 Sjælør Boulevard 24, 1. tv. Beboelse 52 48 45 Sjælør Boulevard 24, 1. mf. Beboelse 46 42 46 Sjælør Boulevard 24, 1. th. Beboelse 51 47 47 Sjælør Boulevard 24, 2. tv. Beboelse 52 48 48 Sjælør Boulevard 24, 2. mf. Beboelse 46 42 49 Sjælør Boulevard 24, 2. th. Beboelse 51 47 50 Sjælør Boulevard 24, 3. Beboelse 102 95 51 Sjælør Boulevard 22, st. tv. Beboelse 52 48 Nr. Beliggenhed Benyttelse Areal/m² Fordelingstal

Matr.nr. 294 Kongens Enghave:

52 Sjælør Boulevard 22, st. mf. Beboelse 46 42 53 Sjælør Boulevard 22, st. th. Beboelse 51 47 54 Sjælør Boulevard 22, 1. tv. Beboelse 52 48 55 Sjælør Boulevard 22, 1. mf. Beboelse 46 42 56 Sjælør Boulevard 22, 1. th. Beboelse 51 47 57 Sjælør Boulevard 22, 2. tv. Beboelse 52 48 58 Sjælør Boulevard 22, 2. mf. Beboelse 46 42 59 Sjælør Boulevard 22, 2. th. Beboelse 51 47 60 Sjælør Boulevard 22, 3. Beboelse 83 76 61 Sjælør Boulevard 20, st. tv. Beboelse 52 48 62 Sjælør Boulevard 20, st. mf. Beboelse 59 55 63 Sjælør Boulevard 20, st. th. Beboelse 46 42 64 Sjælør Boulevard 20, 1. tv. Beboelse 52 48 65 Sjælør Boulevard 20, 1. mf. Beboelse 59 55 66 Sjælør Boulevard 20, 1. th. Beboelse 46 42 67 Sjælør Boulevard 20, 2. tv. Beboelse 52 48 68 Sjælør Boulevard 20, 2. mf. Beboelse 59 55 69 Sjælør Boulevard 20, 2. th. Beboelse 46 42 70 Sjælør Boulevard 20, 3. Beboelse 98 89 71 Mozartsvej 30, st. tv. Beboelse 51 46 72 Mozartsvej 30, st. th. Beboelse 49 44 73 Mozartsvej 30, 1. tv. Beboelse 51 46 74 Mozartsvej 30, 1. th. Beboelse 49 44 75 Mozartsvej 30, 2. tv. Beboelse 51 46 76 Mozartsvej 30, 2. th. Beboelse 49 44 77 Mozartsvej 30, 3. Beboelse 88 78 78 Mozartsvej 28, st. tv. Beboelse 47 43 79 Mozartsvej 28, st. th. Beboelse 47 43 80 Mozartsvej 28, 1. tv. Beboelse 47 43 81 Mozartsvej 28, 1. th.

Beboelse 47 43 82 Mozartsvej 28, 2. tv. Beboelse 47 43 83
 Mozartsvej 28, 2. th. Beboelse 47 43 84 Mozartsvej 26, st. tv.
 Beboelse 49 44 85 Mozartsvej 26, st. th. Beboelse 51 46 86
 Mozartsvej 26, 1. tv. Beboelse 49 44 87 Mozartsvej 26, 1. th.
 Beboelse 51 46 88 Mozartsvej 26, 2. tv. Beboelse 49 44 89
 Mozartsvej 26, 2. th. Beboelse 51 46 90 Mozartsvej 26, 3.
 Beboelse 79 69 91 Offenbachsvej 19, st. tv. Beboelse 46 42
 92 Offenbachsvej 19, st. mf. Beboelse 59 55 93
 Offenbachsvej 19, st. th. Beboelse 64 60 94 Offenbachsvej
 19, 1. tv. Beboelse 46 42 95 Offenbachsvej 19, 1. mf.
 Beboelse 59 55 96 Offenbachsvej 19, 1. th. Beboelse 52 48
 97 Offenbachsvej 19, 2. tv. Beboelse 46 42 98 Offenbachsvej
 19, 2. mf. Beboelse 59 55 99 Offenbachsvej 19, 2. th.
 Beboelse 52 48 100 Offenbachsvej 19, 3. Beboelse 98 89 101
 Offenbachsvej 21, st. tv. Beboelse 48 44 102 Offenbachsvej
 21, st. th. Beboelse 52 48 Nr. Beliggenhed Benyttelse
 Areal/m2 Fordelingstal
 Matr.nr. 294 Kongens Enghave:
 103 Offenbachsvej 21, 1. tv. Beboelse 51 47 104
 Offenbachsvej 21, 1. mf. Beboelse 46 42 105 Offenbachsvej
 21, 1. th. Beboelse 52 48 106 Offenbachsvej 21, 2. tv.
 Beboelse 51 47 107 Offenbachsvej 21, 2. mf. Beboelse 46 42
 108 Offenbachsvej 21, 2. th. Beboelse 103 95 109
 Offenbachsvej 21, 3. Beboelse 84 76 110 Offenbachsvej 23,
 st. tv. Beboelse 51 47 111 Offenbachsvej 23, st. mf. Beboelse
 46 42 112 Offenbachsvej 23, st. th. Beboelse 52 48 113
 Offenbachsvej 23, 1. tv. Beboelse 51 47 114 Offenbachsvej
 23, 1. mf. Beboelse 46 42 115 Offenbachsvej 23, 1. th.
 Beboelse 52 48 117 Offenbachsvej 23, 2. mf. Beboelse 46 42
 118 Offenbachsvej 23, 2. th. Beboelse 52 48 119
 Offenbachsvej 23, 3. Beboelse 102 94 120 Offenbachsvej 25,
 st. tv. Beboelse 51 47 121 Offenbachsvej 25, st. mf. Beboelse
 46 42 122 Offenbachsvej 25, st. th. Beboelse 52 48 123
 Offenbachsvej 25, 1. tv. Beboelse 51 47 124 Offenbachsvej
 25, 1. mf. Beboelse 46 42 125 Offenbachsvej 25, 1. th.
 Beboelse 52 48 126 Offenbachsvej 25, 2. tv. Beboelse 51 47
 127 Offenbachsvej 25, 2. mf. Beboelse 46 42 128
 Offenbachsvej 25, 2. th. Beboelse 52 48 129 Offenbachsvej
 25, 3. Beboelse 101 94 130 Offenbachsvej 27, st. tv.
 Beboelse 51 47 131 Offenbachsvej 27, st. mf. Beboelse 46 42
 132 Offenbachsvej 27, st. th. Beboelse 52 48 133
 Offenbachsvej 27, 1. tv. Beboelse 51 47 134 Offenbachsvej
 27, 1. mf. Beboelse 46 42 135 Offenbachsvej 27, 1. th.
 Beboelse 52 48 136 Offenbachsvej 27, 2. tv. Beboelse 51 47
 137 Offenbachsvej 27, 2. mf. Beboelse 46 42 138
 Offenbachsvej 27, 2. th. Beboelse 52 48 139 Offenbachsvej
 27, 3. Beboelse 102 95 140 Offenbachsvej 29, st. tv.
 Beboelse 51 47 141 Offenbachsvej 29, st. mf. Beboelse 46 42
 142 Offenbachsvej 29, st. th. Beboelse 52 48 143
 Offenbachsvej 29, 1. tv. Beboelse 51 47 144 Offenbachsvej
 29, 1. mf. Beboelse 46 42 145 Offenbachsvej 29, 1. th.
 Beboelse 52 48 146 Offenbachsvej 29, 2. tv. Beboelse 51 47
 147 Offenbachsvej 29, 2. mf. Beboelse 46 42 148
 Offenbachsvej 29, 2. th. Beboelse 52 48 149 Offenbachsvej
 29, 3. Beboelse 101 94 150 Offenbachsvej 31, st. tv.

Beboelse 47 44 151 Offenbachsvej 31, st. mf. Beboelse 46 43
 152 Offenbachsvej 31, st. th. Beboelse 53 50 153
 Offenbachsvej 31, 1. tv. Beboelse 47 44 154 Offenbachsvej
 31, 1. mf. Beboelse 46 43 Nr. Beliggenhed Benyttelse
 Areal/m2 Fordelingstal
 Matr.nr. 294 Kongens Enghave:
 155 Offenbachsvej 31, 1. th. Beboelse 53 50 156
 Offenbachsvej 31, 2. tv. Beboelse 47 44 157 Offenbachsvej
 31, 2. mf. Beboelse 46 43 158 Offenbachsvej 31, 2. th.
 Beboelse 53 50 159 Offenbachsvej 31, 3. Beboelse 111 104
 8.692 8.007

I alt 14.071 12.967

Generalforsamling.

§ 2

Stk. 1.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem,
 hvem afgørelsen vedrører, indbringes for
 generalforsamlingen.

Stk. 2.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved
 stemmeflerhed efter fordelingstal. Såfremt et medlem ejer
 flere lejligheder, er han stemmeberettiget for samtlige
 lejligheder; dog med respekt af Ejerslejlighedslovens § 2, stk.
 4.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele
 og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om
 ændring i denne vedtægt kræves dog, at mindst 2/3 af de
 stemmeberettigede medlemmer – efter antal og fordelingstal –
 er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af
 de afgivne ja- og nej-stemmer – efter antal og fordelingstal –
 stemmer for det stillede forslag.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har
 opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne ja- og
 nej-stemmer – efter antal og fordelingstal – afholdes ny
 generalforsamling inden 2 måneder, og på denne kan
 forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med
 2/3 af de afgivne ja- og nej-stemmer efter antal og
 fordelingstal.

Ordinær generalforsamling.

§ 3 Stk. 1.

Hvert år afholdes inden udgangen af maj måned
 generalforsamling. Dagsordenen 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 jfr. punkt 4.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Øvrige forslag fra bestyrelse og medlemmer.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

10. Valg af administrator.

11. Valg af revisor.

12. Eventuelt.

Stk. 2.

Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelse sker med brev eller alternativt via mail til den af det enkelte medlem oplyste postadresse eller mailadresse.

Det er det enkelte medlems eget ansvar og risiko, dersom forsendelser til medlemmet går tabt, med mindre medlemmet kan påvise, at tabet skyldes fejl begået af bestyrelsen eller administrator.

Bilag til indkaldelsen (bestyrelsens beretning, årsregnskab, budget, eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer samt alle øvrige bilag) udsendes ikke sammen med denne. Disse er i stedet tilgængelige på foreningens og/eller administrators hjemmeside, således at det enkelte medlem selv kan hente disse.

Stk. 3.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Forslag.

§ 4

Stk. 1.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af den ordinære generalforsamling.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal indsendes til ejerforeningens til enhver tid værende administrator, således at det er denne i hænde senest den 1. februar.

Ekstraordinær generalforsamling.

§ 5

Stk. 1.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Ekstraordinær generalforsamling anmodet af medlemmerne jfr. ovenstående skal – med mindre det rent praktisk ikke kan lade sig gøre – være afholdt senest to måneder efter, at anmodning herom er indgivet til bestyrelsen.

Stk. 2.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelse sker med brev eller alternativt via mail til den af det enkelte medlem oplyste postadresse eller mailadresse.

Det er det enkelte medlems eget ansvar og risiko, dersom forsendelser til medlemmet går tabt, med mindre medlemmet kan påvise, at tabet skyldes fejl begået af bestyrelsen eller administrator.

Bilag til indkaldelsen udsendes ikke sammen med denne.

Disse er i stedet tilgængelige på foreningens og/eller administrators hjemmeside, således at det enkelte medlem selv kan hente disse.

Stk. 3.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stemmeret og fuldmagt.

§ 6

Stk. 1.

Ethvert medlem har stemmeret i forhold til sit fordelingstal.

Stk. 2.

Stemmeretten kan udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

En fuldmagtshaver kan kun afgive stemme i henhold til to fuldmagter.

Undtaget fra denne begrænsning er dog bestyrelsen (ikke de respektive bestyrelsesmedlemmer), som således uden begrænsning kan repræsentere eventuelt afgivne fuldmagter udstedt til bestyrelsen i stedet for til en individuel person.

Bestyrelsen kan dog ikke modtage blanco-fuldmagter.

Fuldmagter udstedt til et specifikt bestyrelsesmedlem er fortsat underlagt ovenstående begrænsning.

Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen. Stk. 3.

Dirigenten kan begrænse taleretten til én person pr. lejlighed. Dirigent og referat.

§ 7

Stk. 1.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2.

Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og tilstræbes at være tilgængeligt for medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Information om at referatet er tilgængeligt for medlemmerne udsendes med brev eller alternativt via mail til den af det enkelte medlem oplyste postadresse eller mailadresse.

Det er det enkelte medlems eget ansvar og risiko, dersom forsendelser til medlemmet går tabt, med mindre medlemmet kan påvise, at tabet skyldes fejl begået af bestyrelsen eller administrator.

Referat fra generalforsamlingen med tilhørende bilag er tilgængeligt på foreningens og/eller administrators hjemmeside, således at det enkelte medlem selv kan hente dette.

Bestyrelsens medlemmer.

§ 8

Stk. 1.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand og en næstformand.

Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevende og myndige husstandsmedlemmer. Derudover er et medlems børn, der bebor dennes lejlighed i foreningen, også valgbare.

Hver lejlighed kan kun være repræsenteret med ét medlem.

Stk. 2.

Bestyrelsens medlemmer og suppleanter afgår hvert år.

Genvalg kan finde sted. Stk. 3.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære

generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte

suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter,

indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stk. 4.

Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Bestyrelsens pligter.

§ 9

Stk. 1.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 3.

Bestyrelsen har ansvar for såvel ansættelse som afskedigelse af varmemester/viceværtfirma. Arbejdsbeskrivelse og opfølgning herpå varetages ligeledes af bestyrelsen.

Stk. 4.

Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Ved udsendelse af påkrav om manglende betaling af bidrag skal skyldneren betale et rykkergebyr svarende til det i Lejeloven til enhver tid gældende påkravsgebyr til administrator samt renter til ejerforeningen. Såfremt restancen samt eventuelle rykkergebyrer m.v. ikke er indbetalt i henhold til den i påkravet angivne frist, kan ejerforeningen uden yderligere varsel overgive fordringen til retslig inkasso. Betales restancen fortsat ikke, kan ejerforeningen begære ejerlejligheden på tvangsauktion.

Stk. 5.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det. Stk. 6.

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

Stk. 7.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved

simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens – eller i hans forfald næstformandens – stemme udslaget.

Stk. 8.

Såfremt bestyrelsen behandler et emne, der direkte vedrører et eller flere bestyrelsesmedlemmer, kan disse ikke deltage i behandlingen heraf.

Stk. 9.

Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet forelægges til godkendelse senest på det efterfølgende møde.

Stk. 10.

Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

Stk. 11.

Bestyrelsen eller generalforsamlingen kan beslutte, at opkrævning af bidrag til ejerforeningen, i det omfang der ikke sker opkrævning efter måler, skal specificeres således, at opkrævning til grundfond, vand/vandafledning, varme og el fremgår særskilt af hver opkrævning.

Administration.

§ 10

Stk. 1.

Det er generalforsamlingen, der ansætter og afskediger administrator.

Stk. 2.

Administrators opgave er at yde bestyrelsen den fornødne bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Stk. 3.

Administrator skal være ansvarsforsikret og omfattet af erstatningsfond eller kaufionsforsikring og forpligtet af regler om god administratorskik. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

Tegningsret.

§ 11

Stk. 1.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf formanden – eller i dennes forfald næstformanden – skal være den ene.

Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond).

§ 12

Stk. 1.

Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10% af de årlige ordinære fællesbidrag excl. varme, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års årlige ordinære fællesbidrag. Opsparingen tilhører ejerforeningen, og den enkelte ejer kan ikke disponere derover.

Beslutning om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling.

Stk. 2.

Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparring i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

Revision.

§ 13

Stk. 1.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Denne skal være statsautoriseret eller registreret. Revisor må ikke være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3.

Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

Årsregnskab.

§ 14 Stk. 1.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2.

Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3.

Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

Vedligeholdelse.

§ 15

Stk. 1.

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse, herunder fornyelse og vedligeholdelse af døre og vinduer mod fællesarealer samt fornyelse og vedligeholdelse af altaner, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varmeanlæg.

Udover ovenstående varetager ejerforeningen også vedligeholdelse og fornyelse af koldt- og varmtvandsledninger for stykket mellem den ovenfor omtalte forgrening ind til de respektive lejligheder og de inde i lejlighederne monterede ballofixer på de pågældende koldt- og varmtvandsledninger.

Stk. 2.

Indvendig vedligeholdelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftspuds, indvendige døre, egne dørlåse og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, vandmålere, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 3.

Al vedligeholdelse af den enkelte ejerlejligheds vinduer, altandør og entredør inkl. karm – såvel indvendigt som

udvendigt, herunder forsegling mellem karm og mur og vinduers hjørnestolper i karnapper – påhviler den til enhver tid værende ejer.

Udvendig maling af ejerlejlighedens vinduer må kun ske med de til enhver tid værende godkendte farver. Det er den siddende bestyrelse, der har ansvaret for, hvilke farver, der kan godkendes.

Ved udskiftning af vinduer og døre skal de nye vinduer og døre have samme profil og generelle udseende, som de eksisterende.

Nye vinduer og døre skal godkendes af bestyrelsen eller varmemester og skal i øvrigt overholde de til enhver tid gældende krav fra offentlige myndigheder. Stk. 4.

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

Stk. 5.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat rimelig frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning på foreningens vegne.

Endvidere kan bestyrelsen i sådanne tilfælde, såfremt den måtte finde det nødvendigt, stille krav om, at ejeren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

I tilfælde af, at lejligheden er udlejet, og lejerer på tilsvarende vis misligholder sine forpligtelser, kan bestyrelsen stille krav om, at lejerer uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

Efterkommes et sådant påbud om fraflytning ikke, kan foreningen lade udsættelse ske ved en umiddelbar fogedforretning.

Ejer hæfter til enhver tid for dennes lejere og disses eventuelle misligholdelse på ejendommen. Det er ejers ansvar, at lejer får udleveret den til enhver tid gældende husorden i ejerforeningen.

Stk. 6.

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiderne af vinduerne eller lade opsætte antenner, paraboler, skilte, reklame m.m. uden bestyrelsens samtykke.

Fælles vedligeholdelse m.v.

§ 16

Stk. 1.

Ethvert medlem er pligtig at indlægge fællesantenneanlæg og andre lignende anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for såvidt et fornødent flertal på en generalforsamling har stemt for sådanne anlægs gennemførelse.

Stk. 2.

Ethvert medlem er pligtig at medvirke til at betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved

moderniseringer, nyinstallationer m.v., for såvidt et fornødent flertal på en generalforsamling har stemt for sådanne projekter.

Stk. 3.

Udgiftsfordelingen sker som udgangspunkt efter fordelingstal. Såfremt de konkrete udgifter er af en sådan karakter, at det anses for værende rimeligt at fordele disse ligeligt for alle ejerlejligheder, eller at det alternativt anses som værende rimeligt helt at undtage enkelte lejligheder for at deltage i fordelingen af udgifterne, kan det ved generalforsamlingsbeslutning vedtages, at en anden fordeling end efter fordelingstal kan anvendes. En sådan generalforsamlingsbeslutning kan ske med samme flertal, som en vedtagelse af selve forslaget uden en sådan særlig udgiftsfordeling.

Stk. 4.

Ethvert medlem er pligtig til at give de af bestyrelsen eller administrator anviste håndværkere og/eller rådgivere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering m.v. eller ombygninger. Såfremt lejligheden ikke er tilgængelig p.g.a. manglende tilstedeværelse eller aflevering af nøgle, er det bestyrelsen eller dennes stedfortræder tilladt at sikre sig adgang til lejligheden på anden vis; om fornødent med Fogedrettens medvirken. Alle eventuelle udgifter hertil påhviler det pågældende medlem.

Erhverv.

§ 17

Stk. 1.

Der må ikke foretages udlejning til erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke.

Stk. 2.

Undtaget fra stk. 1 er de lejligheder, som jfr. nærværende vedtægters § 1, stk. 3 allerede er godkendt til erhverv.

Udlejning.

§ 18

Stk. 1.

Udlejning af en ejerlejlighed kan ske uden forudgående godkendelse.

Dog skal den til enhver tid værende administrator tilstilles kopi af den af begge parter underskrevne lejekontrakt inden lejeperiodens begyndelse.

Stk. 2.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed skal det i lejekontrakten specifikt være anført, at ejerforeningen over for lejer har samme beføjelser ved lejerens krænkelse af de forpligtelser, der påhviler ham, som en ejer har over for en lejer i henhold til Lejelovent og den gældende husorden, foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejerne, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

Husorden.

§ 19

Stk. 1.

Bestyrelsen skal udarbejde en husorden, der skal tilsigte at skabe ordnede forhold på ejendommen og skabe et sådant

miljø, at det enkelte medlem kan anvende sin ejerlejlighed i overensstemmelse med de i lejelovgivningen anførte regler for almindelige lejligheder.

Stk. 2.

Såfremt et medlem overtræder den af generalforsamlingen godkendte husorden, kan bestyrelsen – såfremt den måtte finde det nødvendigt – stille krav om, at ejeren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

I tilfælde af, at lejligheden er udlejet, og lejerer på tilsvarende vis misligholder sine forpligtelser, kan bestyrelsen stille krav om, at lejerer uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

Efterkommes et sådant påbud om fraflytning ikke, kan foreningen lade udsættelse ske ved en umiddelbar fogedforretning.

Ejer hæfter til enhver tid for dennes lejere og disses eventuelle misligholdelse på ejendommen. Det er ejers ansvar, at lejer får udleveret den til enhver tid gældende husorden i ejerforeningen.

Pantsikkerhed.

§ 20

Stk. 1.

Nærværende vedtægt tinglyses pantstiftende for kr. 55.000,00 i ejerlejlighederne nr. 1-91 (matr.nr. 291 Kongens Enghave) og ejerlejlighederne nr. 1-159 (matr.nr. 294 Kongens Enghave).

Stk. 2.

Pantstiftelsens maksimum er fastsat efter de beløb, der for tiden gælder i henhold til Bekendtgørelse nr. 1148 af 5. december 2005 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling, § 23, stk. 6. Når det i henhold til den nævnte bekendtgørelse eller det i henhold til den enhver tid gældende bekendtgørelse fastsatte beløb reguleres, kan ejerforeningens ordinære eller ekstraordinære generalforsamling med bindende virkning for samtlige lejlighedsejere ved simpel stemmeflerhed beslutte, at pantstiftelsen for de enkelte ejerlejligheder reguleres tilsvarende.

Stk. 3.

Bortfalder reglerne i den foregående stk. omtalte bekendtgørelse eller de til enhver tid gældende regler, skal bestyrelsen fremsætte forslag til en ny reguleringsbestemmelse, der kompenserer for fremtidige ændringer i det almindelige prisniveau uden at vanskeliggøre vilkårene for optagelse af realkreditlån i ejerlejlighederne. Bestyrelsens forslag i henhold til nærværende stk. skal vedtages med det for vedtægtsændringer gældende kvalificerede flertal. Stk. 4.

Pantstiftelsen har oprykkende pant efter de på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af pantstiftelsen hvilende hæftelser. Ved første ejerskifte efter tinglysning af pantstiftelsen har sælger og køber overfor ejerforeningen pligt til at sikre, at den på ejerlejligheden tinglyste pantstiftelse med efterfølgende reguleringer opnår 1.-prioritet panteret i ejerlejligheden.

Når nærværende vedtægter kan opnå 1.-prioritet, skal de til ejerforeningen håndpantsette ejerpantebreve aflyses.

Stk. 5.

Pantstiftelsen tjener ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere lejlighedsejere måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelsen af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

Stk. 6.

Opnås der ved salg på tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen, har auktionskøber pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelsen på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende som anført.

Stk. 7.

I de tilfælde, hvor ejerforeningen skridder til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

Stk. 8.

For ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til Retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

Stk. 9.

En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte, at forhøje det beløb, som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.

Foreningens opløsning.

§ 21

Stk. 1.

Forslag om foreningens opløsning kan kun vedtages énstemmigt med tilslutning fra samtlige medlemmer.

Tinglysning.

§ 22

Stk. 1.

Nærværende dokument begæres tinglyst som servitut på ejendommen matr.nr. 291 Kongens Enghave, beliggende Offenbachsvej 33-39, Borgmester Christiansensgade 2-4 og Sjælør Boulevard 34-42 samt på ejendommen matr.nr. 294 Kongens Enghave, beliggende Sjælør Boulevard 20-32, Mozartsvej 26-30 og Offenbachsvej 19-31 og de herfra udstykkede ejerlejligheder som gensidigt berettigende og bebyrdende deklaration. Deklarationen respekterer uden særlig påtegning de på nuværende tidspunkt lyste kredit-, hypotekforenings- samt reallånefondmidler uden kaution og rykker op, efterhånden som de afdrages eller til et forud fastsat tidspunkt indfries.

Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse eller administrator samt enhver ejerlejlighedsejer.

Med hensyn til de i ejendommen og de enkelte ejerlejligheder påhvilende prioriteter, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens og lejlighedernes blade i tingbogen.

FØLGENDE HÆFTELSE

RESPEKTERES:

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Nummer: 1
 Landsejerlav: Kongens Enghave, København
 Matrikelnummer: 0291

Dato/løbenummer: 11.09.2007-124705-01
 Dokumenttype: Realkreditpantebrev
 Hovedstol: 1.210.000 DKK
 Kreditor: Realkredit Danmark

Dato/løbenummer: 14.11.2002-159832-01
 Dokumenttype: Ejerpantebrev
 Hovedstol: 160.000 DKK
 Kreditor: Christian Bjørn Petersen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Nummer: 2
 Landsejerlav: Kongens Enghave, København
 Matrikelnummer: 0291

Dato/løbenummer: 23.02.2015-1006115785
 Dokumenttype: Sdro-pantebrev
 Hovedstol: 836.000 DKK
 Rentesats: 2 %
 Låntype: Obligationslån
 Kreditor: REALKREDIT DANMARK A/S

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Nummer: 3
 Landsejerlav: Kongens Enghave, København
 Matrikelnummer: 0291

Dato/løbenummer: 09.01.2008-3628-01
 Dokumenttype: Realkreditpantebrev
 Hovedstol: 1.009.000 DKK
 Kreditor: Totalkredit A/S

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Nummer: 4
 Landsejerlav: Kongens Enghave, København
 Matrikelnummer: 0291

Dato/løbenummer: 24.04.2010-1000661204
 Dokumenttype: Realkreditpantebrev
 Hovedstol: 538.000 DKK
 Rentesats: 2,0624 %
 Låntype: Kontantlån
 Særlige lånevilkår: Refinansiering
 Kontantlån
 Stående lån
 Mulighed for afdragsfrihed

Dato/løbenummer:	03.05.2002-61553-01
Prioritet:	11
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	37.000 DKK
Kreditor:	Mads Fløe Holm
Dato/løbenummer:	23.07.2015-1006580677
Prioritet:	13
Dokumenttype:	Sdro-pantebrev
Hovedstol:	1.494.000 DKK
Rentesats:	3,5 %
Låntype:	Obligationslån
Særlige lånevilkår:	Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor:	REALKREDIT DANMARK A/S

RESULTAT AF TINGLYSNING

EJENDOM:	
Adresse:	Sjælør Boulevard 34 2450 København SV
Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Kongens Enghave, København
Matrikelnummer:	0291

STATUS:	
	Tinglyst

TINGLYSNINGSDATO:	
	19.08.2015 11:17:14

DOKUMENTTYPE:	
	Påtegning

DATO/LØBENUMMER:	
	23.07.2015-1006589996

BEMÆRKNINGER:	
	Dokumentet er endeligt indført.

E/F Seierøehus

År 2025, tirsdag den 18. marts kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Seierøehus i Karens Minde Kulturhus, Wagnersvej 19, 2450 København SV.

Til stede på generalforsamlingen var ejerne af lejlighederne nr.:

Matr.nr. 291 Kongens Enghave: 18, 35, 43, 51, 52, 53, 56, 63, 66, 67, 78 og 79.

Matr.nr. 294 Kongens Enghave: 13, 30, 43, 45, 48, 50, 70, 78, 84, 86, 92, 93, 96, 102, 127, 129, 149, 150, 157 og 159.

Repræsenteret ved fuldmagt var ejerne af lejlighederne nr.:

Matr.nr. 291 Kongens Enghave: 80, 81, 88, 89 og 91.

Matr.nr. 294 Kongens Enghave: 29, 95, 97 og 98.

I alt deltog pr. fordelingstal 2.451/12.967 og efter antal lejligheder 41/248.

Ejerlejlighed nr. 81 (*fordelingstal 18*), nr. 88 (*fordelingstal 17*), 89 (*fordelingstal 17*) og 91 (*fordelingstal 23*) – alle matr.nr. 291 Kongens Enghave – udgår af såvel de stemmeberettigede fordelingstal og efter antal, idet disse er ejet af ejerforeningen.

Renset for alle ikke stemmeberettigede ejerlejligheder i ejerforeningen fremkommer følgende maksimale antal stemmer:

**12.892 pr. fordelingstal
244 efter antal**

Efter denne korrektion deltog pr. fordelingstal 2.376/12.892 svarende til 18,43% og efter antal lejligheder 37/244 svarende til 15,16%.

Som repræsentant for Boligexperten Administration A/S deltog ejendomsadministrator Steffen Boesdal.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år (***bilag 1***).
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag jfr. punkt 7.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Øvrige forslag fra bestyrelse og medlemmer.
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om en opgradering af ejendommens el-installationer (***bilag 2***).
 Projektet forventes gennemført inden for en samlet budgetramme på kr. 1.500.000,-.
 Projektet finansieres af foreningens egne opsparede midler.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af administrator.
11. Valg af revisor.

E/F Seierøehus

12. Eventuelt.

- Ad 1. Steffen Boesdal valgtes til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Ingen havde indvendinger herimod.

Steffen Boesdal valgtes ligeledes som referent.

- Ad 2. Formanden henviste til den udsendte beretning og havde ingen supplerende bemærkninger hertil.

Beretningen blev med nogle få bemærkninger taget til efterretning.

- Ad 3. Steffen Boesdal gennemgik i korte træk årsregnskabet, der udviste et overskud på

kr. 641.742,-,

som bestyrelsen foreslår overført til kommende år.

Når der ses bort fra opsparingerne til henholdsvis grundfonden og den midlertidige opsparring udgør det reelle driftsresultat et beskedent underskud på kr. 179.229,-.

Herefter andrager ejerforeningens egenkapital kr. 3.672.910,- inklusive de to opsparinger på i alt kr. 1.581.974,-.

Det kunne endvidere konstateres, at størrelsen af den tinglyste sikkerhed i lejlighederne p.t. androg kr. 80.000,-. Sikkerheden er tinglyst i form af pantstiftende vedtægter i alle lejligheder.

Der er en positiv budgetafvigelse på cirka kr. 44.000,- for så vidt angår vandforbruget. Dette skyldes en tilbagebetaling for 2023 på samme beløb. Forbruget i 2023 lå cirka 10% lavere end de foregående år.

For så vidt angår den løbende vedligeholdelse så overstiger denne post budgettet med godt kr. 230.000,-. Dette skyldes primært nogle få større udgifter til rensning af tagrender/-nedløb, murerreparationer af soklerne i gården, en udskiftning af samtlige radiatormålere samt endnu et år med mange reparationer af Offenbachsvej.

Den store samlede renovering af Offenbachsvej forventes gennemført i 2025, da man nu er kommet i dialog med naboforeningerne, der skal bære deres andel af udgifterne.

Årsregnskabet blev efter besvarelse af nogle få spørgsmål herefter énstemmigt vedtaget.

- Ad 4. Foreningen har i 2024 fået udarbejdet et brandtjek. Dette ligger tilgængeligt i beboernes dokumentarkiv i ProBo. Bestyrelsen er p.t. i færd med at undersøge, hvorledes man skal forholde sig til resultatet af gennemgangen.

Det blev fra flere af de fremmødte bemærket, at man har haft problemer med stoppede faldstammer. Bestyrelsen tog dette ad notam.

- Ad 5. Der var intet at behandle under dette punkt.

E/F Seierøhus

Ad 6. Steffen Boesdal gennemgik budget 2025 med fællesudgifter på i alt

kr. 4.632.000,-,

hvilket svarer til en stigning på 3% i forhold til sidste år.

