

**TVANGSAUKTION OVER ANDELSBOLIG
BELIGGENDE NYRNBERGGADE 10, 3. tv., 2300 KØBENHAVN S**

**AUKTIONEN AFHOLDES I KØBENHAVNS BYRET
TVANGSAUKTIONER, MØDELOKALE 11,
HESTEMØLLESTRÆDE 6, 1. SAL, 1464 KØBENHAVN K
MANDAG DEN 19. OKTOBER 2026, KL. 11.00**



	Side
Salgsopstilling med beskrivelse	1-4
Opgørelse af omkostninger	5
Særlige oplysninger og tvangsauktionsvilkår (andel)	6-8
Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg	9-10
Vejledning til køber med uddrag af andelsboligforeningsloven	11-14
Kopi af lejekontrakt	15-32
Andelsboligbogsattest af 2/9 2026	33-34
Vurderingsrapport af 27/5 2026 fra ABR+	35-37
El-rapport af 20/5 2026 fra EDER STRØM	38-45
Tingbogsattester for matr.nr. 3841, 3842 og 3843 Sundbyøster, København	46-63
Administratorskema af 27/8 2026 fra Adlex Administration	64-66
Eksemplar af formular til overdragelsesskema	67-69
Vedtægter for A/B Eriksgården	70-85
Husorden	86-88
Referat af ordinær generalforsamling, afholdt 17/11 2022	89-94
Referat af ordinær generalforsamling., afholdt den 17/9 2024	95-101
Referat af ekstraordinær generalforsamling, afholdt den 16/1 2025	102-106
Referat af ekstraordinær generalforsamling afholdt den 7/4 2025	107-110
Referat af ordinær generalforsamling, afholdt den 13/11 2025	111-118
Årsrapport 2023/24	119-134
Årsrapport 2024/2025	135-150
Budget 2025/2026	151
Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen af 13/3 2026	152-162
Ejendomsforsikringspolice med Gjensidige	163-173
Glasforsikringspolice med DG Dansk Glasforsikring	174-176
Energimærke gyldigt til den 26/2 2036	177-194
Resume Ejendomsdatarapport matr.nr. 3841 Sundbyøster, København	195-198

Ejendomsdatarapport matr.nr. 3841 Sundbyøster, København	199-249
Vejforsyningskort matr.nr. 3841 Sundbyøster, København	250
Oversigt over råstofområder matr.nr. 3841 Sundbyøster, København	251
Jordforureningsattest matr.nr. 3841 Sundbyøster, København	252-258
BBR-meddelelse matr.nr. 3841 Sundbyøster, København	259-266
Resume Ejendomsdatarapport matr.nr. 3842 Sundbyøster, København	267-270
Resume Ejendomsdatarapport matr.nr. 3843 Sundbyøster, København	271-274
Andelsboligudskrift fra OIS	275

Rekvirent j.nr. 7273

Ejendommen	: Kommunekode 0101 – Vejkode 5124
beliggende	: Nyrnberggade 10, 3. tv., 2300 København S
tilhørende	: Chres Andersen Thykjær
boende	: Rekvisenten har kontaktoplysninger på andelshaveren.
Auktionstidspunkt	: Mandag den 19. oktober 2026, kl. 11.00
Auktionssted	: Københavns Byret, Tvangsauktioner, mødelokale 11, Hestemøllestræde 6, 1. sal, 1464 København K
Rekvirent, hæftelse nr.	: 1 – Nykredit Bank/Spar Nord Bank A/S, CVR.NR. 10519608, Skelagervej 15, 9000 Aalborg.
	: Lars Behrend, Skindergade 38, 1. Sal, 1159 København K, TLF. 3393 1518 – E-mail: DP@MINERVAADV.DK Sag 7337.

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori/Areal	: Andelsbolig til beboelse i ejendommen matr.nr. 3841, 3842 og 3843 Sundbyøster, København. Areal ifølge Andelsboligudskrift 106 m ² Gjensidige Forsikring, policenummer 5734903.
Forsikringsforhold	
Ejendomsbidrag og grundskyld	: Opkræves via andelsboligforeningen.
Lejemål	: Lejligheden er efter det oplyste udlejet. Lejekontrakt i bilagssamlingen.
Beskrivelse	: Der henvises til vedhæftede beskrivelse. For andelsboligens stand henvises til vurderingsrapport samt el-rapport.

Boligafgift m.v. opkræves månedsvis således:
Boligafgift kr. 5.982,81
A conto varme kr. 475,-
Tilskud til vand kr. 100,-
Altan kr. 530,00
i alt kr. 7.087,81

**Boligen kan besigtiges torsdag den 15. oktober 2026, kl.
10.00.**

Tilmelding til dp@minervaadv.dk

Byrder og servitutter (evt. henvisning til vedhæftet tingbogsattest)	: Se vedlagte andelsboligattest samt tingbogsattester for hovedejendommen samt på www.tinglysning.dk Se vedlagte administratorskema.
--	--

Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype rentesats, lånenr./serie/afd., indestående samt evt. yderligere bemærkninger, 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. (Beløbet i kolonne 1 minus beløbet i kolonne 2)	4. Hæftelser der kan kræves indfriet
Transport				
Hæftelse nr. 1, Ejerpantebrev stort kr.1.4000,00, tinglyst den 29.11.2007, med tinglyst underpant (lyst 06.03.2013) til Spar Nord Bank/Nykredit Bank, CVR.NR. 10519608, Skelagervej 9, 9000 Ålborg.	1.400.000,00			1.400.000,00
I alt ved budsum kr.	1.400.000,00			1.400.000,00
Hæftelse nr.2. Hæftelse nr. 6, Udlæg stort kr. 1.146.747, tinglyst den 28.09.2020 Til Nykredit Bank A/S/Spar Nord Bann, CVR.NR. 10519608, Skelagervej 15, 9000 Aalborg	1.146.747,00			1.146.747,00
A.Total I alt ved budsum kr.	2.546.747,00			2.546.747,00

B. Størstebeløbet, som køber skal betales som : 81.527,71
 en del af budsummen :
 Heraf kontant at betale inden 4 uger :
 Gæld der kan overtages :
 (størstebeløbet ÷ kontantbeløbet) :
 Om art og afvikling oplyses :

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

- | | | | |
|--|---------------|--|--|
| a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salær, gebyrer m.v.) | kr. 49.514,28 | 4. andre offentlige bidrag | kr. |
| b. rettighedshavernes mødesalærer m.v. | kr. 0,00 | 5. vandafgifter | kr. |
| | | 6. brandforsikring | kr. |
| | | 7. krav i henhold til leje- eller brandsikringsloven | kr. |
| De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillen anførte auktionsbud, jf. nedenfor | | 8. andet, jf. specifikation Restance til andelsbolig-Foreningen samt sælger-Omkostning i forbindelse med overdragelse af andel | kr. Restancer kr. 21.263,43
Sælger omk. Til administrator i forbindelse med overdragelse kr. 10.750.
I alt kr. 32.013,43 |
| c. restancer vedrørende: | | | |
| 1. ejendomsskatter | kr. | | |
| 2. vejbidrag m.v. | | | |
| 3. kloakbidrag m.v. | | | |

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

Auktionsafgift udgør kr. 1.500,00

Ved et auktionsbud på kr.

2.323.188,00 (Maksimalprisen) udgør sikkerhedsstillelse, jfr. vilkårenes
(maksimalpunkt 7, kr. 641.942,00
prisen)

Denne salgsoptilling er udarbejdet den 9. september
2026

Boligen:

Andelslejlighed på 106 kvm i henhold til Andelsboligudskrift, sammenlagt omkring 2008 af to mindre lejligheder. Den består af to store stuer, soveværelse med walk-in garderobe, depotrum, separat toilet og separat brusebad samt nyere køkken med hvide elementer.

Trægulve over alt, bortset fra bad og toilet og et mindre areal i køkken med klinkegulv. Forsænkede lofter med spot i gangarealer og i toilet og bad.

I lejligheden er der to større og to mindre altaner.

Ved besigtigelsen var der vaskemaskine og tørretumbler i depotrummet. I køkken nedsænket bordgaskomfur, emhætte, opvaskemaskine og køle/fryseskab.

Lejligheden fremtræder velholdt. Ejendommen er opført i 1939 og opvarmes med fjernvarme.

Efter det oplyste, er der brugsret til kælderrum. Kælderrum er ikke besigtiget.

Udlejning:

Der er i materialet lejekontrakt fra december 2025 mellem andelshaver Chres Thykjær og firma Anna Bella Holding ApS ved direktør Mikael Grenes.

Ved besigtigelsen i august var lejligheden tilsyneladende videreudlejet til to kvinder. Der er ingen oplysninger om vilkår for en mulig videreudlejning.

Andelsboligforeningen:

Der henvises til administratorskema, referater, budget 2025/2026 og seneste årsrapporter. Det bemærkes, at tidligere omtalt swaplån er indfriet.

Der er forskudt regnskabsår, og der foreligger endnu ikke materiale til brug for generalforsamling vedrørende regnskabsåret 2025/2026.

Administrator har oplyst, at der er projekt om afvanding af altaner, og administrator oplyser, at man ikke har kendskab til yderligere projekter.

Sag 7337**Bilag til salgsopstilling****Opgørelse af omkostninger til salgsopstillingens pkt. B, jfr. tvangsauktionsvilkårenes stk. 5.**

Rekvirentomkostninger:

Retsafgift auktionsbegæring	kr. 1.500,00
Gebyrer Ejendomsdatarapporter for 3 matr. nr.	kr. 315,00
Låsesmed besigtigelse den 27/8 2026	kr. 555,00
Fogedkørsel 27/8 2026	kr. 269,28
Udgifter til fremvisning, afsat (låsesmed+ fogedkørsel)	kr. 1.000,00
Mødesalær fremvisning	kr. 1.875,00
Annoncer afsat	kr. 6.500,00
Rekvirentsalær udgør i henhold til tidsforbrug	<u>kr. 37.500,00</u>
Rekvirentomkostninger i alt	kr. 49.514,28

Restancer og omkostninger til Andelsboligforeningen:

Boligafgift m.m. pr. auktionsdagen, ansl.	kr. 21.263,43
Sælgers andel af omkostninger til administrator i forbindelse med overdragelse (berigtigelsesgebyr kr. 7.000,00, nøgletal kr. 3.000,00 og gebyr trappefond kr. 750,00) i alt	<u>kr. 10.750,00</u>

Størstebeløbet kr. 81.527,71

Sikkerhedsstillelse ved bud på kr. 2.323.188,00 (maksimalpris):

Restancer m.m. kolonne 3	kr. 0,00
¼ af kr. 2.239.685,29 (maksimalprisen kr. 2.323.188,00 med fradrag af størstebeløbet kr. 81.527,71)	kr. 560.415,00
Størstebeløbet	<u>kr. 81.527,71</u>
Sikkerhedsstillelse	<u>kr. 641.942,00</u>

Til beregning af størstebeløbet er anvendt maksimalprisen for andel i henhold til nøgleoplysnings-skema om andelsbolig til salg

**SÆRLIGE OPLYSNINGER EFTER LOV OM ANDELSBOLIGFORENINGER, JFR. AUKTIONSVILKÅRENE
PUNKT 2.**

1. Hæftelserne i andel fremgår af salgsopstillingen

2. Forpligtelser og begrænsninger, som følger af loven og andelsboligforeningens vedtægter:

- Andelsboligen har været forsøgt tvangssolgt gennem foreningen. Det har ikke været muligt at finde købere til maksimalprisen i frihandel, hvorfor det har været nødvendigt at fastholde rek-virentens anmodning om tvangsauktion.

- Maksimalprisen er oplyst fra administrator til kr. 2.323.188,00

- Bestyrelsen skal godkende køber af andelen på auktion. Der opfordres på den baggrund til at tage kontakt til administrator for forhåndsgodkendelse inden købet på auktionen. Der henvises til andelsboligforeningens vedtægter.

- Andelsboligforeningens krav skal betales forud for panthavers krav og er medtaget under størstebeløbet, som indeholdes i budsummen.

- **Auktionskøber skal betales berigtigelsesgebyr til administrator med kr. 10.000,00**

(idet foreningen kræver udarbejdelse af separat overdragelsesaftale.)

Endvidere skal betales et gebyr på kr. 750,- til Trappefond Eriksgaard

Hammerslag er betinget af bestyrelses godkendelse af auktionskøber, jfr. ovenfor, stk. 2 pkt. 3, hvorfor brugsret til andelsboligen først opnås, når godkendelsen foreligger.

Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår ved salg af andele

I medfør af § 559 a, stk. 6, i lov om rettens pleje, jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 21. september 2004, fastsættes:

§ 1. Tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening omfattet af kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber eller over en aktie eller anpart i et boligaktieselskab eller boliganpartsselskab omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal afholdes på Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jf. bilaget til bekendtgørelsen.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 15. januar 2005 og har virkning for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger indgivet til fogedretten efter denne dato.

1. Auktionens omfang

Auktionen omfatter andelen og den brugsret, der er knyttet til andelen, samt - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.

Andelen sælges, som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.

2. Salgsopstilling

Andelen og den brugsret, der er knyttet til andelen, forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen skal herudover indeholde oplysninger om de forhold vedrørende andelen og den dertil knyttede brugsret samt auktionen, som i øvrigt må antages at være af væsentlig betydning for køber. Salgsopstillingen skal navnlig indeholde oplysninger om:

- 1) andelens hæftelser,
- 2) de forpligtelser og begrænsninger, der følger af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og

andelsboligforeningens vedtægter, herunder om

- a. forkøbsrettigheder og fortrinsrettigheder,
- b. den højeste pris, der er tilladt efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens

vedtægter. § 6 b, stk. 3, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber finder tilsvarende anvendelse, medmindre den højst tilladte pris allerede er blevet fastsat i forbindelse med et forsøg på at

- gennemføre tvangssalg gennem andelsboligforeningen,
- c. bestyrelsen i andelsboligforeningens godkendelse af den nye andelshaver efter § 6, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, og
- d. andelsboligforeningens ret til at kræve

tilgodehavender til foreningen betalt forud for pantavere og udlægshaveres krav, jf. § 6, stk. 7 og 8, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, herunder bl.a. adgangen til at stille krav om indfrielse af den del af et lån, som foreningen har garanteret for.