Hertil kommer indbetaling til henholdsvis grundfonden med 21,- kr./årligt pr. fordelingstal samt den ekstraordinære opsparing til vedligeholdelsesarbejder med 40,- kr./årligt pr. fordelingstal.

Budgettet indeholder ingen væsentlige ændringer i forhold til sidste års budget.

Til posten "løbende reparation og vedligeholdelse" er der igen i år afsat kr. 800.000,-. Under "planlagt reparation og vedligeholdelse" er der i år afsat i alt kr. 3.785.000,-. En specifikation af dette beløb fremgår af budgettets side 2.

Budgettet udviser samlet set et underskud på kr. 3.088.000,-. Underskuddet inddækkes af ejerforeningens allerede opsparede midler.

Dirigenten bemærkede, at bestyrelsens forslag om igangsættelse af etape II af opgraderingen af el-installationer er indregnet i budgettet. Såfremt forslag ikke vedtages, vil denne post udgå af budgettet.

Budget 2025 blev énstemmigt vedtaget.

Herefter redegjorde Steffen Boesdal kort for bestyrelsens forslag om en stigning af fællesudgifterne på 3% med virkning pr. 1. januar 2026.

Budget 2026 blev ligeledes énstemmigt vedtaget.

Ad 7. a) Formanden indledte med kort at redegøre for baggrunden for, at bestyrelsen ønsker at igangsætte næste etape af opgraderingen allerede nu.

Der blev spurgt ind til, hvad tidsplanen vil være, og hvorledes beboerne vil blive varslet. Hertil blev svaret, at det vil man se på, såfremt forslaget vedtages.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, kunne dirigenten sætte forslaget til afstemning. Det kunne her konstateres, at forslaget blev énstemmigt vedtaget.

Ad 8. Fatima Sabir,
Hans Christian Hansen,
Christian Myrndorff og
Søren Stener
genvalgtes alle som bestyrelsesmedlemmer for en 1-årig periode.

Amy Arnt Dickie
nyvalgtes som bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

(Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig med Fatima Sabir som formand)

Ad 9. 1. suppleant: Helene Reck Repsdorph genvalgtes for en 1-årig periode.
2. suppleant: Olivia My Meldgaard Rynkjøb nyvalgtes for en 1-årig periode.

Ad 10. Boligexperten Administration A/S genvalgtes som foreningens administrator.

E/F Seierøehus

Ad 11. DataRevision genvalgte som foreningens revisor.

Ad 12. Der var intet at referere under dette punkt.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 19.05.

København, den 19. marts 2025

Som dirigent:

Som formand:

Steffen Boesdal

Fatima Sabir

- Bilag:
1. Bestyrelsens beretning (*er udsendt forinden generalforsamlingen*)
 2. Bestyrelsens forslag om opgradering af el-installationer (*er udsendt forinden generalforsamlingen*)

Bestyrelsens beretning 2025

Bestyrelsen vil gerne starte med at sige tak for endnu et godt år, hvor vi har fået forbedret flere forhold i foreningens fysiske rammer, har glade beboere og ejere og har et godt samarbejde i bestyrelsen og med foreningens gårdlaug, administrator og ejendomsinspektør. Af de mange ting vil vi her gerne nævne nogle punkter fra året, der er gået.

Gården

Vi har et dejligt gårdmiljø, som vi gerne vil bevare. Det er dejligt at gården blive brugt af legende børn, til fødselsdage og så videre. Men jfr. husordenen er det ikke tilladt at lufte hunde i gården, og vi har derfor sat skilte op, så det bliver lettere at huske denne regel.

En del af gården er reserveret til skrald, men desværre oplever vi, at skraldesorteringen ikke altid overholdes. Her vil vi gerne minde om, at når skrald sorteres forkert bliver det ikke afhentet af kommunen, og vi skal selv bortskaffe det. Det kommer i sidste ende koste os alle sammen ekstra penge. Derfor opfordrer vi til at man følger reglerne og holder arealerne rent og pænt

Brandeftersyn

Der er foretaget brandeftersyn på ejendommen af DBI Brand og sikkerhed. Rapporten viser, at der forhold, som vi skal se på. Bestyrelsen har indledt et samarbejde med SBS byggerådgivning. De hjælper med at få gennemgået rapporten og få lavet et overblik over de arbejder, vi anbefales at lave. Vi vil sende information ud, når vi har en konkret arbejdsplan.

Godkendelse af ombygning

Vi får forsat mange henvendelser om ændringer i forbindelse med renovering/ ombygninger af lejligheder. I den forbindelse er det vigtigt, at man i god tid indsender ansøgninger til bestyrelsen. Nogle forhold kan behandles over mail, mens andre kræver at bestyrelsen mødes. Da bestyrelsen kun mødes 10 gange om året, kan der forekomme ventetid mellem møderne. Husk at bestyrelsesarbejdet er frivilligt, og at vi besvarer mails så hurtigt som muligt under det vilkår, at bestyrelsesarbejdet foregår i vores fritid.

VVS

H.U.S. VVS blevet lagt sammen med Suenson VVS, som allerede har udført flere store opgaver op ejendommen, herunder optimering af vores varmecentral. Vi har en god dialog med Suenson og ser frem i et godt samarbejder fremadrettet også.

El-projekt

Vi har opstartet projektet med at få mere strøm ind i bygningen, arbejdet er sat i gang og kommer til at løbe hen over den næste mange måneder. Det bliver en stor forbedring på ejendommen, da vi i stadig større grad modtager forstørrelser om ekstra el ind til de enkelte lejligheder.

Bestilling af håndværker

Ved arbejder, der skal udføres på ejendommens fællesinstallationer (*f.eks. stigstreng og faldstammer*), skal foreningens håndværkere altid anvendes. Dette arbejde skal altid bestilles gennem ejendomsinspektør, Andreas Kofod. Dette gælder også ved akutte situationer. Hvis ejere eller beboere selv, der bestiller arbejdet uden af have det godkendt af Andreas først, kommer vedkommende selv til at betale.

Vi har desværre oplevet, at dette ikke altid bliver fulgt, så derfor vil vi gerne henlede opmærksomheden på dette.

Huller i vejen (Offenbachsvej)

Vejen er forsat meget slidt. Bestyrelsen er i dialog med nabeforeningerne om en løsning. Derudover er vi i dialog med kommunen om ejerforhold, og i den forbindelse vil der blive lavet en vejteællingen, så brugen af vejen kan blive kortlagt. Bestyrelsen mener, at vejen bliver brugt til gennemkørsel og ikke kun af boende i de tre foreninger, der ejer vejen.

Gårdlaug

I løbet af det sidste år har Gårdlauget afholdt arbejdsdage, hvor fællesområderne har fået en tur til glæde for os alle i foreningen. Gårdlauget har også afholdt halloween og fastelavn. Fremtidige arrangementer kan ses på opslag i opgangen.

Tak for det gode samarbejde

Vi vil gerne igen i år sige tak for et godt år med mange henvendelser.

I bestyrelsen vægter vi dialogen højt. Men vi henstiller til, at bestyrelsen udelukkende kontaktes på mail på bestyrelsen@seieroehus.dk.

I bestyrelsen er vi privilegerede af generalforsamlingen med mandat til at lave arbejder, der sikrer en god drift og optimering af vores ejendom. Men vores arbejde er frivilligt. Og vi håber, at flere vil huske det i deres mails og huske, at en god tone skaber et godt samarbejde.

Til slut vil vi gerne sige tak til vores ejendomsadministrator [Steffen Boesdal](#) og ejendomsinspektør [Andreas Kofod](#). Vi har et godt og værdsat samarbejde med begge.

Tak for året 2024-2025

Forslag til ejerforeningens ordinære generalforsamling den 18. marts 2025**Motivation:**

I forbindelse med det netop igangsatte el-projekt, som blev godkendt på generalforsamlingen i 2024, med at få tilført mere strøm til ejendommen, ser bestyrelsen et behov for at få ført strømmen op i alle opgange i samme ombæring.

Den oprindelige plan var at udføre dette løbende over de kommende år. Men vi oplever en stigende efterspørgsel fra ejere – særligt i forbindelse med renoveringer – hvor der er behov for øget el-kapacitet snarest muligt. Derfor har bestyrelsen undersøgt muligheden for at udvide det oprindelige projekt, der indebærer fremføring af el op i opgangene. Herefter vil den enkelte ejer få mulighed for at tilslutte sig for egen regning.

Derudover har bestyrelsen indhentet et godt tilbud fra El-Partner, som gør, at vi ser en besparelse ved at lave projektet samlet fremfor fordelt over de kommende år.

Forslag:

Bestyrelsen stiller på den baggrund forslag om at udvide el-projektet til også at inkludere gennemførelse af strømmen op i opgangene, så de enkelte lejligheder herefter vil kunne tilslutte sig den ønskede ekstra strøm hurtigere.

Ekstraarbejdet vil kunne gennemføres for kr. 1.000.000,-, hvilket kan finansieres af foreningens opsparede midler.

Bestyrelsen for E/F Seierøehus

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

Steffen Boesdal

Navn returneret af MitId: Steffen Boesdal

Dirigent

ID: 2f36f07f-1d10-4aff-aa76-e841b8c23757

IP-adresse: 85.129.0.210:33752

Dato for underskrift: 25-03-2025 20:32:33 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId

**Fatima Sabir**

Navn returneret af MitId: Fatima Sabir

Bestyrelsesformand

På vegne af E/F Seierøhus (346)

ID: 6ff70c38-0b2a-4157-9b98-f4eb6a150d51

IP-adresse: 89.23.224.66:64590

Dato for underskrift: 25-03-2025 20:33:06 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



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

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

E/F Seierøhus

År 2026, tirsdag den 17. marts kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Seierøhus i Karens Minde Kulturhus, Wagnersvej 19, 2450 København SV.

Til stede på generalforsamlingen var ejerne af lejlighederne nr.:

Matr.nr. 291 Kongens Enghave: 6, 12, 35, 38, 43, 48, 50, 51, 52, 63, 66, 78, 79, 82, 85 og 87.

Matr.nr. 294 Kongens Enghave: 13, 29, 30, 35, 43, 45, 48, 49, 57, 74, 84, 86, 93, 96, 98, 129, 131, 139, 148, 149 og 151.

Repræsenteret ved fuldmagt var ejerne af lejlighederne nr.:

Matr.nr. 291 Kongens Enghave: 18, 20, 46, 47, 80, 81, 88, 89 og 91.

Matr.nr. 294 Kongens Enghave: 4, 23, 70, 117 og 142.

I alt deltog pr. fordelingstal 3.018/12.993 og efter antal lejligheder 52/248.

Ejerlejlighed nr. 81 (*fordelingstal 18*), nr. 88 (*fordelingstal 17*), 89 (*fordelingstal 17*) og 91 (*fordelingstal 23*) – alle matr.nr. 291 Kongens Enghave – udgår af såvel de stemmeberettigede fordelingstal og efter antal, idet disse er ejet af ejerforeningen.

Renset for alle ikke stemmeberettigede ejerlejligheder i ejerforeningen fremkommer følgende maksimale antal stemmer:

**12.918 pr. fordelingstal
244 efter antal**

Efter denne korrektion deltog pr. fordelingstal 2.943/12.918 svarende til 22,78% og efter antal lejligheder 48/244 svarende til 19,67%.

Som repræsentant for Boligexperten Administration A/S deltog ejendomsadministrator Steffen Boesdal.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år (***bilag 1***).
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag jfr. punkt 7.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Øvrige forslag fra bestyrelse og medlemmer.
 - a) AKJ Ejendomme ApS stiller forslag om, at generalforsamlingen godkender, at ejerlejlighederne nr. 37 (*Borgmester Christiansensgade 2, st. mf.*) og nr. 46 (*Sjælør Boulevard 42, st. tv.*) (*begge ejerlejligheder beliggende på matr.nr. 291 Kongens Enghave, København*) konverteres fra erhverv til bolig. Dette dog under forudsætning af, at ejer opnår kommunens godkendelse heraf (***bilag 2***).
 - b) Zealand Housing ApS stiller forslag om, at generalforsamlingen godkender, at ejerlejlighed nr. 38 (*Borgmester Christiansensgade 2, st. th.*) (*beliggende på matr.nr. 291 Kongens Enghave, København*) konverteres fra erhverv til bolig. Dette dog under forudsætning af, at ejer opnår kommunens godkendelse heraf (***bilag 3***).

E/F Seierøhus

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af administrator.
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt.

- Ad 1. Steffen Boesdal valgtes til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Ingen havde indvendinger herimod.

Steffen Boesdal valgtes ligeledes som referent.

- Ad 2. Formanden henviste til den udsendte beretning og supplerede blot denne med nogle få bemærkninger.

Der blev spurgt ind til status i forhold til det notat fra brandtjekket af ejendommen, der ligger tilgængeligt i beboernes dokumentarkiv. Hertil kunne bestyrelsen oplyse, at det har været en relativt kompliceret sag af komme til bunds i for at sikre sig, at man finder den helt korrekte løsning på de anførte problemstillinger. Man er i dialog med ejerforeningens byggetekniske rådgivere og afventer p.t. resultatet af en kontrol af undertaget. Ejerne vil blive informeret yderligere, lige så snart der foreligger en afklaring.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

- Ad 3. Steffen Boesdal gennemgik i korte træk årsregnskabet, der udviste et overskud på

kr. 312.485,-,

som bestyrelsen foreslår overført til kommende år.

Når der ses bort fra opsparingerne til henholdsvis grundfonden og den midlertidige opsparing udgør det reelle driftsresultat et underskud på kr. 478.502,-.

Herefter andrager ejerforeningens egenkapital kr. 3.985.394,- inklusive de to opsparinger på i alt kr. 2.372.961,-.

Det kunne endvidere konstateres, at størrelsen af den tinglyste sikkerhed i lejlighederne p.t. androg kr. 72.000,-. Sikkerheden er tinglyst i form af pantstiftende vedtægter i alle lejligheder.

Det forgangne år bød desværre på uindbudt besøg af væggelus flere steder i ejendommen. Problemet blev løst. Men bekæmpelsen kostede i alt ejerforeningen cirka kr. 278.000,-, som ikke var budgetteret.

For så vidt angår den løbende vedligeholdelse så overstiger denne post budgettet med godt kr. 68.000,- inklusive udgiften til porten, der i regnskabet er vist i note 3.

Den store samlede renovering af Offenbachsvej er fortsat ikke gennemført, idet man blandt andre afventer kommunens stillingtagen til den trafiktælling, der har været gennemført. Derudover kører el-projektet fortsat, hvorfor restbudgettet er overført til 2026.

Årsregnskabet blev efter besvarelse af nogle få spørgsmål herefter énstemmigt vedtaget.

E/F Seierøhus

Ad 4. Foreningen har i 2024 fået udarbejdet et brandtjek. Dette ligger tilgængeligt i beboernes dokumentarkiv i ProBo. Bestyrelsen er som oplyst p.t. i færd med at undersøge, hvorledes man skal forholde sig til resultatet af gennemgangen.

Ad 5. Der var intet at behandle under dette punkt.

Ad 6. Steffen Boesdal gennemgik budget 2026 med fællesudgifter på i alt

kr. 4.888.000,-,

hvilket svarer til en stigning på 3% i forhold til sidste år.

Hertil kommer indbetaling til henholdsvis grundfonden med 61,- kr./årligt pr. fordelingstal (*beløbet svarer til, hvad der hidtil samlet har været opkrævet til henholdsvis grundfond og særlig opsparing*).

Budgettet indeholder ingen væsentlige ændringer i forhold til sidste års budget.

Udgifterne til dagrenovation er dog faldet med cirka 10% i forhold til sidste år.

Til posten "løbende reparation og vedligeholdelse" er der igen i år afsat kr. 800.000,-. Under "planlagt reparation og vedligeholdelse" er der i år afsat i alt kr. 2.987.000,-. En specifikation af dette beløb fremgår af budgettets side 2.

Budgettet udviser samlet set et underskud på kr. 2.076.000,-. Underskuddet inddækkes af ejerforeningens allerede opsparede midler.

Budget 2026 blev énstemmigt vedtaget.

Herefter redegjorde Steffen Boesdal kort for bestyrelsens forslag om en stigning af fællesudgifterne på 3% med virkning pr. 1. januar 2027.

Budget 2027 blev ligeledes énstemmigt vedtaget.

Ad 7. a+b) Idet de to fremsatte forslag har samme indhold men blot rent formelt er fremsat som to separate forslag, idet der er forskellige ejere af de pågældende lejligheder, blev begge forslag drøftet som ét samlet punkt og ligeledes sat samlet til afstemning.

Forslagsstillerne indledte med at redegøre for deres tanker bag forslagene og for konsekvenserne for ejerforeningens medlemmer.

Der udspandt sig herefter en længere debat, hvor flere af de tilstedeværende ytrede sig kritisk om forslaget. Der blev blandt andre udtrykt bekymring for, at konverteringen vil give en masse ekstra arbejde for foreningens bestyrelse. Andre mente, at det ville være synd at nedlægge erhverv, som de pågældende betragtede som et af Sydhavnens kendetegn. Der blev opfordret til, at man i stedet gjorde en større indsats for at få lokalerne genudlejet.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, kunne dirigenten sætte begge forslag samlet til afstemning med følgende resultat:

For forslagene stemte	1.267 per fordelingstal	19 lejligheder
Imod forslagene stemte	1.677 per fordelingstal	29 lejligheder
Hverken for eller imod forslagene stemte	0 per fordelingstal	0 lejligheder

E/F Seierøehus

Dirigenten kunne således konstatere, at begge forslag var forkastet.

Ad 8. Fatima Sabir,
Christian Myrndorff,
Søren Stener og
Amy Arnt Dickie
genvalgtes alle som bestyrelsesmedlemmer for en 1-årig periode.

Olivia My Meldgaard Rynkjøb
nyvalgtes som bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

(Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig med Fatima Sabir som formand)

Ad 9. 1. suppleant: Majja Andersen Bekmose nyvalgtes for en 1-årig periode.
2. suppleant: Julius Schjønning Rezai nyvalgtes for en 1-årig periode.

Ad 10. Boligexperten Administration A/S genvalgtes som foreningens administrator.

Ad 11. DataRevision genvalgtes som foreningens revisor.

Ad 12. På forespørgsel kunne bestyrelsen oplyse, at Krea-rummet p.t. er lukket og ikke kan benyttes, idet man har fået oplyst, at rummet ikke opfylder brandkravene for et opholdsrum, idet der mangler en nødudgang. At etablere en sådan har vist sig uforholdsmæssigt dyrt.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 19.47.

København, den 19. marts 2026

Som dirigent:

Som formand:

Steffen Boesdal

Fatima Sabir

- Bilag:
1. Bestyrelsens beretning *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
 2. AKJ Ejendomme ApS' forslag om konvertering fra erhverv til bolig *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
 3. Zealand Housing ApS' forslag om konvertering fra erhverv til bolig *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*

E/F Seierøehus

Bestyrelsens beretning 2026

Bestyrelsen vil gerne starte med at sige tak for samarbejdet i det foregående år. Vi har haft en del udfordringer, som vi er kommet igennem med et godt samarbejde i bestyrelsen, foreningens gårdlaug, administrator og ejendomsinspektør. Af de mange ting vil vi her gerne nævne nogle punkter fra året, der er gået.

Bestyrelsen generelle opgaver

I bestyrelsen er vi 5 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter. Alle - både medlemmer og suppleanter - deltager, og alles meninger og holdninger er med, når der tages beslutninger, og alle får den samme godtgørelse. Det forventes derfor, at alle bidrager i det omfang, det er muligt under den forståelse, at vores bestyrelsesarbejde foregår i vores fritid. Dvs. at alle deltager på møder, og både medlemmer og suppleanter lægger tid i bestyrelsesarbejdet. Der er mange opgaver, og hvis ikke alle tager en del, er der risiko for at nogen bliver slidt ned.

I bestyrelsen har vi bemærket en ændring i forhold til hvordan vi bor sammen i vores ejendom, og har oplevet en stigning i henvendelser vedrørende støj og forhold, som ellers ikke hører til bestyrelsens opgaver. Vi bruger mere tid på disse sager end tidligere bl.a. gennem tilbagemelding, rådgivning, udsendelse af påbud mm, hvilket medfører, at det ikke er muligt at besvare alle henvendelser med det samme. Vi opfordrer alle til at udvise gensidig hensyn for at sikre et godt naboskab og til at undersøge forhold, der ikke er bestyrelsens opgave, før henvendelse. Akutte skader på bygningen samt potentielle personskader har fortsat højeste prioritet, og øvrige henvendelser besvares på førstkommande bestyrelsesmøde

Brandsikring

Bestyrelsen har fået udarbejdet en brandsikringsrapport på ejendommen, der viser forhold, der skal forbedres. Der er nogle små forhold, der er lavet eller hurtigt kan sættes i gang; f.eks. sikre at alle døre i kælderen smækker og skilte om at dørene skal lukkes. Det handler om vores alle sammens sikkerhed, og vi kan hjælpe hinanden ved ikke at sætte kiler eller lignende i dørene for at holde dem åbne. Derudover har vi startet en indsats mod at stille ting i trappeopgangene, kældergange og under trapper. Disse ting udgør en brandrisiko, og vi har flere gange måtte betale for at få ting fjernet. Den største udfordring fra rapporten viser, at der mangler adskillelse på loftet i tagkonstruktionen. Bestyrelsen er i gang med at få lavet nogle forundersøgelser for bedre at kunne vurdere forskellige løsninger. Vi forventer, at der senere i 2026 kommer et forslag til en løsning, og planlægger at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling om dette.

Storskrald og byggeaffald

Vi oplever meget store mængder storskrald, der tilfældigt bliver smidt i skralderummene - inkl. rest- og madaffald, som ikke er storskrald. I nogle tilfælde vil renovationsmedarbejderne ikke tømme vores containere, fordi affaldet ligger i vejen. Vi betaler ekstra for at få ryddet de store mængder affald, og det store arbejde med skraldet tager rigtig meget af vores ejendomsinspektørs tid. Det går fra de andre opgaver, han skal løses i ejendommen. Vi appellerer til, at alle beboere er med til at holde orden i skralderummene, og selv køre på genbrugsstationen med større mængder affald. Vi minder samtidig om, at byggeaffald ikke er storskrald - det skal man selv, eller ens håndværkere, afskaffe på genbrugsstationen.

E/F Seierøhus

Væggelus

Ejerforeningen var i sommer udfordret af væggelus i ejendommen - noget vi gennem vores boligadministrator ved, adskillige andre ejendomme også var. Det krævede mange ressourcer fra bestyrelsen og særligt formanden, som håndterede problemet i sin sommerferie, og problemet var en belastning for de ejere og lejere, som måtte have deres lejligheder behandlet. Gennem et systematisk og godt samarbejde, hvor alle bidrog rigtig godt, fik vi løst problemet. Tak for samarbejdet!

Godkendelse af ombygninger

bestyrelsen modtager fortsat mange henvendelser om ændringer i forbindelse med renoveringer og ombygninger af lejligheder i ejendommen. I den forbindelse er det vigtigt, at man i god tid sender information om sit projekt til bestyrelsen. Nogle forhold kan godkendes over mail, men ofte er der behov for at bestyrelsen mødes for at behandle et projekt. Da bestyrelsen mødes 10 gange om året, kan der forekomme ventetid mellem møderne.

Strøm og ny el

Opgradering af ejendommens el-infrastruktur skrider frem. Der har været udfordringer med Radius, som har været langsomme med at trække strømmen ind til ejendommen. Det store kabelbrud, der har gjort at hele fortovet på Offenbachsvej og noget af Borgmester Christiansens Gade er gravet op, gør, at vi nu får mere el ind til ejendommen, og vi har en forventning om at komme i mål i løbet af sommeren.

Huller i vejen (Offenbachsvej)

Bestyrelsen er fortsat i dialog med kommunen omkring trafikken på Offenbachsvej. Der har været en trafiktælling, der viser, at langt de fleste køretøjer på vejen er gennemkørende. Derfor skal kommunen lave tiltag, der sænker antallet af gennemkørsler. Vi fortsætter med at holde kommunen op på, at der skal laves en løsning, men vi oplever desværre at de arbejder meget langsomt.

Gårdlaug

Bestyrelsen vil gerne takke gårdlauget for at skabe liv i vores gård. Gårdlauget har i år plantet påskelliljer og tulipaner vi alle kan nyde når foråret kommer, og Gårdlauget skaber socialt fællesskab med bl.a. fastelavn, Halloween og meget mere. Vi opfordrer alle til at deltage i gårdlauget og dets projekter.

Krearium

Bestyrelsen har desværre været nødsaget til at forbyde fast ophold i krearummet, da det blev klart for os, efter vi fik gennemgået brandsikkerheden i ejendommen, at der manglede flugtveje. Det har været en tung beslutning, og vi er ærgerlige over, at man på nuværende tidspunkt ikke kan bruge rummet, som ellers er blevet gjort så hyggeligt.

Tak for det gode samarbejde

Vi i bestyrelsen vægter dialogen højt. Men vi henstiller til, at bestyrelsen udelukkende kontaktes på mail på bestyrelsen@seieroehus.dk.

I bestyrelsen er vi privilegerede af, at generalforsamlingen giver os mandat til at lave arbejder, der sikrer en god drift og optimering af vores ejendom. Men vores arbejde er frivilligt, og vi håber, at flere vil huske det i deres korrespondance med os, og husker på at en god tone skaber et godt samarbejde.

E/F Seierøehus

Til slut vil vi gerne sige tak til Helene, som desværre ikke genopstiller til bestyrelsen. Også en særlig stor tak til Hans Christian, som gennem flere års bestyrelsesarbejde har bidraget og ydet en stor indsats med projektstyring, økonomiopfølgning og meget mere. Bestyrelsen siger tak for engagement, hjælpsomhed og altid konstruktiv attitude.

Der skal også lyde en tak til vores ejendomsadministrator, Steffen Boesdal og ejendomsinspektør, Andreas Kofod - vi har et godt og værdsat samarbejde med begge.

Tak for året 2025-2026.

ALEKTO A/S



Forslagsstiller: AKJ Ejendomme ApS

Beskrivelse: Generalforsamlingen anmodes om at meddele principiel godkendelse af, at erhvervslejlighederne beliggende på **Borgmester Christiansens Gade 2, st. mf. og Sjælør Boulevard 42, st. tv.** (nuværende Sjælør Bodega) ombygges og ændrer status fra erhverv til beboelse.

Visualisering af ny facade: I forbindelse med konvertering vil facaden blive ændret. Nedenstående viser en vejledende illustration af den kommende facade.

Nuværende facade



Kommende facade



*den endelige facade kan afvige fra illustrationen.

Beslutningsforslag: Som led i projektet anmodes generalforsamlingen om at bemyndige bestyrelsen at udstede en uindskrænket fuldmagt til ansøger (kommende ejer) til at forestå ansøgningsprocessen hos Københavns Kommune. Da ombygningen kan kræve et samlet eller flere administrative forløb som en del af projektet, anmodes der om mandat til at søge om byggetilladelser enten samlet eller som flere selvstændige ansøgninger. Forslaget behandles særskilt for hver enkelt erhvervslejlighed. En eller flere lejligheder kan overgå til beboelse, uanset status på de øvrige lejligheder i foreningen.

1. **Statusændring:** Generalforsamlingen godkender, at erhvervslejlighederne ombygges til beboelseslejlighed(er). Facaderne bringes i videst muligt omfang til at fremstå identiske med ejendommens øvrige beboelseslejemål (opmuring/vinduesudskiftning).
2. **Økonomi:** Projektet har ingen indvirkning på de øvrige lejligheders ejerudgifter i foreningen. Ombygningen og statusændringen medfører ingen økonomiske udgifter for ejerforeningen eller de øvrige medlemmer. Al ombygning sker for ejers egen regning og risiko.
3. **Myndighedskrav som sikkerhed:** Det bemærkes, at Københavns Kommune administrerer bygningsreglementet (BR18) strengt. Ombygningen påbegyndes først, når der foreligger en endelig byggetilladelse. Dette sikrer ejerforeningen, at projektet lever op til alle gældende krav om blandt andet brandsikring, statik, lydisolering og ventilation.
4. **Fuldmagt:** Bestyrelsen bemyndiges og forpligtes til senest 14 dage efter anmodning at underskrive og udlevere fuldmagt(er) til brug for ansøgning(er) om byggetilladelse(r) hos Københavns Kommune, herunder fuldmagt(er) i de relevante portaler (f.eks. Byg og Miljø). Fuldmagt(erne) skal være uindskrænket i forhold til de krav, kommunen måtte stille for at søge byggetilladelse og give en endelig ibrugtagningstilladelse til beboelse, og kan udstedes til kommende ejer eller dennes rådgiver.

Holdet bag projektet: Holdet består af tre selvstændige erhvervsdrivende med erfaring indenfor ejendomsudvikling. Jacob og Mathias er indehavere af Alekto A/S (<http://alekto.dk/>), hvor de til dagligt arbejder som bygherrerådgivere, og har stor erfaring indenfor en bred vifte af ejendomsprojekter. Adrian har en uddannelsesbaggrund i økonomi og arbejder med økonomi, finansiering og andre administrative opgaver i projektet.

Kontakt os gerne med eventuelle spørgsmål eller andet vedr. projektet

Vedr. byggeri:

Mathias Fruergaard
+4560198464
mf@alekto.dk

Vedr. økonomi, administration og andet:

Adrian Maksymiuk
+4527127647
adrianmiuk@gmail.com

Udtalelser om projektet fra ejendomsmæglere**EDC***"Hej Adrian**Tak for snakken for lidt siden. Som udgangspunkt lyder projektet spændende, og jeg tænker hele ejendommen kommer til at nyde godt af en konvertering fra erhverv til bolig.**Vores erfaring er, at ejendomme uden erhverv - især beväertninger - er lettere at sælge på markedet og generelt opnår foreningens beboere en højere m2-pris.**Sig til hvis du har yderligere spørgsmål og ellers held og lykke med projektet – det skal nok blive godt!**Rigtig god dag**Jonathan Gudmundsson Indehaver, ejendomsmægler, MDE***EDC"****LokalBolig***"Det vil altid være en fordel for beboere i en ejendom at der er så lidt erhverv som muligt. Der er forskellige årsager, bl.a. har erhverv sjældent en interesse i at vedligeholde en ejendom og derfor kan det påvirke negativt i foreningen såfremt en erhvervsdrivende stemmer mod foreningens vedligeholdelses interesser til generalforsamlinger. Yderligere forringer et erhvervslokale også værdien af de ejertejligheder der omkringliggende erhvervet.**Venlig hilsen**Alexander Askholt**Ejendomsmægler MDE, LokalBolig Sydhavn"*

FORSLAG OM KONVERTERING AF ERHVERVSLEJLIGHEDER TIL BEBOELSE

ALEKTO A/S



Forslagsstiller: Zealand Housing ApS

Beskrivelse: Generalforsamlingen anmodes om at meddele principiel godkendelse af, at erhvervslejligheden beliggende på **Borgmester Christiansens Gade 2, st. th.** ombygges og ændrer status fra erhverv til beboelse.

Visualisering af ny facade: I forbindelse med konvertering vil facaden blive ændret. Nedenstående viser en vejledende illustration af den kommende facade.

Nuværende facade



Kommende facade



*den endelige facade kan afvige fra illustrationen.

Beslutningsforslag: Som led i projektet anmodes generalforsamlingen om at bemyndige bestyrelsen at udstede en uindskrænket fuldmagt til ansøger (kommende ejer) til at forestå ansøgningsprocessen hos Københavns Kommune. Da ombygningen kan kræve et samlet eller flere administrative forløb som en del af projektet, anmodes der om mandat til at søge om byggetilladelser enten samlet eller som flere selvstændige ansøgninger.

1. **Statusændring:** Generalforsamlingen godkender, at erhvervslejligheden ombygges til beboelseslejlighed. Facaderne bringes i videst muligt omfang til at fremstå identiske med ejendommens øvrige beboelseslejemål (opmuring/vinduesudskiftning).
2. **Økonomi:** Projektet har ingen indvirkning på de øvrige lejligheders ejerudgifter i foreningen. Ombygningen og statusændringen medfører ingen økonomiske udgifter for ejerforeningen eller de øvrige medlemmer. Al ombygning sker for ejers egen regning og risiko.
3. **Myndighedskrav som sikkerhed:** Det bemærkes, at Københavns Kommune administrerer bygningsreglementet (BR18) strengt. Ombygningen påbegyndes først, når der foreligger en endelig byggetilladelse. Dette sikrer ejerforeningen, at projektet lever op til alle gældende krav om blandt andet brandsikring, statik, lydisolering og ventilation.
4. **Fuldmagt:** Bestyrelsen bemyndiges og forpligtes til senest 14 dage efter anmodning at underskrive og udlevere fuldmagt(er) til brug for ansøgning(er) om byggetilladelse(r) hos Københavns Kommune, herunder fuldmagt(er) i de relevante portaler (f.eks. Byg og Miljø). Fuldmagt(erne) skal være uindskrænket i forhold til de krav, kommunen måtte stille for at søge byggetilladelse og give en endelig ibrugtagningstilladelse til beboelse, og kan udstedes til kommende ejer eller dennes rådgiver.

Holdet bag projektet: Holdet består af tre selvstændige erhvervsdrivende med erfaring indenfor ejendomsudvikling. Jacob og Mathias er indehavere af Alekto A/S (<http://alekto.dk/>), hvor de til dagligt arbejder som bygherrerådgivere, og har stor erfaring indenfor en bred vifte af ejendomsprojekter. Adrian har en uddannelsesbaggrund i økonomi og arbejder med økonomi, finansiering og andre administrative opgaver i projektet.

Kontakt os gerne med eventuelle spørgsmål eller andet vedr. projektet

Vedr. byggeri:

Mathias Fruergaard
+4560198464
mf@alekto.dk

Vedr. økonomi, administration og andet:

Adrian Maksymiuk
+4527127647
adrianmiuk@gmail.com

Udtalelser om projektet fra ejendomsmæglere**EDC**

"Hej Adrian

Tak for snakken for lidt siden. Som udgangspunkt lyder projektet spændende, og jeg tænker hele ejendommen kommer til at nyde godt af en konvertering fra erhverv til bolig.

Vores erfaring er, at ejendomme uden erhverv - især beværtninger - er lettere at sælge på markedet og generelt opnår foreningens beboere en højere m2-pris.

Sig til hvis du har yderligere spørgsmål og ellers held og lykke med projektet – det skal nok blive godt!

Rigtig god dag

Jonathan Gudmundsson Indehaver, ejendomsmægler, MDE

EDC"

LokalBolig

"Det vil altid være en fordel for beboere i en ejendom at der er så lidt erhverv som muligt. Der er forskellige årsager, bl.a. har erhverv sjældent en interesse i at vedligeholde en ejendom og derfor kan det påvirke negativt i foreningen såfremt en erhvervsdrivende stemmer mod foreningens vedligeholdelses interesser til generalforsamlinger. Yderligere forringer et erhvervslokale også værdien af de ejerlejligheder der omkringliggende erhvervet.

Venlig hilsen

Alexander Askholt

Ejendomsmægler MDE, LokalBolig Sydhavn"

List of Signatures, page 1/1

Fatima Sabir

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

Fatima Sabir

Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af E/F Seierøehus (346)

ID: 6ff70c38-0b2a-4157-9b98-f4eb6a150d51

Tidspunkt for underskrift: 2026-03-26 11:04

Underskrevet med MitID

Steffen Boesdal

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

Steffen Boesdal

Rolle: Dirigent

ID: 168e28f2-4707-4494-9c24-d8cf09611407

Tidspunkt for underskrift: 2026-03-24 14:26

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using "U-Logget F.Adt."
E/F Alversdal Boesdal Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Document ID: de1181f2-4157-9b98-f4eb6a150d51

**E/F Seierøhus
Offenbachsvej 19-39, Borgmester Christiansensgade 2-4
Sjælør Boulevard 20-42 og Mozartsvej 26-30
2450 København SV**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2025 - 31.12.2025

56. regnskabsår

CVR. Nr.: 80 82 38 19

DATARevision

Registrerede revisorer

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

FSK*
E/F Seierøhus

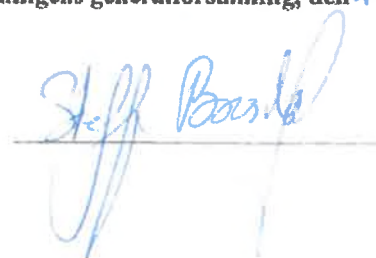
INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Aktiver.....	9
Passiver.....	9
Noter til årsrapporten.....	10-13

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningens navn:** E/F SeierøhusOffenbachsvej 19-39, Borgmester Christiansensgade 2-4
Sjælør Boulevard 20-42 og Mozartsvej 26-30
2450 København SV**Bestyrelse:**Fatima Sabir
Christian Myndorff
Hans Christian Hansen
Søren Stener
Amy Arnt Dickie

Formand

Suppleant:Helene Reck Repsdorph
Olivia My Meldgaard Rynkjøb**Administrator:**Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V**Revision:**DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg**Øvrige**

Vedtægterne er lyst pantstiftende i alle de 250 ejerlejligheder. Tidligere var der af tinglyst ejerpantebreve i 234 for et beløb på mellem kr. 5.000,- og kr. 39.000,- . Ved ejerskifte vil de pantstiftende vedtægter få fortrinsret.
Pr 31.12.2025 - det aktuelle pantstiftende beløb andrager kr. 72.000,- pr. lejlighed

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 17/3-2026**Dirigent:**

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapport for året 2025 for Ejerforeningen Seierøhus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter og vi anser den valgte regnskabspraksis som hensigtsmæssig.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23/2/2026

Administrator:

 Steffen Boesdal
 Boligexperten Administration A/S

København, den 23/2/2026

Bestyrelse:

 Fatima Sabir
 Formand

 Christian Myrindorff

 Hans Christian Hansen

 Søren Stener

 Amy Arnt Dickie

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmer i E/F Seierøehus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Seierøehus for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og vedtægterne.

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

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2025. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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

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

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

Frederiksberg, den 23/2/2026

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
 Registrerede revisorer

Per Larsen
 Registreret revisor
 mne-nr. 4047

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Ejerforeningen Seierøhus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og almindeligt anerkendte retningslinjer for ejerforeninger, samt foreningens vedtægter. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og udgør i al væsentlighed følgende:

Generelt om indregning og måling.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de opkræves hos medlemmerne og omkostninger fordeles på regnskabsår, således at de svarer til de beløb, der faktisk vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningens, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

RESULTATOPGØRELSEN

Periodisering

Regnskabsposter er i al væsentlighed periodiserede, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunkt.

Bidrag fra medlemmer

Der er i årsrapporten medtaget det for perioden opgjorte teoretiske fællesbidrag.

Ikke indbetalt fællesbidrag, samt forudbetalt fællesbidrag er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende og forudbetalt fællesbidrag.

Skat af årets resultat

Foreningen har udelukkende indtægter fra medlemmer, hvorfor foreningen ikke er skattepligtig

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendomme.

Der er i år 2020 tinglyst en deklaration på ejerlejlighed nr 91, hvor såfremt den sælges for mere end kr 63.609 i perioden fra 29/2/2020 og 20 år frem vil den modtagne hyfornylestøtte på kr 16.605 skulle tilbagebetales

Tilgodehavende hos visse ejere, altanprojekt og hyfornylestøtteprojekt

Tilgodehavender hos de enkelte ejere, der ikke har indfriet deres respektive lån, afskrives i takt med afviklingen af anlægslånet, for derigennem at vise at gælden til banken på anlægslånene modsvarer tilgodehavende hos de respektive ejere.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Tilgodehavender**

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes årets resultat og afregninger fra medlemmerne.

Grundfond

Grundfonden omfatter indbetalinger efter vedtægternes § 12 og omfatter forventede omkostninger til fremtidig vedligeholdelse og modernisering af foreningens ejendom i overensstemmelse med vedtagne beslutninger herom.

Hensættelser til opgangsrenovering

I overensstemmelse med beslutninger på tidligere års generalforsamlinger, så indbetales der ved ejerskifte af de kommende ejere kr. 40 pr. fordelingstal, som et engangsbetrag til en fremtidig renovering af opgange.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2025 - 31. DECEMBER 2025

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Fællesbidrag.....		4.631.952	4.632	4.497
Fællesbidrag, grundfond.....	8	272.307	272	272
Fællesbidrag, tidsbegrænset opsparing - fra 1/7/2020...		518.680	519	519
Indflytningsgebyr.....		89.480	50	80
Indtægter vaskeri.....		189.844	180	192
Øvrige indtægter, netto.....		13.473		2
Indtægter.....		5.715.736	5.653	5.562
Udgifter				
Dagrenovation.....		776.560	777	776
Vandforbrug.....		577.527	540	486
Vicevært og renholdelse.....	1	1.150.134	908	876
Forsikringer.....		506.948	506	489
Elektricitet.....		108.777	130	108
Gårdudvalg.....		2.491	20	16
Vedligeholdelse, løbende.....	2	793.557	800	1.032
Vedligeholdelse, planlagt.....	3	1.018.869	3.785	703
Foreningsomkostninger mv.....	4	480.600	499	465
Udgifter.....		5.415.463	7.965	4.951
Primært driftsresultat.....		300.273	-2.312	612
Finansieringsposter og skat:				
Bankrenteindtægter.....		12.212	15	30
Årets resultat.....		312.485	-2.297	642
Resultatdisponering				
Overført til/fra grundfond.....		272.307	272	272
Overført til/fra tidsbegrænset opsparing.....		518.680	519	519
Overført til næste år.....		-478.502	-3.088	-149
Disponeret i alt.....		312.485	-2.297	642

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025

AKTIVER		2025	2024
	Note	i kr.	i tkr.
Ejerlejlighed, garage og kældre.....	5	43.343	43
Tilgodehavende hos visse ejere, altanprojekt.....	6	2.039.275	2.578
Tilgodehavende hos visse ejere, byfornyelsesprojekt.....	7	14.583.196	16.044
Tilgodehavende fællesbidrag og varme.....		32.503	15
Tilgodehavende fællesbidrag hos en ejere indgået 2/1/2026.....		150.192	0
Forudbetalte omkostninger.....		396.343	374
Øvrige tilgodehavender.....		3.628	8
Nordea Bank, driftkonto.....		1.868.705	1.579
Nordea Bank, aftalekonto.....		2.542.122	2.530
Bestyrelses kasse- og bankbeholdning.....		23.419	22
AKTIVER.....		21.682.726	23.193
PASSIVER			
Saldo pr. 1.1.2025.....		2.090.935	2.240
Årets resultat.....		-478.502	-149
EGENKAPITAL.....		1.612.433	2.091
Grundfond.....	8	816.921	545
Tidsbegrænset opsparing - genoptaget.....	9	1.556.040	1.037
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.372.961	1.582
Nordea Bank anlægslån I.....		2.039.561	2.578
Nordea Bank anlægslån II.....		14.583.196	16.044
Skyldige omkostninger.....	11	419.307	352
Forudbetalte medlemsbidrag.....		65.223	6
Mellemregning administrator.....		5.370	0
Varmeregnskab, igangværende.....	10	584.675	539
Kortfristede gældsforpligtelser.....		17.697.332	19.520
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		20.070.293	21.102
PASSIVER.....		21.682.726	23.193
Eventualforpligtelser.....	12		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Vicevært og renholdelse:	1			
Ejendomsservice, rengøring og grønne anlæg.....		796.606	808	780
Skadedyrsbekæmpelse.....		278.264		0
Saltning.....		57.063	75	71
Storskrald, container.....		14.001	20	24
Øvrig renholdelse.....		4.200	5	0
		1.150.134	908	876
Vedligeholdelse, løbende:	2			
Blikkenslager.....		325.382		190
Rensning af tagrender/nedløb.....		0		195
Murer.....		5.894		100
Maler, trapper.....		65.000		0
Tømrer og snedker.....		30.703		0
Elektriker.....		35.198		17
Port mv		4.863		6
Kloakarbejde.....		28.888		41
Låseservice, skilte, batterier.....		45.871		24
Centralvarmeanlæg/VVS.....		61.904		38
Nye fordelingsmålere.....		0		102
Vaskeriudgifter.....		24.650		55
Gårdanlæg og vej.....		7.278		150
Egenbetaling vandskader og særlig rengøring.....		4.940		88
Selvrisko forsikringsskader.....		41.837		13
Teknisk rådgivning, vedligeholdelsesplan år 3 af 3 år...		8.333		8
Teknisk rådgivning, brandforhold.....		63.844		0
Teknisk rådgivning, miljøundersøgelse.....		27.284		0
Teknisk rådgivning, i øvrigt.....		11.688		7
Budgetpost.....			800	
		793.557	800	1.032
Vedligeholdelse, planlagt:	3			
Ny bastionsport med automatik.....		74.969		0
Reparation/udskiftning af porte til gården.....		0		81
Reparation af Offenbachsvej.....		0	500	0
Optimering af vandinstallationer.....		41.400	500	426
Renovering af vaskerier.....		0		70
Brandsikringstjek.....		0		36
Istandsættelse, Miljøstuen.....		90.000	110	90
Opgradering af el-installationer (400 v) etape I.....		812.500	1.675	0
Opgradering af el-installationer (400 v) etape II.....		0	1.000	0
		1.018.869	3.785	703

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Foreningsomkostninger:	4			
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		30.000	30	29
Administrationshonorar.....		332.495	333	315
Administrationshonorar, tillægsydelser.....		10.625	11	11
Advokathonorar.....		9.650	10	14
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse.....		31.500	32	24
Drift af egne lejligheder, ejd. skat/fællesbidrag.....		36.255	36	35
Møde- og bestyrelsesudgifter.....		9.224	20	17
Telefon, IT-udgifter, hjemmeside.....		4.676	6	4
Porto og kontorhold.....		3.186	3	3
NETS og bankgebyrer.....		12.989	13	12
Diverse.....		0	5	2
		480.600	499	465

	Note	2025 i kr.	2024 i tkr.
Ejendomme	5		
Kostpris pr. 1.1.2025.....		43.343	43
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2025.....		43.343	43

Offentlige vurderinger pr 1/10/2020:

Sjælør Boulevard nr 40, kælder ejerlejlighed nr 91, købspris kr 5.343	30.000	30
Borgmester Christiansensgade 4, st. ejerlejlighed nr 81, købspris kr 12.000	74.000	74
Borgmester Christiansensgade 4, st. ejerlejlighed nr 88, købspris kr 1.000	70.000	70
Borgmester Christiansensgade 4, st. ejerlejlighed nr 89, købspris kr 25.000	70.000	70
	244.000	244

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2025 i kr.	2024 i tkr.
Tilgodehavende hos visse ejere, altanprojekt:	6		
Saldo pr. 1.1.2025.....		2.578.383	3.222
Tilskrevne renter på anlægslån i Nordea Bank.....		118.938	174
Indbetalte ydelser og delindfrielse.....		-658.046	-818
Saldo pr. 31.12.2025.....		2.039.275	2.578
 Antal deltagere i fælleslånet.....		 109	 111
 Tilgodehavende hos visse ejere, byfornyelse mv:	7		
Saldo pr. 1.1.2025.....		16.044.428	17.128
Tilskrevne renter på anlægslån i Nordea Bank.....		759.699	964
Indbetalte ydelser og delindfrielse.....		-2.220.931	-2.048
Saldo pr. 31.12.2025.....		14.583.196	16.044
 Antal deltagere i fælleslånet.....		 181	 188

Lånene er variabelt forrentet og kan indfries individuelt. pr. januar 2026 andrager rentesatsen nom. 5,25% p.a. for altanprojekt lånet og 4,95% p.a. for byfornyelseslånet

Ejerforningens medlemmer hæfter proratorisk med 1,5 gange den til enhver tid værende forholdsmæssige andel af den samlede restgæld for altanprojekt lånet og udelukkende proratarisk for byfornyelseslånet. Såfremt man vælger at indfri sin andel af det samlede fælleslån, er man helt fritaget for hæftelsesforholdet.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2025 i kr.	2024 i tkr.
Grundfond:	8		
Saldo pr. 1.1.2025.....		544.614	272
Resultatdisponering.....		272.307	272
Saldo pr. 31.12.2025.....		816.921	545
Tidsbegrænset opsparing - genoptaget 1/7/2020:	9		
Saldo pr. 1.1.2025.....		1.037.360	519
Resultatdisponering.....		518.680	519
Saldo pr. 31.12.2025.....		1.556.040	1.037
Varmeregnskab	10		
Indbetalt a conto.....		1.811.819	1.789
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		1.227.144	1.250
		584.675	539
Skyldige omkostninger:	11		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		31.000	29
Deres Låsesmed.....		21.015	38
Suenson VVS Teknik ApS.....		2.175	117
Niels Frost Anlæg, kloakmester.....		0	24
El-Partner ApS - el-opgradering.....		326.824	0
Henningsen Ulrik Schønemann VVS.....		0	109
Complet Ejendomsservice ApS, snerydning og satning.....		0	4
Codan - selvrisko ved forsikringsskade.....		13.145	0
Ørsted A/S, elektricitet.....		21.659	22
Øvrig gældposter.....		3.489	8
		419.307	352
Eventualforpligtelser	12		
De enkelte ejerlejligheder hæfter pro-rata med fordelingstallet for bankmellemværende, dog hæfter de ejere, der har indfriet, ikke for anlægslånene i Nordea Bank.			

List of Signatures, page 1/2

Steffen Boesdal

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

Steffen Boesdal**Rolle: Administrator**

ID: 168e28f2-4707-4494-9c24-d8cf09611407

Tidspunkt for underskrift: 2026-02-23 13:34

Underskrevet med MitID

Fatima Sabir

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

Fatima Sabir**Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af E/F Seierøehus (346)**

ID: 6ff70c38-0b2a-4157-9b98-f4eb6a150d51

Tidspunkt for underskrift: 2026-02-23 20:19

Underskrevet med MitID

Amy Arnt Dickie

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

Amy Arnt Dickie**Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Seierøehus (346)**

ID: 91240f95-5b44-40c3-be00-21461cd81d00

Tidspunkt for underskrift: 2026-02-24 11:15

Underskrevet med MitID

Hans Christian Hansen

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

Hans Christian Hansen de Guzman**Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Seierøehus (346)**

ID: ec93a5a8-4d0d-4df1-a6a3-e9143210b9eb

Tidspunkt for underskrift: 2026-02-24 18:06

Underskrevet med MitID



List of Signatures, page 2/2

Christian Myrndorff

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

Christian Myrndorff**Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Seierøehus (346)**

ID: 2ba06126-36fd-433f-ba65-b6134799738b

Tidspunkt for underskrift: 2026-02-23 20:02

Underskrevet med MitID

Søren Stener

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

Søren Stener**Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Seierøehus (346)**

ID: 4b35811d-ecc1-4b5e-a682-6d7beda1c05c

Tidspunkt for underskrift: 2026-02-24 16:58

Underskrevet med MitID

Per Larsen

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

Per Frank Larsen**Rolle: Registreret revisor**

ID: b19011b1-8b9a-4f21-b857-5c77a70df025

Tidspunkt for underskrift: 2026-02-24 18:38

Underskrevet med MitID



E/F SEIERØEHUSBUDGET 2026

	<u>Budget 2026</u>	<u>Budget 2025</u>	<u>Regnskab 2025</u>
<u>INDTÆGTER.</u>			
Fællesudgifter	Kr. 4.888.000	Kr. 4.632.000	Kr. 4.631.952
Vaskeri	Kr. 180.000	Kr. 180.000	Kr. 189.844
Indflytningsgebyr	Kr. 50.000	Kr. 50.000	Kr. 89.480
Diverse indtægter	Kr. 0	Kr. 0	Kr. 15.914
Renteindtægter	Kr. 5.000	Kr. 15.000	Kr. 12.212
INDTÆGTER I ALT	Kr. 5.123.000	Kr. 4.877.000	Kr. 4.939.402
<u>UDGIFTER.</u>			
Renovation	Kr. 697.000	Kr. 777.000	Kr. 776.560
Elektricitet	Kr. 125.000	Kr. 130.000	Kr. 108.777
Vand	Kr. 570.000	Kr. 540.000	Kr. 577.527
Forsikringer	Kr. 531.000	Kr. 508.000	Kr. 506.948
Gårdlaug / sociale arrangementer	Kr. 20.000	Kr. 20.000	Kr. 2.491
Ejendomsservice (inkl. rengøring og vinduespolering)	Kr. 820.000	Kr. 808.000	Kr. 796.606
Sællning, snerydning, anden renholdelse og storskræld	Kr. 100.000	Kr. 100.000	Kr. 75.264
Skadedyrsbekæmpelse	Kr. 0	Kr. 0	Kr. 278.264
Tomgangs fællesudgifter/ejd. skat, E/F-lejligheder	Kr. 37.000	Kr. 36.000	Kr. 36.255
Administrationshonorar, fast honorar	Kr. 343.000	Kr. 333.000	Kr. 332.495
Administrationshonorar, tillægsydelser	Kr. 11.000	Kr. 11.000	Kr. 10.625
Bestyrelsesgodtgørelse	Kr. 70.000	Kr. 32.000	Kr. 31.500
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	Kr. 20.000	Kr. 20.000	Kr. 9.224
Porto og kontorhold	Kr. 3.000	Kr. 3.000	Kr. 3.186
PBS- og bankgebyrer	Kr. 14.000	Kr. 13.000	Kr. 12.989
Internet/hjemmeside	Kr. 6.000	Kr. 6.000	Kr. 4.676
Advokatbistand, inkassosager m.v.	Kr. 10.000	Kr. 10.000	Kr. 9.650
Revisionshonorar	Kr. 30.000	Kr. 30.000	Kr. 30.000
Diverse	Kr. 5.000	Kr. 5.000	Kr. 2.441
Løbende reparation og vedligeholdelse	Kr. 3.412.000	Kr. 3.380.000	Kr. 3.605.478
Planlagt reparation og vedligeholdelse (se specifikation)	Kr. 800.000	Kr. 800.000	Kr. 868.526
	Kr. 2.987.000	Kr. 3.785.000	Kr. 943.900
UDGIFTER I ALT	Kr. 7.199.000	Kr. 7.965.000	Kr. 5.417.904
ÅRETS RESULTAT	Kr. -2.076.000	Kr. -3.088.000	Kr. -478.502

Udgiftsandele pr. fordelingstal udgør pr. år	Kr. <u>376,20</u>	Kr. <u>357,21</u>	Kr. <u>357,21</u>
Ejerforeningens totale fordelingstal	12.993	12.967	12.967

Hertil kommer:

Grundfond (kr. 61,- årligt pr. fordelingstal)	Kr. <u>792.573</u>	Kr. <u>272.307</u>	Kr. <u>272.307</u>
Ekstraordinær opsparing (kr. 0,- årligt pr. fordelingstal)	Kr. <u>0</u>	Kr. <u>518.680</u>	Kr. <u>518.680</u>

	<u>Budget 2026</u>	<u>Budget 2025</u>	<u>Regnskab 2025</u>
<u>Planlagt vedligeholdelse:</u>			
Reparation af Offenbachsvej	Kr. 500.000	Kr. 500.000	Kr. 0
Optimering af vandinstallationer / varmecentral	Kr. 500.000	Kr. 500.000	Kr. 41.400
Istandsættelse, Miljøstuen	Kr. 0	Kr. 110.000	Kr. 90.000
Opgradering af el-installationer (400 v) (etape I)	Kr. 862.000	Kr. 1.675.000	Kr. 812.500
Opgradering af el-installationer (400 v) (etape II)	Kr. 1.000.000	Kr. 1.000.000	
Renovering af opgangsdøre	Kr. <u>125.000</u>	Kr. <u>0</u>	Kr. <u>0</u>
PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE I ALT	Kr. <u>2.987.000</u>	Kr. <u>3.785.000</u>	Kr. <u>943.900</u>

Budget for 2027:

Det forventes at forhøje fællesudgifterne med 3% med virkning pr. 1. januar 2027.

København, den 18. februar 2026
SB

E/F Seierøhus
Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

KUNDENR: 12367363

POLICENR: 900 823 7333

ERHVERVSFORSIKRING

22.01.2024

Vi sender hermed jeres nye Erhvervsforsikring.

Policen er ændret som aftalt, men vi beder jer gennemlæse policen og kontrollere, at den svarer til jeres forventninger, så vi kan være sikre på, at I har fået netop den forsikring, I ønsker.

Den årlige præmie er 477.266,31 kr.

Prisen under denne police er fastsat på baggrund af den salgskanal, der benyttes. Hvis der i den periode, policen er i kraft, ændres salgskanal, bliver prisen ændret i overensstemmelse hermed.

Til din information er Codan dataansvarlig. Læs om vores privatlivspolitik på codan.dk.

I er velkommen til at kontakte Claus Møller på telefon 33 55 33 44, hvis I har spørgsmål.

Venlig hilsen

Codan Forsikring

POLICE

POLICENR: 900 823 7333

ERHVERVSFORSIKRING

Forsikringstager	E/F Seierøehus Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V
Erhvervsforsikring omfattende	Bygningsforsikring
Polisen gælder fra	22.01.2024
Forfald	Forsikringen er tegnet med helårlig præmiebetaling. Hovedforfald for polisen er 01.10.
Tegningsperiode	Forsikringen er tegnet for en 5-årig periode, der udløber d. 30.09.2024.
Indeksregulering	Forsikringen indeksreguleres med Lønindekset for den private sektor. Summer og beløb på polisen er basisår 2024.

POLICENR: 900 823 7333

ERHVERVSFORSIKRING

Oversigt over policens dækningsomfang

Policen omfatter	Dækningsadresse	Gælder fra	Side
Bygningsforsikring for	Offenbachsvej 19-31, 2450 København Sv	22.01.2024	3
	Sjælør Boulevard 34-42, 2450 København Sv	22.01.2024	5
Klausuler			9
Forsikringsbetingelser			11

POLICENR: 900 823 7333

ERHVERVSFORSIKRING

Bygningsforsikring for Offenbachsvej 19-31, 2450 København Sv

Matrikelnummer og Ejervlav: 294

Branche Ejereforeninger

Klausuler for forsikringsstedet

FORSIKRINGSSUM

SELVRISIKO

KLAUSULNR.

00001

00002

00003

00004

00005

Gældende for forsikringsstedet

Bygningsudsmykning	150.389 kr.	Ingen
Haveanlæg	150.389 kr.	Ingen
Huslejetab	1.503.883 kr.	Ingen
Dækningsperiode: 12 måneder		
Oprydningsomkostninger	1.503.883 kr.	Ingen
Stikledninger	Nyverdi	12.533 kr.
Bestyrelsesansvar		12.533 kr.
Maksimal omkostninger	150.389 kr.	
Maksimalt pr. skade	626.618 kr.	
Maksimalt pr. forsikringsår	2.506.472 kr.	
Husejeransvar		12.533 kr.
Maksimalt ved personskade	10.000.000 kr.	
Maksimalt ved tingskade	5.000.000 kr.	
Udvidet ejendomsdækning	Nyverdi	12.533 kr.
Retshjælp		12.533 kr.
Maksimalt pr. skade	175.000 kr.	

FORSIKRINGSSUM

SELVRISIKO

KLAUSULNR.

Bygninger og dækninger

Bygn. I Beboelse - Offenbachsvej 19-31, Mozartsvej
26-30 & Sjælv Boulevard 20-32, København SV
11199 m² etageareal med tagtype: Tegl
Ejereforeninger Momsregistreret 0 pct.
Forsikringsform: Nyverdi med restverdi
Brand
Elskade

12.533 kr.

12.533 kr.

POLICENR: 900 823 7333

ERHVERVSFORSIKRING

Bygninger og dækninger

Storm

Anden bygningsbeskadigelse

Skjulte rør

Svamp

Insekt

FORSIKRINGSSUM

SELVRISIKO

KLAUSULNR.

12.533 kr.

12.533 kr.

12.533 kr.

12.533 kr.

12.533 kr.

POLICENR: 900 823 7333 ERHVERVSFORSIKRING

Bygningsforsikring for Sjælør Boulevard 34-42, 2450 København Sv
Matrikelnummer og Ejerlav: 291

Branche Ejerforeninger

	FORSIKRINGSSUM	SELVRSIKO	KLAUSULNR.
Klausuler for forsikringsstedet			00001 00002 00003 00004 00005
Gældende for forsikringsstedet			
Bygningsudsmykning	150.389 kr.	Ingen	
Haveanlæg	150.389 kr.	Ingen	
Huslejetab	1.503.883 kr.	Ingen	
Dækningsperiode: 12 måneder			
Oprydningsomkostninger	1.503.883 kr.	Ingen	
Stikledninger	Nyværði	12.533 kr.	
Bestyrelsesansvar		12.533 kr.	
Maksimal omkostninger	150.389 kr.		
Maksimalt pr. skade	626.618 kr.		
Maksimalt pr. forsikringsår	2.506.472 kr.		
Husejeransvar		12.533 kr.	
Maksimalt ved personskade	10.000.000 kr.		
Maksimalt ved tingskade	5.000.000 kr.		
Udvidet ejendomsdækning	Nyværði	12.533 kr.	
Retshjælp		12.533 kr.	
Maksimalt pr. skade	175.000 kr.		

	FORSIKRINGSSUM	SELVRSIKO	KLAUSULNR.
Bygninger og dækninger			
Bygn. I Beboelse/erhverv - Sjælør Boulevard 34-42, Offenbachsvej 33-39 & Borgm. Christiansens Gade 2, Kbh SV			
6413 m ² etageareal med tagtype: Tegl			
Ejerforeninger Momsregistreret 0 pct.			
Forsikringsform: Nyværði med restværði			
Brand		12.533 kr.	

POLICENR: 900 823 7333

ERHVERVSFORSIKRING

	FORSIKRINGSSUM	SELVRISIKO	KLAUSULNR.
Bygninger og dækninger			
Elskade		12.533 kr.	
Storm		12.533 kr.	
Anden bygningsbeskadigelse		12.533 kr.	
Skjulte rør		12.533 kr.	
Svamp		12.533 kr.	
Insekt		12.533 kr.	
Bygn. 2 Garage - Borgmester Christiansens Gade 4, Kbh SV			
88 m ² etageareal med tagtype: Andet materiale			
Ejerforeninger Momsregistreret 0 pct.			
Forsikringsform: Nyværdi med restværdi			
Brand		12.533 kr.	
Elskade		12.533 kr.	
Storm		12.533 kr.	
Anden bygningsbeskadigelse		12.533 kr.	
Skjulte rør		12.533 kr.	
Svamp		12.533 kr.	
Insekt		12.533 kr.	
Bygn. 3 Garage - Borgmester Christiansens Gade 4, Kbh SV			
88 m ² etageareal med tagtype: Andet materiale			
Ejerforeninger Momsregistreret 0 pct.			
Forsikringsform: Nyværdi med restværdi			
Brand		12.533 kr.	
Elskade		12.533 kr.	
Storm		12.533 kr.	
Anden bygningsbeskadigelse		12.533 kr.	
Skjulte rør		12.533 kr.	
Svamp		12.533 kr.	
Insekt		12.533 kr.	
Bygn. 4 Udhus - Borgmester Christiansens Gade 2, Kbh SV			
16 m ² etageareal med tagtype: Tagpap			
Ejerforeninger Momsregistreret 0 pct.			
Forsikringsform: Nyværdi med restværdi			
Brand		12.533 kr.	
Elskade		12.533 kr.	
Storm		12.533 kr.	

POLICENR: 900 823 7333

ERHVERVSFORSIKRING

Bygninger og dækninger

Anden bygningsbeskadigelse

Skjulte rør

Svamp

Insekt

FORSIKRINGSSUM

SELVRISIKO

KLAUSULNR.

12.533 kr.

12.533 kr.

12.533 kr.

12.533 kr.

POLICENR: 900 823 7333

KLAUSULER

Klausuler

00001 Underslæbsdækning

Forsikringen dækker det tab, sikrede måtte lide ved de(n) betroedes uretmæssige brug af midler; som de i deres virke som bestyrelsesmedlem i foreningen er eller har været betroet, eller som de har haft adgang til.

Det præciseres, at underslæb med foreningens midler begået hos egen ejendomsadministrator vil være dækket under underslæbsforsikringen. Dækningen er subsidier i forhold til ejendomsadministrators selvstændigt tegnede kriminalitetsforsikring.

Afledte omkostninger dækkes ikke.