I forbindelse med udlevering af salgsopstillingen skal der udleveres et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, referat fra den seneste generalforsamling i andelsboligforeningen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Andre forpligtelser

Auktionsrekvirenten oplyser under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbuddet skal overtage eller opfylde andre forpligtelser inden for rammerne af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter, herunder om den lejlighed, som andelen giver brugsret til, er fremlejet, og under hvilke vilkår dette er sket.

4. Auktionsbuddet mv.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at den pågældende kan opfylde sit bud.

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten, der samtidig oplyser om den højst tilladte pris for andelen efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter.

Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det beslutes, at en ny auktion skal afholdes.

Afgives flere bud svarende til den højst tilladte pris efter lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter, afgør fogedretten ved lodtrækning, hvem der skal have fortrinsstilling, medmindre en af de højstbydende har forkøbsret eller fortrinsret til andelen i medfør af andelsboligforeningens vedtægter.

Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet. Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er samtlige bydende på første auktion bundet indtil slutningen af den nye auktion, dog højst i 6 uger efter første auktion. På den nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

Hammerslag meddeles med forbehold for andelsboligforeningens godkendelse af auktionskøberen. Andelsboligforeningens stillingtagen til spørgsmålet om godkendelse af auktionskøberen skal foreligge inden 14 dage, efter at auktionen har været afholdt, medmindre fogedretten undtagelsesvist fastsætter en længere frist.

5. Omkostninger i forbindelse med handlen mv.

A. Under auktionen oplyses karakteren af og et størsteløb for de omkostninger, som køberen skal betale som en del af budsummen. Følgende krav skal typisk betales af køberen som en del af auktionsbuddet:

- a. auktionsrekvirentens udlægsomkostninger,
- b. omkostninger ved forsøg på tvangssalg gennem andelsboligforeningen, jf. § 559, a, stk. 1 og 2, i retsplejeloven og § 6 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber,
- c. omkostninger ved gennemførelse af tvangsauktionen, og
- d. salær og rejseomkostninger til repræsentanter for de andre rettighedshavere over andelen.

Vedrørende a-d er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbuddet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt. Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et insolvent dødsbo betales dog altid fuldt rekvirentsalær.

B. Følgende beløb skal betales af auktionskøberen ved auktionens slutning:

- a. fogedrettens udgifter og
- b. auktionsafgift.

6. Køberens forpligtelser mv.

Køber indbetaler auktionssummen til fogedretten. Fogedretten fradrager de omkostninger, der er nævnt i pkt. 5.A., hvorefter der foretages fradrag for andelsboligforeningens tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver, herunder udgifter i forbindelse med auktionen og eventuelle udgifter efter § 6 b, stk. 6, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Herefter udbetaler fogedretten det resterende beløb til de andre rettighedshavere og den fraflyttede andelshaver. Reglerne i § 6, stk. 7 og 8, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber finder tilsvarende anvendelse.

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt pantgiver. Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Den del af auktionsbuddet, der overstiger, hvad der kræves til dækning af rettighedshaverne, udbetales til den fraflyttede andelshaver. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis

pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

Køberen betaler de omkostninger, der måtte være til overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

Efter hammerslaget skal køberen straks over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

- a. restancer og særlige afdrag på de gældsforpligtelser, som auktionskøberen overtager,
- b. ¼ af de hæftelser, som auktionskøber ikke overtager, og
- c. størsteløbet efter pkt. 5.A.

Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne gældsforpligtelser.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Giver der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne gældsforpligtelser.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra buddet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (*misligholdelsesauktion*) for købers risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den nye auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive fyldestgjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan

der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.

Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

9. Overdragelse af andelen

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, overgår andelen og den brugsret, der er knyttet til andelen, til køberen.

Køberen sørger selv for - om nødvendigt ad retslig vej - at blive indsat i besiddelsen af den lejlighed, som andelen giver brugsret til.

Fra det tidspunkt, køberen overtager andelen, henligger den for køberens regning og risiko i enhver henseende.

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en erhvervsandel.

11. Særlige vilkår

MINISTERIET FOR
BY, BOLIG OG
LANDDISTRIKTER



I henhold til bekendtgørelse 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA OM ANDELSBOLIG TIL SALG

Z1	Foreningens navn	AB Eriksgaard
Z2	Andelens adresse	Nyrnberggade 10, 3. tv. 2300 København S

Oplysningerne i skemaet er opgjort pr.	27.08.2026
Vær opmærk som på, at andelsboligforeningen har pligt til at ajourføre andelsværdien (Z3) ved udfærdigelsen af købsaftalen, hvis der er sket væsentlige ændringer i foreningens forhold. Andelsværdien i købsaftalen kan derfor være forskellig fra andelsværdien i dette skema.	
Dette skema udfyldes for hver andelsbolig, som påtænkes solgt.	

Kr.

Z3	Boligens andelsværdi	2.168.760
Z4	Forbedringer af andelen	220.978
Z5	Tillæg/fradrag for god/dårlig vedligeholdelsesstand	-66.550
Z6	Tillæg for inventar tilpasset boligen	0
Z7	Maksimalpris i alt	2.323.188
<i>Maksimalpris i alt er andelens maksimale pris efter tillæg/fradrag af eventuelle forbedringer og andelens vedligeholdelsesmæssige stand mv.</i>		

Z8	Andelen er sat til salg til	
----	------------------------------------	--

	Kr. pr. år	Kr. pr. md.
Z9	Boligaftgift	71.793,72 5.982,81
Z10	Tillæg for tv, internet m.v.	7.560 630
Z11	Acontobeløb vedr. vand og varme	5.700 475
Z12	Vedtagne ændringer i boligaftgiften det kommende år	0 0

Den årlige boligaftgift er din årlige betaling til foreningens fælles udgifter.

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

		m ²
Z13	Andelsboligens størrelse (fra Bygning- og Boligregistret - BBR)	106

	Din andel	/	Foreningen i alt	· 100 =	Procent andel
Z14 Fordelingstal for andelsværdien	21.200	/	1.999.060	· 100 =	1,06 %
Z15 Fordelingstal for boligafgiften	5.982,81	/	616.256,32	· 100 =	0,97 %
<i>Fordelingstallet for andelsværdien</i> angiver hvordan foreningens formue fordeles. Procenttallet angiver hvor stor procentdel af foreningens formue, du har andel i. I nogle andelsboligforeninger anvendes et fordelingstal, som ikke kan beskrives ved et procenttal. Fordelingstallet vil da være beskrevet nederst i skemaet og mere detaljeret i foreningens vedtægter. <i>Fordelingstallet for boligafgiften</i> angiver hvordan foreningens udgifter fordeles. Procenttallet angiver hvor stor procentdel af foreningens udgifter, du har andel i. I nogle andelsboligforeninger anvendes et fordelingstal, som ikke kan beskrives ved et procenttal. Fordelingstallet vil da være beskrevet nederst i skemaet og mere detaljeret i foreningens vedtægter.					
Z16	Hvis der anvendes et fordelingstal, der ikke kan sættes på brøk, beskrives fordelingstallet her:				

[Udskriv formular](#)
[Gem som](#)



VEJLEDNING TIL KØBER om prisfastsættelse af andelsboliger (regler for den maksimale pris og overpris)

MARTS 2025

1. Indledning

I denne vejledning kan du læse om, hvad sælger maksimalt må kræve af dig som køber for sin andelsbolig, og hvilke muligheder du har, hvis du bliver præsenteret for et krav om betaling af overpris.

Betaling af overpris kan ske på flere måder. Det kan være betaling af en ulovlig høj andelsværdi, manglende fradrag af værdiforringelser for forbedringer, manglende fradrag for mangler eller vedligeholdelsesstand, betaling af "penge under bordet" eller at salget betinges af køb af løsøre.

Læs nærmere herom nedenfor.

2. Sælgers oplysningspligt

Inden du indgår aftale om køb af en andelsbolig, har sælger ifølge andelsboligloven pligt til skriftligt at oplyse dig om:

- 1) maksimalprisbestemmelsen, jf. afsnit 3,
- 2) strafbestemmelsen, jf. afsnit 4, og
- 3) ophævelses- og tilbagebetalingsbestemmelserne, jf. afsnit 5.

Derudover har sælger pligt til at udlevere en række dokumenter, så du som køber kan orientere dig om andelsboligforeningens forhold, herunder de økonomiske forhold, der ligger til grund for fastlæggelse af prisen for andelsboligen.

Vær opmærksom på, at du som køber forventes at gennemgå og forstå de udleverede dokumenter, herunder forholde dig til, om prisen er beregnet korrekt. Hvis du ikke selv er i stand til at vurdere dette, og du har en formodning om, at prisen er beregnet forkert, bør du søge rådgivning herom.

3. Maksimalprisbestemmelsen (andelsboliglovens § 5)

Andelsboligloven fastsætter en grænse for, hvor høj en pris sælger må kræve for sin andelsbolig. Dette betegnes som maksimalprisen. Maksimalprisen opgøres ud fra:

- 1) andelen i foreningens formue (andelsværdien)
- 2) forbedringer, inkl. særligt tilpasset inventar, og
- 3) vedligeholdelsesstanden.

Prisen på andelsboligen kan være yderligere begrænset af vedtægterne eller generalforsamlingsbeslutninger, idet det står generalforsamlingen frit for at



hensætte beløb til fremtidig vedligeholdelse eller friholde værdi til brug for belåning af andelsboligforeningen.

Maksimalprisen for den enkelte andelsbolig fremgår af "Nøgleoplysningsskema for andelsbolig til salg" (*fra 1. juli 2025: "Nøgleoplysningsskema for andelsboligsalg og for salg af bolig i boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber omfattet af § 8 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber"*).

Sælger må ikke kræve en pris, der overstiger maksimalprisen – hverken som en del af overdragelsesaftalen eller ved siden af denne, fx i form af "penge under bordet".

Ad 1) Andelen i foreningens formue (andelsværdien)

Maksimalprisen består for det første af andelsboligens forholdsmæssige andel i foreningens formue (andelsværdien). Andelsværdien fastsættes på foreningens generalforsamling med virkning for det kommende år. Dette sker i forbindelse med godkendelse af foreningens årsregnskab og skal fremgå som note til årsregnskabet.

Foreningens formue opgøres som værdien af foreningens aktiver, hvoraf det vigtigste er foreningens ejendom, fratrasket foreningens gæld.

Værdien af foreningens ejendom opgøres efter ét af fire principper:

- a) anskaffelsessummen,
- b) den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering),
- c) den offentlige ejendomsvurdering eller
- d) den offentlige ejendomsvurdering reguleret efter NPI.

Opgørelsen af foreningens gæld er nærmere reguleret i andelsboliglovens § 5, stk. 5.

Andelsboliglovens § 5, stk. 6-7 og stk. 11-12, indeholder yderligere bestemmelser og særregler for opgørelse af foreningens formue.

Såfremt foreningens formue er faldet væsentligt siden den seneste generalforsamling, skal du være opmærksom på, at andelsværdien skal reguleres tilsvarende.

Et sådant fald kan fx være opstået på grund af en negativ markedsværdi af en renteswapaftale, et fald i værdien af foreningens ejendom, optagelse af nye lån eller lignende. I sådanne tilfælde har foreningen pligt til at beregne en ny andelsværdi.

Særregler for opgørelse af prisen på andelsbolig

Udover de almindelige regler er der en række særregler for opgørelse af prisen på andelsboligen, fx hvis der er ydet støtte til foreningen, eller ejendommen er opført med støtte. Se hertil andelsboliglovens § 5, stk. 8-9.

Der gælder ligeledes særregler for beregningen af prisen på andelsboligen, såfremt der er påbudt omprioritering af realkreditlån, hvortil der er ydet rentesikring. Se hertil andelsboliglovens § 5, stk. 10.

Ad 2) forbedringer, inkl. særligt tilpasset inventar

Udover andelsværdien må sælger kræve et tillæg for individuelle forbedringer i andelsboligen, herunder særligt tilpasset inventar. Efter andelsboliglovens § 5, stk. 13, fastsættes forbedringer til anskaffelsessummen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Det er i nogle tilfælde fastsat i vedtægterne, hvordan prisen for forbedringerne skal opgøres i den konkrete forening. Såfremt det ikke er fastsat nærmere regler for fastsættelsen



af prisen for forbedringer i vedtægterne, skal disse fastsættes i henhold til ABF's afskrivningskurver.

Prisen for eventuelle forbedringer og særligt tilpasset inventar indgår i den pris, som bestyrelsen har pligt at kontrollere i forbindelse med forelæggelse af overdragelsesaftalen til godkendelse. Prisen skal derfor være en del af den aftalte pris, der fremgår af overdragelsesaftalen. For at lette bestyrelsens kontrol af at maksimalprisen overholdes, bør prisen fremgå særskilt i overdragelsesaftalen, som bestyrelsen godkender.

Som køber indtræder du i sælgers rettigheder og forpligtelser, hvorfor du vil komme til at hæfte for eventuelle fejl og mangler ved eventuelle forbedringer. Vær opmærksom på, at forbedringer, der er behæftet med mangler, også kan kvalificeres som en overpris. Det samme gælder, hvis der betales fuld pris for en forbedring uden fradrag for eventuel værdiforringelse.

Ad 3) Vedligeholdelsesstand

Ved beregning af maksimalprisen kan andelsboligens vedligeholdelsesstand også have en betydning, såfremt den afviger *væsentligt* fra det sædvanlige.

Hvis vedligeholdelsesstanden er væsentligt dårligere end sædvanligt, kan det betinge et fradrag i prisen. Modsat, hvis vedligeholdelsesstanden er væsentligt bedre end sædvanligt, kan det betinge et pristillæg. Såfremt der gives et fradrag eller et tillæg, bør det fremgå af opgørelsen af maksimalprisen i overdragelsesaftalen, da bestyrelsen har pligt til at kontrollere denne.