For udvidelsen gælder en samlet årlig forsikringssum på 1.000.000 kr. pr. skade og i alt pr. år. Selvrisikoen udgør 0 kr. af enhver skade.

Forholdsregler ved skade

Når den sikrede erfarer eller får mistanke om, at en betroet har gjort sig skyldig i forbrug af betroede midler, skal der uden ophold gives Codan skriftlig meddelelse herom.

Ovennævnte gælder, selvom den sikrede ikke vil rejse krav overfor Codan, enten fordi den betroede har skaffet dækning for beløbet eller af anden grund. Codan er berettiget til, når anmeldelsen foreligger, at foretage enhver undersøgelse, som det anser for nødvendig for at konstatere skadens oprindelse og omfang. Den sikrede er pligtig til at meddele de oplysninger, som Codan ønsker.

Fra det øjeblik den sikrede har erfaret, at en betroet har gjort sig skyldig i forbrug af betroede midler, bortfalder Codans garanti for den betroede.

Codan dækker ikke skader, som anmeldes senere end 1 år efter, at den er indtruffet.

Hvis den sikrede uden om forsikringen helt eller delvist bliver dækket for sit tab, dækker Codan kun for det manglende. Har den betroede noget til gode hos den sikrede, bliver dette at fradrage i erstatningen.

Den sikrede må ikke uden Codans samtykke frafalde sin ret til at forlange tiltale og er forpligtet til på Codans forlangende at begære sådan samt til at foretage det fornødne for at sikre Codans regresordning overfor kautionister eller andre.

Har den sikrede forsømt at anmelde en skade uden ophold, eller viser det sig, at begæringen eller andre opgivelser til Codan indeholder urigtige oplysninger, vil bestemmelserne i gældende Lov om Forsikringsaftaler være at anvende.

00002 Præcisering af selvrisiko i relation til vandskader fra skjulte rør og stikledninger

For skader under dækningerne for skjulte rør og/eller stikledning, præciseres det, at den i policen anførte selvrisiko for skjulte rør/stikledning fratrækkes i den samlede skadeopgørelse for primærskaden inkl. evt. efterfølgende vandskade, der opstår i forbindelse hermed.

POLICENR: 900 823 7333

KLAUSULER

00003 Hjertestarter - selvrisiko

Uanset den anførte selvrisiko i forsikringsbetingelserne for Udvidet ejendomsdækning pkt. 2.23, er det aftalt at der ikke gælder nogen selvrisiko ved skade på eller tyveri af hjertestartere.

00004 Det er en betingelse for branddækningen, at lokalerne udelukkende anvendes/udlejes til beboelse, kontor, detailhandel og/eller liberalt erhverv.

Derudover er det accepteret, at der udlejes til pizzeria, bagelshop og bodega/spillehal.

00005 Køkkenkrav gældende hvor anvendelse er pizzeria

Det er en betingelse for branddækning:

- At der forefindes et egnet og funktionsdygtigt punktslukningsanlæg i alle emfang og udsugningskanaler over områder med grill, komfurer, ovne, friturestegere og lign.

forbrugsapparater. Punktslukningsanlægget skal være serviceeret mindst en gang årligt af et kvalificeret firma

- At der i områder med grill, komfurer, ovne, friturestegere og lign. forbrugsapparater forefindes mindst en egnet og funktionsdygtig fedtbrandslukker på minimum 6 liter, samt et egnet

og funktionsdygtigt brandtæppe. Alt håndslukningsudstyr skal være serviceeret mindst en gang årligt af et kvalificeret firma

- At alle køkkenventilationsanlæggets udsugningskanaler, ventilatorer, filtre og lign., helt ud til det fri, skal være rengjort mindst en gang årligt af et kvalificeret firma

POLICENR: 900 823 7333

ERhvervsFORSIKRING

BETINGELSER

Oversigt over forsikringsbetingelser	Side
Erhvervsforsikring, generelle betingelser	13
Fællesbetingelser for bygningsforsikring	17
Udvidet ejendomsdækning	24
Bestyrelsesansvar	29
Hus- og grundejeransvar	31
Retshjælp	33
Stikledning	36
Brand (bygningsbrand)	37
Anden bygningsbeskadigelse	38
Elskade (bygning)	40
Storm	41
Svamp	42
Insekt	43
Skjulte rør	44
Ordforklaring	45

HUSORDEN

E/F Seierøehus

EJERFORENINGEN OMFATTER

239 lejligheder og butikker, samt 10 garager,
alle beliggende på matrikel nr. 291 og 294 af
Kongens Enghave. Disse fordeler sig på:

Borgermester Christians Gade 2 og 4 Sjælør
Boulevard 20 til 42 (lige numre) Offenbachsvej 19 til
39 (ulige numre) Mozartsvej 26, 28 og 30

www.seieroehus.dk

Husorden

Indhold:

§1 Orden

§2 Ro

§3 Affald

§4 Udendørs fællesarealer

§5 Gårdlaug

§6 Ejerforeningens fælleslokale (Miljøstuen)

§7 Cykler og barnevogne

§8 Hoveddør, dørtelefon, nøgler og postkasse

§9 Kælderrum/opbevaringsrum

§10 Husdyr

§11 Skadedyr

§12 Facader og altaner

§13 Varme

§14 Ombygning/renovering af lejlighed

§15 Installationer - el/gas/vand/varme/ventilation

§16 Vaskemaskine/opvaskemaskine

§17 Tøjvask og tørring af tøj

§18 Udlejning

§19 Indflytningsgebyr

§20 Klage

§21 Overholdelse af husordenen

§22 Mere information

§1 Orden

Brug af ejerforeningens fællesarealer skal altid ske under gensidig hensyntagen til øvrige beboere.

Henstilling af affald på trapper eller fællesarealer må ikke finde sted.

Der må ikke opbevares ting på trapper eller trappereposer, da disse er flugtveje.

Ophold og rygning er ikke tilladt i opgang, kældre eller på lofter.

Som ejer eller beboer har man pligt til at sørge for, at uvedkommende ikke lukkes ind i opgang eller gården.

Den til enhver tid værende ejer har ansvaret for, at lejlighedens installationer er lovlige.

Ved ind- og udflytning har ejeren ansvaret for udbedring af eventuelle skader af trappeopgange samt øvrige fællesarealer. Bestyrelsen har ret til at opkræve ejer for udbedring af skader hvis ikke ejer selv får skaderne udbedret.

§2 Ro

Man har som beboer pligt til at vise hensyn når der ses tv eller høres musik. Brug af musikinstrumenter er kun tilladt såfremt, at det kan ske uden at være til gene for ejendommens øvrige beboere.

Mellem kl. 23.00 og 07.00 skal der udvises særlig hensyn, så natteroen ikke forstyrres. Brug af alle former for maskiner eller værktøj, der kan medføre støjgener, må kun benyttes på hverdage fra kl. 07.00-19.00, samt lørdage kl. 09.00-17.00 og søndag kl. 11.00-15.00.

Musik på fællesarealerne er kun tilladt, hvis det ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere og må ikke finde sted efter kl. 22.00.

Det anbefales at varsle større arrangementer i god tid via et opslag i opgangen. Større arrangementer skal begrænses til fredag og lørdag, og kan kun afholdes såfremt det ikke er til gene for øvrige beboere. Ved en beboers gentagende stærkt støjende arrangementer kan bestyrelsen give en påtale.

§3 Affald, storskrald og farligt affald

Husholdningsaffald skal emballeres i plastposer eller lignede og henkastes i de dertil beregnede containere i ejendommens to skraldeskure. Der er opsat mærkater på containerne, som viser i hvilken container hvilket affald hører til.

Affaldet bedes sorteres i henholdsvis restaffald, madaffald, papir, pap, glas, plast, metal, batterier og elektronik, og smides i de dertilhørende containere.

Farligt affald skal stilles i skabene til farligt affald. Disse er låst med en kodelås, hvor koden er 2-4-5 (samme kode i begge skraldeskure). Farligt affald inkluderer bl.a. maling, kemikalier og LED-pærer. Yderligere information om sortering af farligt affald kan findes på kommunens hjemmeside (<https://affald.kk.dk/sorteringsguide>).

De almindelige containere må ikke indeholde storskrald.

Storskrald kan i begrænset mængde stilles i de anviste områder i skraldeskurene. Byggeaffald, f.eks. ved ombygning af køkken mv., skal man selv bortskaffe og må ikke henstilles som storskrald.

Det er ikke tilladt at henstille køkkenaffald på trapper, fællesarealer eller altaner, bl.a. da dette kan tiltrække fugle og rotter.

Der henvises i øvrigt til kommunens hjemmeside hvor en detaljeret oversigt, for sortering af affald (herunder storskrald), kan ses: <https://affald.kk.dk/>.

§4 Udendørs fællesarealer

Brug af ejerforeningens fællesarealer skal ske under gensidig hensyntagen til øvrige beboere.

Legepladsen

Børn der opholder sig på legepladsen, skal være under opsyn af voksne. Sørg for at rydde legetøjet op efter endt leg. Oprydning inkluderer hentning af diverse cykler og traktorer, der måtte være efterladt rundt om i gården, hvor der ellers er risiko for, at andre falder over dem, eller cykler ind i dem.

Legepladsen gennemgår årligt et eftersyn, men observerer der defekter eller lignende, der kan være til fare, skal ejendomsinspektøren orienteres.

Legeredskaber

Legeredskaber kan opbevares i skuret ved legepladsen.

Legeredskaber på fællesarealerne skal fjernes efter brug. Sker dette ikke, kan man risikere at disse bortskaffes.

Motorkøretøjer

Last-, camping- og påhængsvogne samt ikke-indregistrerede motorkøretøjer må ikke parkeres på fællesarealer.

Parkering af motorkøretøjer skal ske i ejerens garage. Det er ikke tilladt at parkere motorkøretøjer på ejerforeningens fællesarealer.

Der kan dog søges om dispensation ifm. parkering af invalidekøretøjer. Dette kan kun ske ved skriftlig henvendelse samt accept fra bestyrelsen og med anvisning af en afmærket bås.

Servicering af motorkøretøjer er ikke tilladt på fællesarealer. Dog kan vask af disse ske ud for Borgmester Christiansens Gade, hvor der i et lille rum med støvsuger samt vandslange.

Retningslinjer for kørsel i gården

Det tillades at køre knallert og motorcykel i gården, såfremt man parkerer i sin garage med en hastighedsbegrænsning på 10 km/t i nedenstående tidsrum:

Hverdage:

Mellem kl. 08:00 og 22:00.

Weekender og helligdage:

Mellem kl. 10:00 og 22:00.

Udenfor ovenstående tidsrum skal køretøjet trækkes i gården med slukket motor!

Havemøbler

Havemøbler må stilles på de grønne fællesarealer fra d. 1. april til d. 1. oktober. Havemøbler kan uden for denne periode fjernes uden varsel.

Havemøbler må ikke opstilles ved tørrestativerne eller på færdselsarealer.

Såfremt havemøbler efter endt brug ikke fjernes, betragtes de som fælleseje og kan således frit benyttes af øvrige beboere.

Grill

Grill må stilles på den store plæne fra d. 1. april til d. 1. oktober på behørig afstand fra øvrige beboere samt lejligheder, så disse generes mindst muligt af indtrængen røg og os.

Grill må ikke opstilles ved legepladsen, ved tørrestativerne eller på færdselsarealer.

Der må ikke anvendes grill på altanerne, da dette kan være til gene for øvrige beboere.

En grill der bliver stående på fællesarealet, skal rengøres efter endt brug. Samme er gældende såfremt de faste grill benyttes. Riste rengøres ved brug af stålborste. Grillarealet afleveres opryddet.

Såfremt en grill ikke fjernes efter endt brug, betragtes den som fælleseje og kan således frit benyttes af øvrige beboere.

Husk altid rydde op på fællesarealerne efter brug.

Fyrværkeri

Det er ikke tilladt at affyre fyrværkeri på fællesarealerne eller på anden vis inde i gården.

§5 Retningslinjer for Gårdlauget Seierøehus

Stk. 1 Gårdlaugets navn er Gårdlauget Seierøehus og er gårdlaug for E/F Seierøehus.

Stk. 2 Gårdlauget har ikke vedligeholdelsespligt, men supplerer Ejerforeningens bestyrelse, og hjælper bestyrelsen med opgaver og projekter der vedrører gården.

Stk. 3 Alle beboere og ejere i E/F Seierøehus har ret til at være med i gårdlauget.

Stk. 4 Gårdlaugets forperson vælges ved første gårdlaugsmøde hvert år. Forpersonen er kontaktperson mellem gårdlauget og ejerforeningens bestyrelse. Gårdlaugets forperson skal være ejer og bo i Seierøehus.

Stk. 5 Gårdlauget skal holde minimum to møder årligt.

Stk. 6 Gårdlauget kan indstille projekter med budget til bestyrelsen for E/F Seierøehus. Projekter kan inkludere forskønnelse eller praktisk anvendelse af ejerforeningens arealer inklusive gårdanlæg og kantzoner. Projekter kan også være sociale sammenkomster, for eksempel gårdfester.

Stk. 7 Gårdlauget drives med frivilligt arbejde.

Stk. 8 Gårdlaugets fokus er at skabe socialt nærvær og naboskab for beboere i Seierøehus. Det stræber efter at holde fire årlige sociale sammenkomster (fastelavn, sommerfest, halloween og julehygge) samt to årlige arbejdsdage (forår og sensommer/efterår).

§6 Ejerforeningens fælleslokale (Miljøstuen)

Ejerforeningen har et fælleslokale i kælderen ved Sjælør Boulevard 32, som kan lejes af beboeren.

Der hører køkken samt toilet til lejemålet som kun kan benyttes i samme tidsrum som Miljøstuen.

Selve Miljøstuen er høj kælder med højsiddende vinduer ud mod gården.

Miljøstuen kan lejes for 300 kr. pr. weekend ved henvendelse til ejendomsinspektøren.

§7 Cykler og barnevogne

Alle cykler skal placeres i cykelstativerne i ejendommens gård eller i cykelkældrene. Af hensyn til murenes holdbarhed er det ikke tilladt at parkere op langs husmuren udenfor cykelstativerne.

Enkelte kældre er indrettet som fælles cykel- og barnevognsrum. Disse er jævnt fordelt rundt i gården.

Cykler og barnevogne må under ingen omstændigheder henstilles i opgangene eller under trapperne, og vil blive fjernet uden ansvar.

Garager til barnevogne

To at ejerforeningens garager er dedikeret til barnevogne. Hvis man ønsker adgang til disse, og ikke allerede har det, bedes man kontakte bestyrelsen.

Luft til cyklen

Der findes en trykluft cykelpumpe ved den første garage ud for porten til Borgmester Christiansens Gade. Husk at trykke på knappen for at tænde kompressoren.

§8 Hoveddør, dørtelefon, nøgler og postkasse

Alle entredøre, postkasser og dørtelefoner skal være forsynet med tydeligt navneskilt. Udarbejdelse af navneskilt til postkasse og dørtelefon, udføres gratis ved henvendelse til vores ejendomsinspektøren (der henvises til foreningens hjemmeside).

Nøglebrikker til opgangene

Der er installeret et elektronisk låsesystem på foreningens opgangs- og kælderdøre. Nøglebrikkerne til opgangene er individuelle, og virker kun til den nærmeste sektion af opgange. Derudover virker nøglerne til portene til gården. Ekstra nøglebrikker kan købes af bestyrelsen, prisen fastsættes efter foreningens udgift til indkøb af disse.

Nøgler til egen hoveddør

Egen hoveddør, lås og nøgler er en del af lejligheden, og kopiering af nøgler samt evt. behov for låsesmed håndteres selv af ejeren.

Nøgler til postkassen

Nøgler til postkassen og tilhørende lås hører til lejligheden, og kopiering m.v. håndteres af ejeren selv.

Nøgler til vaskerierne

Adgang til foreningens fællesvaskerier ved Offenbachsvej 29 og 39 samt Mozartsvej 28, kræver en Nortec-brik (den samme som der betales med).

Se mere under §17 Tøjvask og tørring af tøj

Post-, reklame- og pakkebud

Udover foreningens eget elektroniske låsesystem til opgangsdørene, er der i ejendommen installeret Bekey. Det er et elektronisk nøglesystem, der giver avis- og reklameomdelere tidsbegrænset mulighed for selv, at låse sig ind i vores opgange. Dette giver os derfor styr på hvem der, foruden beboerne eller disses gæster selv, har adgang til ejendommen. De der har søgt om adgang og fået dette tildelt via Bekey, kan nu låse sig ind i en begrænset periode, hvorefter den elektroniske kode sletter sig selv. Det er derfor ikke nødvendigt at åbne for tilfældige opringninger på ens dørtelefon.

Systemet har ingen betydning for anvendelsen af vores fysiske nøgler. Se evt. mere på www.bekey.dk.

§9 Kælderrum/opbevaringsrum

Der er som udgangspunkt et opbevaringsrum til alle lejligheder. Tildelingen af disse administreres af ejerforeningens bestyrelse.

Det er under ingen omstændigheder tilladt at tage et opbevaringsrum i brug uden bestyrelses tilladelse. Såfremt et opbevaringsrum står ledigt, bedes dette oplyst til bestyrelsen.

Til orientering har der ikke været en klar fordeling af depotrum i ejerforeningen, og det er dette arbejde, bestyrelsen nu forsøger at få mere styr på. Enkelte beboere vil opleve at få tildelt et depotrum et stykke fra deres opgang. Dette er beklageligt, men nødvendigt indtil depotrummene opnår en bedre fordeling, hvilket er en langsom proces.

Oversvømmelser

Da vi bor i en gammel ejendom fra trediverne, og Københavns kloakker er underdimensionerede i forhold til dagens vejr oplever vi nogle gange oversvømmelser. Bestyrelsen har iværksat en række forebyggende aktioner, men det er nok ikke realistisk at forvente at vi kommer til helt at slippe for oversvømmelse af kældrene.

Skybruddet 2. juli 2011 oversvømmede nogen steder ejendommens kældre op i ca. 30 cm højde. Derfor anbefaler bestyrelsen (og mange forsikringsselskaber), at alt der opbevares i kælderrum klodses op i minimum pallehøjde. Og særlige værdier noget højere end pallehøjde.

Pligt

I forbindelse med brugsretten til kælderrum, følger en pligt til at varetage rummet f.eks. for fugt/vand, der er trængt ind i kælderrum i forbindelse med oversvømmelse. Bebor ejeren ikke selv lejligheden, har ejeren pligt til at sikre at andre varetager kælderrummet i tilfælde af oversvømmelser, herunder at fjerne vand og/eller våde genstande, der holder på fugten.

Varetager ejeren ikke sine pligter i forbindelse med brugsretten kan Bestyrelsen hvis det vurderes i ejerforeningens interesse fratage ejeren brugsretten til kælder- /loftsrum. Efter salg kan den nye ejere, på lige fod med øvrige ejere ansøge om brugsretten til et kælder- eller loftsrum.

§10 Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr i ejerforeningen, men alle husdyrhold skal meldes til administrator. Ansøgningsskemaet forefindes på hjemmesiden www.seieroehus.dk.

Det påhviler enhver beboer med husdyr at drage omsorg for at dette/disse ikke ved støj eller på anden vis, er til gene for ejendommens øvrige beboere.

Det er ikke tilladt at lufte hunde eller andre husdyr i gården eller på græsarealerne på Offenbachsvej. Det er heller ikke tilladt at have katte gående frit. Husdyr der færdes på ejendommens arealer skal til enhver tid holdes i snor.

Det eneste sted hunde må løbe frit omkring, er i hundegården på Sjælør Boulevard.

Bestyrelsen kan til enhver tid tilbagekalde en godkendelse, såfremt ovenstående ikke skønnes overholdt.

§11 Skadedyr

Alle opdagelser af skadedyr i ejendommen, både inde og ude, skal omgående meldes til ejendomsinspektøren. Det er den enkelte ejers ansvar at indberette dette omgående.

Der bedes udvist særlig agtpågivenhed efter en ferie, eller efter at en lejlighed har stået tom i en periode.

Konstateres der skadedyr i lejligheden, skal disse bekæmpes omgående. Fodring af fugle er ikke tilladt, på grund af risikoen for at det tiltrækker rotter.

Det er ikke tilladt at have duer på altanen. Hvis der forefindes rede materiale skal dette fjernes omgående.

§12 Facader og altaner

Der må ikke foretages ændringer af ejendommens ydre.

Dette betyder blandt andet, at man ikke må montere noget udvendigt på ejendommen uden bestyrelsens tilladelse.

Nøglebokse, skilte og flag, må ikke opsættes uden godkendelse fra bestyrelsen.

Det er ikke tilladt at opsætte udvendige antenner, bredbåndsmodtager, paraboler eller lignende på ejendommen.

Regler for altaner

- Der må ikke anvendes grill på altanerne, da dette kan være til gene for øvrige beboere.
- Det er ikke tilladt at affyre fyrværkeri fra altanerne.
- Det er ejerens ansvar at holde fugle fra at slå sig ned på altanen. Såfremt ejeren forsømmer denne pligt, kan ejerforeningen efter pålæg herom, foranledige arbejdet udført for ejerens regning.
- Altanerne samt væggene må ikke males.
- Det er ikke tilladt at grille med kul på altanerne.
- Tøj må ikke tørres på altanerne over rækværkets højde.
- Der må ikke monteres noget på murene.
- Der må ikke spilles musik på altanerne.
- Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underboerne.
- Altanerne må ikke indhegnes med net eller lignende.

Vedligehold af 3. sals altaner

Beboerne har ansvar for en del af vedligeholdelsen af altanerne.

Beboeren har ansvaret for og pligt til, at holde altanen fri for effekter, der kan tænkes at stoppe afløbet med dertil følgende risiko for vandskade af underliggende lejligheder.

Rengøring af altanbunden: Fejes og skyldes med vand. Hvis meget beskidte kan de vaskes i lidt sæbevand. Der må ikke anvendes syreholdige rengøringsmidler, og der må ikke anvendes vejsalt.

Husk! - der må hverken bores huller i væggene eller bunden.

Bunden/gulvet må under ingen omstændigheder males. Det står ejeren frit for at male eternitpladerne på altanens inderside.

Hvis der er etableret afløb på altanen, skal ejeren sørge for at afløbet altid er funktionsdygtigt og rensat. I tilfælde af skade på grund af misligholdelse, skal ejeren for egen regning udbedre skaden. Sker dette ikke, kan foreningen igangsætte udbedring af skaden for ejers regning.

Ved tvivlsspørgsmål, kontakt bestyrelsen eller ejendomsinspektøren.

§13 Varme

I fyringssæsonen skal alle lejligheder være opvarmet til mindst 17 grader. Dette sker for at forebygge fugtskader og sikre den optimale varmfordeling. Dette gælder også hvis en lejlighed er ubeboet i kortere eller længere tid. Det er ikke tilladt at have vinduerne konstant åbne i fyringsperioden.

Vinduerne i trappeopgangene må ikke stå åbne i fyringssæsonen, eller når det regner. Dette er beboerne i opgangens ansvar.

§14 Ombygning/renovering af lejlighed

Ved visse større bygningsmæssige ændringer af lejligheden samt visse ændringer, der kræver autoriseret installatør, skal der søges om byggetilladelse. Der henvises til www.kk.dk. Ejerforeningens bestyrelse har ret til at få udleveret kopi af kommunens byggetilladelse, såfremt dette ønskes.

Renovering eller ombygningsarbejderne skal overholde ejerforeningens egne regler/bestemmelser – spørg hvis du er i tvivl.

Det er den enkelte ejers ansvar, at retningslinjer overholdes/følges. Det er ejerens ansvar at sikre/opbevare tilladelser til alle udførte arbejder, hvor en sådan er påkrævet. Overholder hele eller dele af ansøgningen ikke ejerforeningens regler, vil ejer blive pålagt ombygning/udbedring.

Bestyrelsen kan på ingen måde drages til ansvar for en ejers ændring, renovering eller ombygning af den enkeltes lejlighed og er dermed ikke ansvarlig for en eventuel ulovlig udført installation. Bestyrelsen har ret til at forlange at ikke-godkendte arbejder bliver ført tilbage til den oprindelige stand for ejers regning.

Bestyrelsen har altid ret til at besigtige et udført stykke arbejde med henblik på at undersøge, om dette overholder ejerforeningens retningslinjer. Bestyrelsen kan vælge at lade en byggesagkyndig foretage denne besigtigelse for ejerforeningens regning. Såfremt der findes fejl eller mangler ved en gennemgang af bygningsarbejdet, er det ejers ansvar at udbedre disse.

De af ejerforeningens vedtagne regler ved bl.a. udskiftning af vinduer eller andet skal til enhver tid følges.

Vedligehold af vinduer, døre og altaner

Som ejer i Seierøehus har du nogle forpligtelser med hensyn til vedligehold af din lejlighed. Disse forpligtelser fremgår af ejerforeningens vedtægter og husorden. I Seierøehus inkluderes der af historiske årsager et par atypiske ekstra områder i dine forpligtelser; vinduer, døre og altan.

Udskiftning og vedligehold af vinduer og altandør

Du er i henhold til vedtægterne som ejer forpligtet til at vedligeholde dine vinduer og altandørs ydre fremtræden, så de fremstår præsenteret, i overensstemmelse med ejendommens øvrige udseende.

De skal udvendigt holdes/males i farven RAL 1015, og derudover er du ansvarlig for at fugninger, karme og dørtrin holdes i en stand, så der ikke opstår skade på ejendommen.

Udskiftning af vinduer og altandør

I Seierøehus er den enkelt ejer selv ansvarlig for eventuel udskiftning af vinduer og altandør. Ved udskiftning af vinduer og/eller altandør skal du kontakte bestyrelsen, der skal godkende dette, så det sikres at de nye vinduer fremstår med samme profil og generelle udseende som i resten af ejendommen.

Bestyrelsen har allerede godkendt vinduer leveret af den lokale glarmester "Glarmester Rasmussen", men der er ikke et krav om at vinduerne købes der.

Godkendelse af bestyrelsen

Efter færdiggjort udskiftning af vinduer, bedes du kontakte ejendomsinspektøren, så inspektøren kan godkende, at arbejdet er udført forsvarligt og efter foreningens fælles standarder. Årsagen er, at vinduerne er en del af bygningens klimaskærm, der skal holde potentielt skadelig fugt ude af murværk. .

Retningslinjer ved udskiftning af egen hoveddør

Dørene fra trappeopgangen ind til de enkelte lejligheder skal males i farven RAL 9003, dørkarmen skal males i farven RAL 7040.

Kontakt bestyrelsen for godkendelse af din dør inden du udskifter den. Ønsker du at udskifte din entrédør, skal den nye dør godkendes af Ejerforeningens bestyrelse.

Der er opsat følgende retningslinjer for godkendelse af nye entrédøre:

- Den nye dør skal være en "glat" dør, hvorpå der påmonteres en liste i en rektangulær form, således at døren tilnærmelsesvis ligner de eksisterende døre.
- Listen skal være halvrund og have ca. målene 22 x 8 mm. De indvendige mål mellem listerne skal ca. være 51 x 160 cm.

- Der må ikke længere monteres brevsprækker i dørene.

Det er ikke længere et krav at døren monteres med dørspion og dørknop.

Bestyrelsen har godkendt flere døre leveret af firmaet ADLO, men det er ikke et krav, at man køber sin dør hos dem.

Egne arbejder

Det er tilladt den enkelte at foretage mindre indvendige bygningsarbejder samt udskiftning af installationer der ikke kræver autoriseret installatør.

Eksempler på byggeri der ikke kræver tilladelse:

- Skillevægsændringer der ikke medfører ændringer i bærende konstruktioner (husk at tjekke om væggen er bærende da der så skal søges om tilladelse)
- Udskiftning af elementer i eksisterende køkken
- Udvidelse / sammenlægning af køkkenet med et andet rum, uden at fjerne bærende skillevægge
- Renovering eller udvidelse af badeværelse
- Nedsenkning af lofter eller blænding af døre

Derudover henvises til sikkerhedsstyrelsens hjemmeside hvoraf det bl.a. fremgår, hvad den enkelte selv må foretage af installationsarbejder: www.sik.dk/hvad-maa-man-selv.

Uanset at ovenstående arbejder ikke kræver byggetilladelse, skal der fremsendes en skriftlig (mail) anmodning til bestyrelsen på bestyrelsen@seieroehus.dk.

For at begrænse risikoen for fejl, og for at lette proceduren for de enkelte ejere, anbefaler ejerforeningen, at man benytter sig af de håndværkere der i forvejen udfører arbejder for foreningen. Oplysninger herom fås ved henvendelse til ejendomsinspektøren. Man er ikke forpligtet til at benytte disse håndværkere. Der henvises i øvrigt til ejerforeningens vedtægter der kan findes på hjemmesiden www.seieroehus.dk.

Særligt ved VVS-arbejde

Før blandingsbatterier og WC-cisterner sidder der spærringsventiler, Ballofix-ventiler.

Alt efter Ballofix ventilerne må du selv arbejde på. F.eks må du gerne selv skifte et blandingsbatteri.

Er der ingen Ballofix-ventil, eller er du i tvivl om noget, så spørg varmemesteren. Til alt før Ballofix-ventilerne skal du have tilladelse af bestyrelsen/ejendomsinspektøren til arbejdet, og det vil typisk blive krævet at der anvendes ejerforeningens autoriserede VVS-håndværkere. Autoriserede håndværkere har nemlig en forsikring der dækker eventuelle skader, og de fleste seriøse håndværkere er også med i en garantiordning (f.eks VVS-garanti).

Radiatorer

Radiatorer er ejernes egne men forsynings strenge er foreningens.

Gulvvarme

Det er ikke tilladt at installere vandbåret gulvvarmesystem eller installere skjulte rør. Der henvises i stedet for muligheden for at lave gulvvarme ved hjælp af elinstallation. Som alle andre større renoveringer kræver det godkendelse hos bestyrelsen, så vi kan sikre, at det er en forsvarlig installation.

§15 Installationer - el/gas/vand/varme/ventilation

Ansaret for anmeldelse af fejl eller mangler ved ejendommens installationer vedrørende vand, elektricitet, afløb eller fjernvarme ligger hos beboeren. Fejl skal omgående meddeles ejendomsinspektøren.

Den enkelte ejer har ansvaret for, straks at udskifte decideret defekte installationer i egen lejlighed.

Der må ikke henkastes effekter i WC-skåle og afløb, der kan medvirke til at tilstoppe afløb eller faldstamme. Ligeledes må der ikke skylles malerrester og kemikalier ud i afløb eller WC.

Vand

I ejendommen har vi ikke individuelle vandmålere, så vi betaler/fordeler vandregningen efter antallet af 'haneandele' i henhold til vedtægterne. Betalingen sker over fællesudgifterne.

Konstruktionen af vores ejendom, betyder at vandet føres ind i hver lejlighed via ca. 5-7 forskellige individuelle rør der alle ville skulle have individuelle målere. Det betyder at det ikke er rentabelt at installere vandmålere i de enkelte lejligheder.

Det er den enkelte beboeres ansvar, at der ikke sker unødigt vandspild fra utætte armaturer eller klosettet. Såfremt dette forsømmes, kan man imødesee en regning for spildet.

Varme

Ejendommen opvarmes ved fjernvarme. Der opkræves a conto varme i forbindelse med fællesudgifterne.

En gang årligt, typisk februar/marts, fjernaflæses varmemålerne og varmeregnskabet gøres op. Du vil fra Brunata få tilsendt dit individuelle varmeregnskab, det kommer typisk i maj/juni. Enkelte lejligheder har pga. deres særlige udsættelse for kolde mure omkring portene o.lign. en fordelingsfaktor, der tager højde for dette. Efter at varmeregnskabet er udfærdiget, så udbetales/opkræves differencen i forbindelse med fællesudgifterne, typisk i juli.

Leverandører

Strømmen leveres via Radius, med mulighed for at strømmen købes af en underleverandør.
Gas leveres af Høfor, og betales direkte af ejer.

Der henvises i øvrigt til ejerforeningens vedtægter, der kan findes på hjemmesiden www.seieroehus.dk.

Afkast (aftræk) fra toiletter og køkkener

Ejendommen er opført i 1936/37 og er opbygget efter datidens principper med naturligt aftræk via murede kanaler og med erstatningsluft (friskluft) ind gennem riste i facaden. Der er separat aftræk fra henholdsvis køkken og toilet/bad, som er ført op til fælles skorsten.