Særligt om inventar, løsøre og andre ydelser

Sælger må ikke betinge købet af andelsboligen af, at der købes inventar, løsøre eller andre ydelser. Det gælder dog ikke for køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.

Inventar der normalt anses som særligt tilpasset eller installeret i lejligheden er fx faste tæpper, indbyggede klædeskabe og hårde hvidevarer, der er indbygget i køkkenelementer.

Til forskel er løsøre fx møbler, gardiner og almindelige klædeskabe.

Såfremt du i forbindelse med køb af andelsboligen indgår aftale med sælger om at købe inventar, løsøre eller andre ydelser, må sælger ikke tage en højere pris, end hvad der "med rimelighed kan betinges." Formålet med denne bestemmelse er at forhindre omgåelse af maksimalprisbestemmelsen. Det anbefales derfor, at lade sådanne "ekstra køb" fremgå af overdragelsesaftalen som bestyrelsen godkender.

Hvis sælger kræver, at du køber løsøre som en del af handlen, så kan du efter underskrift på overdragelsesaftalen og indtil overtagelsesdagen fortryde den del af handlen, der vedrører løsøret uden samtidig at fortryde købet af andelsboligen.

Særligt om salgsomkostninger

Det kan ikke aftales, at du skal betale sælgers omkostninger i forbindelse med overdragelsen, som fx salær til sælgers ejendomsmægler eller sælgers gebyr til administrator. Du kan dog blive opkrævet et gebyr for arbejde i forbindelse med overdragelse fra fx administrator eller foreningen.

Bestyrelsens godkendelse af overdragelsesaftalen

Bestyrelsen har ifølge andelsboligloven pligt til at kontrollere prisen på andelsboligen, inkl. prisen for forbedringer m.v., som et led i forelæggelsen af overdragelsesaftalen til bestyrelsens godkendelse. Indgår køb af inventar, løsøre eller andre ydelser i overdragelsesaftalen, kontrollerer bestyrelsen ligeledes prisen for dette.



Bestyrelsen kan forlange prisen nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger maksimalprisbestemmelsen.

Såfremt du er i tvivl om, hvorvidt den pris, som sælger kræver, er i overensstemmelse med maksimalprisreglerne, har du mulighed for at gøre bestyrelsen opmærksom herpå. Det samme gælder, hvis sælger kræver betaling udover det, der fremgår af overdragelsesaftalen.

4. Strafbestemmelser (andelsboliglovens § 15, stk. 1 og stk. 3)

Sælger kan straffes med bøde og fængsel indtil 4 måneder, hvis der tages en højere pris, end hvad der er tilladt efter maksimalprisbestemmelserne i andelsboliglovens § 5. Det gælder både forsætlige og uagtsomme overtrædelser. Der er ikke regler om straf for køber, der har betalt en overpris.

Herudover straffes overtrædelse af en række regler om pligt til at udnytte brugsretten, begrænsning i indflydelse på foreningens forhold for oprindelige ejer eller personer, der finansierer et andelsboligkøb (andelsboliglovens § 2, stk. 4, 5 eller 6, 1. eller 2. pkt.) med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

5. Ophævelses- og tilbagebetalingsbestemmelser (andelsboliglovens § 16, stk. 1 og stk. 3)

Hvis du har betalt en overpris, har du mulighed for enten at hæve købsaftalen eller kræve prisen nedsat og få tilbagebetaling af den betalte overpris.

Ophævelse af aftalen

Hvis du ønsker at hæve aftalen, kan du kræve tilbagebetaling af kontantudbetalingen og senere betalte ydelser, herunder renter og afdrag.

Vær opmærksom på, at såfremt du ønsker at gøre krav om at hæve aftalen, kan det være en god idé at søge rådgivning.

Tilbagebetaling af overpris

Hvis du vil beholde den andelsbolig, du har købt, kan du i stedet for at hæve handlen vælge prisen nedsat og en eventuel betalt overpris tilbagebetalt.

Den almindelige forældelsesfrist på tre år i forældelsesloven finder anvendelse på tilbagebetalingskrav for overpris. Du kan derfor gøre dit krav gældende i op til tre år fra du fik eller burde have fået kendskab til dit krav. Hvis købsaftalen er indgået før 1. juli 2018 gælder en forældelsesfrist på seks måneder fra du fik eller burde have fået kendskab til dit krav.

Du kan kræve selv små overpriser tilbagebetalt.

Det kan ikke aftales på forhånd, at denne bestemmelse ikke skal gælde, hvorfor en eventuel aftale om dette i overdragelsesaftalen, eller på anden måde, ikke vil begrænse din ret til at få overprisen tilbagebetalt.

”Penge under bordet” betragtes også som en overpris, og kan derfor også kræves tilbagebetalt fra sælger, hvis du dokumentere, at du har betalt pengene.

Ved udlevering af denne vejledning (4 sider) til køber, opfylder du som sælger din forpligtelse til at gøre køber skriftligt bekendt med indholdet af andelsboliglovens § 5, § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1 og 3.

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Indenrigs- og Boligministeriet den 1. september 2022.

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre gyldigt 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 der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet 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 udlejningsejendomme. 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: ☐ Lejeforholdet er et fremleje forhold

Beliggende: Nymberggade 10, 3. tv

By 2300 København S

Udlejeren: Navn: Chres Thykjær
 CVR-nr./reg.nr.:

Adresse: Nymberggade 10, 3 tv.
 2300 København S

Telefon:

E-mail:

Lejeren: Navn: Anna Belle Holding ApS
 Kløverstykke 7
 Adresse: 2791 Dragør
 Telefon: +45 22 75 83 31

E-mail: mg@mmliving.dk

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 106 m², der består af 3 værelser
 Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0 m²

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

☐ Fællesvaskeri ☒ Fælles gårdanlæg ☒ Loft-/kælderrum nr.: anvises af udlejer
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☐ Andet: ☐ Andet:

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejerens **skriftlige** samtykke benyttes til andet end:

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

- Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1.2.2026 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 lejerens opsigelse af en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslene dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 170 og 171 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

- Leje: Den årlige leje er 150.000,00 kr.
- Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☒ Måned ☐ Kvartal

Lejen pr. måned/kvartal udgør 12.500,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>800,00</u> kr.
A conto vandbidrag	<u> </u> kr.
A conto elbidrag	<u> </u> kr.
A conto kølingsbidrag	<u> </u> kr.
Antennebidrag	<u> </u> kr.
Internetbidrag	<u> </u> kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	<u> </u> kr.
Andet*:	<u> </u> kr.
Andet*:	<u> </u> kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>13.300,00</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. 1.1.2026
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

- Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 0106 - 6886462415 i
(pengeinstitut): Nordea
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.
☐ Lejen m.v. betales via Betalingsservice.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

- Depositum: Senest den betaler lejerens et depositum på kr.
svarende til måneders leje (højst 3 måneders leje).

- Forudbetalt leje: Senest den 2.1.2026 betaler lejerens endvidere forudbetalt leje på 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 2.1.2026 betaler lejerens i alt 13.300,00 kr., svarende til:
Forudbetalt leje: kr.
Leje m.v. for perioden:
1.2.2026 til 28.2.2026 12.500,00 kr.
Depositum kr.
A conto og andre bidrag 800,00 kr.
 kr.
 kr.
I alt 13.300,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.3.2026.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varmer: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ☒ Ja ☐ 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 1.2.2026

☐ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.).

Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
 Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:
☐ El
☐ Gas
☐ Olie/petroleum
☐ Fjernvarme/naturgas
☐ Andet: _____

Vand: Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) ☒ Ja ☐ 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) ☐ Ja ☒ 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) ☐ Ja ☒ Nej
 Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ☐ Ja ☐ Nej
 Kølingsregnskabsåret begynder den _____

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

Fællesantenne: Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
 Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej

Internet: Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ 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? ☐ Ja ☒ Nej

Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn? ☒ Ja ☐ Nej

Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn? ☒ Ja ☐ Nej

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejerer, for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejerer, at lejerer vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejerer 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)
☐ Udlejerer ☒ Lejerer

Konto: Har udlejerer 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 udlejerers 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 udlejerer: (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 lejeafståttelsen, 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 lejeafståttelse (§ 54 i lov om leje)

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejeafståttelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje

☐ Ja ☒ Nej

Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54 (for nærmere herom se vejledningen)

Lejeregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerer.

☒ Ja ☐ Nej

Hver den januar _____ reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober _____ måned året før til den oktober _____ måned forud for reguleringspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2027.

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

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:

§11, stk. 1 - Betingelser for lejekontraktens gyldighed

Lejekontrakten er belignet af, at lejer rettidigt har betalt de i § 4 angivne beløb. Denne lejekontrakt er at betragte som en opfordring til at gøre tilbud, indtil udlejer har underskrevet aftalen.

§11, stk. 2 - Fraflytning af lejemålet

Lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 2 kalenderdage før lejemålets ophør, med henblik på udlejer eventuelle istandsættelse. Lejer hæfter for lejen samt forbrugsudgifter i denne periode. Medmindre lejer har misligholdt eller vanrøgtet det lejede, begrænses lejers hæftelse for leje i istandsættelsesperioden til 14 dage.

§11, stk. 3 - Gebyr for flytteaflysninger

Gebyrer for flytte- og årsaflysninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejerne i henhold til forsyningselskabernes gældende takster.

§11, stk. 4 - Indkaldelse til indflytningssyn

Lejer indkaldes hermed til indflytningssyn i lejemålet 01.02.2026 kl. 12:00, hvor der samtidig udleveres nøgler.

§11, stk. 5 - Begrænsning ved indretning

Lejer må ikke uden udlejer skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller metal. Det påhviler lederen at undersøge vægge og lofter for ledninger, rør og kabler, inden der bores, skrues eller bankes i vægge eller lofter. Der kan findes ledninger, rør og kabler i alle vægge og lofter. Det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Dette er misligholdelse og vil medføre omfattende udbedningsarbejder der skal betales af lejer.

§11, stk. 6 - Husorden

Den nuværende husorden kan når som helst og uden yderligere varsel ændres af udlejer ved skriftlig fremsendelse af revideret version til samtlige lejere. Såfremt der er en beboerrepræsentation i ejendommen, kan et beboermøde vedtage en husorden. En sådan husorden kan dog ikke ændre på kontraktens vilkår.

§11, stk. 7 - Røgfri beboelse

Det lejede må ikke uden udlejer skriftlige samtykke benyttes til andet end røgfri helårsbeboelse for lejer med husstand. Rygning siver igennem etageadskillelsen og generer de øvrige lejere, ligesom rygning skader tapet, væv, lofter og træværk og gør istandsættelsesudgifterne ved lejers fraflytning betydeligt højere. Rygning i lejemålet betragtes som kontraktstridig brug af lejemålet.

§11, stk. 8 - Totalforbud mod husdyr

Lejer må ikke holde husdyr af nogen art, herunder fisk, stuefugle, gnavere i bur. Flere og flere personer har allergier mod forskellige dyr og ved at have dyr i lejemålet, kan udlejer ikke fremover garantere eventuelt svært allergiske lejere, at der ikke har været holdt dyr i lejemålet. Selv ved god hygiejne og påpasselighed opleves desuden støj- og lugtgener, samt øget vedligeholdelsesbehov, såfremt der holdes dyr. Der må således ikke holdes nogen former for dyr i lejemålet af hensyn til fremtidige lejere, samt ejendommens øvrige beboere. Lejers misligholdelse heraf er at betragte som en væsentlig misligholdelse af lejeaftalen, som kan medføre opsigelse og/eller ophævelse af lejeforholdet.

§11, stk. 9 - Tidsbegrænset leje

Lejemålet er tidsbestemt, grundet at udlejer ønsker at sælge og ophører uden yderligere varsel den 31.1.2031. I lejeperioden kan lejemålet opsiges i henhold til lejelovgivningens regler.

§11, stk. 10 - Tilmelding til el-værk

Da udlejer ikke leverer el til lejemålet, er lejer forpligtet til senest 3 hverdage inden lejeforholdets begyndelse, at tilmelde sig som forbruger på adressen hos et el-selskab. Lejer er ligeledes forpligtet til senest 3 hverdage efter fraflytning at afmelde sig som forbruger.

§11, stk. 11 - Manglende forbrugsbetalinger og gebyrer skal betales af lejer

Såfremt udlejer trods det direkte aftaleforhold mellem lejer og forsyningsvirksomheden/erne måtte blive opkrævet betaling for en del af lejers forbrug, herunder afgifter, kan udlejer naturligvis opkræve disse hos lejer. Parterne kan aftale, at lejer skal betale et acountobeløb til udlejer til at dække udgifterne.

§11, stk. 12 - Formål med lejeforholdet

Lejemålet overtages af lejer med henblik på videreudlejning. Udlejer giver hermed udtrykkeligt samtykke til, at lejer kan fremleje boligen helt eller delvist i hele lejeperioden.

Øvrige fravigelser – fortsat**§11, stk. 13 - Lejer driver professionel udlejningsvirksomhed**

Lejer driver erhvervsmæssig boligudlejning og er berettiget til at udleje lejemålet til 3. mand på markedsvilkår, herunder fastsætte leje, depositum og betingelser over for fremlejetager.

§11, stk. 14 - Lejers ansvar

Lejer hæfter over for udlejer for alle forpligtelser efter hovedlejekontrakten, uanset aftaler med fremlejetagere. Eventuelle misligholdelser fra fremlejetager er lejers fulde ansvar.

§11, stk. 15 - Vedligeholdelse og istandsættelse

Lejer står for den daglige indvendige vedligeholdelse.

Fremlejetageres brug eller slid påvirker ikke udlejers rettigheder — lejer er ansvarlig for aflevering af lejemålet i aftalt stand ved lejeperiodens ophør.

§11, stk. 16 - Lejeperiode

Lejer har dispositionsret i 5 år og kan frit skifte fremlejetagere i perioden uden yderligere godkendelse fra udlejer.

§11, stk. 17 - Kontrolbesøg

Udlejer kan — med rimeligt varsel (typisk 1 uge) — besigtige ejendommen efter behov. Besøg koordineres gennem lejer.

§11, stk. 18 - Ingen yderligere krav til fremlejesamtykke

Udlejer kan ikke tilbagekalde samtykket til videreudlejning i lejeperioden, medmindre lejer væsentligt misligholder kontrakten.

§11, stk. 19 - Møblering

Lejemålet overtages fuldt møbleret

§11, stk. 20 - Det lejede overtages velvedligeholdet

Lejemålet fremstår ikke nymalet ved indflytningen. Lejemålet fremtræder imidlertid velvedligeholdet med malede vægge, malet træværk og gulve uden større ridser eller mærker. Alle malbare flader fremstår som nymalede. Alle ruder er hele, og hårde hvidevarer og installationer er i god og brugbar stand.

§11, stk. 21 - Udvidet vedligeholdelse

Foruden den i §8 angivne vedligeholdelse, påhviler følgende lejer: Lejer skal vedligeholde og forny ruder og holde indvendige vandhaner, gashaner og el-afbrydere forsvarligt ved lige. Lejer skal endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskeskummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer. Lejeren skal endvidere rense tilstoppet afløb fra håndvask, køkkenvask og toilet. Hvis lejeren ikke opfylder pligten inden 8 dage efter, at udlejeren har opfordret ham til det, kan udlejer istandsætte for lejerens regning.

§ 12. Underskrift

Dato: _____

Dato: _____

Som udlejer

Som lejer

Som udlejer

Som lejer

Signing Information

Page 1/1

022

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
Mikael Ulrich Stagegaard Grenés	D54f3e6a-d2ba-4a37-8549-9a1fb06e6ba0	2025-12-07 18:30:43
Chres Andersen Thykjær	4ce6c769-9cb3-4455-926f-7dbd163f0110	2025-12-09 12:08:34



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens 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 det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de

særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af § 14 i lov om leje. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 10. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning.

En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i august 2022. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.

De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejereren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejereren har efter lejelovgivningen.

Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejereren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejereren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.

Lekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejereren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejereren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejereren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejereren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejereren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejereren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet. Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejereren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejereren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejerens opsigelse.

Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejereren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejereren kan med 1 måneds varsel opsiges en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejereren bebor.

Lejereren kan med 3 måneders varsel opsiges en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejereren bebor.

Udlejerens opsigelse.

Lejeaftalen kan af udlejereren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 170 og 171, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 175 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med 1 måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med 1 års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejereren, når udlejereren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § 1 oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 170, nr. 3, en særlig mulighed for at opsiges lejereren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 172, nr. 4, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejereren kan opsiges lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, for udlejerens har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.

Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 173, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejerens har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen.

Aftalen indføres i kontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.

Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i lejeloven lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.

I regulerede kommuner, jf. lejelovens § 4, gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. lejelovens § 19.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "småejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke overstiger det lejedes værdi. Lejelovens § 19, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål

i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. I kommuner, som ikke er reguleret - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi. Dette gælder tillige for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, der er undtaget for reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Lejeregulering i lejeperioden.

Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.

Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Det samme gør sig gældende for ejendomme, som er opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi, således at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.

For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje medmindre enkeltværelset er beliggende i en ejendom, der er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje, således at lejen i stedet fastsættes efter det lejedes værdi.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.

Lejen for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter

Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejerens med virkning fra bortfalds- eller nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.

Udlejeren kan efter aftale med lejeren vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejerens beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det kan endvidere aftales mellem udlejerens og lejeren, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje og andre ejendomme, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføres i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

Fri lejefastsættelse.

Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, indgås i lejeaftaler om:

- Beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1,
- beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttes til erhvervsformål, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3

I medfør af lejelovens § 54, stk. 2, er det en betingelse for så vidt angår lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 og 3, at det af lejeaftalen fremgår, at lejemålet er omfattet af den konkrete lejelovsbestemmelse.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren

har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføres i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog stadig reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter.

Indeksfinansieret boligbyggeri.

Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes, således at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkast af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.

Hvis udlejerens har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.

Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelse.

For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelse", hvilket betyder, at udlejerens kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelse ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelse, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejerens afgive påkrav herom.

Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum.

Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejereren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejerforhold kan lejereren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.

Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejereren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til lejerforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådant forudbetalt leje kan lejereren lade indgå som huslejebetaling i de sidste op til 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejerforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

Nedsættes lejen, skal udlejeren fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejereren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand, varme, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt.

hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmfordelingsmålere stilles til rådighed for lejereren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmfordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejereren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejereren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejereren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejereren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejereren, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejereren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejereren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejereren selv sørge for at indgå aftale med en elleverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemålets stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejereren, således at lejereren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer én bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejereren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejerforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejereren anmode udlejeren om at underskrive en tro og loveerklæring om, at denne alene udlejer én bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejereren til deltagelse i indflytningssynet.

Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede. I indflytningsrapporten angives, hvordan lejermålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning (om indvendig vedligeholdelse).

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren over for udlejerens gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse.

Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport.

Hvis udlejerens ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejerens betaler en erstatning eller at hæve aftalen.

Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.

Den indvendig vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejerens.

Udlejerens skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejerens har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejerens skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejerens foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdelse stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejerens efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejerens kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejerens bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejerens kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdelse stand.

Udlejerens eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse.

Al anden vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, dvs. er omfattet af maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede, betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejerens. Udlejerens skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Udlejerens skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejerens skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdelse stand.

Der kan mellem lejeren og udlejerens aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toilet-kummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføres i lejekontraktens § 11.

For lejemål i regulerede kommuner omfattet af lejelovens § 19 kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

Fraflytningssyn mv.

Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejeren alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemålet skader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejeren ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejeren inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.

Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation.

Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejerers vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.

Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede.

Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.

Der kan som udgangspunkt kommunikeres digitalt og udveksles digitale dokumenter i lejeforholdet. Betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse kan dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Såfremt lejeren eller udlejeren er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejeren eller lejeren kan desuden med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.

For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 12 fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast.

Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter lejelovens § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 11, stk. 3, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Regulering efter nettoprisindeks.

For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26 i lejeloven, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

HUSORDEN FOR EJENDOMMEN

1. GENERELT

- Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og lejereren er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §152, stk. 2. Lejereren er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.
- Lejereren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendommen, så nødvendig udbedring kan foretages.
- Beskadiger lejereren fællesarealer, laver graffiti o lign. eller henstiller affald, hvor dette ikke er tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende lejers regning.
- Som hovedregel opfordres lejerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

2. LEJERS ANSVAR FOR GÆSTER

- Lejereren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af lejerens husstand samt de personer og gæster, som besøger lejereren eller opholder sig i dennes lejlighed.

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

- Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og afløb renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemets effektivitet.
- Såfremt lejereren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet-forbindelse, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter godkendelse fra udlejer og efter dennes anvisninger.

4. ANVENDELSE AF ALTANER

- Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse. Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller grill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Lejereren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom lejereren er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere.

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV

- Lejereren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige lejeres brugsret. Hoved-, bag- og kælderdøre skal altid være aflåste. Der må ikke ryges i opgange, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, og såfremt man uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært på disse områder, skal den lejer der har ansvaret herfor, omgående gøre det rent igen.

- Lejeren har kun ret til at disponere over et pulterrum, såfremt dette udtrykkeligt er anvist af udlejer. Pulterrum skal altid være aflåst og være afmærket med skilt med oplysning om lejers navn og lejlighed. Bemærk venligst at opbevaring af private ejendele i pulterrum sker på eget ansvar. Ved evt. vandskade, tyveri, hærværk o.lign. dækker ejendommens forsikring ikke skade på private ejendele.
- Vaske- og tørrerummene skal efter brug efterlades ryddelige og rengjorte.
- Det er hverken tilladt at opbevare eller henstille indbo, andre effekter, brandfarlige væsker, affald eller lignende på trapper, lofter, gårdarealer eller kældre udenfor de anviste pulterrum, idet der henvises til den almindelige brandfare samt vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må kun stilles på de af udlejer anviste steder.

6. STØJ, LEG, FESTER MV.

- Lydstyrken fra radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, diverse støjende maskiner og lignende må på intet tidspunkt være så kraftig, at lyden er til gene for de øvrige beboere.
- Lejeren skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkringboende med rimelig varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes.
- Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud.

7. AFFALD

- Lejerens husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal af sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal lejeren selv fjerne for egen regning. Dette gælder såvel ved pladmangel i beholderne til husholdningsaffald som hvis affaldet består af andet end husholdningsaffald, dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting o.lign.

8. SKADEDYR, SVAMP MV.

- Eventuelle angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj o.lign., samt svamp skal straks anmeldes til udlejer.

9. ÆNDRING AF HUSORDEN

- Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af udlejer, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten

Hvis lejekontrakten anfører noget andet end ovenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen.

Lejekontrakt

Name

Chres Andersen Thykjær

Date

2025-12-09

Name

Mikael Ulrich Stagegaard

Date

2025-12-07

Identification

**Chres Andersen Thykjær**

Identification

**Mikael Ulrich Stagegaard Grenés**

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

Andelsboligbogsattest



Udskrevet: 02.09.2026 13:16:45

Adresse: Nyrnberggade 10, 3., TV.
2300 København S

Kommunekode: 0101

Vejkode: 5124

Der findes i Andelsboligbogen ingen tinglyste meddelelser på adressen

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 29.11.2007-365504-84

Prioritet: 1

Dokumenttype: Ejerpantebrev

Hovedstol: 1.400.000 DKK

Rente: ingen

Senest påtegnet:

Dato: 06.03.2013 10:39:13

Kreditorer:

Navn: Chrs Andersen Thykjær

Cpr-nr.: 200769-****

Debitorer:

Navn: Chrs Andersen Thykjær

Cpr-nr.: 200769-****

Meddelelseshavere:

Navn: NYKREDIT BANK A/S

Cvr-nr.: 10519608

Tillægstekst:

Tillægstekst fra TLS
Dokumentet indeholder fuldmagt til meddelelseshaver.
Opsigelse: Uden

en rente svarende til diskontoen + 13%

Opr lyst for kr 580.000

Underpant:
Dato/løbenummer: 06.03.2013-1004330918
Prioritet: 1
Underpantbeløb: 1.400.000 DKK
Underpanthavere: NYKREDIT BANK A/S
10519608

Dokument:
Dato/løbenummer: 28.09.2020-1012266849
Prioritet: 2
Dokumenttype: Udlæg
Hovedstol: 1.146.747 DKK
Rentesats: 0 %

Kreditorer:
Navn: NYKREDIT BANK A/S
Cvr-nr.: 10519608

Debitorer:
Navn: Chres Andersen Thykjær
Cpr-nr.: 200769-****

Anmærkninger:
Dato/løbenummer: 29.11.2007-365504-84
Prioritet: 1
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 1.400.000 DKK
Kreditor: Chres Andersen Thykjær

VURDERINGSRAPPORT

Forening: AB Enggården

Adresse: Nyrborggade 10.3.TV og 12.3.TH

Besigtiget den 27. maj 2026

Andelslshaver: chres thykjær <chresboeing@gmail.com>

Bestyrelsen var ikke repræsenteret ved besigtigelsen.

VVS-tjek er ikke udført

EL-Tjek er udført af Ederstrøm EI

Lejligheden var møbleret ved besigtigelse

Bemærkninger til forbedringer, fradrag og løsøre:

Lejligheden er almindelig til mindre godt vedligeholdet og fremstår i tilfredsstillende stand uden væsentlig fejl og mangler.

Fejl og mangler til udbedring inden salg:

Sælger oplyser at følgende mangler udbedres inden salg:

Ingen

Oversigt over forbedringer og fradrag:

Vurderingsoversigt	
Forbedringer - nådskrævet værdi	kr 220.978
Fratrag manglende vedligehold	kr 60.800
Fratrag for mangler - SKAL udbedres	kr 3.000
Integreret løsning	kr -
Løsøre	kr -
W5-Tjek	kr -
EL-Tjek	kr -2.750

Bemærkninger til vurderingsrapporten:

Tidligere vurdering er præsenteret: Nej
 Kvittring for materialer er præsenteret: Nej
 Opgørelser for udført arbejde præsenteret: Nej
 Eget arbejde: Skøn jævnfør ABF's retningslinjer: Ja
 Dokumentation fra Teknisk Forvaltning vedr. bad, vægge m.v.: n/a

Vurderingsbetingelser:

Denne vurdering omfatter forbedringer ifølge andelshaverens oplysninger, eventuelle fejl og mangler samt eventuelt løsøre. Værdien af forbedringer er sat til prisen på anskaffelsestidspunktet med fradrag for slid og ælde. Hvor der ikke foreligger dokumentation for anskaffelsesprisen, er værdien sat ud fra vores bedste skøn. Vurderingen er udført i overensstemmelse med §5 i Lov om andelsboligforeninger og primært efter ABF's vejledninger.

Forbedringsværdien nedskrives efter ABF's retningslinjer.

Vurderingen er udført efter bedste skøn og overbevisning. Vurderingen har alene været visuel. Skjulte installationer og bygningsdele er ikke besigtiget. Ansvar for defekter m.v. påhviler sælger alene. Denne vurdering må ikke uden skriftlig tilladelse fra ABR+ A/S benyttes af andre end rekvirenten med det formål at afhænde den vurderede lejlighed.

Vurderingen er gældende i 6 måneder; El & VVS er gældende i 1 år.

Bemærk at køber ikke er forpligtet til at overtage løsøre, ligesom sælger ikke er forpligtet til, at sælge almindeligt løsøre, uanset at almindeligt løsøre er medtaget i denne vurderingsrapport. Andelshandlen må derfor ikke gøres betinget af almindeligt løsøre handles sammen med handlen.

Med venlig hilsen

Morten Færch
 Direktør,

27 27 61 61
 mof@abrplus.dk

A/B Eriksgaard
Bellidavej 20
2500 Valby

Leveringsadresse

Nyrnberggade 10, 4. th
2300 København S

Skema til elsyn (Morten)

Ordrenr. 31387
Udførelsesdato 20-05-2026
Kundenr. 39948397
Side 1/8
Deres ref. Morten
Vor ref.