Nogle lejligheder har ikke aftræk fra deres bruserum. Man bør undgå ophobning af fugt med risiko for skimmel til følge ved hyppig udluftning. Aftræk fra lejlighederne på 3.sal er dog ført direkte over tag via enkeltstående taghætter i tagfladen og er således ikke en del af de murede aftrækskanaler fra stuen, 1. og 2.sal.

Jævnfør bygningsreglementet skal afkast (aftræk) føres over tag. Dette er for ikke at forurene de øvrige lejligheder med lugt- eller fugtgener. Der må derfor fra stue, 1. og 2.sal ikke etableres afkast i facaden. Dette er tilsvarende årsagen til, at der er forbud mod at optænde grill eller lign. på altanerne som det fremgår i husordenen.

Over årene har mange ønsket at etablere afkast i ejendommens mur, med det formål at etablere afkast fra baderum uden aftrækskanaler. Alle ansøgninger har til dato fået afslag, og så sent som 2016 gav Københavns Kommune igen afslag til en beboer, med henvisning til at det ikke opfyldte kravet om at afkastet skal føres over tag.

Emhætter / ventilatorer på badeværelse

Det er ikke tilladt at etablere mekanisk aftræk ind på de murede kanaler, da der kan være risiko for, at luften bliver presset ind i de øvrige tilsluttede lejligheder som er forbundet hermed. Dette er gældende for både tilslutning af loftventilator fra toilet/bad samt for emhætte i køkkener.

Aftrækskanalen i køkkenet fungerer i øvrigt som ventilering af hele lejligheden. Det er derfor heller ikke tilladt at blænde eller på anden vis ændre denne. Det samme er gældende for riste i facaderne der ikke må blændes eller afskærmes. Hvor det ikke er tilladt, at have mekanisk aftræk fra køkkenet, kan det alternativt foreslås eksempelvis, at anvende en emhætte med aktivt kulfilter, der via recirkulering renses luften for mados.

Da der gennem tiden er foretaget mange ombygninger og det i øvrigt er erfaret, at nogle murede kanaler allerede er ændret eller sågar aflukket, er ovenstående forbud en generel regel i ejerforeningen.

§16 Vaskemaskine/opvaskemaskine

Forefindes vaske-/opvaskemaskine i lejligheden skal denne/disse være forsynet med en bakke som forhindrer nedsivning af vand i etagedækket. Vandtilførslen skal tillige være forsynet med et "vandstop" der ved brud på den tilsluttede vandslange automatisk lukker for

vandet, så der maksimalt bliver 10-20 liters vandudslip på gulvet, ligesom tilførselshanen skal være forsynet med en godkendt kontraventil.

Maskinvask i lejlighederne er underlagt retningslinjerne for støjende maskiner, da ikke mindst vibrationer og lyd fra centrifugering kan spredes langt i ejendommen.

§17 Tøjkask og tørring af tøj

Der findes tre vaskerier i ejendommen. Hvert vaskeri er udstyret med to vaskemaskiner og en tørretumbler. Vaskerierne er placeret i kælderen ved Offenbachsvej 29, Offenbachsvej 39 samt Mozartsvej 28.

Pris (2023):

- Vaskemaskine: 25 kr pr. vask
- Tørretumbler: 1 kr pr. minut

Indgang til vaskerierne samt brug af maskiner kræver en nøglebrik. Denne bestilles ved at sende en mail til foreningens administrator, boesdal@boligexperten.dk, med emnet "E/F Seierøhus - bestilling af vaskebrik". Prisen for en ny vaskebrik er 306,25 kr (2021). Der er også en særlig nøgle til kælderen som udleveres af ejendomsinspektøren (læs §8 Hoveddør, dørtelefon, nøgler og postkasse).

Reservering af tider kan ske på to måder, enten via Nortec's app, E-vaskeri, eller på skærmene som styrer maskinerne i vaskerierne. Maskinerne reserveres i tidsrum af 1,5 timer. Maskinerne kan selvfølgelig også bruges uden reservation hvis de ikke er optaget eller reserveret af andre.

Vasketiderne er i henhold til husordenen, begrænset til tidsrummet 8-22 på hverdage og 10-22 på lør-, søn- og helligdage (alle dage kan der dog ikke igangsættes vaske efter kl 21.00). Tidsrummet håndhæves ved at et relæ slår strømmen til maskinerne fra udenfor det nævnte tidsrum, og det er ikke muligt at tilgå vaskerierne uden for disse tidsrum.

Fejl på maskiner

Konstaterer du problemer og/eller mangler i vaskerierne, bedes du sætte et skilt på maskinen og fejlmelde til Nortec på følgende side, <https://nortec.dk/fejlmeld>. Er fejlen at vaskerisystemet er offline, så skal ejendomsinspektøren kontaktes, da routeren skal genstartes.

Tørrekældre og tørrepladser

Fordelt rundt i kældrene er der mange tørrerum, der er til fri afbenyttelse. Derudover er der tørrepladser flere steder i gården. Tørring af tøj på fællesarealerne er på eget ansvar. Der må ikke tørres tøj fra vinduer og altaner. Hvis tøj tørres indenfor, skal der sikres tilstrækkelig

udluftning i lejligheden.

§18 Udlejning

Der er i ejerforeningen ikke beboelsespligt for lejlighederne, men bemærk;

- at lejlighederne skal opvarmes i vinterperioden, for at sikre såvel lejligheden som ejendommen mod fugtskader
- at ejer skal oplyse adresse hvortil informationer og opkrævninger kan ske
- at ejer skal sikre at der ved oversvømmelser af kældre, bliver taget hånd om fugt/vand der er trængt ind i kælderrum
- at Københavns Kommune kan have krav om, at lejlighederne skal bebos.

Ved udleje

Det er tilladt at udleje sin lejlighed, men bemærk;

- at ved udleje af en ejerlejlighed skal en kopi af lejekontrakten tilsendes administrator
- at ejer har ansvar for, at beboerne overholder ejerforeningens vedtægter og husorden.

§19 Indflytningsgebyr

Når en lejlighed skifter ejer eller lejer, opkræves der et indflytningsgebyr på 40 kr pr. fordelingstal. Dette er til dækning af slitage på opgangene.

§20 Klage

Som beboer i ejendommen har man pligt til at overholde reglerne i denne husorden. Ejeren af en lejlighed, har som medlem af ejerforeningen, ansvaret for at eventuelle lejere eller gæster ligeledes er bekendt med ejendommens husorden og overholder denne.

Eventuelle klager over brud på ejerforeningens husorden vil blive rettet til lejlighedens ejer, hvorefter denne har ansvaret for at reagere overfor en eventuel lejer.

Gentagende grove overtrædelser af husordenen kan medføre fratagelse af retten til at bebo ejerforeningen.

§21 Overholdelse af husordenen

Alle beboere er forpligtet til at overholde husordenen. Beboerne er således forpligtet til uden ugrundet ophold at efterkomme vejledninger og henstillinger fra bestyrelsen.

Forsætlige skader eller skader, der udspringer af grov uagtsomhed mod ejendommen eller fællesarealerne, skal erstattes af den beboer, der forvolder skaden.

Hvis en beboer væsentligt misligholder sine forpligtigelser i henhold til denne husorden, herunder ved gentagne grove krænkelser eller hensynsløs adfærd overfor de andre beboere, kan dette medføre eksklusion fra ejendommen.

§22 Mere information

Mere information fremgår af hjemmesiden: www.seieroehus.dk hvor ejerforeningens vedtægter også kan findes.

Alternativ kan der rettes henvendelse til ejendomsinspektøren (se hjemmesiden).

Ved spørgsmål vedr. fællesudgifter, ejerskifte o.lign. rettes henvendelse til administrator (se herunder).

Bestyrelsen:

E-mail: bestyrelsen@seieroehus.dk

Administrator:

Boligexperten v/ Steffen Boesdal, e-mail: boesdal@boligexperten.dk

Ved henvendelser: Husk at angive ejerforeningsnavn (E/F Seierøehus) samt navn og adresse.

Tilladelse vedr. husdyrhold i Ejerforeningen Seierøhus

Godkendelse af husdyrhold i E/F Seierøhus forudsætter, at denne blanket udfyldes korrekt og fuldstændigt og afleveres eller fremsendes til ejerforeningens bestyrelse i postkassen ved varmemesterkontoret.

Navn: _____

Adresse: _____

erklærer herved i anledning af, at jeg indtil videre har fået tilladelse til at holde husdyr, at jeg forpligter mig til følgende:

- at mit husdyr aldrig færdes uden snor på ejendommens fællesarealer.
- at alle efterladenskaber fra mit husdyr straks fjernes.
- at enhver beskadigelse foranlediget af husdyret erstattes.
- at overholde ejerforeningens husorden, herunder særligt § 7 omhandlende husdyrhold.

Jeg er indforstået med, at tilladelsen kun gælder:

Husdyrets navn: _____

Art og evt. race: _____

Chip-nr./tatovering (hvis relevant): _____

For hvert husdyr/ved anskaffelse af et nyt husdyr skal der søges skriftligt separat tilladelse.

Såfremt der måtte fremkomme klager over gener fra mit husdyr, er jeg indforstået med straks at afhjælpe generne og i yderste konsekvens at efterkomme et krav om at ophøre med at holde husdyr.

Jeg accepterer, at beslutningen om ophør af husdyr i lejligheden træffes af ejerforeningens bestyrelse.

Det er alene ejerforeningens bestyrelse, der er påtaleberettiget.

Seierøhus, den / - 20

E/F Seierøhus

Det er glædeligt, når en ejer i E/F Seierøhus renoverer sin lejlighed, eftersom det løfter ejendommen.

Dog er det yderst vigtigt at være opmærksom på, at bestyrelsen skal orienteres ved renoveringer. Dertil vil nogle byggerier kræve, at du får byggetilladelse fra Københavns Kommune samt tilladelse fra bestyrelsen. I disse sager anbefaler bestyrelsen, at du involverer en byggeteknisk rådgiver, der kan rådgive dig om mulighederne, bygningsreglementet, de nødvendige tilladelser og kan udføre ingeniørmæssige beregninger, såfremt det er påkrævet.

Alle ændringer af ejerforeningens fælles installationer skal godkendes af foreningen (*bestyrelsen eller ejendomsinspektør*) og udføres af ejendommens faste håndværkerfirma, som kender ejendommen og udfører et godt arbejde til en rimelig pris.

Din lejlighed er privat, men din ombygning må ikke forværre dine naboers lejlighed eller være i strid med bygningsreglementet. Reglerne skal således blandt andet sikre, at alle beboere har velfungerende vandforsyning, el, afløb samt at bygningens bæreevne og sundhed bevares.

Nogle sager vil kræve, at bestyrelsen mødes for at diskutere og træffe en principiel beslutning. Du kan derfor med fordel forhøre dig om, hvornår næste bestyrelsesmøde er, hvis du er i gang med at forberede en byggesag.

Bestyrelsen mødes som udgangspunkt en gang om måneden; undtaget december og juli. Det vil som regel være tredje onsdag i en måned.

Under arbejdet er det dit ansvar, at håndværkere overholder husordenen. Onsdag er håndværkerdag, hvor der uvarslet kan lukkes for vandet mellem klokken 9 og 16. Du har selv ansvaret for at komme af med byggeaffald. Det kan ikke afleveres som storskrald i ejerforeningsregi.

For mere information: Læs info på hjemmesiden og foreningens vedtægter og husorden.

SPAR PÅ ENERGIE I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
E/F Seierøhus
Offenbachsvej 19
2450 København SV



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 30. august 2017
Til den 30. august 2024.

Energimærkningsnummer 311269777



Energistyrelsen

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

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

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

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



BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

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

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke C

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



Årligt varmekonsum

1.247,33 MWh fjernvarme	1.023.078 kr
Samlet energitudgift	1.023.078 kr
Samlet CO ₂ udledning	175,87 ton

BYGNINGEN

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

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

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet BR15, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

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

Tag og loft

Investering Årlig
besparelse

LOFT

Skråvægge i tagetagen skønnes, at være isoleret med ca. 100 mm.
Hanebåndsløft er isoleret med ca. 200 mm.

FORBEDRING VED RENOVERING

Skråvægge i tagetagen efterisoleres til i alt 300 mm, i forbindelse med fremtidig renovering eller udskiftning af taget.

27.700 kr.
5,90 ton CO₂

Ydervægge

Investering Årlig
besparelse

MASSIVE YDERVÆGGE

Tunge ydervægge består, ifølge tegningsmaterialet, overvejende af uisolert massiv teglvæg. Ydervægsdimensioner er 36 til 48 cm.

Af æstetiske hensyn anbefales massive facadevægge ikke efterisolert udvendigt og indvendigt efterisolering vurderes ikke, at kunne udføres på tilfredsstillende vis.

Vinduesbrystninger skønnes generelt, at være uisolert.
Væg mod port skønnes, at være uisolert massiv teglvæg.

FORBEDRING

Væg mod port efterisoleres udvendigt med 100 mm facadeisolering, afsluttet med puds eller plade.

92.800 kr.

6.000 kr.
1,28 ton CO₂

FORBEDRING

Vinduesbrystninger isoleres indvendigt med 200 mm. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. I forbindelse med arbejdet, skal der udføres nye lysninger og bundstykker ved vinduer, og radiatorer vil skulle flyttes ind i rummet.

680.800 kr.

34.100 kr.
7,26 ton CO₂**MASSIVE VÆGGE MOD UOPVARMEDE RUM**

Skillevægge imellem opvarmet og uopvarmet kælder skønnes, at være uisoleret massiv teglvæg.

FORBEDRING

Skillevægge imellem opvarmet og uopvarmet kælder efterisoleres med 200 mm, afsluttet med godkendt beklædning.

18.300 kr.

1.200 kr.
0,24 ton CO₂

Det anbefales, at isoleringen opsættes på den kolde side af væggen i det omfang, at dette er muligt.

LETTE YDERVÆGGE

Kviste skønnes, at være isoleret med 200-240 mm.

KÆLDER YDERVÆGGE

Kælderydervægge i opvarmet del af kælder skønnes, at være uisoleret massiv væg.

FORBEDRING VED RENOVERING

Kælderydervægge i opvarmet del af kælder efterisoleres udvendigt med 100 mm velegnet isoleringsmateriale (terrænbats / drænplade).

Efterisoleringen kan evt. udføres i forbindelse med andre renoveringsopgaver, eksempelvis i forbindelse med etablering af omfangsdræn.

400 kr.
0,08 ton CO₂**Vinduer, døre ovenlys mv.**

Investering

Årlig
besparelse**VINDUER**

Det skønnes, at ca. halvdelen af vinduer og altandøre i lejligheder er monteret med 2-lags termoglas eller 1+1-lags glas i koblere eller indvendige forsatsrammer. Den øvrige andel skønnes, at være monteret med energiglas af varierende årgang og kvalitet.

Vinduer på hovedtrapper er monteret med 1-lags glas.

Vinduer i opvarmet kælder er monteret med 2-lags energiglas.

FORBEDRING

Vinduer på trapper monteres med indvendige forsatsruder af 1-lags energiglas. Alternativt udskiftes vinduerne med nye, monteret med 3-lags energiglas, varm kant og gasfyldning.

151.200 kr.

12.400 kr.
2,64 ton CO₂

FORBEDRING VED RENOVERING

Vinduer og altandøre med 2-lags termoglas eller 1+1-lags glas udskiftes til nye, monteret med 3-lags energiglas, varm kant og gasfyldning.

76.900 kr.
16,37 ton CO₂

YDERDØRE

Yderdøre ved trapper er monteret med 2-lags energiglas.
Dør imellem opvarmet og uopvarmet kælder er uisoleret.

FORBEDRING VED RENOVERING

Dør imellem opvarmet og uopvarmet kælder udskiftes til ny isoleret dør

200 kr.
0,02 ton CO₂

Gulve

Investering Årlig
besparelse

TERRÆNDÆK

Terrændæk i opvarmet kælder skønnes, at være uisoleret betondæk. Efterisolering af terrændæk vil ikke være rentabelt, da det vil forudsætte, at kælderen graves ud.

ETAGEADSKILLELSE

Gulv mod uopvarmet kælder skønnes, at være udført som uisoleret lukket bjælkelag/støbt gulv.

Loft i port skønnes, at være uisoleret træbjælkelag/støbt etagedæk.

FORBEDRING

Gulv mod uopvarmet kælder isoleres ved indblæsning af granulat i bjælkelag. Det forudsættes, at der er plads til ca. 100 mm granulat i hulrum.

727.800 kr. 98.100 kr.
20,89 ton CO₂

Eksisterende isoleringsniveau og mulighederne for efterisolering ved indblæsning anbefales nærmere undersøgt af et certificeret indblæsningsfirma.

Alternativt efterisoleres nedefra med 100 mm afsluttet med godkendt beklædning.

FORBEDRING

Loft i port efterisoleres ved indblæsning af granulat.

15.600 kr. 1.200 kr.
0,26 ton CO₂

Muligheder for efterisolering anbefales undersøgt nærmere forud for igangsætning af dette forslag, ved indhentning af tilbud fra et certificeret indblæsningsfirma.

Alternativt efterisoleres med 100 mm nedefra afsluttet med puds eller plade.



Ventilation

Investering Årlig
besparelse

VENTILATION

Der er naturlig ventilation i hele ejendommen.

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

Investering Årlig
besparelse

FJERNVARME

Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med 2 stk. isolerede varmevekslere af typen Reci rørveksler, årgang 2009.

VARMEPUMPER

Der er ingen varmepumpe. Konvertering af forsyningsformen fra fjernvarme til el via varmepumpe vil ikke være rentabelt.

SOLVARME

Der er intet solvarmeanlæg. Etablering af solvarmeanlæg vil ikke være rentabelt.

Varmefordeling

Investering Årlig
besparelse

VARMEFORDELING

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

VARMERØR

Varmerør før veksler er isoleret med ca. 50 mm.
Varmefordelingsrør i kælder er isoleret med 10-20 mm.

Der er registreret uisolerede varmfeddelingsrør og komponenter i varmecentral, svarende til ca. 10 meter rør.

FORBEDRING

Uisolerede varmfeddelingsrør og komponenter (flanger og ventiler) i varmecentral isoleres, op til 50 mm med rørsåle eller lamelmåtter.

Ventiler monteres evt. med aftagelige isoleringskapper.

5.000 kr.

700 kr.
0,14 ton CO₂

FORBEDRING VED RENOVERING

Varmefeddelingsrør i kælder efterisoleres, op til 50 mm med Alu-rørsåle eller tilsvarende rørisolering.

7.500 kr.
1,60 ton CO₂

VARMEFORDELINGSPUMPER

På varmfeddelingsanlægget er monteret 1 stk. automatisk modulerende pumpe af typen Grundfos, Magna 65-60.

AUTOMATIK

Det skønnes, at der generelt er monteret termostatiske reguleringsventiler på alle radiatorer. Til regulering af varmeanlæg efter udetemperatur er monteret automatik af typen Clorius KC2002.

VARMT VAND

Varmt vand

Investering Årlig
besparelse

VARMTVANDSRØR

Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder er isoleret med ca. 40 mm.

Varmtvandsrør i kelder er isoleret med 20-40 mm.

Varmtvandsrør på loft er isoleret med ca. 10 mm.

Varmtvands stigstreng er fremført uisolert.

Der er registreret uisolert varmtvandsrør og komponenter (flanger og ventiler), svarende til ca. 8 meter rør i kelder og varmecentral.

Der kan muligvis være flere uisolerede varmtvandsrør og komponenter i kælderrum, som der ikke var adgang til ved besigtigelsen.

Der er registreret en hel del uisolerede varmtvandsrør på loft. Det skønnes, at der i alt er ca. 40 meter uisolerede rør.

FORBEDRING Uisolerede varmtvandsrør på loft isoleres, op til 50 mm med Alu-rørskåle eller tilsvarende rørisolering.	14.000 kr.	15.300 kr. 3,25 ton CO ₂
FORBEDRING Uisolerede varmtvandsrør og komponenter i kelder og varmecentral isoleres, op til 50 mm med Alu-rørskåle eller tilsvarende rørisolering. Flanger og ventiler monteres evt. med aftagelige isoleringskapper.	2.800 kr.	2.400 kr. 0,49 ton CO ₂
FORBEDRING Varmtvands stigstreng isoleres med 20-30 mm rørskåle i det omfang, at de er tilgængelige. Alternativt isoleres rørene i forbindelse med fremtidig udskiftning.	123.000 kr.	72.900 kr. 15,49 ton CO ₂
FORBEDRING Varmtvandsrør på loft efterisoleres, op til 50 mm med Alu-rørskåle eller tilsvarende rørisolering.	44.100 kr.	14.000 kr. 2,97 ton CO ₂

VARMTVANDSPUMPER

Til varmtvandscirkulation er monteret 1 stk. cirkulationspumpe af typen Grundfos, Magna 50-60.

VARMTVANDSBEHOLDER

Varmt brugsvand produceres i 1 stk. vandretliggende varmtvandsbeholder uden synlig mærkeplade.

Beholderen skønnes, at være isoleret med ca. 60 mm.

Varmt brugsvand forvarmes via returkøling af centralvarmeveksler.

EL

EL

Investering Årlig
besparelse

BELYSNING

Belysningen på trapper er monteret med sparerpærer og med LED-lyskilder. Sparerpærer udskiftes løbende med LED-lyskilder. I kælder er monteret kompaktlysrør.

Belysningen betjenes via trapperelæ.

Udebelysning skønnes, at være monteret med lysstofrør, som antages styret via skumringsrelæ.

APPARATER

I fællesvaskeri er monteret nyere vaskemaskiner tørretumblere af typen Electrolux.

SOLCELLER

Der er ingen solceller.

FORBEDRING

Montering af solceller til el-produktion på tagflade mod syd.

192.000 kr.

14.400 kr.
5,85 ton CO₂

Det anbefales, at der monteres krystallinske solceller af god kvalitet med et panelareal på ca. 60 m².

Eventuelle tilskudsmuligheder er ikke medtaget i overslagsprisen.

Vilkår vedrørende afregningsbetingelser for overskydende el-produktion anbefales nærmere undersøgt, forud for dette forslags gennemførelse.

Det skal yderligere sikres, at tagkonstruktionen kan bære et solcelleanlæg samt, at der kan gives tilladelse til opsætning af anlæg.

Det anbefales, at lade en solcelleleverandør udarbejde beskrivelse og forprojekt, i forbindelse med indhentning af tilbud på opgaven.

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

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

Det opvarmede areal udgøres af det samlede bolig- og erhvervsareal, samt areal af opvarmet "Miljørum" i kælder. Arealerne stammer fra BBR-meddelelsen og opmålinger på bygningstegninger.

Indeliggende trapper medtages i beregningen som opvarmet areal, mens den øvrige andel af kælderen anses for, at være uopvarmet.

Kælderens opvarmede areal er medtaget med 50 % i boligarealet jf. Energistyrelsens retningslinjer.

Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser af klimaskærmen.

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

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

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

Rørenes restlevetid bør undersøges forud for igangsætning af isoleringsarbejder.

Der er anført forbedringsforslag med forholdsvis korte tilbagebetalingstider, som det vil være rentabelt at gennemføre her og nu.

Der er yderligere anført forslag, som først vil være rentable på længere sigt. Disse forslag vil dog alle have en miljømæssig og samfundsgavnlig effekt ved gennemførelse.

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

Energimærket er udarbejdet i Energy10, version: Be15 8.17.1.17.

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

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

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

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

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

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

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Massive ydervægge	Væg mod port efterisoleres	92.800 kr.	9,05 MWh Fjernvarme 4 kWh Elektricitet	6.000 kr.
Massive ydervægge	Vinduesbrystninger isoleres	680.800 kr.	51,38 MWh Fjernvarme 24 kWh Elektricitet	34.100 kr.
Massive vægge mod uopvarmede rum	Skillevægge imellem opvarmet og uopvarmet kælder eftersioleres	18.300 kr.	1,73 MWh Fjernvarme 1 kWh Elektricitet	1.200 kr.
Vinduer	Vinduer på hovedtrapper monteres med indvendige forsatsruder	151.200 kr.	18,66 MWh Fjernvarme 7 kWh Elektricitet	12.400 kr.
Etageadskillelse	Gulv mod uopvarmet kælder isoleres	727.800 kr.	147,84 MWh Fjernvarme 71 kWh Elektricitet	98.100 kr.

Etageadskillelse	Loft i port efterisoleres	15.600 kr.	1,81 MWh Fjernvarme 1 kWh Elektricitet	1.200 kr.
------------------	---------------------------	------------	--	-----------

Varmeanlæg

Varmerør	Uisolerede varmfordelingsrør og komponenter i varmecentral isoleres	5.000 kr.	1,01 MWh Fjernvarme	700 kr.
----------	---	-----------	------------------------	---------

Varmt og koldt vand

Varmtvandsrør	Uisolerede varmtvandsrør på loft isoleres	14.000 kr.	23,06 MWh Fjernvarme	15.300 kr.
Varmtvandsrør	Uisolerede varmtvandsrør og komponenter i kælder og varmecentral isoleres	2.800 kr.	3,48 MWh Fjernvarme	2.400 kr.
Varmtvandsrør	Varmtvands stigstrenge isoleres	123.000 kr.	110,53 MWh Fjernvarme -140 kWh Elektricitet	72.900 kr.
Varmtvandsrør	Varmtvandsrør på loft efterisoleres	44.100 kr.	21,09 MWh Fjernvarme	14.000 kr.

El

Solceller	Montering af solceller til el-produktion	192.000 kr.	6.092 kWh Elektricitet 2.737 kWh Elektricitet overskud fra solceller	14.400 kr.
-----------	--	-------------	---	------------

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

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

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

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Loft	Skråvægge i tagetagen efterisoleres	41,78 MWh Fjernvarme 19 kWh Elektricitet	27.700 kr.
Kælder ydervægge	Kælderydervægge i opvarmet del af kælder efterisoleres	0,54 MWh Fjernvarme 1 kWh Elektricitet	400 kr.
Vinduer	Vinduer og altandøre med 2-lags termoglas eller 1+1-lags glas udskiftes	115,88 MWh Fjernvarme 54 kWh Elektricitet	76.900 kr.
Yderdøre	Dør imellem opvarmet og uopvarmet kælder udskiftes	0,16 MWh Fjernvarme	200 kr.
Varmeanlæg			
Varmerør	Varmefordelingsrør i kælder efterisoleres	11,33 MWh Fjernvarme	7.500 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Offenbachsvej 19

Adresse	Offenbachsvej 19, 2450 København SV
BBR nr	101-414523-1
Bygningens anvendelse i følge BBR	Etageboligbebyggelse (140)
Opførelsesår	1936
År for væsentlig renovering	Ikke angivet
Varmeforsyning	Fjernvarme
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	4728 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	452 m ²
Opvarmet bygningsareal	8731 m ²
Heraf tagetage opvarmet	1573 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	30 m ²
Uopvarmet kælderetage	2393 m ²
Energimærke	D
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	C
Energimærke efter alle besparelsesforslag	C

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter	818.392 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	197.577 kr. pr. år
Varmeforbrug	1.232,36 MWh Fjernvarme
Aflæst periode	02-03-2016 til 01-03-2017

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

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

Varmeudgifter	850.716 kr. pr. år
Fast afgift	197.577 kr. pr. år
Varmeudgift i alt	1.048.293 kr. pr. år
Varmeforbrug	1.281,03 MWh Fjernvarme
CO ₂ udledning	180,63 ton CO ₂ pr. år

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det registrerede areal svarer fint overens med oplysningerne i BBR-ejeroplysningsskemaet/www.ois.dk.

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREKNEDNE FORBRUG

Der er god overensstemmelse mellem det beregnede og det oplyste forbrug.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme.....	661,81 kr. per MWh
	197.582 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning	2,25 kr. per kWh

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

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

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

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

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

FIRMA

Firmanummer 600161
CVR-nummer 31616948

EnergiFocus ApS

Strandvejen 41, Hørby, 4300 Holbæk
energifocus.dk
shp@energifocus.dk
tlf. 21370313

Ved energikonsulent
Søren Pedersen

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma der har udarbejdet mærkningen, senest 1 år efter energimærkningsrapportens dato. Hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, skal klagen være modtaget i det certificerede firma senest 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering. Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på <http://www.ens.dk/forbrug-besparelser/byggeriets-energiforbrug/energimaerkning/klage> Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af en klage kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

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

Reglerne fremgår af §§ 36 og 37 i bekendtgørelse nr. 1701 af 15. december 2015.

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

Energistirelsens adresse er:

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
E-mail: ens@ens.dk

Tilstandsrapport Med 10 års vedligeholdelsesplan

EF Seierøhus
Februar 2023



INDHOLDSFORTEGNELSE

Rapportens hensigt.....	2
Sammenfatning	4
Ejendommens tilstand	5
Vedligeholdelsesplan	7
01 Tag.....	8
02 Kælder	14
03 Facader	19
04 Vinduer	24
05 Udvendige døre	27
06 Trapper	28
07 Port og Portgennemgange	29
08 Etageadskillelser	31
09 WC/BAD.....	32
10 Køkkener.....	33
11 Varmeanlæg	34
12 Afløb	35
13 Kloak.....	36
14 Vandinstallationer	37
15 Gas Installationer	38
16 Ventilation	39
17 EL-Installationer.....	40
18 Øvrige bygningsdele	43
19 Private fællesarealer og skybrudsikring	45
20 Byggeplads.....	46
Byggeteknisk rådgivning	47
Byggesagsadministration	47
Energirenovering og bæredygtighed	48
Ejendomsudvikling.....	49
Energibesparelser	49
Vedligeholdelsesbudget.....	50

Forudsætninger

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

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

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

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

UDFØRT AF
BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING ^{*/s}

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

For EF Seierøhus deltog:
Christian Myrndorff og foreningens
ejendomsinspektør

Besigtiget:
Dato: 07. Februar 2023

BBR-udskrift d.: 15.02.2023
Energimærke af d.: 30.08.2017
Energimærke **D**

Seneste tilstandsrapport:
Dato: December 2013
Firma: BOLIGEXPERTEN
TEKNISK AFDELING ^{*/s}

Rapportens hensigt

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

Alle budget tal er i 2022 priser og er baseret på erfaringspriser. Alle priser er vejledende overslagspriser. Endelig fastsættelse af omkostningerne for de forskellige arbejder må baseres på indhentning af tilbud efter en nærmere beskrivelse af arbejdernes omfang og kvalitet.

Udgifter til drift er ikke indeholdt i vedligeholdelsesplanen.

Det anbefales at rapporten opdateres ca. hvert 3. – 5. år så den hele tiden holdes á jour med hensyn til priser og tidspunkter for planlægning af gennemførelse af arbejder. Boligexperten, tilbyder at gennemgå ejendommen for en opdatering af vedligeholdelsesplanen og for vurdering af eventuelle nyopståede fejl og mangler. Denne ydelse tilbydes for 50% af nypris.

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen består af en karre med 28 hovedtrappeopgange, med i alt 250 enheder, herunder 240 stk. ejerlejligheder og 10 stk. garager. Der findes ligeledes 3 stk. erhvervslejemål mod Borgmester Christiansens gade.

Bygningen er opført i år 1936-1937 med 3 etager og udnyttet tagetage, samt kælder. Kælderen benyttes til fælles faciliteter som opbevaringsrum, varmecentral mv.

I henhold til BBR-meddelelsen, er ejendommens samlede bebyggede areal på 3.753 m², og det samlede bygningsareal er på 17.570 m².

Bygningen er opført med kældervægge i beton og fuldmuret ydervægge som blankt murværk. Karnapper er pudses i mørtel.

Altaner er monteret på bærende stålprofiler på facaderne (gade og gård) Altaner er udført med malerbehandlet alu-beklædning og alu-bund. Der afvandes udover sider på bunden, ingen afløb.

Sålbænke er udført som støbt beton.

Etageadskillelser er udført som træbjælkelag med indskudsler. Badeværelsesgulv er udført som betondæk med armering af stålprofiler.

Tagkonstruktionen er udført som sadeltag, med tagbelægning af teglsten med fast undertag.

Kviste mod gaden er inddækket i zink, med spejl og gesims i træ.

Kviste mod gården er inddækket i zink, med spejl, gesims og front i træ.