Installationsejer

Navn:

Adresse:

Nyrnberggade 10, 3. tv, 2300 København S
Postnr./by:

Telefon:

Mail:

Rekvirent

Navn:

Morten Færch

Adresse:

Telefon:

Postnr./by:

Mail:

mof@abrplus.dk

Installationsadresse

Adresse:

Nyrnberggade 10, 3. tv, 2300 København S
Postnr./by:

A/B Eriksgaard
 Bellidavej 20
 2500 Valby

Leveringsadresse

Nyrnberggade 10, 4. th
 2300 København S

Skema til elsyn (Morten)

Ordrenr. 31387
 Udførelsesdato . 20-05-2026
 Kundenr. 39948397
 Side 2/8
 Deres ref. Morten
 Vor ref.

Udført af

Navn:
 Mikail
 Dato:
 20/05-2026

Generelle oplysninger
Eftersyn
Tavler

	OK (Sæt X)	Ændring nødvendig (Sæt X)	Bemærkning
1. Tilgængelighed/fri plads	OK		
2. Intakt grundbeskyttelse - (afdækninger/ kapsling)	OK		
3. Mærkning med tilhørsforhold samt største tilladte mærkestrøm		X	HPFI MANGLER OPMÆRKNING
4. Overstrøms- beskyttelse - korrekt sikringsstørrelse/ bundkontakter/ pasringe eller lignende.	OK		

A/B Eriksgaard
 Bellidavej 20
 2500 Valby

Leveringsadresse

Nyrnberggade 10, 4. th
 2300 København S

Skema til elsyn (Morten)

Ordrenr. 31387
 Udførelsesdato . 20-05-2026
 Kundenr. 39948397
 Side 3/8
 Deres ref. Morten
 Vor ref.

5. RCD 30 mA (HFI- eller HPFI-afbryder)	OK		
---	----	--	--

Fast 230/400V-installation

	OK (Sæt X)	Ændring nødvendig (Sæt X)	Bemærkning
6. Fordeling af belastningen på grupper	OK		
7. Fastgørelse af kabler, monteringsmateriel (afbrydere og stikkontakter) samt manglende dæksler m.m		X	2 løse kontakter
8. Antal tilslutningssteder	Ok		
9. Ulovlig anvendelse af bøjelig ledning som fast installation, fritsiddende muffe m.v.	OK		
10. Installationens tilstand	OK		

Badeværelse

	OK (Sæt X)	Ændring nødvendig (Sæt X)	Bemærkning
--	------------	------------------------------	------------

A/B Eriksgaard
 Bellidavej 20
 2500 Valby

Leveringsadresse

Nyrnberggade 10, 4. th
 2300 København S

Skema til elsyn (Morten)

Ordrenr. 31387
 Udførelsesdato 20-05-2026
 Kundenr. 39948397
 Side 4/8
 Deres ref. Morten
 Vor ref.

11. Placering af fast installation og elektrisk materiel i forhold til beskyttelse mod vand	OK		
---	----	--	--

Indbygningsarmaturer

	OK (Sæt X)	Ændring nødvendig (Sæt X)	Bemærkning
12. Ledningsmateriel	OK		
13. Samlinger (dåse eller direkte i armatur)	OK		
14. Korrekt anvendelse og placering af belysningsarmaturer (brandfare)	OK		
15. Installationens tilstand	OK		

Lavvoltageinstallation

	OK (Sæt X)	Ændring nødvendig (Sæt X)	Bemærkning
16. Lampesæt			
17. Strømforsyninger			
18. Overstrømsbeskyttelse			
19. Ledningsmateriel			

A/B Eriksgaard
Bellidavej 20
2500 Valby

Leveringsadresse

Nyrnberggade 10, 4. th
2300 København S

Skema til elsyn (Morten)

Ordrenr. 31387
Udførelsesdato 20-05-2026
Kundenr. 39948397
Side 5/8
Deres ref. Morten
Vor ref.

20. Korrekt anvendelse og placering af belysningsarmaturer (brandfare)			
21. Installationens tilstand			

Tilledninger

	OK (Sæt X)	Ændring nødvendig (Sæt X)	Bemærkning
22. Korrekt aflastning ved ledningsender	OK		
23. Ulovlige samlinger	OK		
24. Forkert anbringelse	OK		
25. Beskadigelser	OK		

Brugsgenstande

	OK (Sæt X)	Ændring nødvendig (Sæt X)	Bemærkning
26. Korrekt fastgørelse og anbringelse	OK		
27. Korrekt kapsling	Ok		
28. Beskadigelser	OK		

Andre forhold

	OK (Sæt X)	Ændring nødvendig (Sæt X)	Bemærkning

A/B Eriksgaard
 Bellidavej 20
 2500 Valby

Leveringsadresse

Nyrnberggade 10, 4. th
 2300 København S

Skema til elsyn (Morten)

Ordrenr. 31387
 Udførelsesdato : 20-05-2026
 Kundenr. 39948397
 Side 6/8
 Deres ref. Morten
 Vor ref.

29. Fotodokumentation	OK		
30. Dårligt håndværk - muligvis ulovligt "gør det"	OK		
31. Andet/ kommentarer		X	sort ledning brugt som nulling i tavle.

Afprøvning

Måleobjekter

32. Funktionsafprøvning af RCD'er

OK

	OK (Sæt X)	Ændring nødvendig (Sæt X)	Ikke aktuel (Sæt X)	Bemærkning
33. Gennemgående elektrisk forbindelse i beskyttelses- ledere	OK			
34. Jordings- anlæggets effektivitet	OK			
35. Installationens is- olations- modstand	OK			

A/B Eriksgaard
Bellidavej 20
2500 Valby

Leveringsadresse

Nyrnberggade 10, 4. th
2300 København S

Skema til elsyn (Morten)

Ordrenr. 31387
Udførelsesdato . 20-05-2026
Kundenr. 39948397
Side 7/8
Deres ref. Morten
Vor ref.

Stikprøvevis adskillelse

Adskillelse foretaget	Resultat	Fotodokumentation (Ja/nej)
Afb i spisestue	OK	
stikk. i køk	OK	
afb i gang	OK	

Til ejer/bruger af installationen

Skemaet viser resultatet af elsynet. Det giver dig overblik over den sikkerhedsmæssige standard af elinstallationen.

Det fremgår også, hvor installationen evt. skal ændres for at gøre den lovlig, eller hvor installationen af andre hensyn bør ændres.

Bemærk, at elsyn ikke svarer til en elinstallationsrapport, der er en del af huseftersynsordningen ved køb og salg af boliger.

Det er kun den synlige og umiddelbart tilgængelige del af installationen, der er eftersat og stikprøvevis adskilt, medmindre andet er anført.

Ved eftersynet har vi målt isolationsmodstanden i den faste installation og foretaget kontrol af det udstyr, der beskytter mod elektrisk stød, herunder RCD'er (fejlstrømsafbrydere, HFI-/HPFI-afbrydere).

Elinstallatørvirksomheden, der har udført eftersyn af installationen, kan ikke gøre

A/B Eriksgaard
 Bellidavej 20
 2500 Valby

Leveringsadresse

Nyrnberggade 10, 4. th
 2300 København S

Skema til elsyn (Morten)

Ordrenr. 31387
 Udførelsesdato . 20-05-2026
 Kundenr. 39948397
 Side 8/8
 Deres ref. Morten
 Vor ref.

ansvarlig for, at fejl og mangler bliver afhjulpnet, uanset om de er anført på denne blanket eller ej.

Hvis du ønsker det, kan elinstallatørvirksomheden give dig mere detaljerede oplysninger om, hvad der skal ændres, for at installationen bliver lovlig, og hvilke ændringer virksomheden i øvrigt vil anbefale. Samtidig kan du få et overslag over, hvad arbejdet vil koste.

Hvis du ønsker yderligere oplysninger om de bemærkninger, der er angivet i skemaet eller om eftersynet i øvrigt, skal du kontakte virksomheden, der har udført elsynet.

Uddrag af Bekendtgørelse om autorisation og drift af virksomhed på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet (nr. 1414 af 03/12/2018) § 12.

Konstaterer en autoriseret virksomhed på elområdet fejl eller mangler ved en elektrisk installation og

afhjælpes disse ikke, skal virksomheden gøre ejeren eller brugeren bekendt med disse og med den fare og det ansvar, som er forbundet med ikke at lade fejl eller mangler afhjælpes.

Tingbogsattest



Udskrevet: 08.09.2026 11:00:52

Ejendom: Jenagade 11
Adresse: 2300 København S

BFE-nummer: 6017324

Dato: 11.11.1111
Landsejerlav: Sundbyøster, København
Matrikelnummer: 3841
Areal: 1738 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument: Skøde
Dokumenttype: 09.07.1999-85364-01
Dato/løbenummer:

Adkomsthavere: A/B Eriksgaard
Navn: 21736546
Cvr-nr.: 1 / 1
Ejerandel:

Købesum: 31.250.000 DKK
Kontant købesum: 31.250.000 DKK
Købesum i alt:

Dato for overtagelse: 09.07.1999

Tillægstekst: Anmærkning
anm hæftelser
Tillægstekst
Tillige anden ejendom

Hæftelser

Dokument: 20.07.1933-4162-01-H0001
Dato/løbenummer: 14
Prioritet: Anden hæftelse
Dokumenttype: 5.000 DKK
Hovedstol: Rente:

Også tinglyst på: 6
Antal:

Konverteret til digital pantebrev: Nej

Kreditorer: Byrde lyst pantstiftende
Navn:

Dokument: 03.03.2021-1012727966
Dato/løbenummer: 17
Prioritet: Realkreditpantebrev
Dokumenttype: 66.564.000 DKK
Hovedstol: 1 %
Rentesats: Obligationslån
Låntype: Mulighed for afdragsfrihed
Særlige lånevilkår:

Også tinglyst på: 2
Antal:

Kreditorer: NYKREDIT REALKREDIT A/S
Navn: 12719280
Cvr-nr.:

Debitorer: A/B Eriksgaard
Navn: 21736546
Cvr-nr.:

Dokument:

Dato/løbenummer:
18
Prioritet:
Dokumenttype:
Hovedstol:
Rentesats:
Låntype:
Særlige lånevilkår:

08.07.2024-1015836108
Realkreditpantebrev
78.269.000 DKK
4 %
Obligationslån
Mulighed for afdragsfrihed

Også tinglyst på:
Antal:

2

Kreditorer:
Navn:
Cvr-nr.:

NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB
15134275

Debitorer:
Navn:
Cvr-nr.:

A/B Eriksgaard
21736546

Servitutter

Dokument:
Dato/løbenummer:
Prioritet:
Dokumenttype:

20.07.1933-4162-01-S0001
1
Servitut

Også tinglyst på:
Antal:

39

Akt nr:

1_P-III_168

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om vejudlæg eller forpligtigelse hertil

Tillige lyst pantsstiftende

Dokument:
Dato/løbenummer:
Prioritet:
Dokumenttype:

02.05.1939-691-01
2
Servitut

Også tinglyst på:
Antal:

2

Akt nr:

1_D-III_643

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:
Dato/løbenummer:
Prioritet:
Dokumenttype:

02.05.1939-692-01
3
Servitut

Også tinglyst på:
Antal:

2

Akt nr:

1_D-III_643

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fælles brandmur/gavl mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 13.09.1939-4112-01
Prioritet: 6
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 2
Akt nr: 1_D-III_643

Færdset:
Vejret

Andet:

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om færdsetsret mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 13.09.1939-4113-01
Prioritet: 7
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 2
Akt nr: 1_D-III_643

Arealanvendelse:
Anvendelsesforhold

Dokument:
Dato/løbenummer: 02.05.1939-693-01
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 2
Akt nr: 1_D-III_643

Arealanvendelse:
Anvendelsesforhold

Bebyggelse:
Bebyggelsesforhold

Andet:

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 13.09.1939-4111-01
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 2
Akt nr: 1_D-III_643

Bebyggelse:
Brandmur

Andet:

Dok om forpl til at have brønddækslerne,
Resp lån i off midler

Bebyggelsesforhold

Bebyggelse:

Andet

Andet:

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer:

Prioritet:

Dokumenttype:

Også tinglyst på:

Antal:

Akt nr:

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om færdselsret mv, fælles gård,
opholdsareal mv

Dokument:

Dato/løbenummer:

Prioritet:

Dokumenttype:

Også tinglyst på:

Antal:

Akt nr:

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dokument:

Dato/løbenummer:

Prioritet:

Dokumenttype:

Bebyggelse:

Vilkår

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Dokument:

Dato/løbenummer:

Prioritet:

Dokumenttype:

Også tinglyst på:

Antal:

Akt nr:

Tekniske anlæg:

Transformeranlæg

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til

hinder for prioritizing

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om luftfartshindringer mv
Forprioritet

Dokument:
Dato/løbenummer:
Prioritet:
Dokumenttype:

Også tinglyst på: 2
Antal:

Tekniske anlæg:

Andet:

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-l)
SE AKT:
1 F-I 13

Dokument:
Dato/løbenummer:
Prioritet:
Dokumenttype:

Også tinglyst på: 18254

Akt nr: 1 E-III 12

Arealanvendelse:

Andet:

08.09.2026 11:00:52

08.09.2026 11:00:52

Påtaleberettiget: KØBENHAVNS KOMMUNE
Navn: 64942212
Cvr-nr.:
.....
Anmærkninger:
Dato/løbenummer: 20.07.1933-4162-01-H0001
Prioritet: 14
Dokumenttype: Hæftelse
Hovedstol: 5.000 DKK
Kreditor: Byrde lyst pantstiftende

Øvrige oplysninger

.....
Ejendomsvurdering:
Ejendomsværdi: 65.000.000 DKK
Grundværdi: 5.947.900 DKK
Vurderingsdato: 01.10.2020
Kommunekode: 0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 274373

.....
Indskannet akt:
Akt nr: 1_D-III_643

Tingbogsattest



03.09.2026 15:40:23

Udskrevet:

Ejendom:
Adresse: Jenagade 1
2300 København S

BFE-nummer: 6017325

Dato: 07.01.1939
Landsejerlav: Sundbyvester, København
Matrikelnummer: 3842
Areal: 1215 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:
Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 09.07.1999-85365-01

Adkomsthavere:
Navn: A/B Eriksgaard
Cvr-nr.: 21736546
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:
Kontant købesum: 31.250.000 DKK
Købesum i alt: 31.250.000 DKK

Dato for overtagelse: 09.07.1999

Tillægstekst:
Anmærkning
anm
hæftelser
Tillægstekst
Tillige anden ejendom

Hæftelser

Dokument:
Dato/løbenummer: 20.04.1933-4162-01-H0001
Prioritet: 14
Dokumenttype: Anden hæftelse
Hovedstol: 20.000 DKK
Rente:

Også tinglyst på:
Antal: 1
Konverteret til digital
pantebrev: Nej

Kreditorer:
Navn: Byrde lyst pantstiftende

Tillægstekst:
Tillægstekst
P168

Dokument:
Dato/løbenummer: 03.03.2021-1012727966
Prioritet: 17
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 66.564.000 DKK
Rentesats: 1 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed

Også tinglyst på:
Antal: 2

Kreditorer:
Navn: NYKREDIT REALKREDIT A/S
Cvr-nr.: 12719280

Debitorer:
Navn: A/B Eriksgaard
Cvr-nr.: 21736546

Dokument:

Dato/løbenummer:

Prioritet:

Dokumenttype:

Hovedstol:

Rentesats:

Låntype:

Særlige lånevilkår:

08.07.2024-1015836108

19

Realkreditpantebrev

78.269.000 DKK

4 %

Obligationslån

Mulighed for afdragsfrihed

Også tinglyst på:

Antal:

2

Kreditører:

Navn:

Cvr-nr.:

NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB

15134275

Debitorer:

Navn:

Cvr-nr.:

A/B Eriksgaard

21736546

Dokument:

Dato/løbenummer:

Prioritet:

Dokumenttype:

Også tinglyst på:

Antal:

Akt nr:

20.04.1933-4162-01-S0001

1

Servitut

1

1_P-III_168

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil,

Resp lån i off midler, Tillige lyst

pantstiftende.