EJENDOMSIDENTIFIKATION

Adresse	Offenbachsvej 19-39 Borgmester Christiansens Gade 2-4 Sjælør Boulevard 20-42 Mozartsvej 26-30 2450 KBH SV
Matr.nr.	294 -295 Kongens Enghave, KBH
Ejendomsnr.	498611
Opførelsesår	1936 - 1937
Etager	3
ekskl. kælder og tagetage	
Antal Lejligheder	249 boliger
Bebygget areal	3753 m ²
Bygningsareal	17570 m ²
Boligareal	13433 m ²
Erhvervsareal	475 m ²
Bevaringsværdi	5 (FBB)

Oplysninger iht. BBR og FBB

Sammenfatning

Ejendommens klimaskærm vurderes til at være over middel hvad det gælder tag, facader og ejendommens vinduer og døre.

Ejendommens trapper og fællesarealer vurderes til at være over middel.

Installationerne vurderes til at være middel.

Første prioritet er:

Partiel renovering af kældervægge

Anden prioritet er:

Tagkontrol

Indlægning af flere faser i lejlighederne

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

Ejendommens tilstand

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

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

Etageadskillelser								
						X		
Under middel			Middel			Over middel		

WC/Bad og køkken								
				X				
Under middel			Middel			Over middel		

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

Øvrige bygningsdele								
					X			
Under middel			Middel			Over middel		

Private fællesarealer								
					X			
Under middel			Middel			Over middel		

Bygningsdele

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

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

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

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

Karakterskala

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

I rapporten er der givet karakterer i henhold til skema.

VURDERING AF TILSTAND

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

Vedligeholdelsesplan

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

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

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

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

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

PRIORITERING

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

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

2; Almindeligt vedligehold.

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

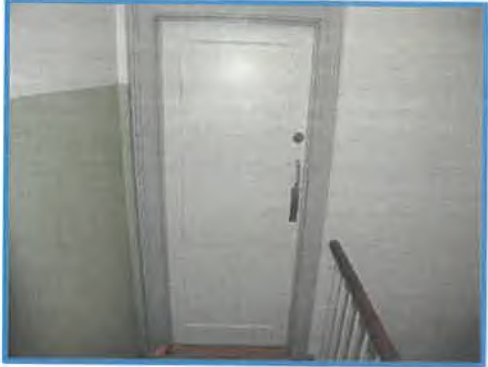
01 Tag	A	X	Tagkontrol
01.00 Tagkonstruktion	B		
	C		
Registrering			
Bygningen har sadeltag. Der er udført komplet tagrenovering i år 2000. Taget har en hældning på ca. 45 grader på de skrå flader. Spær afstanden er ca. 1,0 m. Tagkonstruktionen er opført i 125 x 125 mm tømmer. Der er lagt fast undertag under tagbelægning. Der er indrettet pulterrum på noget af loftet, den anden del af loftrummet er indrettet til lejligheder. Der sat naturlig ventilationsriste i tagrummet. Depotrummene er placeret på loftet og er opbygget som lette trævægge. Trævæggene er i normal stand. Tagkonstruktionen fremstår tør og i velvedligeholdt stand. Taget vurderes at have en restlevetid på 10 år eller derover forudsat, at der løbende og systematisk overvåges for utætheder, og at disse partielt repareres. Tagkonstruktionen vurderes til at være i normal stand.		  	
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes.			

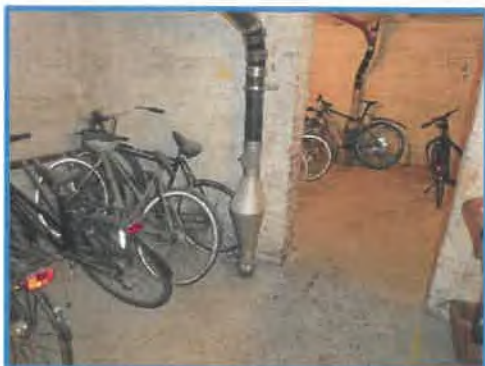
01 Tag	A	X	Tagkontrol
01.01 Belægning	B		
	C		
Registrering			
Tagbelægningen er en rødvingetegl som er blevet udskiftet i år 2000 Ved en visuel gennem af tagbelægningen, kunne det ikke konstateres at der var løse teglsten. Tagbelægningen vurderes at være intakt ud fra besigtigelse dagen. Der ses enkle steder hvor der er begyndt at gro mos på tagbelægning. Tagbelægningen er i normal stand.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

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

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

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

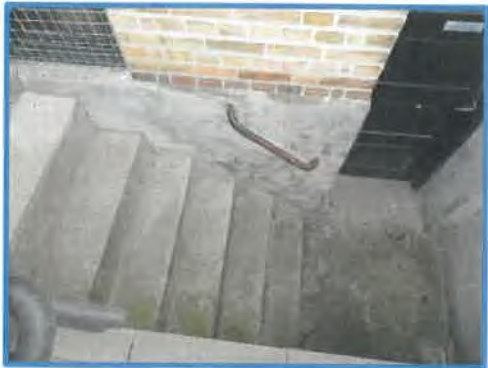
01 Tag	A	X	Ingen bemærkninger
01.05 Branddøre	B		
	C		
Registrering			
Der er adgang til noget af loftrummet fra hovedtrappen. Det er vigtigt at disse døre holdes lukket hele tiden. Tilstanden på dørene og dørpumperne er normal.		 	
Anbefalet aktivitet			
Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

02 Kælder	A	X	Ingen bemærkninger
02.00 Kælderen	B		
	C		
Registrering			
Ejendommen har fuld kælder. Kælderen anvendes til depotrum, cykelopbevaring, fællesrum og varmecentral. Der er adgang til kælderen via hovedtrapper og fra gården. Kælderen har generelt et fornuftigt indeklima. Tilstanden af kælderen er generel i god stand, taget alderen i betragtning.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at kælderen har en temperatur på min. 18°C. året rundt samt at den udluftes med naturlige ventilation. Disse tiltag mindsker risiko for forfald af bærende konstruktioner herunder svampeskader, råd i bjælker og korrosion i armeringer.			

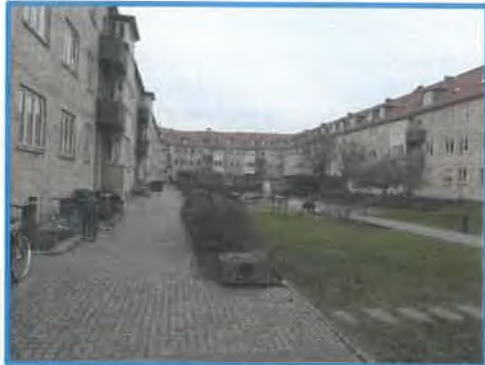
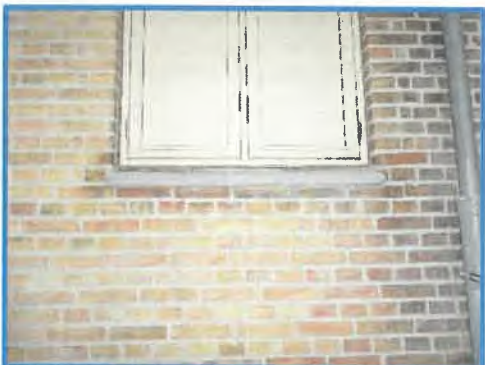
02 Kælderen	A	Ingen bemærkninger
02.01 Kældergulv	B	
	C	
Registrering		
Kældergulvene består af et betonlag, der sandsynligvis er udstøbt på kapilarbrydende lag udlagt på råjorden, betonen er glattet i overfladen. Kældergulvene fremstår med mindre revnedannelser, disse vurderes dog at være af ren kosmetisk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

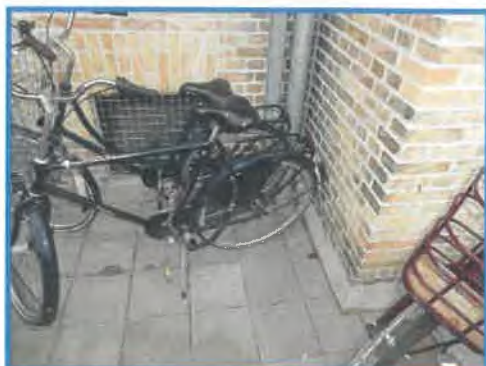
02 Kælderen	A		Partiel renovering af kældervægge
02.02 Kælderydervægge og skillevægge	B	X	
	C		
Registrering			
Kælderydervægge og skillevægge er udført i massiv tegl. Skillevæggene er ligeledes udført som opmurede skillevægge. Kælderens kalkede overflader fremstår med store afskallinger og udvasket fuger i murværket. Det anbefales at murværk eftergås for udvasket fuger mv. indenfor planperioden men vurderes at ligge under driften. I KREA rummet ses der vandindtrængning gennem ydervæggen. Bestyrelsen oplyser, at dette problem pågår en renovering Det vurderes overordnet at væggene er i normal til mindre god stand.		  	
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at kældervæggene istandsættes. Pudsreparationer og malervedligehold er delvist et spørgsmål om foreningens ønske til udseende.			

02 Kælderen	A	X	Ingen bemærkninger
02.03 Branddøre	B		
	C		
Registrering			
Der er monteret dørpumper på næsten alle dørene i kælderen. Der er adgang til kælderen fra hovedtrapperne. Det er vigtigt at disse døre holdes lukket hele tiden. Tilstanden på dørene og dørpumperne er normal.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at dørene til kælderen holdes lukket og at dørpumperne eftergås Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

02 Kælderen	A	X	Ingen bemærkninger
02.04 Kældernedgange	B		
	C		
Registrering			
Der er kælder nedgang fra gården og hovedtrapperne. Nedgangen fra opgangstrapperne er blevet renoveret i 2022. De udvendige nedgange er udført i beton. Der ses afskallinger flere steder på trapperne. Tilstanden på kældernedgange er normal.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Der anbefales ingen arbejder på dette. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

03 Facader	A	Ingen bemærkninger
03.00 Gadefacade	B	
	C	
Registrering		
Gadefacaden er udført i blankt murværk i en gul facadesten med en skrabet fuge. Bestyrelsen oplyser, at der er blevet udbedret sætningsskader og skiftet fuger i 2019 Foreningen må forvente, at der kommer løbende renoveringsarbejder på facaden. Der forekommer områder på facaden, hvor det vurderes at der inden for planperioden vil opstå behov for udskiftning af fuger samt eftergang af sålbænkenes overflader for at opretholde standen på facadens generelle stand. Gadefacaden fremstår i god stand alderen taget i betragtning.		
		
		
Anbefalet aktivitet		
Det anbefales at der ikke saltes helt op til facaderne, da dette kan skade fugerne og murstene. Ved skader på facaden anbefales det at dette udbedres inden vintermånederne for at sikre sig at det ikke udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen.		

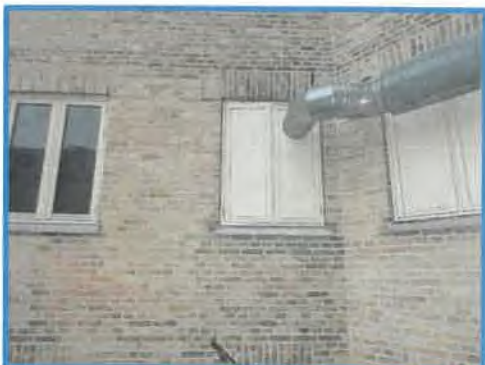
03 Facader	A	X	Ingen bemærkninger
03.01 Gårdfacaden	B		
	C		
Registrering			
Gårdfacaden er udført i blankt murværk i en gul facadesten med en skrabet fuge. Bestyrelsen oplyser, at der er blevet udbedret sætningsskader og skiftet fuger i 2019 Foreningen må forvente, at der kommer løbende renoveringsarbejder på facaden. Der forekommer områder på facaden, hvor det vurderes at der inden for planperioden vil opstå behov for udskiftning af fuger samt eftergang af sålbænkenes overflader for at opretholde standen på facadens generelle stand. Gårdfacaden fremstår i god stand alderen taget i betragtning.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at der ikke saltes helt op til facaderne, da dette kan skade fugerne og murstene. Ved skader på facaden anbefales det at dette udbedres inden vintermånederne for at sikre sig at det ikke udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen.			

03 Facader	A	Ingen bemærkninger
03.02 Sokkel	B	
	C	
Registrering		
Sokkelen er udført i mursten som er pudset op i en grå nuance. Bestyrelsen oplyser, at sokkelen blevet renoveret og pudset op i 2019.		
		
		
Anbefalet aktivitet		
Det anbefales at der ikke saltes helt op til facaderne, da dette kan skade fugerne og murstene. Ved skader på facaden anbefales det at dette udbedres inden vintermånederne for at sikre sig at det ikke udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen.		

03 Facader	A	Ingen bemærkninger
03.03 Sålbænke	B	
	C	
Registrering		
Sålbænkene på facaderne er udført som præfabrikeret betonsålbænke. Betonsålbænken er hele og uden store skader og der er ikke registreret sålbænke med afskalninger. Det anbefales dog at betonsålbænkene eftergås i form en overfaldebehandling via driften og skifersålbænkene visuelt eftergås. Der forventes ingen vedligeholdelsesarbejder inden for planperioden udover den almindelige drift omkostninger. Tilstanden på sålbænkene er normal		
		
		
Anbefalet aktivitet		
Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.		

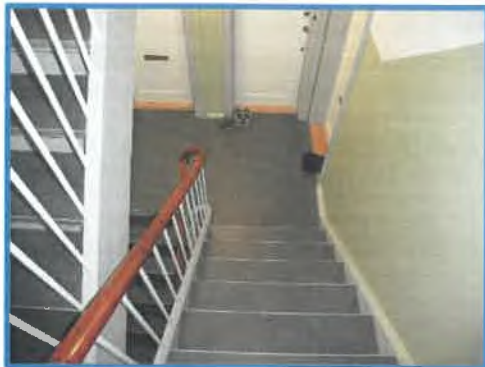
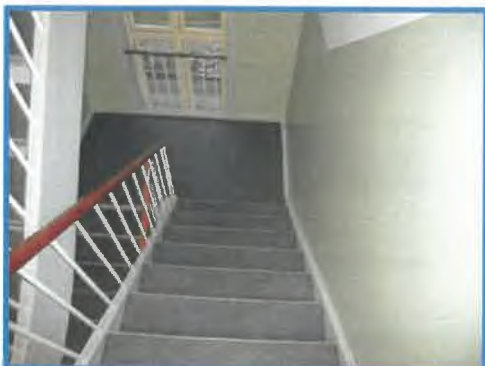
03 Facader	A	Ingen bemærkninger	
03.05 Altaner	B		
	C		
Registrering			
Karnapper/karnapaltaner mod gaden og gården er totalrenoveret i år 2011, herunder nye altandæk og brystninger samt overfladerenovering. Karnapper fremstår generelt i over middel pæn stand. Altaner mod gade og gård: Altaner er udført med bund og værn i aluminium, monteret på synlige montageprofiler i stål. Værn i profileret alu er sprøjtemalet. Altaner fremstår i middel god stand, dog er udvendig overflade på altanværn svagt falmet i overfladen. Franske altaner mod gade Altanværn er udført af aluminium, sprøjtemalet. Altanværn fremstår I middel god stand. Tilstanden på altanerne er god.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

04 Vinduer	A	X	Ingen bemærkninger
04.00 Vinduer gade facaden	B		
	C		
Registrering			
Vinduer til beboelse er ejernes eget ansvar og ejendom. Vinduer er af forskellig alder og oprindelse, og tilstanden varierer meget. Nogle vinduer fremstår i fornuftig stand, dog med lettere falmet overflade. Andre fremstår i særdeles dårlig stand med tegn på begyndende rådskader. Generelt vurderes langt størstedelen til at trænge til vedligeholdende malerbehandling.			
Alle vinduer til beboelserne på gadefacaden er 2 og 3 - fagsvinduer.			
Vinduerne i trappeopgange på gadefacaden er udskiftet i 2019-2022, og udført i træ med termoruder og malet i creme hvid farve, og med betonsålbænke.			
Alle vinduer til beboelserne på gadefacaden er 2 og 3 - fagsvinduer.			
Kalfatringsfugerne er udført med bløde fuger.			
Tilstanden på ejendommens vinduerne er i normal stand.			
Anbefalet aktivitet			
Trævinduer bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af vinduernes indbygning og geografiske orientering.			
Det anbefales, at vinduerne eftergås hvert 5. år, hvor alle tætningslister gennemgås, og hængsler smøres.			
Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

04 Vinduer	A	X	Ingen bemærkninger
04.01 Vinduer gårdfacaden	B		
	C		
Registrering			
Vinduer til beboelse er ejernes eget ansvar og ejendom. Vinduer er af forskellig alder og oprindelse, og tilstanden varierer meget. Nogle vinduer fremstår i fornuftig stand, dog med lettere falmet overflade. Andre fremstår i særdeles dårlig stand med tegn på begyndende rådskader. Generelt vurderes langt størstedelen til at trænge til vedligeholdende malerbehandling. Alle vinduer til beboelserne på gadefacaden er 2 og 3 - fagsvinduer. Kalfatringsfugerne er udført med bløde fuger. Der ses enkle steder, at der mangler fuger efter vindues udskiftning. Dette skal ejerne sørger for at få bragt i orden. Tilstanden på ejendommens vinduerne er i normal stand.	  		
Anbefalet aktivitet			
Trævinduer bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af vinduernes indbygning og geografiske orientering. Det anbefales at vinduerne eftergås hvert 5. år, hvor alle tætningslister gennemgås, og hængsler smøres. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

04 Vinduer	A	X	Ingen bemærkninger
04.02 Kælder vinduer	B		
	C		
Registrering			
Næsten alle ejendommens kældervinduer er blevet skiftet sammen med renovering af facaden. Der er kun et par enkle stykker som er fra bygningens oprindelse, som er udført med 1-lags glas. Vinduer fremstår i normal stand, dog er der 3 gamle vinduer, med falmet og afskallende maling, samt udfaldet kit. Vinduer er uden spalteventil. Vinduerne er udført i træ med enkellags ruder og malet i en grå farve. Tilstanden på ejendommens kældervinduer er i normal stand.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Trævinduer bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af vinduernes indbygning og geografiske orientering. Det anbefales at vinduerne eftergås hvert 5. år, hvor alle tætningslister gennemgås, og hængsler smøres. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

05 Udvendige døre	A	X	Ingen bemærkninger
05.00 Døre	B		
	C		
Registrering			
Opgangsdørene til hovedtrapper er blevet skiftet i 2011. Døre fremstår i over middel pæn stand, dog med enkelte brugsspor. Dørene er blevet malet i 2022 Tilstanden på gadedørene er normal stand, taget alderen i betragtning. Kælderdøre er blanding af gamle døre og nye som er blevet skiftet i 2019. Døre fremstår generelt lettere brugt, men i en vedligeholdet stand. Overflader fremstår i god stand. Døre er uden spalteventil. De døre som ikke er blevet udskiftet, bør udskiftes på et tidspunkt. Tilstanden på kælderdørene er i god stand.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Trædøre bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af vinduernes indbygning og geografiske orientering. Det anbefales at vinduerne eftergås hvert 5. år, hvor alle tætningslister gennemgås, og hængsler smøres. Dørene er fuget med en gummifuge. Fugninger skal jævnligt efterses og udbedres hvis der er løse, slippende, utætte fugninger. Fuger af denne type bør udskiftes hvert 10.-15. år, da de over tid mister deres elasticitet og revner.			

06 Trapper	A	X	Ingen bemærkninger
06.00 Hovedtrapper	B		
	C		
Registrering			
Hovedtrapperne er udført som trætrappe med linoleum på trin, reposer og gangarealer. Trinene har forkantlister i messing. Indgangsreposit i stueetagen er udført med terrazzo gulv. Vanger og stødtrin er malede og fremstår i en flot stand. Balustre udført i træ med profil og olieret træhåndliste. Væggene og lofter fremstår som malede flader med profileret træpaneler. Der er observeret at der forekommer enkelte hakker o. lign. på væggene, som alene har en kosmetisk karakter. Det er oplyst at trapperne er blevet istandsat i 2022 Opgangsdørene er af ældredato, dog er det ikke de originale de vurderes til at været skiftet i 80'erne Trappeopgangene er i god stand.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales, at der årligt udføres en partiel malerreparation i opgangene samt en hovedrengøring af trapperne for at opretholde den gode stand, trapperne er i.			

07 Port og Portgennemgange	A	Ingen bemærkninger
07.00 Port	B	
	C	
Registrering		
Ejendommen har egen port til gården. Det er ikke oplyst at der er nogle problemer med denne.	 	
Anbefalet aktivitet		
Porten bør løbende vedligeholdes hvor alle hængsler smøres. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.		

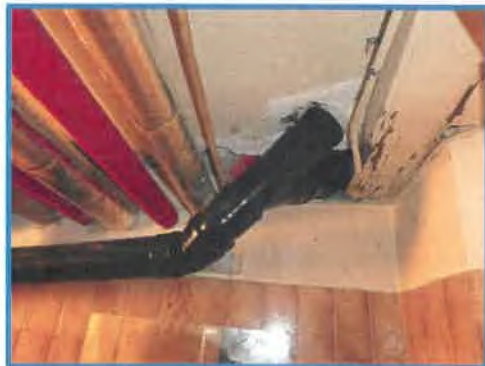
07 Port og Portgennemgange	A	X	Ingen bemærkninger
07.01 Portgennemgange	B		
	C		
Registrering			
Ejendommen har egen port til gården. Det er ikke oplyst at der er nogle problemer med denne. Loftet og væggene i gennemgang er blevet efterisoleres mod overliggende beboelsesrum. Tilstanden på portgennemgangen er normal.	  		
Anbefalet aktivitet			
Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

08 Etageadskillelser	A	X	Ingen bemærkninger
08.00 Etageadskillelser	B		
	C		
Registrering			
Etageadskillelse fra kælder mod stueetage er udført som traditionel træbjælkelag med indskuds ler. <i>Der er tidligere blevet isoleret op mod overliggende lejligheder.</i> <i>Badeværelsesgulv er udført som betondæk med armering af stålprofiler.</i> <i>Etageadskillelsen fremstår i normal stand.</i>			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

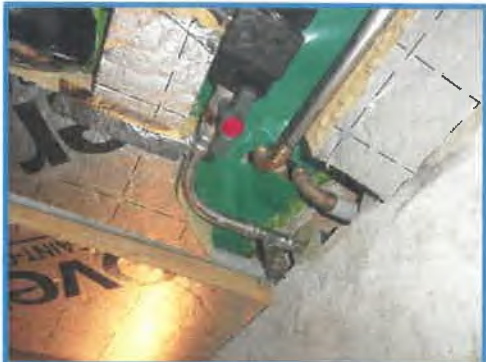
09 WC/BAD	A	X	Ingen bemærkninger
09.00 WC/BAD	B		
	C		
Registrering			
Alle lejligheder er forsynet med toilet- og baderum i forskellig stand og variation. Det er den enkelte ejers ansvar at vedligeholde wc/bad samt fuger i badeområderne samt sørge for, at installationer er tætte og funktionsdygtige.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

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

11 Varmeanlæg	A	X	Ingen bemærkninger
11.00 Varmecentral og installationer	B		
	C		
Registrering			
Ejendommen har to varmecentraler som opvarmes med fjernvarme. Anlæggene er udført med isoleret varmeveksler og indirekte centralvarme i fordelingsnettet. Anlægget bliver løbende service og vedligeholdt, og enkeltkomponenter bliver løbende udskiftet efter behov. Varmevekslere er tidligere blevet udskiftet og varmtvandsbeholderne er fra år 1993 Varmecentralen er løbende istandsat. Der anbefales løbende service på denne ved fasttilknyttet VVS-firma. Varmeinstallationen fremstår velvedligeholdt og i god stand, og der anbefales ingen arbejder på denne. Varmeinstallationen er udført som et 2-strengt system, med radiatorerne placeret primært under vinduerne i lejlighederne. Samtlige radiatorer i foreningen er forsynet med termostatiske reguleringsventiler Varmeinstallationen fremstår velvedligeholdt og i god stand.		  	
Anbefalet aktivitet			
I forbindelse med gennemgang kan vi se potentiale for energioptimering af eksisterende varme- og brugsvansinstallation. Det anbefales at vi i samarbejde med en teknisk underrådgiver får udarbejdet en energirapport med løsningsforslag til energioptimerende tiltag. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

12 Afløb	A	X	Ingen bemærkninger
12.00 Faldstammer	B		
	C		
Registrering			
Faldstammerne vurderes at være udskiftet løbende i forbindelse med individuelle renoveringer af lejlighederne samt nedbrud. Ejendommen er forsynet med faldstammer fra henholdsvis køkkener og toiletrum. Faldstammerne er fra forskellig tid og materialer. Faldstammerne er generelt placeret skjult i individuelle skakter i boligerne. Faldstammerne er udluftet over tag. Gulvafløb i badeværelser er generelt forsynet med vandlås under loft på underliggende etage. Vandlåse fra køkkenvaske. De synlige faldstammer er hovedsageligt udført med dimensionen $\varnothing 110$ mm. og udført i en blanding af i støbejern loro-X og stål. Der er ikke oplyst om udfordringer med opstuede afløb. Generelt er der ikke registreret synlige gennemtæring på faldstammerne, i de besigtigede lejligheder. Faldstammerne kan ikke vurderes da disse fleste steder er skjult i ejendommen.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på afløbsinstallationen. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

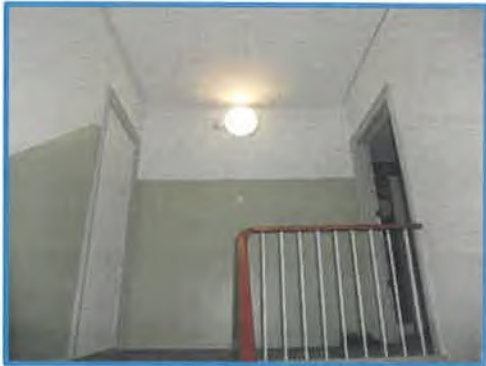
13 Kloak	A	X	Ingen bemærkninger		
13.00 Kloakanlægget	B				
	C				
Registrering					
Kloakken er ikke undersøgt nærmere, der er ikke oplyst om udfordringer i forhold til opstuede afløb. Ejendommens spildevand og regnvand afledes til offentlig kloak. Den offentlige kloak er udformet som et fællessystem,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

14 Vandinstallationer	A	X	Ingen bemærkninger
14.00 Vandinstallationer	B		
	C		
Registrering			
Ejendommen forsynes med vandværksvand fra Københavns Vand. Ejendommen er forsynet med 2 vandstik i kælderen. Vandstik føres ind fra gadeplan med hovedvand måler placeret i kælderen. Rørinstallationerne fra vandstik til varmecentral er udført i galvaniserede stålør. Ejendommen har ikke fået skiftet udskiftet alle vandrørene. Foreningens Politik er at når der ansøges om renovering henviser vi til en gennemgang af faldstammer for at se om det giver mening at skifte dem samtidig med en renovering. Vandinstallationerne kan ikke vurderes da disse fleste steder er skjult i ejendommen.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på brugsvandsinstallationen. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

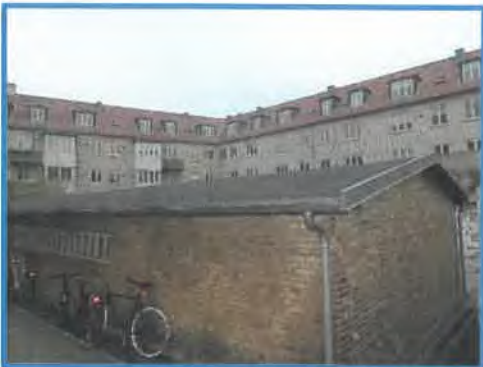
15 Gas Installationer	A	X	Ingen bemærkninger
15.00 Gas Installationer	B		
	C		
Registrering			
Ejendommen er tilsluttet bygasnettet, Københavns Energi. Gasforsyningen anvendes alene til madlavning, ikke alle boliger har gaskomfur. Forbruget afregnes via individuel gasmåler i hver boligenhed, og det samlede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

16 Ventilation	A	X	Ingen bemærkninger
16.00 Ventilation	B		
	C		
Registrering			
Ejendommen ventileres ved naturlig ventilation, via betonkanaler fra bygningens oprindelse/spiorør på spidsloft. På badeværelser og i køkkener forefindes aftrækskanal. Det er vigtigt at der ikke tilsluttes mekaniske ventilatorer på de naturlige aftrækskanaler, da dette ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i bygningsreglementet, og der er risiko for at rørsamlingerne ikke er tætte/har sat igennem årene, hvilket kan med fører fugtskader samt lugtgener i ejendommen. Ventilationsanlægget kan ikke vurderes da disse fleste steder er skjult i ejendommen.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på ventilationsinstallationen. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

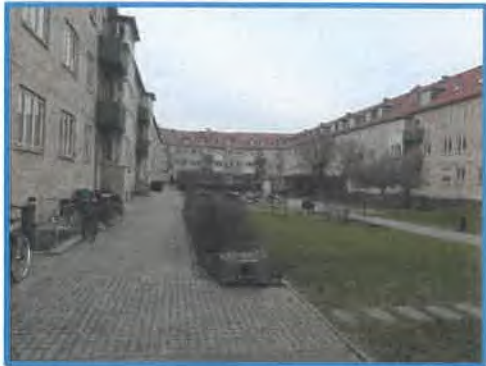
17 EL-Installationer	A	X	Ingen bemærkninger
17.00 El-Installationer	B		
	C		
Registrering			
Ejendommens elforsyning kommer fra SEAS-NVE Der er indført stikledninger i kældrene (stikledninger og hovedbly). Forbruget afregnes via måler i ejendomstavler samt målere ved hver boligenhed, det samlede forbrug kendes ikke. Forbruget til fællesinstallationer afregnes efter målere i de fælles ejendomstavler. Stikledningen er gamle stof og tjære isolerede kabler. Stigeledninger er delvis stofisolerede ledninger fremført i rør og delvis plastisolerede kabler. Der er ikke blevet demonteret materiel ved gennemgangen. Fra hovedbly er der fremført hovedledning til ejendomstavlen. Ejendomstavlen er placeret på væg, i kælderen. Fra ejendomstavlen er der fremført hovedledninger til varmecentraltavle og øvrige undertavler. Bestyrelsen oplyser at, beboer oplever at der ikke er nok strøm i lejlighederne, så der ikke kan monteres induktions kogeplader. El-installationerne er i normal stand.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
EL/svagstrøm fremstår velvedligeholdt og i god stand, der anbefales ingen arbejder på dette.			

17 EL-Installationer	A	X	Ingen bemærkninger
17.01 Belysning	B		
	C		
Registrering			
El-installationerne i fællesarealerne. Ved gennemgang er der observeret henholdsvis tryk og sensor på belysning i ejendommens fællesarealer herunder trappeopgang portgennemgang og kælder. Såfremt foreningen ikke har udskiftet til LED belysning vil dette anbefales løbende ved udskiftning. Det er oplyst at der er skiftet El-installationerne på hovedtrapperne i 2022 Standen vurderes at være normal.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
EL/svagstrøm fremstår velvedligeholdet og i god stand, der anbefales ingen arbejder på dette.			

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

18 Øvrige bygningsdele	A	X	Ingen bemærkninger
18.00 Øvrige bygningsdele	B		
	C		
Registrering			
Garager står i blankt murværk, med tagbelægning af tagpap. Tagpap er ca. fra år 2000-2002. Murværk fremstår generelt i god stand. Murværket er blevet renoveret i 2021, hvor der blev udbedret udvaskede fuger, revnede mursten, musetrapper/ sætninger mv. Tagpapbelægning fremstår generelt i middel god stand, dog med mindre mosbegrøning ved vindskeder			
Affaldsskure er opført i år 2008. Bærende konstruktion samt beklædnings brædder, er udført med trykimprægneret træ. Tagbelægning er tagpap. Bræddebeklædning er af Serbisk lærk som står direkte i jord/asfalt. Tagpapbelægning fremstår generelt i over middel god stand,			
			
Anbefalet aktivitet			
Træværk bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males/oieres med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af geografiske orientering.			

18 Øvrige bygningsdele	A	X	Ingen bemærkninger
18.01 Fællesvaskeri	B		
	C		
Registrering			
Ejendommen har 3 fællesvaskeri er udstyret med 2 stk. vaskemaskiner og 1 stk. tørretumbler. Det ene fællesvaskeri er blevet renoveret i 2020-2022, bestyrelsen oplyser at der i 2023 vil pågår en renovering af det andet vaskeri. Der er fælles betalingsanlæg. Det ene vaskeri fremstår i god stand og det andet fremstår i under middel god stand.			
			
			
Anbefalet aktivitet			

19 Private fællesarealer og skybrudsikring	A	X	Ingen bemærkninger
19.00 Belægninger	B		
	C		
Registrering			
Arealet ud for facaden på er en bladning af gangareal med kvadratiske fliser fra gaden og langs facaden og græsarealer. På gårdsiden er græsareal med flisebelagte gangarealer. På gårdsiden er opsat tørrestativ, træskure til cykler og barnevogne m.m., samt flisebelagt terrasse.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Udendørs fællesarealer fremstår i pæn stand og der forslås ingen arbejder på disse.			

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

Byggesagens udgifter

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

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

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

Byggeteknisk rådgivning

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

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

Byggeteknisk rådgivning omfatter:

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

Byggesagsadministration

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

Byggesagsadministration omfatter:

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

Energirenovering og bæredygtighed

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

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

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

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

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

Ejendomsudvikling

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

Energibesparelser

Der er udført energimærkning pr. 30.08.2017, som er gyldigt i 10 år fra udstedelsesdagen, uanset hvad der måtte stå på energimærkningsrapporten.

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

Forslag til rentabel energi optimering i henholdt energimærke rapporten:

- **Vinduesbrystninger isoleres**
- **Skillevægge imellem opvarmet og uopvarmet kælder eftersoleres**
- **Gulv mod uopvarmet kælder isoleres**
- **Uisolerede varmfordelingsrør og komponenter i varmecentral isoleres**
- **Uisolerede varmtvandsrør på loft isoleres**
- **Uisolerede varmtvandsrør og komponenter i kælder og varmecentral isoleres**
- **Varmtvands stigstreng isoleres**
- **Varmtvandsrør på loft efterisoleres**
- **Montering af solceller til elproduktion**
- **Skråvægge i tagetagen efterisoleres**
- **Kælderydervægge i opvarmet del af kælder efterisoleres**
- **Vinduer og altandøre med 2-lags termoglas eller 1+1-lags glas udskiftes**
- **Dør imellem opvarmet og uopvarmet kælder udskiftes**
- **Varmefordelingsrør i kælder efterisoleres**

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

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

EF Seierøhus
Vedligeholdelsesbudget

Februar 2022

Pos.nr.:	Bygningsdel	Drift	Prioritet 1 - 3	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
01	TAG												
01.00	Tagkonstruktion - Tagkontrol	X	2		25.000		25.000		25.000		25.000		25.000
01.01	Tagbelægning - Se punkt 01.00												
01.02	Murværk over tag - Se punkt 01.00												
01.03	Tagrender og nedløb - Rensning af tagrender		1	40.000		40.000		40.000		40.000		40.000	
01.04	Taghætter og inddækninger - Se punkt 01.00												
01.05	Branddøre - Service af døre	X	1	3.000			3.000			3.000			3.000
02	KÆLDER												
02.00	Kælder- Ingen prissatte arbejder												
02.01	Kældergulv - Ingen prissatte arbejder												
02.02	Kældervægge - Partiel renovering af væggen	X	2	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
02.03	Branddøre - Service af døre		1	5.000			5.000			5.000			5.000
02.04	Kældernedgange - Ingen prissatte arbejder												
03	FACADER												
03.00	Gadefacade - Partiel renovering af fuger	X	2	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
03.01	Gårdfacaden - Se punkt 03.00												
03.02	Sokkel - Se punkt 03.00												
03.03	Sålbænke - Se punkt 03.00												
03.04	Lyskasser - Se punkt 03.00												
04	VINDUER												
04.00	Vinduer, gadefacaden - Maling af opgangs vinduer	X	2					350.000					
04.02	Kælder vinduer - Ingen prissatte arbejder												
05	UDVENDIGE DØRE												
05.01	Døre - Ingen prissatte arbejder		2							200.000			
06	TRAPPER												
06.00	Hovedtrapper - Partiel maler rep.	X	2	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
07	PORT OG GENNEMGANGE												
07.00	Port - Service af porte	X	2	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
08	ETAGEADSKILLELSER												
08.00	Etageskilteiser - Partiel renovering	X	2	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
09	WC/BAD												
09.00	WC/BAD-Ingen prissatte arbejder												
10	KØKKEN												
10.00	Køkken -Ingen prissatte arbejder												

BESØGSRAPPORT BRANDTJEK.NU

Årlig inspektion

EF Sierøehus
Flere adresser
Offenbachsvej 19-39, 2450 København SV
Sag: IO01247
Inspektion udført: 20. august 2024
Inspektion udført af: Barkaat Mohiuddin
Udstedt: 24. august 2024

DBI

Brandtjek.nu

Konklusion	
Det skal fremhæves...	at, ejendommen er præget af god orden og rydelighed. At, der er fokus på bandsikkerhed.
Men...	at, der fandtes oplag i trapperum Der er åbninger og afskallinger i brandmuren oppe på loftet Der er skunkrum, der går gennem brandmæssige adskillelser.
For at komme videre...	skal trapperum ryddes for oplag. Åbninger skal brandlukkes og pudsningerne skal repareres. Skunkrum skal lukkes af, således at ild og røg ikke kan spredes til andre lejligheder. Bemærkninger og forslag fra denne rapport vedrørende forbedring af brandsikkerheden kan med fordel tages i betragtning.

Rapportens bemærkninger kan hentes som CSV-fil: [Link](#)



Alt ok. Eventuelle anbefalinger bør følges



Opmærksomhed påkrævet. Fejl og mangler bør udbedres snarest muligt



Kritisable forhold. Er i konflikt med gældende regler og/eller bør afhjælpes hurtigst muligt

Orden

Oplag i bygning (1.1.1)

1



Hvad/hvor Teknikrum/ fyrrum blev gennemgået og fandtes frie for oplag af letantændelige og brandbare materialer.

Oplag udendørs (1.1.2)

2



Hvad/hvor Jf. Bygningsreglement 2018, skal porte, adgangsveje og redningsarealer, som er nødvendige for redningsberedskabets rednings- og slukningsarbejde, skal altid være passable. Kortvarig standsning på brandveje kan accepteres, såfremt chaufføren er i umiddelbar nærhed af køretøjet. Beplantning skal holdes nede, så det ikke reducerer brugen af brandvejene og adgangsvejene.

Oplag udendørs (1.1.2)

3



Hvad/hvor Affaldscontainere var placeret i forsvarligt afstand op til bygningerne:

Hvorfor Jf. Brandteknisk vejledning 29, skal containere i det fri placeres med mindst 1 meters afstand til bygning med brandsikker overflade (beklædning klasse K1 10/B-s1,d0), og med mindst 5 meters afstand til døre, vinduer, og andre åbninger.

Branddøre og -porte (1.2.1)

4



Hvad/hvor Der konstateredes fejl/mangler ved følgende branddøre:

- På Sjælør Boulevard 42, kælderør mod trapperum er ikke selvlukkende med fallen i indgreb.
- Sjælør Boulevard 24, kælderør mod trapperum er ikke selvlukkende med fallen i indgreb.
- Sjælør Boulevard 22, kælderør mod trapperum er ikke selvlukkende med fallen i indgreb.
- Sjælør Boulevard 20, kælderør mod trapperum er ikke selvlukkende med fallen i indgreb.

Hængsel sidder løst.

- Offenbachsvej 23, alle 3 kælderdøre mod trapperum er ikke selvluukkende med fallen i indgreb.

Hvorfor Branddøre og -porte er vigtige elementer i en bygnings brandmæssige opdeling og har til formål at sikre flugtvejene samt at hindre røg- og brandspredning.

Jf. Bygningsreglement 2018 er det den driftsansvarliges ansvar, at branddøre og -porte kontrolleres og justeres mindst en gang årligt.

Hvordan Branddøre skal repareres/justeres således, at de fra henholdsvis fuld åben stilling og en 30 cm åben stilling slippes og af sig selv lukker helt i, så låseanordning går i indgreb og fastholder døren/porten.



Sjælør Boulevard 42, kælder

Branddøre og -porte (1.2.1)

5



Hvad/hvor På Sjælør Boulevard 40 fandtes branddøren til depotrum fastholdt i åben stilling:

Hvorfor Branddøre og -porte er vigtige elementer i en bygnings brandmæssige opdeling og har til formål at sikre flugtvejene, samt hindre røg- og brandspredning.
Derfor skal de normalt holdes lukkede.

Hvordan Hvis den daglige drift gør det nødvendigt at holde dørene/portene åbne, skal dette ske med et automatisk branddørlukningsanlæg (ABDL-anlæg), der vil lukke dørene i tilfælde af brand. Installation af ABDL-anlæg skal ske i overensstemmelse med Bygningsreglement 2018 bilag 12, Præ-accepterede løsninger for brandtekniske installationer og håndslukningsudstyr.

Brandtætninger (1.2.2)

6



Hvad/hvor Der konstateredes åbninger i brandmæssige adskillelser, følgende steder:

- Borgmester Christiansens Gade 4, kælder
- Sjælør Boulevard 42, kælder i retning mod 38
- Sjælør Boulevard 34, kælder, brandmur
- Sjælør Boulevard 28, cykelkælder. Muren er reduceret væsentlig, således, at brandmodstandsevnen er forringet.
- Offenbachsvej 21, kælder mod trapperum
- Offenbachsvej 25, kælder mod trapperum
- Kælder Klientrum
- Offenbachsvej 31, kælder mod trapperum, Brandmuren er reduceret væsentlig, således, at brandmodstandsevnen er forringet.
- Offenbachsvej 31, loft, brandmur
- På den nordlige ende af bygning mod Borgmester Christiansens Gade på loftet fandtes åbning til nedenstående etage.

Opmærksomheden henledes på, at der muligvis findes flere åbninger, der ikke var synlige eller tilgængelige.

Hvorfor Åbningerne udgør en risiko for røg- og brandspredning.
Jf. Bygningsreglement 2018 skal åbninger og gennemføringer i brandmæssige adskillelser af f.eks. kabler, rør og ventilationskanaler udføres, så adskillelsernes egenskaber ikke forringes. Hvor, der er sket nyinstallation eller ændring, skal åbninger i brandmæssige adskillelser lukkes forsvarligt senest samme dag til fyraften. Hvis arbejdet skal fortsætte næste dag, skal der anvendes en egnet midlertidig tætning.

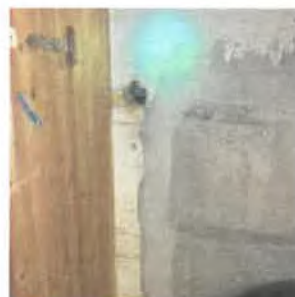
Hvordan Det anbefales at lade et firma, der har specialiseret sig i brandtætninger, lukke åbningerne røg- og brandtæt.



Borgmester Christiansens Gade 4, kælder



Sjælør Boulevard 42, kælder



Sjælør Boulevard 34, kælder, brandmur



Sjælør Boulevard 28, cykelkælder.



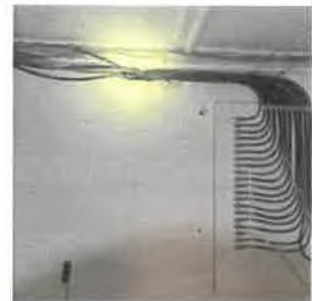
Offenbachsvej 21, kælder



Offenbachsvej 31, brandmur



Offenbachsvej 31, loft, brandmur ved brandkarm



Klientrum



Åbning fra loft til nedenstående etage

Brandtætninger (1.2.2)

7



Hvad/hvor På Sjælør Boulevard 28 på loftet fandtes plastrør gennem brandmæssige adskillelse:

Hvorfor Såfremt rørene ikke er udført med brandmuffer vil de i tilfælde af brand, brande over og røg- og brandspredning kan ske gennem disse.

Hvordan Det anbefales at lade et firma, der har specialiseret sig i brandtætninger gennemgår forholdene med henblik på at lukke åbningerne røg- og brandtæt.



Plastrør gennem etagedæk

Flugtveje (1.2.3)

8

**Hvad/hvor** Der fandtes oplag i trapperum, følgende steder:

- Borgmester Christiansens Gade 2, 3. sal i form af skoreol og pose
- Borgmester Christiansens Gade 4, 3. sal i form af spande og sko

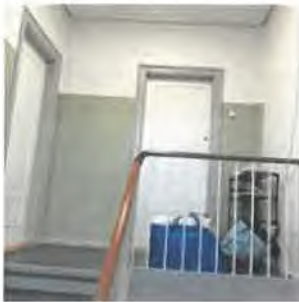
- Sjælør Boulevard 38, 1.tv i form af sko
- Sjælør Boulevard 38, 3.th i form af skoreol
- Sjælør Boulevard 36, 1.th i form af sko
- Sjælør Boulevard 36, 2.th i form af sko
- Sjælør Boulevard 32, 3. sal i form af skoreol
- Sjælør Boulevard 30, 3. sal i form af skab, sko og pose
- Sjælør Boulevard 28, i form af pose med indhold
- Sjælør Boulevard 24, st. th i form af sko
- Sjælør Boulevard 24, 1. th i form af sko
- Sjælør Boulevard 24, 2.th i form af sko
- Sjælør Boulevard 24, 3. sal i form af skoreol og stol
- Sjælør Boulevard 22, 1th. i form af sko
- Sjælør Boulevard 22, 3. th i form af skoreol
- Sjælør Boulevard 20, 3.th i form af sko

- Mozartsvej 30, 3. sal i form af depot
- Mozartsvej 30, 2.-3. sal repos i form af stol
- Mozartsvej 28, 1.th i form af sko
- Mozartsvej 26, 2.th i form af sko
- Mozartsvej 31, 1.th i form af skab

- Offenbachsvej 19, 3. sal i form af planter og sko
- Offenbachsvej 21, st. tv i form af pose
- Offenbachsvej 21, 1. tv i form af sko
- Offenbachsvej 21, 2. sal i form af pakke
- Offenbachsvej 21, 3. sal i form af brædder og billederammer
- Offenbachsvej 23, 3. sal i form af skoreol, plante og plader
- Offenbachsvej 25, indgangsparti i form af el-løbehjul
- Offenbachsvej 27, 3. sal i form af kasse
- Offenbachsvej 29, 2.-3. sal repos i form af stol
- Offenbachsvej 29, 3. sal i form af skoreol
- Offenbachsvej 33, 3. sal i form af depot
- Offenbachsvej 35, 3. sal skoreol og pose
- Offenbachsvej 37, skoreol

Hvorfor Der må ikke anbringes oplag eller genstande af nogen art i trapperum. Jf. Bygningsreglement 2018, må trapperum alene anvendes til trafik.

Hvordan Oplag skal fjernes.



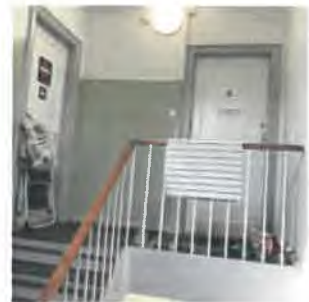
Borgmester Christiansens Gade 2



Borgmester Christiansens Gade 4



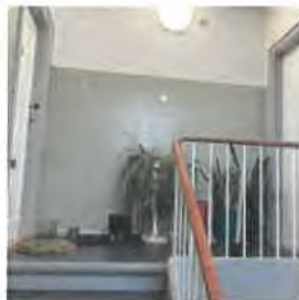
Mozartsvej 31



Eksempel- Mozartsvej



Eksempel- Mozartsvej



Eksempel- Offenbachsvej



Eksempel- Offenbachsvej



Eksempel- Offenbachsvej



Eksempel- Offenbachsvej



Eksempel- Offenbachsvej



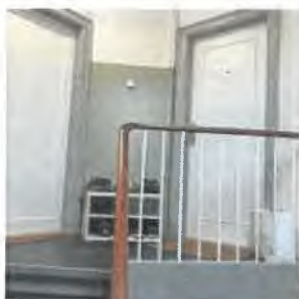
Eksempel- Offenbachsvej



Eksempel- Offenbachsvej



Eksempel- Offenbachsvej



Eksempel- Offenbachsvej



Eksempel- Offenbachsvej



Eksempel- Sjælør Boulevard



Eksempel- Sjælør Boulevard



Eksempel- Sjælør Boulevard



Eksempel- Sjælør Boulevard



Eksempel- Sjælør Boulevard

Brandslukningsmateriel, vedligehold, tilsyn, trykprøvning og friholdelse (1.2.5)

9



Hvad/hvor Hos Dillan's Pizza og Burger House fandtes brandslukningsmateriellet, der ikke var serviceret.

Hvorfor Det er vigtigt, at brandslukningsmateriellet er vedligeholdt og serviceret forskriftsmæssigt, så det virker efter hensigten i tilfælde af brand.

Hvordan Fejl og mangler skal udbedres snarest. Brandslukningsmateriellet skal serviceres, alternativt skal det skiftes til nyt.

Vedligeholdelse af passiv brandsikring (1.2.6)

10



Hvad/hvor Følgende steder var afskalleret pudslag:

- Generelt i kælderen på loftet, eksempelvis:
- Mozartsvej 28-30 i kælderen
- Offenbachsvej 27 i kælderen mod gården
- Offenbachsvej 33 i kælderen
- Generelt ved brandmurene

Hvorfor Afskalleringerne af overfladerne gør, at overfladerne ikke længere har den samme brandmodstandsevne, som ved overflader med intakt pudslag.

Hvordan Overfladerne skal repareres.

Hvad/hvor Det skal sikres at brandsikkerheden i og ved bygninger opretholdes, i hele bygningens levetid.

Hvorfor Jf. Bygningsreglement 2018, skal der en gang årligt udføres kontrol af passiv brandsikring. Kontrollen skal omfatte synlige og tilgængelige forhold.

Hvordan DBI har udført kontrol af den passive brandsikring:

- Brandsektions- og brandceller adskillelser, herunder alle adskillende konstruktioner, installationer og brandtætninger.
- Overflader på gulv, væg og loft.
- Brandmæssig klassificerede vinduespartier.
- Brandisolering og brandtætninger af kanal og rørføringer.
- Tagdækning og tagisolering.
- Branddøre, brandporte og flugtvejsdøre.
- Redningsberedskabets brandveje og adgangsveje efterses, herunder at beplantning ikke reducerer brugen af brandvejene og adgangsvejene.



- Mozartsvej 28-30



Offenbachsvej 27 i kælderen



Offenbachsvej 33 i kælderen



Eksempel- Brandmur

Vedligeholdelse af passiv brandsikring (1.2.6)

11



Hvad/hvor Det skal sikres at brandsikkerheden i og ved bygninger opretholdes, i hele bygningens levetid.

Hvorfor Jf. Bygningsreglement 2018, skal der en gang årligt udføres kontrol af passiv brandsikring. Kontrollen skal omfatte synlige og tilgængelige forhold.

Hvordan DBI har udført kontrol af den passive brandsikring:

- Brandsektions- og brandceller adskillelser, herunder alle adskillende konstruktioner, installationer og brandtætninger.
- Overflader på gulv, væg og loft.
- Brandisolering og brandtætninger af kanal og rørføringer.
- Branddøre, brandporte og flugtvejsdøre.
- Redningsberedskabets brandveje og adgangsveje efterses, herunder at beplantning ikke reducerer brugen af brandvejene og adgangsvejene.

Den driftsansvarlige skal selv sørge for følgende kontrol af den passive brandsikring:

- Tagdækning og tagisolering.
- Branddøre, brandporte og flugtvejsdør skal kontrolleres, smøres og vedligeholdes.
- Bemærkninger i denne rapport, om mangelfulde forhold til den passive brandsikring,

Varmt arbejde/fremmede håndværkere (1.3.3)

12



- Hvorfor** Mange brande opstår ved varmt arbejde, som udføres i forbindelse med reparations- eller ombygningsarbejder.
- Hvordan** Det anbefales at udarbejde et regelsæt for varmt arbejde og fremmede håndværkere. Forsikring og Pensions materiale og aftaleblanket kan anvendes som inspiration og findes på dette link: <https://www.sikringsguiden.dk/raadgivning/raad-om-brand/varmt-arbejde/>

Hvad/hvor Der er i november 2021 udkommet en ny DBI vejledning 10 - Varmt arbejde.

- Hvorfor** Udførsel af varmt arbejde medfører forøget risiko for brand. Varmt arbejde er en betegnelse for arbejdsprocesser, hvor der arbejdes med varmeudviklende værktøj, eller hvor der arbejdes med eller frembringes flammer, gnister og brandfarlig opvarmning. F.eks. anvendes varmt arbejde i forbindelse med tagdækning, svejsning, skæring, lodning, tørring, opvarmning og ukrudtsbrænding, men kan også forekomme i andre processer.
- Hvordan** Følger man denne vejledning, og overholdes alle krav specificeret i vejledningen, vurderer DBI, at et tilfredsstillende sikkerhedsniveau opnås. Hvor denne vejledning afviges, bør det aftales med alle involverede parter. Det skal bemærkes, at det kan være muligt at dokumentere et tilsvarende sikkerhedsniveau på anden vis.
- Vær opmærksom på at der i brandforsikringen kan være særlige krav ved udførsel af varmt arbejde.

Driftsjournal og logskemaer (1.3.5)

13



- Hvad/hvor** Der skal oprettes logskemaer for kontrol, eftersyn og inspektion af brandmæssige installationer i henhold til lovgivningen, og der skal indføres fast rutine for gennemgangen.
- Hvorfor** Jf. Bygningsreglement 2018, skal der en gang om året gennemgås logskemaer og driftsjournaler for at efterse, hvorvidt der er fulgt op på alle udeståender.

Hvordan Følgende logskema skal gennemgås:

- Røgudluftning
- Røgalarm
- Passiv brandsikring

Adgangskontrol (1.6.4)

14



Hvad/hvor Ejendommen er aflåst og har dørtелефон.

Dette er med til at hindre uvedkommendes adgang til bygningen.

Brandsikkerheden højnes, når uvedkommende ikke har adgang til bygningen.

Intern organisation for brandsikkerhed (1.7.1)

15



Hvad/hvor Det overordnede ansvar for bygningens drift, kontrol og vedligeholdelse tilfalder ejeren af bygningen.

Hvorfor Brandsikkerheden i bygningen skal opretholdes i hele bygningens levetid. Gældende krav til drift, kontrol og vedligehold skal udføres og dokumenteres, og dokumentationen skal kunne fremvises til myndigheder for de seneste 5 år.

Hvordan Ejeren af bygningen kan udpege en driftsansvarlig, der varetager den daglige drift, kontrol og vedligeholdelse af ejendommen. Udpegning af en driftsansvarlig fritager ikke ejer for de pligter, som følger af Bygningsreglement 2018. Udpeges der ikke en driftsansvarlig, tilfalder forpligtelsen bygningsejer.

Af forpligtelser kan blandt andet nævnes:

- Instruktion af personale, brugere og lejere
- Vedligehold af brandtekniske installationer
- Ansvar for vedligeholdelse af passiv brandsikring
- Udføre lovpligtige egenkontroller
- Sikre at service og akkrediteret kontrol udføres.

Det anbefales at der formelt udpeges en driftsansvarlig for brandsikkerheden.

Drifts-, kontrol- og vedligeholdelsesplan (1.8.1)

16



Hvad/hvor Bygningen er godkendt efter tidligere regler, uden krav om en godkendt drifts-, kontrol- og vedligeholdelsesplan.

For eksisterende bygninger, hvor der ikke foreligger en godkendt drifts-, kontrol- og vedligeholdelsesplan, skal vejledningen til Bygningsreglement 2018 følges.

Alarm og slukning**Andre brandsikringsanlæg (3.1.3)**

17



Hvad/hvor Der er installeret røgalarmanlæg i opgangene.

Hvorfor Jf. Bygningsreglement 2018 skal der udføres kvartalsvis kontrol, hvor prøveknappen aktiveres og det kontrolleres på sammenkoblede anlæg, at varslingssignalet afgives fra alle enheder. Der ud over årlig service, hvor røgmeldere støvsuges, og batteribackupenheden kontrolleres ved, at den permanente strømforsyning afbrydes.

Hver 10. år skal back-up batteriet udskiftes.

Hvordan Det kunne ikke konstateres om der er udført de krævede service. Service og vedligehold skal fremgå af logbog eller tilsvarende.

Røgudluftning (3.1.5)

18



Hvad/hvor Der er installeret oplukkelige vinduer øverst i trapperum. Disse skal kunne fungere til røgudluftning.

Det blev oplyst, at der ikke er fast rutine for årligt service af disse.

Hvorfor Jf. Bygningsreglement 2018 gælder, at den driftsansvarlige årligt skal forestå serviceeftersyn. Dokumentation for eftersynet skal fremgå af logbog eller lignende.

Hvordan Eftersynet skal udføres som beskrevet i kapitel 7 i vejledning til Bygningsreglementets kapitel 5 – punkt 7.5.11.1 "Årligt serviceeftersyn":
 For manuelt oplukkelige røgudluftningsåbninger åbnes disse, og hængsler, låseanordninger og evt. udvekslingsmekanismer smøres.
 For røgudluftningsåbninger, der åbnes af fjernbetjente aktuatorer, kontrolleres, at allerøgudluftningsåbninger åbner ved successiv aktivering af alle aktiveringstrykkene.
 Hængsler og aktiveringsmekanismer smøres.
 Der skal oprettes fast rutine for serviceeftersyn som angivet herover.

Bygningsforhold

Opdeling i brandsektioner/brandceller (4.2.2)

19



Hvad/hvor Der er blevet stikprøvevis set på skunk ved flere lejligheder i ejendommen. I flere lejligheder fortsatte skunkrum tværs gennem lejlighederne. Eksempelvis:

- På Offenbachsvej 29 fortsatte skunkrum mod retning mod nr 27
- På Sjælør Boulevard 28 i venstre retning
- På Sjælør Boulevard 20

Hvorfor Hver lejlighed skal være brandmæssigt adskilt. Det, at skunkrum fortsætter tværs gennem lejlighederne, gør at de ikke længere er brandadskilt, hvorfor brand og røg – i tilfælde af brand – vil spredes igennem dem.

Hvordan Det bør undersøges, om der er flere lejligheder med lignende skunkrum. Skunkrummene skal ved lejlighedsskel lukkes i bund og i top med en min. bygningsdel klasse EI 60 / A2-s1,d0 [BS-bygningsdel 60].



Eksempel- Skunkrum der går gennem flere lejligheder

Opdeling i brandsektioner/brandceller (4.2.2)

20



Hvad/hvor På Sjælør Boulevard i kælderen var fyrrum og krearum ikke brandmæssigt adskilt.

Hvorfor Da fyrrummet skal udgøre en selvstændig brandcelle, bør bygningsdele til det opførte rum ligeledes udføres som selvstændig brandcelle.

Hvordan Bygningsdele til det opførte rum bør fra top til bund udføres som min. EI 60 konstruktion. Døren bør udføres som min. EI2 30-C dør.



Sjælør Boulevard- Fyrrum

Tagkonstruktion (4.3.1)

21



Hvad/hvor DBI har gennemgået synlige og tilgængelige forhold i den passive brandsikring af tagkonstruktionen for følgende:

- Brandmæssig opdeling i loftsrum, med brandceller og brandsektionsopdeling
- Brandkamme set udefra
- Anvendte materialer på overflader
- Brandsikring af trapperum og skakter i loftsrummet
- Anvendelse og oplag i loftsrummet

Følgende forhold var ikke synlige og tilgængelige, og er derfor ikke kontrolleret:

- Etageadskillelser
- Brandsikring af tagfod/tagudhæng

Hvorfor Det er et lovkrav at bygningens passive brandsikring, herunder i taget, kontrolleres mindst en gang årligt. DBI har ved dette besøg udført den lovpligtige kontrol.

Hvordan Jf. bygningsreglement er der krav til at overflade på vægge som har en hældning på mere end

10 grader skal være udført som beklædning klasse K1 10 / B-s1,d0 [klasse 1 beklædning].
Umiddelbart er overfladerne udført som almindelig træbeklædning beklædning klasse K1 10 / D-s2,d2 [klasse 2 beklædning].
Det er undersøgt om forholdene er myndigheds godkendt ved at se på tidligere byggetilladelser. Der er ikke fundet byggetilladelser for renovation af taget, som er blevet oplyst, at være sket i 1970'erne.
Hvis renovation er sket med 1:1 forhold, dvs. forrige beklædning er erstattet med samme slags beklædning, så kræver det ikke en byggetilladelse og forholdet er derfor myndighedsgodkendt



Bærende konstruktioner (4.3.5)

22



Hvad/hvor I bygningens kælder flere steder fandtes der blottede konstruktion i stål.

Hvorfor Stål som indgår i bærende konstruktioner skal være beskyttet mod brand, idet stålkonstruktioners bæreevne reduceres voldsomt ved varmepåvirkning.

Hvordan Det skal undersøges, om der var anvendt brandmaling eller andet brandhæmmende beskyttelse på de bærende konstruktioner i stål.
Stålkonstruktioner i bygningens kælder, der ikke er udført med brandbeskyttelse, skal brandsikres ved at inddække dem i brandgips eller tilsvarende.



Blottet stål

Indvendige overflader (4.3.7)

23



Hvad/hvor På Sjøelør Boulevard 24 var loftets overflader umiddelbart udført som almindelig træbeklædning. Der vides ikke om træet er brandimprægneret. Derudover var kældrenes isolering generelt blottet og ikke dækket til med beklædning.

Hvorfor Jf. Bygningsreglement 2018 må indvendige overflader i rum ikke bidrage væsentligt til brand og røgspredning. Loftbeklædning skal være udført som beklædning klasse K1 10 / B-s1,d0 [klasse 1 beklædning]; beklædningen skal være intakt at undgå brand- og røgspredning via evt. hulrum.

Hvordan Der bør undersøges om beklædning overholder brandkravene, ellers skal loftbeklædning i ovennævnte udbedres i overensstemmelse med funktionskrav i Bygningsreglement 2018.



Sjøelør Boulevard 24, kælder

Redningsåbninger (4.5.2)

24



Hvad/hvor På Sjøelør Boulevard 26-28 i kælderen er der oprettet en "kreatum" til personophold, hvor der kun forefindes en flugtvej men ingen acceptable redningsåbninger.

Hvorfor Alle lokaler der benyttes til personophold, skal som udgangspunkt have minimum en flugtvej, der fører til en gang som i modstående ender fører til terræn i det fri, samt forskriftsmæssig redningsåbning pr. påbegyndt 10 personer der benytter lokalet. Såfremt personerne pga. eksempelvis brand eller røg ikke kan flygte af flugtvejen, kan de via redningsåbningerne blive reddet ud af beredskabet. Alternativt for redningsåbninger skal der fra lokalet være to af hinanden uafhængige flugtveje. Hvis kravet om to af hinanden uafhængige flugtvej eller redningsåbninger ikke kan efterleves, må der som udgangspunkt ikke være personophold i lokalerne, jævnfør Bygningsreglementet 2018. Redning af personer gennem en redningsåbning kan lade sig gøre, hvis redningsåbningerne

har en fri højde og bredde på tilsammen mindst 1,5 m, og hvor højden er mindst 0,6 m og bredden mindst 0,5 m

Hvordan Der skal etableres redningsåbninger der har en fri højde og bredde på tilsammen mindst 1,5 m, og hvor højden er mindst 0,6 m og bredden mindst 0,5 m. Endelig skal det sikres, at redningsåbningerne placeres i en afstand fra gulv til underkant af redningsåbninger på højst 1,2 m. Dette kan sikres ved f.eks. at der etableres et fast trin eller andet, så redningsåbningen kan nås indefra.

Alternativt for redningsåbninger skal der etableres for lokalet to af hinanden uafhængige flugtveje.



Krearium ved fyrrummet

Redningsåbninger (4.5.2)

25



Hvad/hvor På Sjøelør Boulevard 34 i kælderens er der oprettet en "miljøstue" kunne det konstateres at der er indrettet rum til personophold, hvor der kun forefindes en flugtvej men ingen acceptable redningsåbninger.

Hvorfor Alle lokaler der benyttes til personophold, skal som udgangspunkt have minimum en flugtvej, der fører til en gang som i modstående ender fører til terræn i det fri, samt forskriftsmæssig redningsåbning pr. påbegyndt 10 personer der benytter lokalet.