Andet:

Dokument:

Dato/løbenummer:

Prioritet:

Dokumenttype:

Også tinglyst på:

Antal:

Akt nr:

02.05.1939-691-01

2

Servitut

2

1_D-III_643

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer:

Prioritet:

Dokumenttype:

Også tinglyst på:

Antal:

Akt nr:

02.05.1939-692-01

3

Servitut

2

1_D-III_643

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tekniske anlæg:

Transformeranlæg

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om transformerstation/anlæg mv, ikke til
hinder for prioritering

Dokument:

Dato/løbenummer:
13.09.1939-4112-01
Prioritet:
6
Dokumenttype:
Servitut

Også tinglyst på:

Antal:
2
Akt nr:
1_D-III_643

Færdsel:

Vejret

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om færdselsret mv

Dokument:

Dato/løbenummer:
13.09.1939-4113-01
Prioritet:
7
Dokumenttype:
Servitut

054

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer:
02.05.1939-693-01
Prioritet:
4
Dokumenttype:
Servitut

Også tinglyst på:

Antal:
2
Akt nr:
1_D-III_643

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer:
25.05.1939-1243-01
Prioritet:
5
Dokumenttype:
Servitut

Også tinglyst på:

Antal:
1
Akt nr:
1_D-III_60

Også tinglyst på:
Antal: 2

Akt nr: 1_D-III_643

Arealanvendelse:
Anvendelsesforhold

Bebyggelse:
Bebyggelsesforhold

Andet:
Andet

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 13.09.1939-4111-01
Prioritet: 8
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 2

Akt nr: 1_D-III_643

Bebyggelse:
Brandmur

Andet:
Andet

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om fælles brandmur/gavl mv

03.09.2026 15:40:23

03.09.2026 15:40:23

Dokument:
Dato/løbenummer: 25.09.1939-4370-01
Prioritet: 9
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 2

Akt nr: 1_D-III_643

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om færdselsret mv, fælles gård,
opholdsareal mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 24.08.1940-2982-01
Prioritet: 10
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 2

Akt nr: 1_D-III_643

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om forpl til at have brønddækslerne,
Resp lån i off midler

Dokument:
Dato/løbenummer: 09.05.1974-6349-01
Prioritet: 11
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 1

Akt nr: 1_D-III_643

03.09.2026 15:40:23

03.09.2026 15:40:23

055

Tekniske anlæg:

Transformeranlæg

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om transformestation/anlæg mv, ikke til
hinder for prioritering

Dokument:

Dato/løbenummer:
23.01.1995-906206-01
Prioritet:
12
Dokumenttype:
Servitut

Også tinglyst på:

Antal:
1

Tekniske anlæg:

El / vand / varme / gas

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme/anlæg mv
SE AKT:
1_F-I_13

Dokument:

Dato/løbenummer:
02.12.1997-165569-01
Prioritet:
13
Dokumenttype:
Servitut

Også tinglyst på:

Antal:
18251

Akt nr:

1_E-III_12

Arealanvendelse:

Højdebegrænsning

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om luftfartshindringer mv
Forprioritet

Dokument:

Dato/løbenummer:
06.02.2013-1004272929
Prioritet:
15
Dokumenttype:
Servitut
Deklaration om parkering

Også tinglyst på:

Antal:
2

Færdsel:

Parkering

Påtaleberettiget:

Navn:
KØBENHAVNS KOMMUNE
Cvr-nr.:
64942212

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:
20.04.1933-4162-01-H0001
Prioritet:
14
Hæftelse
Dokumenttype:
20.000 DKK
Hovedstol:
Byrde lyst pantsiftende
Kreditor:

056

Hovedstol: 20.000 DKK
Kreditor: Byrde lyst pantsstiftende

Dato/løbenummer: 03.03.2021-1012727966
Prioritet: 17
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 66.564.000 DKK
Rentesats: 1 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor: NYKREDIT REALKREDIT A/S

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:
Ejendomsværdi: 45.500.000 DKK
Grundværdi: 4.158.100 DKK
Vurderingsdato: 01.10.2020
Kommunekode: 0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 274365

Indskannet akt: 1_D-III_60
Akt nr:

057

Dokument:
Dato/løbenummer: 21.06.2013-1004634793
Prioritet: 16
Dokumenttype: Servitut
Helårsbeboelse

Arealanvendelse: Anvendelsesforhold

Påtaleberettiget:
Navn: KØBENHAVNS KOMMUNE
Cvr-nr.: 64942212

Anmærkninger:
Dato/løbenummer: 20.04.1933-4162-01-H0001
Prioritet: 14
Dokumenttype: Hæftelse
Hovedstol: 20.000 DKK
Kreditor: Byrde lyst pantsstiftende

Dokument:
Dato/løbenummer: 14.12.2021-1013493874
Prioritet: 18
Dokumenttype: Servitut
Jordforening

Også tinglyst på:
Antal: 1

Andet: Andet

Påtaleberettiget:
Navn: KØBENHAVNS KOMMUNE
Cvr-nr.: 64942212

Anmærkninger:
Dato/løbenummer: 20.04.1933-4162-01-H0001
Prioritet: 14
Dokumenttype: Hæftelse

Tingbogsattest



Udskrevet: 03.09.2026 15:41:26

Ejendom: Holmbladsgade 102
Adresse: 2300 København S
BFE-nummer: 6017326

Dato: 07.01.1939
Landsejerlav: Sundbyvester, København
Matrikelnummer: 3843
Areal: 1513 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument: Skøde
Dokumenttype: 09.07.1999-85366-01
Dato/løbenummer:

Adkomsthavere: A/B Eriksgaard
Navn: 21736546
Cvr-nr.: 1 / 1
Ejerandel:

Købesum: 31.250.000 DKK
Køstant købesum: 31.250.000 DKK
Købesum i alt:

Dato for overtagelse: 09.07.1999

Tillægstekst: Anmærkning
anm
hæftelser
Tillægstekst
Tillige anden ejendom

Hæftelser

Dokument: 03.03.2021-1012727966
Dato/løbenummer: 18
Prioritet: Realkreditpantebrev
Dokumenttype: 66.564.000 DKK
Hovedstol: 1 %
Rentesats: Obligationslån
Låntype: Mulighed for afdragsfrihed
Særlige lånevilkår:

Også tinglyst på: 2
Antal:

Kreditører: NYKREDIT REALKREDIT A/S
Navn: 12719280
Cvr-nr.:

Debitorer: A/B Eriksgaard
Navn: 21736546
Cvr-nr.:

Dokument: 08.07.2024-1015836108
Dato/løbenummer: 20
Prioritet: Realkreditpantebrev
Dokumenttype: 78.269.000 DKK
Hovedstol: 4 %
Rentesats: Obligationslån
Låntype: Mulighed for afdragsfrihed
Særlige lånevilkår:

Også tinglyst på: 2
Antal:

Kreditører: NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB
Navn: 15134275
Cvr-nr.:

Debitorer: A/B Eriksgaard
Navn: 21736546
Cvr-nr.:

Servitutter

Dokument: Dato/løbenummer: Prioritet: Dokumenttype:	02.05.1939-691-01 1 Servitut
Også tinglyst på: Antal:	2
Akt nr:	1_D-III_643
Arealanvendelse:	Anvendelsesforhold
Bebyggelse:	Bebyggelsesforhold
Andet:	Andet
Tillægstekst:	Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Dokument: Dato/løbenummer: Prioritet: Dokumenttype:	02.05.1939-692-01 2 Servitut
Også tinglyst på: Antal:	2
Akt nr:	1_D-III_643
Arealanvendelse:	Anvendelsesforhold
Bebyggelse:	Bebyggelsesforhold
Dokument: Dato/løbenummer: Prioritet: Dokumenttype:	02.05.1939-693-01 3 Servitut
Også tinglyst på: Antal:	2
Akt nr:	1_D-III_643
Arealanvendelse:	Anvendelsesforhold
Bebyggelse:	Bebyggelsesforhold
Andet:	Andet
Tillægstekst:	Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Dokument: Dato/løbenummer: Prioritet: Dokumenttype:	25.05.1939-1243-01 4 Servitut
Også tinglyst på:	

Antal:1

Akt nr:1_D-III_60

Tekniske anlæg:Transformeranlæg

Andet:Andet

Tillægstekst:Dok om transformestation/anlæg mv, ikke til hinder for prioritering

Dokument:13.09.1939-4111-01

Dato/løbenummer:5

Prioritet:Servitut

Også tinglyst på:Antal:2

Akt nr:1_D-III_643

Bebyggelse:Brandmur

Andet:Andet

Tillægstekst:TillægstekstDok om fælles brandmur/gavl mv

Dokument:13.09.1939-4112-01

Prioritet:6

Dokumenttype:Servitut

Også tinglyst på:Antal:2

Akt nr:1_D-III_643

Færdsel:Vejret

Andet:Andet

Tillægstekst:TillægstekstDok om færdseksret mv

Dokument:13.09.1939-4113-01

Dato/løbenummer:7

Prioritet:Servitut

Også tinglyst på:Antal:2

Akt nr:1_D-III_643

Arealanvendelse:Anvendelsesforhold

Bebyggelse:Bebyggelsesforhold

Andet:Andet

Tillægstekst:TillægstekstDok om bebyggelse, benyttelse mv

Bebyggelse:

Vilkår

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 26.08.1953-3493-01

Prioritet: 11

Servitut

Bebyggelse:

Vilkår

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 10.04.1975-5242-01

Prioritet: 12

Servitut

Bebyggelse:

Vilkår

Andet:

Andet

Tillægstekst:		Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv	Højdebegrænsning
Andet:			Andet
Tillægstekst:			
Dokument:			
Dato/løbenummer:	31.08.1978-22113-01		Tillægstekst
Prioritet:	13		Dok om luftfartshindringer mv
Dokumenttype:	Servitut		Forprioritet
Tillægstekst:		Tillægstekst Betingelser for tilladelse iht §112, stk 2	
Dokument:			
Dato/løbenummer:	23.01.1995-906207-01		06.02.2013-1004272929
Prioritet:	14		16
Dokumenttype:	Servitut		Servitut
Også tinglyst på:			Deklaration om parkering
Antal:	2		2
Akt nr:	1_F-I_13		
Tillægstekst:		Tillægstekst Dok om fjernvarme/ anlæg mv, NF-13-I)	
Dokument:			
Dato/løbenummer:	02.12.1997-165569-01		21.06.2013-1004634800
Prioritet:	15		17
Dokumenttype:	Servitut		Servitut
Også tinglyst på:			Helårsbeboelse
Antal:	18251		
Akt nr:	1_E-III_12		
Arealanvendelse:			Anvendelsesforhold
Påtaleberettiget:			
Navn:			KØBENHAVNS KOMMUNE
Cvr-nr.:			64942212

Dokument:
Dato/løbenummer: 14.12.2021-1013493874
Prioritet: 19
Dokumenttype: Servitut
Jordforurening

Også tinglyst på:
Antal: 1

Andet:
Andet

Påtaleberettiget:
Navn: KØBENHAVNS KOMMUNE
Cvr-nr.: 64942212

Anmærkninger:
Dato/løbenummer: 03.03.2021-1012727966
Prioritet: 18
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 66.564.000 DKK
Rentesats: 1 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor: NYKREDIT REALKREDIT A/S

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:
Ejendomsværdi: 52.000.000 DKK
Grundværdi: 5.177.800 DKK
Vurderingsdato: 01.10.2020
Kommunekode: 0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 232573

Indskannet akt:
Akt nr: 1_E-III_527

Dato: 27. august 2026
J. nr.: 100-1670-0145-02

A/B Eriksgaard

Matr. Nr./ Lejlhednummer:	A/B Eriksgaard
Adresse:	Nyrnberggade 10, 3. tv., 2300 København S
Ejer:	Chres A. Thykjær
Administrativ fordelingstal:	Det oprindelige indskud 21.200/1.999.060

1.1 Følgende udgifter opkræves månedsvis af andelsboligforeningen pt.:

Boligafgift kr.	5.982,81	
Varme A/C kr.	475,00	
Tilskud til vand	100,00	
Altan	530,00	
I alt kr.	7.087,81	

Der er ikke vedtaget forhold, der medfører en forhøjelse af boligafgiften inden næste ordinære generalforsamling.

1.1 CVR-NR. på andelsforeningen:

21 73 65 46

1.2 Nøgleoplysningsskema

Udarbejdes i forbindelse med administrators udarbejdelse af overdragelsesaftale. Vedlægges som bilag til denne.

1.3 Antenneforhold:

Det er individuelt

1.4 Restance

Andelshaveren er i restance til andelsboligforeningen med kr. 7.087,81 pr. 31.08.2026.

1.5 Gebyrer

Sælgers omkostninger til administrator i forbindelse med overdragelsen udgør:

Berigtigelsesgebyr kr. 7.000,00

Nøgletal kr. 3.000,00

Trappefond til A/B Eriksgaard kr. 750,00

Købers omkostninger til administrator i forbindelse med overdragelsen udgør:

Berigtigelsesgebyr kr. 10.000,00

Trappefond til A/B Eriksgaard kr. 750,00

1.6 Ejendommens opvarmning:

Fjernvarme

1.7 Husdyr:

Se husordenen.

1.8 Formand/vicevært:

Formand: Maria Brask

Bestyrelsen træffes gennem administrator på mail: mak@adlexbolig.dk

2.1 Oplysning om ekstraordinære udgifter, der ikke er medtaget i budget:

Administrator er ikke bekendt med udgifter, der ikke kan forventes dækket af vedtaget budget for indeværende år

2.2 Oplysninger om istandsættelsesarbejde:

Der er et igangværende projekt omkring afvanding af altaner.

3.1 Forsikringer:

Se vedlagte policer.

4.1 Overdragelse

I forbindelse med udarbejdelsen af overdragelsesaftalen bedes følgende oplyst:

- Overtagelsesdato
- Sælgers nye adresse, mailadresse og telefonnummer
- Købers nuværende adresse, mailadresse og telefonnummer

Udfyld gerne formularen i linket <https://www.adlexbolig.dk/salg-af-andelsbolig/>

Med venlig hilsen

ADLEX Boligadministration A/S

Martin Haahr Katic
Administrator

(<https://www.adlexbolig.dk>)

SALG AF ANDELSBOLIG

SÆLGER

Navn(-e)	Din fødselsdag
Nuværende adresse	
Postnr	By
Overtagelsesdag	
Sælgers nye adresse	
Postnr	By
Sælgers telefonnr	
Sælgers email	

Evt. sælger 2

Navn(-e)	Din fødselsdag
Nuværende adresse	
Postnr2	By
Overtagelsesdag	
Sælgers nye adresse	
Postnr	By
Sælgers telefonnr	

Sælgers email

068

Navn og adresse på bank

Reg. nr.:

Konto nr.:

☐ Er der kælderrum til lejligheden?

Hvis ja, evt. hvad nr

☐ Er der loftsrum til lejligheden?

Hvis ja, evt. hvad nr

☐ Er der altan til lejligheden?

Andelsboligforeningens navn

Boligens adresse

Andelsnummer

Areal

☐ Er lejligheden sammenlagt?

☐ Er der givet pant i boligen?

☐ Er boligen vurderet?

Overslag over forbedringer

Købesum

KØBER

Navn(-e)

Fødselsdag

Købers email

Nuværende adresse

Postnr

By

Telefon nr.

Ønsker vedr. dato for overdragelse

Evt. køber 2

Navn(-e)

Fødselsdag

Købers email

Nuværende adresse

Postnr

By

Telefon nr.

Ønsker vedr. dato for overdragelse

069

Send

< TILBAGE

ADLEX Boligadministration A/S · Købmagergade 60, 3.sal · 1150 København K · TLF +45 3330 7080
(tel: +45 3330 7080) · MAIL mail@adlexbolig.dk (mailto:mail@adlexbolig.dk)

VEDTÆGTER

Andelsboligforeningen Eriksgaard

Navn, hjemsted og formål

§ 1

Foreningens navn er A/B Eriksgaard. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2

Foreningens formål er at eje og administrere foreningens ejendom matr. nr. 3841, 3842 og 3843 Sundbyøster, København beliggende Jenagade 1-15, Nyrnberggade 4-12, Bremensgade 1-3 og Holmbladsgade 102-108, 2300 København S.

Medlemmer

§ 3

Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen som medlem overtager, brugsretten til og flytter ind i foreningens ejendom, jf. dog § 12. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

Stk. 2

Generalforsamlingen fastsætter om ejendomsfunktionærer og erhvervslejere kan optages som medlemmer af foreningen og vilkårene herfor.

Stk. 3

Hver medlem må kun have brugsret til én bolig, og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog §12.

Stk. 4

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt.

Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1.

Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

Indskud

§ 4

For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende til kr. 200,00 pr. m². Indskud skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 2

Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskud og tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

§ 5

Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen.

§ 6

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

§ 7

Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13 til 21 eller ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 B.

Stk. 2.

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

Stk. 3.

For andelen udstedes andelsbevis der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset kan bestyrelsen mod erlæggelse af et gebyr lade udstede et nyt, der skal angive at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Gebyr for udstedelse af nyt andelsbevis betales af andelshaveren.

Boligaftale**§ 8**

Foreningen opretter en boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligafgift**§ 9**

Boligaftigstens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligaftigten, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftigstens størrelse svarer til boligernes areal eller standard.

Vedligeholdelse

§ 10

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2

Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og haveareal.

Stk. 3

Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen or andelshaverens regning.

Stk. 4

Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde, der er besluttet af generalforsamling eller bestyrelse.

Forandringer

§ 11

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2

Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

Stk. 3

Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal, forsvarlig udførelse af arbejdet:

Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsækning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af el-installationer og tilsvarende, sædvanlige forandringer.

Stk. 4

Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Stk. 2

Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

Stk. 3

Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse

§ 14

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen i følgende rækkefølge:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker ved bytning til anden helårsbolig.
- c) Til en anden andelshaver som er indtegnet på intern venteliste hos bestyrelsen, hvis formålet er lejlighedssammenlægning. Denne ret kan kun benyttes af naboer til den ledige lejlighed på samme etage. Hvis begge naboer er interesseret i at overtage den ledige lejlighed, sælges lejligheden til den andelshaver som har boet i foreningen længst.
- d) Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig, hvis der ikke er interesserede personer indskrevet på venteliste under litra c, d og e.
- e) Til personer, som indstilles af andelshaveren.
- f) Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.

Stk. 2

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 3

Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

§ 15

Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1, litra e indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

§ 16

En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Jf. § 14 stk. 2.

Dødsfald**§ 17**

Dør andelshaveren har ægtefællen der bebor lejligheden ret til at fortsætte medlemskab og brugsretten til boligen.

Stk. 2

Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3

Efterlades der ikke ægtefælle, skal overdragelsen ske efter følgende rækkefølge:

- a) Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
- c) Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.

Stk. 4

Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

Stk. 5

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders-dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden finder § 15 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse**§ 18**

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og brugsretten til boligen.

Stk. 2

Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

Opsigelse

§ 19

Andelshaveren kan opsigse boligaftalen med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Andelshaveren hæfter dog for de forpligtelser, der følger af denne vedtægt, jf. § 5, stk. 3, boligaftale og medlemskabet af foreningen, indtil lejligheden er overdraget og en ny andelshaver er indtrådt efter reglerne i §§ 14-23.

Købesum

§ 20

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- a) Værdien af andelen i foreningens formue, ansat til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- b) Værdien af forbedringer i boligen ansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsat under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2

Fastsættelse af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af administrator. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den fraflyttende andelshaver og en repræsentant for bestyrelsen, og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Omkostningerne ved skønnet fordeles ligeligt mellem den fraflyttende og den indflyttende andelshaver.

Sælger skal forinden skønsmanden vurderer prisen for forbedringer og inventar forevise anmærksningsfri el-attest.

Stk. 3

Bestyrelsen skal ikke godkende prisen udover andelsværdi ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet brugsretten til en bolig. Overdragelse foretages i øvrigt jf. § 23 stk. 4.

Fremgangsmåde

§ 21

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en specifikation af købesum med prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar samt oplysninger om fortrydelsesret. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

Stk. 2

Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig aftale. Bestyrelsen kan forlange, at aftalen oprettes på

en standardblanket. Salgsaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk.3

Stk. 3

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 4

Købesummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Andelsboligforeningen er berettiget til at tilbageholde et beløb til sikring af, at lejligheden afleveres i forsvarlig stand, samt et depositum til sikring af fraflyttende andelshaveres opfyldelse af forpligtelse i forbindelse med varmeregnskab m.v. ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt lån, for hvilket andelsboligforeningen har stillet garanti eller har kautioneret. Udbetaling af restbeløbet skal ske tidligst 2 og senest 4 uger efter overtagelsen.

Stk. 5

Såfremt køberen ønsker dette, skal bestyrelsen med køberen, senest 14 dage efter overtagelsen af boligen, gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Stk. 6

Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren.

Eksklusion

§ 22

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- a) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- b) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- c) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- d) Når et medlem optræder til gene for ejendommen eller dennes beboere, eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.
- e) Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- f) Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.
- g) Når et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Stk. 2

Bestyrelsens beslutning efter § 24 c, d og g, kan inden en måned fra meddelelsen indbringes for en generalforsamling, jf. § 25, stk. 2.

Stk. 3

Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

Generalforsamling**§ 23**

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Valg af referent.
- 3) Bestyrelsens beretning.
- 4) Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
- 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
- 6) Indkomne forslag.
- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
- 8) Valg til bestyrelsen.
- 9) Eventuelt.

Stk. 2

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, ¼ af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§24

Indkaldelse af andelshaverne til foreningens ordinære generalforsamling sker digitalt via foreningens hjemmeside eller e-mail samt ved opslag i ejendommen af bestyrelsen eller administrator. Indkaldelsen sker med et varsel på minimum 14 dage og skal angive tid og sted samt dagsorden for den ordinære generalforsamling.

Stk. 2

Materiale der skal anvendes til foreningens generalforsamling kan hentes via foreningens hjemmeside, tilsvarende fildeling tjeneste eller rekvireres hos foreningens bestyrelse senest 14 dage før generalforsamlingen.

Stk. 3

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. En forudsætning for, at et forslag kan behandles på generalforsamlingen er, at det er skriftligt motiveret og at forslagsstilleren selv er til stede for fremlæggelse heraf på generalforsamlingen.

Stk. 4

Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 5

Indkaldelse til foreningens ekstraordinære generalforsamling sker efter reglerne i § 25, stk. 2, dog med et varsel på mindst 8 dage.

Stk. 6

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 7

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være tilstede.

Stk. 2

Vedtagelse af forslag om:

- a) Nyt indskud.
- b) Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften, jf. § 9 eller formuefordelingen, jf. § 6.
- c) Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %.
- d) Salg af foreningens ejendom, eller del heraf.
- e) Vedtægtsændringer.
- f) Foreningens opløsning.

kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettiget medlemmer.

§ 26

Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og foreningens formand. Referat eller lignende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger bekendtgøres overfor andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

§ 27

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 28

Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Stk. 2

Som bestyrelses medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

Stk. 3

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4

Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for en resterende del af den fratrådtes valgperiode.

Møder

§ 29

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2

Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3

I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller administrator begærer det.

Stk. 2

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Tegningsregel

§ 31

Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i foreningen.

Administration

§ 32

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Afsnit om kommunikation

§ 33

Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshaverne er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt, fremlagt via foreningens hjemmeside eller tilsvarende fildeling såsom e-mail.

Regnskab og revision

§ 34

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af formanden og et bestyrelsesmedlem samt administrator.

Stk. 2.

Regnskabsåret er 1/7 til 30/06

Stk. 3

I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.

§ 35

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaveren senest 8 dage før den ordinære generalforsamling.

Opløsning**§ 36**

Opløsning ved likvidation forestås ved to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Midlertidig bestemmelser**§ 37**

En lejer, der havde brugsret til en bolig i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt kan senere optages som medlem efter bestyrelsens beslutning. Bestyrelsens afgørelse kan af den berørte lejer og enhver andelshaver indbringes for førstkommande generalforsamling.

Stk. 2

Når en udlejet bolig bliver ledig skal den til enhver tid siddende bestyrelse vurdere om lejligheden skal sælges efter reglerne i § 15 eller om lejligheden skal genudlejes. I bestyrelsens overvejelse skal især hensynet til foreningens økonomi tages i betragtning.

Stk. 3

Indtil generalforsamlingen vedtager andet anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 4

På den stiftende generalforsamling vælges halvdelen af bestyrelsens medlemmer for et år.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 25/5-1999, samt senest på generalforsamling d. 23. september 2014 med ændringer vedtaget 26. januar 2021, 5. januar 2022 og 3. februar 2022.

Bestyrelsen København december 2024

Stikordsregister

Administration § 25 stk. 2, § 26 stk. 2 og 3, § 34
 Afregning § 23 stk. 4
 Andelsbevis § 7
 Andelsværdi § 20, § 25, § 35 stk. 2
 Bestyrelsen § 29, § 30
 Bestyrelsesmøde § 32
 Boligafgift § 9, § 25, § 27 b og c
 Budget § 25, § 36 stk. 2
 Bytte § 14 b
 Dødsfald § 17
 Ejendomsfunktionærer § 3, stk. 2
 Eksklusion § 24
 Erhvervsandel § 20 stk. 5
 Forbedringer – værdi af § 20 stk. 1 b
 Formue – beregning § 20
 Formue – fordeling § 6
 Formål § 2
 Forslag § 25, § 26 stk. 2
 Forsømmelse § 10 stk. 3, § 24 c
 Fraflytning § 14
 Gene § 24 d
 Generalforsamling – adgang til § 26 stk. 3
 Generalforsamling – afstemning § 26 stk. 4, § 27
 Generalforsamling – dagsorden § 25
 Generalforsamling – ekstraordinær § 25 stk. 2
 Generalforsamling – indkaldelse § 26
 Generalforsamling – ordinær § 25
 Godkendelse af andelshaver § 3, § 14 stk. 2, § 16, § 23 stk. 2

Godkendelse af forandringer § 11 stk.