Såfremt personerne pga. eksempelvis brand eller røg ikke kan flygte af flugtvejen, kan de via redningsåbningerne blive reddet ud af beredskabet. Alternativt for redningsåbninger skal der fra lokalet være to af hinanden uafhængige flugtveje.

Hvis kravet om to af hinanden uafhængige flugtvej eller redningsåbninger ikke kan efterleves, må der som udgangspunkt ikke være personophold i lokalerne, jævnfør Bygningsreglementet 2018.

Redning af personer gennem en redningsåbning kan lade sig gøre, hvis redningsåbningerne har en fri højde og bredde på tilsammen mindst 1,5 m, og hvor højden er mindst 0,6 m og bredden mindst 0,5 m

Hvordan Da lokalet er af ældre dato, formodes det at være myndighedsgodkendt.



Miljøstuen

Supplerende

Supplerende bemærkninger (5.1.1)

26



Hvad/hvor På Sjælør Boulevard 30 var det ikke muligt at se på brandmuren, da beboeren på 2. sal har fået lavet loft til kip og derfor lavet en brandadskillelse med gipsvæg, der kommer i vejen.

For at få adgang til brandmuren, skal dette derfor ske gennem beboerens lejlighed.



Sjælør Boulevard 28-30- Brandadskillelse på loftet

Supplerende bemærkninger (5.1.1)

27



Hvad/hvor Der var på inspektionsdagen ikke adgang til "Sjælør Bodega" der først åbner kl 19.

Generelle oplysninger

Virksomhedsoplysninger

Navn:	E/F Seierøehus
Adresse:	C/O Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V
Rapporten mailet til:	Sagens email: stener@seieroehus.dk Søren Stener: stener@seieroehus.dk
Inspektionssted:	EF Sierøehus Flere adresser Offenbachsvej 19-39 2450 København SV
Inspektionsdeltager:	Søren Stener
Kontaktperson:	Søren Stener, Tlf: 20303019, e-mail: stener@seieroehus.dk

Bygningsmæssige forhold

Bygning	Bebygget	Etager	Etage-areal (m²)	Brandtekniske installationer								
				AVS	ABA	ABDL	ABV	AVA/ IVA	Røgud- luftning	Stigrør	Flugtvejs- og panikbelysning	AGA
Bygning 1 (BBR)	2388	3	8697						X			
Kælder1 (BBR)	2450											
Bygning 2 (BBR)	1365		4728						X			
Kælder 2 (BBR)	1365											

Anvendelseskategori						Risiko- klasse	ILK	TF Gasser	TF Brandfarlige væsker	TF Brændbare faste stoffer	Særlig drifts- mæssig anvendelse
1	2	3	4	5	6						
			x			3					
			x			3					

Bygningsanvendelse

Etageejendom med 3 etager, samt kælder og loft. Kælder anvendes til depot og fyrrum for fjernvarme. Der er erhverv i stueetagen på Borgmester Christiansens Gade

RAPPORT

Brandtjek.nu er baseret på almindelige bestemmelser om brandforhold i

- Bygningsreglementet
- Tekniske forskrifter ("bygningsreglement" for brandfarlige virksomheder og oplag)
- DBI's Brandtekniske vejledninger
- DBI's Vejledninger
- DBI's Brandtekniske informationer
- Inspektørens skøn på inspektionstidspunktet

Brandtjek.nu er baseret på almindelige bestemmelser om brandforhold i

- Inspektørens overordnede indtryk af virksomhedens brandsikkerhed udtrykt med enkle symboler
- Konklusion
- Forslag til hvordan virksomheden kommer videre
- Konstaterede fejl og mangler med en enkel prioritering
- Stamoplysninger om virksomheden

Fejl og mangler kan forekomme uden at etablerings- og driftstilladelser berøres, idet bygnin-gen/virksomheden kan være opført efter tidligere lovgivning

Inspektionen gennemføres som uvildig visuel kontrol af tilgængelige områder.

Certifikat



IO01247

EF Sierøhus
Offenbachsvej 19-39
2450 København SV

Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut har ved eftersyn af virksomheden gennemgået de brandtekniske forhold med følgende resultat:

Det skal frehæves...	at, ejendommen er præget af god orden og rydelighed. At, der er fokus på bandsikkerhed.
Men...	at, der fandtes oplag i trapperum Der er åbninger og afskallinger i brandmuren oppe på loftet Der er skunkrum, der går gennem brandmæssige adskillelser.
For at komme videre...	skal trapperum ryddes for oplag. Åbninger skal brandlukkes og pudsningerne skal repareres. Skunkrum skal lukkes af, således at ild og røg ikke kan spredes til andre lejligheder. Bemærkninger og forslag fra denne rapport vedrørende forbedring af brandsikkerheden kan med fordel tages i betragtning.

Prøvningsrapport

Rekvirent:	SBS Rådgivning A/S		
Produkt:	Undertagsplade i krydsfinér fra eksisterende bygning		
Sag:	PFA12528A		
Dato:	2026-04-24	Revision:	0
Sider:	5	Bilag.:	1
Ref:	MPA / LIA		

Rekvirent information

Rekvirent: SBS Rådgivning A/S

Adresse: Kigkurren 8 M, 3 sal
2300 København S

Resultaterne gælder kun de prøvede emner. Prøvningsrapporten må kun gengives i extenso – i uddrag kun med Instituttets skriftlig tilladelse.

Orienterende prøvning

1. Produkt

Undertagsplade af krydsfinér taget fra eksisterende byggeri.

2. Formål

Rekvirenten ønskede orienterende prøvning efter ISO 5657 og DS/INSTA 412.

3. Prøve

2026-04-01- modtog DBI-Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut den følgende prøve:

Seks prøvelegemer med dimensionerne 221 x 221 x 17 mm

Ved modtagelsen på DBI bestemtes densiteten (ikke udtørret) til 584 kg/m³.

Seks prøvelegemer med dimensionerne 165 x 165 x 17 mm

Ved modtagelsen på DBI bestemtes densiteten (ikke udtørret) til 583 kg/m³.

Prøvelegemerne var ikke mærket.

4. Konditionering

Prøvelegemerne blev anbragt i et konditioneringsrum med relativ luftfugtighed $50 \pm 5\%$ ved temperaturen $23 \pm 2^\circ\text{C}$. Prøvelegemerne opbevaredes i konditioneringsrummet indtil umiddelbart før prøvningerne fandt sted.

5. Prøvningsmetoder

Den orienterende prøvning blev udført efter:

ISO 5657:1997 Reaction to fire tests – Ignitability of building products using a radiant heat source.

DS/INSTA 412 Byggematerialer: Varmeafgivelse og røgudvikling (identisk med Nordtest metode NT FIRE 004).

6. Prøvningens resultater

a. ISO 5657

Den orienterende prøvning foretoges 2026-04-21.

Eksponeret overflade: Pladens mørkere forside

Tykkelse af prøvelegemer: 17 mm

Resultaterne fremgår af nedenstående skema:

Prøvelegeme nummer	Tid (s) til vedvarende (næret) antændelse ved given indstrålingsintensitet	
	30 kW/m ²	20 kW/m ²
1	97	234*
2	105*	237*
Gennemsnit	101	236

* Der blev observeret kortvarig antændelse (ikke-næret).

b. DS/INSTA 412

Den orienterende prøvning blev foretaget 2026-04-21

Eksponeret overflade: Pladens mørkere forside

Tykkelse af prøvelegemer: 17 mm

Middelrøggastemperaturkurven fremgår af bilag 1.

Arealet under middelrøgtæthedskurven var 46,1 minutter x %.

7. Konklusion

Af de i DS 1065-1 angivne klassifikationskrav til et klasse B materiale er for de ved den orienterende prøvning undersøgte prøvelegemer:

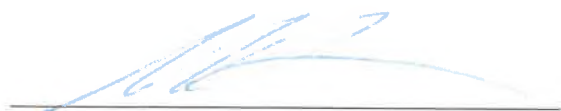
- kravet til antændelighed opfyldt
- forholdene vedrørende varmeafgivelse opfyldt
- forholdene vedrørende røgudvikling opfyldt

De ved den orienterende prøvning undersøgte prøvelegemer betegnet Undertagsplade af krydsfinér har således brandtekniske egenskaber som et klasse B materiale. Og kunne hvis der blev udført det foreskrevne antal prøvninger klassificeres som et klasse B materiale.

Og ville kunne klassificeres som en Klasse 2 beklædning idet krydsfinérpladen har en tykkelse der er større end 9 mm og en densitet der er større end 500 kg/m³ jævnfør Brandteknisk vejledning 30, 2. udgave.

8. Bemærkninger

Denne prøvningsrapport kan ikke danne baggrund for brandteknisk klassifikation eller myndighedsgodkendelse, da der ikke er udført forskriftsmæssig konditionering eller det foreskrevne antal prøvninger.



Lina Ivar Andersen
Akademiingeniør



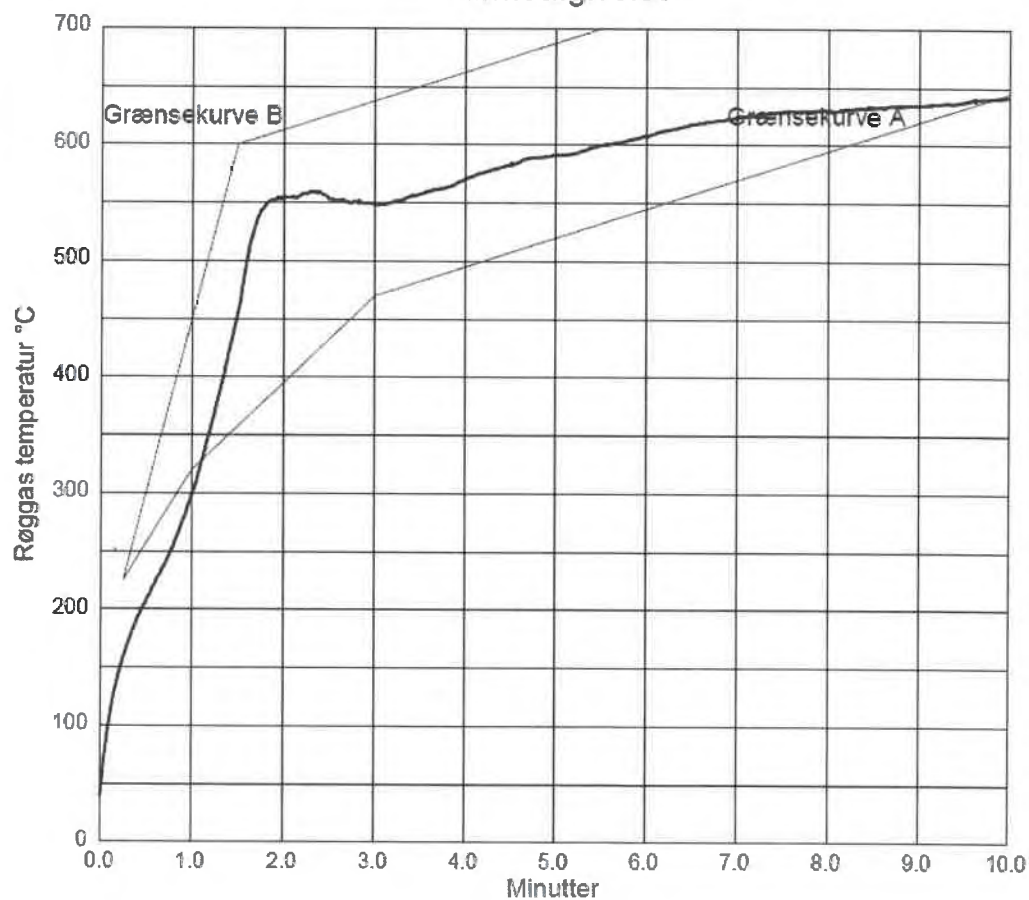
Martin Pauner
Civilingeniør

SBS Rådgivning A/S
Kigkurren 8 M, 3 sal
2300 København S

DS 1065-1
 Brandteknisk klassifikation
 Byggematerialer
 Klasse A og Klasse B materialer
 Fil nr.: PFA12528A 1
 Rekvirent navn: SBS rådgivning
 Produkt: Krydsfinér
 Prøvningsdato: 2026-04-21
 Ref.: MPA

Klasse	Temperatur overskridelse		Lys absorbtion	Klassifikation
	sekunder	minut * °C	minut * %	
A	523	566.8	114.8	Ikke bestået
B	0	0.0	46.1	Bestået

Varmeafgivelse



Koncernservice
Økonomiforvaltningen



Lønberg & Leth Christensen Advokataktieselskab
Att.: Marlene Vangsgaard
Toldbodgade 36A
1253 København K

Restanceopgørelse vedr. ejendomsbidrag samt indefrossen grundskyld

25. august 2026

Sagsnr.
2026-0279327

Dokumentnr.
2026-0279327-2

Sagsbehandler
Dorte Hildebrandt

Ejendomsnr. (bedes oplyst ved enhver henvendelse) 383598	Din reference:
Matrikelbetegnelse Kongens Enghave, København 294	Beliggenhed Mozartsvej 30 st tv

Der resterer følgende ejendomsskatter mv. vedrørende ovennævnte ejendom:

Restanceart	Forfaldsdato	Beløb i kr.
Rottebekæmpelsesgebyr	01.02.2024	39.78
Rottebekæmpelsesgebyr	01.02.2025	91.71
Rottebekæmpelsesgebyr	01.02.2026	91.64
Renter i alt		3.55
Gebyr i alt		750.00
Der skyldes i alt		976.68

For ejerlejligheder omfatter denne attest kun egentlige ejendomsskatter - **ikke** forbrugsafgifter mv.

Da ovenstående ligeledes ligger til inddrivelse hos Gældstyrelsen, kan der være skyldige gebyr der.

Til sidst så er der indefrossen grundskyld i alt kr. 962,20

Indbetaling kan ske til konto nr. 0216-4069177654, med henvisning til ejendomsnummer 382598.

Koncernservice
Debitorstyring og Rapportering

Borups Allé 177
2400 København NV

EAN nummer
5798009809247

Debitorstyring og Rapportering Restanceopgørelse vedr. ejendomsbidrag samt indefrossen grundskyld 2/2

Venlig hilsen
Dorte Hildebrandt
Specialist

LØNBERG & LETH CHRISTENSEN
ADVOKATAKTIESELSKAB

E-mail info@l-lc.dk
E/F 872 Seierøhus
c/o Boligexperten Administration A/S

JAN LETH CHRISTENSEN (L)
 HANS CHRISTIAN HANSEN
 KRISTINE ZEEST LETH (L)
 KENNETH HOLM LARSEN (H)

11. august 2026
J.nr. 401611

khl@l-lc.dk

Ejendommen matr.nr. 294 Kongens Enghave, København, ejl.nr. 71, beliggende Mozartsvej 30, st.tv., 2450 København SV, tilhørende Pritpal Singh

Idet ovennævnte ejerlejlighed sættes på tvangsauktion den 1. oktober 2026 kl. 10:00 skal jeg, som advokat for rekvirenten, Realkredit Danmark A/S, anmode Dem om at udfylde nedenstående kolonner eller udfærdige en tilsvarende opgørelse med de relevante oplysninger i henhold til ejerpantebrev stort kr. 21.000,00 og anden hæftelse stor kr. 55.000,00..

Kolonne 1:

Fordringen opgjort pr. auktionsdatoen. Fordringshaverens tilgodehavende med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg m.v.

kr. 0,00

Kolonne 2:

Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter.

kr. 0,00

Kolonne 3:

Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget (kolonne 1 minus kolonne 2). Betales inden 4 uger efter auktionens slutning.

kr. 0,00

Kolonne 4:

Hæftelser, der kræves indfriet. Betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

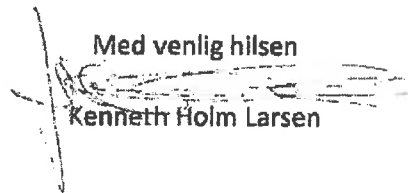
kr. 0,00

For at salgsopstillingen kan være fogedretten i hænde rettidigt, skal jeg venligst anmode om, at de ønskede oplysninger er mig i hænde **senest den 26. august 2026.**

LØNBERG & LETH CHRISTENSEN
ADVOKATAKTIESELSKAB

Det bemærkes, at undladelse af at fremkomme med de oplysninger, der er nødvendige til udarbejdelse af salgsopstillingen, kan medføre, at den pågældende ikke får tillagt omkostninger i forbindelse med auktionen.

Vedhæftede skema bedes venligst besvaret.

Med venlig hilsen

Kenneth Holm Larsen

Auktionsopgørelse

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

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

Pantnr./lånnr. 2095.6702-001
Matrikel 294, Kongens Enghave, København
Adresse Mozartsvej 30, stue tv, ejerlejl. 71
Låntager Pritpal Singh
Mozartsvej 30, st tv

13. august 2026

Hovedstol	kr.	432.000,00
Restgæld pr. 01.11.2026	kr.	63.448,15
Obligationsrestgæld	kr.	63.507,04
Lånetype: Kontantlån		
Ydelse pr. 01.11.2026	kr.	2.681,24
Rente p.a. 6,20440%		
Restløbetid 2 år 2 måneder.		

Fondskoder til indfrielse: DK0009257990

Ydelsen forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden,
dog i juni og december er forfald den 11. i måneden.

Opgørelse pr. 01.10.2026

Restgæld pr. 01.11.2026	kr.	63.448,15
Restance pr. 01.10.2026	kr.	2.681,24
Restance pr. 01.09.2026	kr.	2.684,31
Restance pr. 01.08.2026	kr.	2.943,26
Restance pr. 01.07.2026	kr.	2.929,63
Restance pr. 11.06.2026	kr.	2.903,20
Restance pr. 01.05.2026	kr.	2.881,64
Restance pr. 01.04.2026	kr.	2.848,56
Restance pr. 01.03.2026	kr.	2.846,52
Restance pr. 01.02.2026	kr.	2.828,55
Restance pr. 01.01.2026	kr.	2.791,13
Restance pr. 11.12.2025	kr.	2.788,32
Restance pr. 01.11.2025	kr.	2.758,06
Restance pr. 01.10.2025	kr.	2.737,89
Restance pr. 01.09.2025	kr.	2.718,44
Restance pr. 01.08.2025	kr.	2.696,09
Restance fra 11.06.2025 til 01.07.2025(2 terminer)	kr.	5.395,01
Morarente opgjort pr. 01.07.2026 - 01.10.2026	kr.	947,64

Total for lån nr. 001 anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	111.827,64
Kolonne 2	kr.	63.448,15
Kolonne 3	kr.	48.379,49

Auktionsopgørelse

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

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

Pantnummer 2095.6702
Matrikel 294, Kongens Enghave, København
Adresse Mozartsvej 30, stue tv, ejerlejl. 71
Låntager Pritpal Singh
Mozartsvej 30, st tv

13. august 2026

Opgørelse pr. 01.10.2026

Rykkerbrev	af 19.02.2026	kr.	100,00
Rykkerbrev	af 19.03.2026	kr.	100,00
Rykkerbrev	af 23.04.2026	kr.	100,00

Den totale gebyrrestance skal medtages på det bedst prioriterede lån.

Total for gebyrer anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	300,00
Kolonne 3	kr.	300,00

Advokat
Jan Leth Christensen
Toldbodgade 36 A
1253 København K

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

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

Pantnummer 2095.6702
Matrikel 294, Kongens Enghave, København
Adresse Mozartsvej 30, stue tv, ejerlejl. 71
Låntager Pritpal Singh
Mozartsvej 30, st tv

13. august 2026

Vi har modtaget din anmodning og sender derfor en auktionsopgørelse over ejendommen pr. den 1. oktober 2026.

Vi beder dig samtidig sende salgsopstillingen for ejendommen til os hurtigst muligt.

Samlet tilgodehavende pr. auktionsdagen	kr.	112.127,64
Heraf restgæld, rente og bidrag	kr.	63.448,15
Restancer, morarenter og gebyrrestancer	kr.	48.679,49

Efter auktionen skal opkræves:

Ydelser	kr.	47.431,85
Morarenter	kr.	947,64
Gebyrrestancer	kr.	300,00

Ved afregning skal vedlagte "Auktionsafregning", udfyldt med dato for auktionsskøbers indbetaling til Dem, indsendes til Realkredit Danmark.

Der vil blive pålagt ekstra renter (morarenter) fra auktionsdagen, indtil betalingen sker, for de ydelser, som ikke er betalt inden forfaldsdatoen. Det gælder også ydelser, som skal betales mellem den første og eventuelt anden auktion. Morarenter opkræves på fremtidige opkrævninger - rentesatsen fremgår af prisbladet på rd.dk.

Der kan være særlige betingelser for indfrielse af lånet. Derfor opfordres auktionsskøber til at kontakte Realkredit Danmark for at få flere oplysninger om lånet.

Vi beder samtidig om at få tilsendt en liste over dem, der er indkaldt til auktionen - husk at medtage eventuelle kautionister og meddebitorer.

Med venlig hilsen

Realkredit Danmark

Lønberg & Leth Christensen Advokataktieselskab
Toldbodgade 36A
1253 København K

14.08.2026

Sagsnummer:
4085753

Klient reference:
80676540

Team nr. 11

Dit sagsnummer 401611

Pritpal Singh

Mozartsvej 30 ST TV
-2450 København SV
CPR nr.

Anmeldelse af krav pr. auktionsdagen d. 01.10.2026

På vegne af vores klient:

HOFOR Bygas P/S
Ørestads Boulevard 35

DK-2300 København S
CVR nr. 26085799

anmeldes følgende krav:

Tinglyst udlæg	kr.	9.444,00
Renter fra den 01.10.2025 til den 01.10.2026	kr.	926,81
Indbetalt	kr.	0,00
I alt	kr.	10.611,02

Ovenstående beløb bedes noteres i salgsoptillings rubrik 1 og 4.

Såfremt du har mulighed for det, bedes du venligst sende fremtidige cirkulæreskrivelser pr. mail på info@collectia.dk med henvisning til sagsnummer 4085753.

Ved udbetaling af dividende bedes det overføres til reg. nr. 8072, kontonr. 1028803. Husk at påføre sagsnummer 4085753.

Vi skal venligst bede dig bekræfte modtagelsen af vores anmeldelse.

Med venlig hilsen

Collectia A/S

230-1-336-860



KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

1. Salgsopstilling.

Salgsopstillingen er auktionens vigtigste dokument. Den skal indeholde oplysning om salgsvilkårene og andre væsentlige forhold.

Salgsvilkårene er justitsministeriets auktionsvilkår, der findes i salgsopstillingen. Eventuelle fravigelser meddeles på auktionsmødet.

Salgsopstillingen udfærdiges af den, der har anmodet om auktionen (rekvirenten) eller dennes advokat.

Salgsopstillingen kan ses på eller downloades fra internettet, hvor der annonceres og informeres om tvangsauktioner. Retterne tilbyder gratis wifi.

2. Købesummen

Den samlede købesum består af budsummen med tillæg af størstebeløbet. Størstebeløbet er det beløb, der skal betales ud over budsummen, og består af fortrinsberettigede krav og sagsomkostninger. Størstebeløbet oplyses under auktionen. Beløbet er anslået i salgsopstillingen. Derudover skal en køber betale en auktionsafgift på 1.500 kr. Hertil kommer udgifter til tinglysning.

3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

Når man byder, skal man oplyse, hvem man byder for.

Byder man for andre, skal man medbringe skriftlig original fuldmagt.

Byder man for et selskab eller lignende, skal man medbringe en aktuel tegningsudskrift.

Det er ikke muligt at byde skriftligt eller via elektroniske medier.

Fogedretten kan kræve, at man straks sandsynliggør, at man kan opfylde sit bud. Bud på auktion er bindende.

Bud på 1. auktion er bindende i 6 uger, hvis der skal holdes ny auktion.

4. Sikkerhed

Højstbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

- dækkede restancer (salgsopstillingen kolonne 3)
- ¼ af de dækkede hæftelser, der kan kræves udbetalt (salgsopstillingens kolonne 4) og
- størstebeløbet

I salgsopstillingen findes en foreløbig beregning. Det nøjagtige beløb afhænger af budets størrelse og kan derfor først beregnes efter budgivningen.

Sikkerheden kan kræves stillet straks, når budgivningen er sluttet. Man kan ikke indrette sig på, at man kan få mulighed for at gå i banken, kontakte sin advokat eller lignende.

På auktionsmødet vil fogedretten normalt tillade, at højestbydende får en frist på op til 7 dage til at stille sikkerheden, hvis man straks stiller sikkerhed for omkostningerne til et nyt auktionsmøde ("den lille sikkerhed"). Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr. og fastsættes af fogedretten under auktionsmødet.

Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay. Overførslen skal i så fald "swipes" over for fogeden med angivelse af AS-nummeret i emnefeltet.

Sikkerhed kan ikke stilles ved Dankort/hævekort, lånebevis, dokumentation for nødvendige midler på bankkonto, udenlandsk valuta o.lign.

Vær opmærksom på, at sikkerheden ikke kan bruges til at betale med. Stilles sikkerheden kontant, skal man bruge "dobbelt" likviditet.

Sikkerheden frigives først, når det er dokumenteret, at auktionsvilkårene er opfyldt.

5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

Den, der anmoder om ny auktion, skal stille sikkerhed for omkostningerne herved. Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr.

Udækkede rettighedshavere og ejeren kan indgå en hammerslagsaftale. En hammerslagsaftale er en aftale om, at den ny auktion kan tilbagekaldes af den, som har anmodet om ny auktion. Konsekvensen er, at ejendommen sælges til højestbydende på 1. auktion, og at ny auktion ikke afholdes.

6. Råderet over ejendommen

En køber får først rådighed over ejendommen, når fogedretten har modtaget hele sikkerhedsstillelsen for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Skal der holdes ny auktion, får køberen først rådighed over ejendommen, når den ny auktion har været afholdt.

En køber skal forrente den dækkede gæld fra tidspunktet for første auktion.

7. Auktionsskøde

Via www.tinglysning.dk kan køber selv oprette et auktionsskøde, når auktionsafgiften og eventuel moms er betalt. Køber skal vedhæfte en udskrift af auktionsbogen og samtykkeerklæringer fra samtlige, dækkede rettighedshavere i kolonneopstillingen og alle de rettighedshavere, der har beløb til gode ud over auktionsbuddet - det, der kaldes størstebeløbet. Ingen af dokumenterne må indeholde oplysninger om personnumre.

Køber skal orientere fogedretten, når et digitalt skøde er klar til underskrift og i den forbindelse oplyse under hvilket navn, dokumentet kan søges frem.

Hvis ejendommen skal videresælges, sparer man tinglysningsafgift ved at oprette et transportskøde, hvorved retten til at få udstedt auktionsskøde overdrages. Transportskødet skal også vedhæftes sammen med de andre dokumenter.

Køber skal selv sørge for at få tinglyst auktionsskødet og at anmode Tinglysningsretten om at slette helt eller delvist udækkede hæftelser.

Du kan læse mere om digitale auktionsskøder [her](#)

Køber skal endvidere betale en tinglysningsafgift. Se tinglysningsafgiftsloven og SKAT.dk - tinglysningsafgiftsvejledningen.

 Senere ændringer til forskriften [Se detaljeret overblik](#) [BEK nr 121 af 31/03/1982](#) [BEK nr 866 af 18/12/1989](#) [BEK nr 896 af 21/12/1990 § 6](#) [BEK nr 519 af 17/06/2003](#) [BEK nr 185 af 26/02/2016](#) [BEK nr 316 af 26/03/2020](#)  Lovgivning forskriften vedrører [Se detaljeret overblik](#) [LBK nr 1298 af 07/11/2025](#) Ændrer i/ophæver Yderligere dokumenter [Alle cirkulærer, vejledninger m.v. til denne bekendtgørelse](#) [Afgørelser truffet i henhold til denne retsforskrift](#) [Beretninger fra ombudsmanden, der anvender denne retsforskrift](#) 

GÆLDENDE

BEK nr 652 af 15/12/1978

Justitsministeriet

Yderligere oplysninger 

Bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

I medfør af § 570, stk. 1, i lov om rettens pleje, jfr. lovekendtgørelse nr. 488 af 2. oktober 1978, fastsættes:

§ 1. Tvangsauktion over fast ejendom skal afholdes på justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jfr. bilaget til bekendtgørelsen.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1979 og får virkning for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger indgivet til fogedretten efter den 1. januar 1979.

Justitsministeriet, den 15. december 1978.

Nathalie Lind

/ Ebbe Nielsen

Bilag

Tvangsauktionsvilkår

(fast ejendom)

1. Auktionen omfatter

a. Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder m. v.

Ejendommen m. v. sælges, som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.

b. Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter ejendommens overtagelse kræve den leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet.

Køberen kan ikke gøre krav på forudbetalt leje, der er omfattet af tinglysningslovens § 3, stk. 2.

2. Salgsopstilling

Ejendommen og det tilbehør, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter m. v.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

4. Auktionsbudet m. v.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud.

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det beslutes, at en ny auktion skal afholdes.

Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet. Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er samtlige bydende på første auktion bundet indtil slutningen af den nye auktion, dog højst i 6 uger efter første auktion. På den nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

5. Ejendommens overtagelse

Køberen overtager straks ejendommen. Har køberen fået udsættelse til at stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene, overtages ejendommen dog først, når sikkerheden er stillet.

Køberen sørger selv for - om nødvendigt ad retslig vej - at blive indsat i besiddelsen af det solgte.

Fra det tidspunkt, køberen skal overtage ejendommen, henligger den for hans regning og risiko i enhver henseende.

6. Køberens forpligtelser

A.

Opfyldelse af auktionsbudet

Auktionsbudet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen. Hæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses under auktionen.

Auktionsbudet opfyldes således:

a. Køberen overtager de hæftelser, der ikke kan kræves udbetalt. Overtagelsen er dog betinget af, at restancer og eventuelle særlige afdrag betales inden 4 uger efter auktionens slutning.

b. Køberen betaler de hæftelser, der kan kræves udbetalt.

Beløb, der skal betales efter pkt. b, betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuelt kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende.

Andele i reserve- og administrationsfonde tilfalder køberen, når der bliver fuld dækning til de pågældende lån.

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver.

Overstiger auktionsbudet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den til enhver tid fastsatte officielle diskonto med et tillæg af 2 pct.

B.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbudet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage ud over auktionsbudet.

På auktionen oplyses et størsteløb for, hvad der skal betales, og hvilke krav og pligter, der kan overtages.

Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:

a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.

b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanterne for de andre i ejendommen berettigede. Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt. Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent salær. c. Ejendomsskatterestancer.

d. Brandforsikringsbidrag. e. Gade-, vej- og fortovsbidrag. f. Spildevands- og kloakbidrag.

g. Restancer for forbrug af vand, leveret af offentlige almene vandforsyningsanlæg.

h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m. v. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.

i. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m. v., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant. j. Krav, der i henhold til lejelovgivningen,

brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.

C.

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

a. Fogedrettens udgifter.

b. Auktionsafgift. c. Stempelafgift.

De under a-c nævnte udgifter m. v. betales ved auktionens slutning. Købes ejendommen af en ufyldstgjort panthaver, skal stempelafgiften dog først betales ved udstedelsen af auktionsskødet.

d. Køberen betaler eventuel merværdiafgift (»moms«) af det med ejendommen følgende løsøre m. v. efter nærmere aftale med toldvæsenet.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

Efter hammerslaget skal køberen straks over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

a. Restancer m. v., jfr. pkt. 6.A litra a,

b. 1/4 af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jfr. pkt. 6.A litra b, og c. største beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, jfr. pkt. 6.B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af 1/2 års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne prioriteter.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra budet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (misligholdelsesauktion) for køberens risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den ny auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive fyldestgjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.

Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

9. Auktionsskøde

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen.

Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dettes tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af

de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri-, landbrugs eller udlejningsejendom.

11. Særlige vilkår:

Officielle noter

Ingen

Om

Retsinformation.dk er indgangen til det fælles statslige retsinformationssystem, der giver adgang til alle gældende love, bekendtgørelser og cirkulærer m.v. Der er også adgang til Folketingets dokumenter og beretninger fra Folketingets Ombudsmand. På retsinformation.dk anvendes der ikke cookies.

Besøg også

Vælg site



[Om Retsinformation](#)

[Kontakt](#)

[FAQ](#)

[Om ELI](#)

[API](#)

[Tilgængelighedserklæring](#)