4 Godkendelse af vilkår § 23 stk. 3

Habilitet § 31

Husdyr § 13

Husorden § 13

Hæftelse § 5

Indskud § 4, § 6 og § 27 stk. 2

Købesum – beregning § 20

Købesum – betaling § 23 stk. 4

Købesum – udbetaling § 23 stk. 4

Løsøre § 20

Lån indskud § 21, § 22

Lån i foreningen § 5

Mangler ved lejlighed § 20 d, § 23 stk.

5 Medlem § 3

Misligholdelse af betaling § 24 a, b og f

Navn § 1

Opløsning § 37

Opsigelse § 19

Pantsætning § 7

Påkrav § 24

Referat § 28, § 31 stk. 2

Revisor § 26 stk. 2, § 3 og § 36

Salgsaftale § 23 stk. 2

Samliv – samlever § 16, §

18

Specifikation af købesum § 20, §

23 Suppleanter § 30

Syn og skøn § 20

Tegningsregel § 33

Testamente § 17

Vedligeholdelse § 10

Vedtægtsændringer § 27

Venteliste § 14

Ægtefælle § 17, § 18

Årsregnskab § 25, § 3

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Maria Brask

Navnet returneret af dansk MitID var:
Maria Brask
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Eriksgaard (167)
ID: ee57506b-8925-4dd3-a99a-9d940f9d5ec4
Tidspunkt for underskrift: 26-12-2024 kl.: 08:55:57
Underskrevet med MitID

Mit 

Maria Emilie Kortenbach

Navnet returneret af dansk MitID var:
Maria Emilie Kortenbach
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Eriksgaard (167)
ID: 19f90da8-759a-4934-a8f2-8f5bdba5dae6
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2024 kl.: 17:13:13
Underskrevet med MitID

Mit 

Brita Dupont

Navnet returneret af dansk MitID var:
Brita Faber Düpont
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Eriksgaard (167)
ID: 3330f0b9-0aac-4811-b1a3-f48f875e0218
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2024 kl.: 16:07:20
Underskrevet med MitID

Mit 

This document has esignatur Agreement-ID: f4e44cPRsnW252249541

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.

Husorden for A/B Eriksgaard

Benyttelse af lejligheder og lokaler:

1. Beboere skal straks foretage anmeldelse til bestyrelsen eller dennes repræsentant hvis der sker skader på installationer, ledninger og lignende hvis udbedring er uopsættelig nødvendig, og ellers uden ugrundet ophold.
2. Vandspild skal undgås. I wc-kummer må intet henkastes der kan stoppe afløbet.
3. Badning må ikke foretages således at det er til gene for andre beboere. Vaskekummer og wc-kummer må ikke rengøres med ætsende midler. Vand på gulv skal tørres op efter brug.
4. Sy- og andre maskiner må ikke være til gene for andre beboere (støjdæmpet).
5. Musiceren m.v., aflytning af fjernsyn og radio må ikke foretages for åbne vinduer eller på fællesarealer og skal altid foretages uden gene for medbeboere.
6. Støjende adfærd, høj musik m.v., må ikke finde sted mellem kl. 22-07 i hverdage og mellem 24-07 i weekenderne. Dette kan i rimelig omfang fraviges ved fester, hvis beboeren har varslet det inden ved opslag i egen opgang.
7. Angreb af væggetøj og andre skadedyr skal anmeldes til bestyrelsen eller dennes repræsentant.
8. Altankasser må kun sidde på indersiden af egen altan.
9. Den beboer, der vil klage over en anden beboer, bør først tale med vedkommende om, hvad der opleves og hvordan det generer. Det er bestyrelsen, der behandler klager over beboere, der ikke overholder husordenen.

Benyttelse af fællesrum:

1. Affald må kun udtømmes i containerne i gården. Affald der ikke fjernes af den almindelige dagrenovation, må ikke henstilles på ejendommens grund, men skal fjernes efter aftale med varmemesteren. Dette gælder også affald fra erhvervsvirksomheder.
2. På trapper, gange og i gården må ikke hensættes kasser, skarn og lignende.
3. Finder forurening eller beskadigelse af trappe, gange murværk og lignende sted, herunder også hidrørende fra børns leg, skal beboer straks lade rengøring eller reparation finde sted for egen regning.
4. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må ikke henstilles andre steder end af bestyrelsen anvist.
5. Lofts- og kælderrum skal holdes ryddeligt af hensyn til brandfare. Vinduer i loft- og tørrerum skal, når vejrliget gør det påkrævet, holdes lukkede. Beboere der har brugsret til rummene har ansvaret herfor.
6. Vinduer på trappeopgange skal, når vejrliget gør det påkrævet, holdes lukkede.

Benyttelse af fællesarealer og lignende:

1. parkering og vask af motorkøretøjer må ikke finde sted på ejendommens grund.
2. Fodbold – og anden voldsom boldspil er forbudt på ejendommens fællesarealer, der henvises i stedet til boldbanen i gården.
3. Leg på trapper, i porte, i kældre og i loftsrum er forbudt. Ophold og leg i gården skal ophøre efter mørkets frembrud, dog senest kl. 23:00, eller således at det foregår uden gene for ejendommens øvrige beboere.
4. Cykel- og knallertkørsel er forbudt på ejendommens grund.

5. Al leg på tage til garager og cykelskure er forbudt.
6. Fodring af dyr og fugle, også ved foderbræt er forbudt.
7. Radio- og fjernsynsantennener må kun placeres efter reglerne i lejeloven.
8. Brug af el- eller gasgrill på altaner er tilladt, men skal altid foregå uden gene for andre beboere. Derudover henvises til grillpladsen i gården.

Særlige regler for husdyr:

1. Det er tilladt at holde husdyr, så længe de:
 - a) Ikke er til gene for de øvrige beboere.
 - b) Er normale husdyr som hund, kat, marsvin etc.
 - c) Ikke er tropiske dyr.
 - d) Ikke er krybdyr.

Ved tvivl om husdyret er tilladt eller ej, ret da henvendelse til bestyrelsen eller dennes repræsentant.
2. Hunde skal føres i snor på ejendommens grund.
3. Hunde må ikke luftes på ejendommens arealer.
4. Hundeejere har pligt til at fjerne efterladenskaber, der ved uheld er efterladt på ejendommens grund.
5. Husdyr må ikke opholde sig i gården.
6. Beboere er erstatningspligtige over for al skade, forvoldt på lejlighed og ejendom ved husdyrholdet.

Vedtaget februar 2008 med ændring vedtaget 5. januar 2022 og 17. november 2022.

Bestyrelsen:



REFERAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING A/B Eriksgaard

Den 17. november 2022, kl. 18.30, afholdtes ordinær generalforsamling på Kofoeds Skole, lokale Cafe Himmelblå, 3. sal.

Dagsordenen for generalforsamlingen er følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og evt. moderniseringer.
6. Forslag.
7. Forelæggelse af budget til godkendelse.
8. Valg af bestyrelse og suppleanter ifølge turnus. Formand Maria Brask for 2 år og bestyrelsesmedlemmerne Casper Braid, Britta Dupont og Josefine Bjerrum er på valg for 2 år. Dorthe Fjellvang har trukket sig og ny skal vælges for 1 år. Suppleanterne Maria Kortenbach og Kristoffer Caspersen er på valg for 1 år.
9. Valg af revisor
10. Evt.

Ad pkt. 1.

Formand Maria Brask bød de forsamlede velkommen, herunder advokat Niels Hupfeld, administrator Lene Rødskov og advokat Nikolaj Kjær.

Maria Brask foreslog advokat Niels Hupfeld fra Hupfeld Ejendomsadministration som dirigent, hvilket de forsamlede tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt, og beslutningsdygtig, idet 41 andelshavere var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt.

Ad pkt. 2.

Ejendomsadministrator Lene Rødskov blev valgt til referent.

Ad pkt. 3.

Maria Brask fremlagde bestyrelsens beretning, der er tilgængelig på Probo.

Der ikke var yderligere til beretningen, og denne blev taget til efterretning af de samlede.

Herefter gav dirigenten ordet til advokat Nikolaj Kjær fra Aumento Advokatfirma. Nikolaj fører sagen imod Nykredit og oplyste følgende om sagen:

Retssagen mod Nykredit går på mangelfuld rådgivning fra Nykredits side ved optagelse af de 2 swap-lån. Foreningen har opgjort et tab på over kr. 50 mio.

Sagen blev tabt i Byretten, men i dommen var der lagt vægt på, at Nykredit har fejlet i sin rådgivning, og samtidig blev alle sagsomkostningerne på ca. kr. 1,5 – 2 mio. foreningen burde have betalt som taber af sagen, ophævet, så foreningen ikke skulle betale omkostninger. På den baggrund, og med 2 syn og skøns rådgivere, der begge har bekræftet påstanden omkring foreningens tab, valgte man at anke til Landsretten.

Sagen skulle have været for Landsretten i september måned, men et par dage før, fandt dommeren ud af, at han var inhabil.

Efterfølgende har der været ugentlig kontakt med Landsretten for at få en hurtig dato, og Landsretten har virkelig gjort hvad de kunne, da de pt. berammer sager i 2025 og 2026, men der har været datoer i spil i oktober i år, hvor Nykredits advokat desværre ikke kunne. Der har været en del datoer frem og tilbage, men Nykredits advokat er desværre meget booket, så der blev bedt om, at Landsretten indkaldte til et telefonmøde med Nykredits advokat, så der uden yderligere frem og tilbage kunne findes en dato. Samtidig med vores anmodning om et telefonmøde, udsendte Landsretten nogle datoer i januar og februar 2024, og her lykkedes det endelig at finde 2 datoer hvor Nykredits advokat var ledig.

Sagen kommer således for landsretten den 29. januar og 2. februar 2024. Der er afsat 1½ dag, og der er begrænset antal pladser i det lokale sagen bliver ført, men man er

velkommen til at komme og kigge. De få pladser der er bliver fordelt efter først til mølle.

I tiden siden Byretsdommen, har der været skriftveksling, hvor Nykredit har anmodet om supplerende bemærkninger fra de 2 skønsmænd. Nykredit har forsøgt at få dem til at trække deres udtalelser om at foreningen har lidt et tab på over kr. 50 mio. tilbage, men det har ikke virket, tværtimod er skønsmændene blevet endnu mere stålsatte i deres holdninger, og det har ikke været til skade for foreningen.

Foreningen er tidligere kommet igennem med, at Nykredit ikke kan påberåbe forældelse og passivitet, og byretsdommeren gav medhold i, at der var handlet ansvars pådragende, så den tilbageværende udfordring er spørgsmålet om, hvorvidt der er lidt et tab.

På forespørgsel oplyste Nikolaj Kjær, at han formodede at sagen blev tabt i Byretten, fordi dommeren ikke til fulde forstod sagskomplekset, herunder skønsmændenes opgørelse af tabet, og derfor kom med en dom, hvor foreningen ikke skulle betale sagsomkostningerne.

Bestyrelsen oplyste, at det har været på tale at indfri renteswappen, men at der ikke er rejst forslag herom, idet bestyrelsen foreløbig vil afvente udfaldet af landsretssagen. En indfrielse af renteswappen vil skulle ske til dagsværdi, men selv om denne værdi måtte være lavere end påstanden i sagen, er det skønsmændenes og advokat Nikolaj Kjærs opfattelse, at det fulde tab svarende til påstanden er lidt af foreningen. Med andre ord havde foreningen – indfrielse af swappen eller ej – været ca. 50 mio. kr. rigere, hvis swappen ikke var indgået.

Det forventes, at Nykredit vil forsøge at få sagen i Højesteret, hvis andelsboligforeningen vinder. En Højesteretssag forventes at tage yderligere 2-3 år. Hvis foreningen taber, vil foreningen have samme mulighed som Nykredit for at forsøge at få den i Højesteret.

Såfremt foreningen vinder sagen, vil det være generalforsamlingen, der skal beslutte, hvordan pengene skal bruges.

Herefter takkede generalforsamlingen Nikolaj Kjær for hans deltagelse.

Ad pkt. 4.

Advokat Niels Hupfeld gennemgik årsregnskab 2022/2023 med resultatopgørelse og balance indeholdende forslag om den fremtidige ansættelse af andelskronen.

Det blev oplyst, at der er uændrede reserver på ca. 74 millioner kr. i andelskronebe-
regningen. Heraf er kr. 43 millioner kr. afsat til imødegåelse af værdiforringelse af
ejendommen, og 29 millioner er afsat til vedligeholdelse af ejendommen.

Det blev oplyst, at bestyrelsen har valgt fortsat at udvise forsigtighed ved opgørelse af
andelsværdien. På trods heraf foreslår bestyrelsen med det fremlagte regnskab en stig-
ning i andelskronen til kr. 88,4926 i forholde til den på seneste ordinære generalfor-
samling fastsatte andelskrone på kr. 79,4913.

Efter div. spørgsmål og kommentarer især til fastsættelsen af andelsværdien blev års-
regnskabet med en andelskrone på kr. 88,4926 sat til afstemning og enstemmigt god-
kendt.

Herefter gennemgik dirigenten de centrale økonomiske nøgletal der er tilgængelig på
foreningens hjemmeside.

Ad pkt. 5.

Punktet udgår, da det kommende demonstrationsprojekt er ved at blive projekteret.

Ad pkt. 6.

Punktet udgår, da der ikke er nogen forslag.

Ad pkt. 7.

Administrator Niels Hupfeld gennemgik det udsendte driftsbudget for 2023/2024, som
fastholder den nuværende boligafgift.

Der er afsat kr. 1 mio. til løbende vedligeholdelse af ejendommen. Dette beløb har ikke
noget med det kommende demonstrationsprojekt at gøre, men er til de løbende ting,
der skal ordnes på ejendommen.

Efter enkelte spørgsmål blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 8.

Formang Maria Brask var på valg for 2 år og blev genvalgt uden modkandidater med
applaus. Bestyrelsesmedlemmerne Casper Braid, Britta Dupont og Josefine Bjerrum

blev alle genvalgt for 2 år uden modkandidater med applaus. Dorthe Fjellvang er udtrådt af bestyrelsen, og til bestyrelsen for 1 år blev Nanna Roupé Jægerstrøm valgt med applaus.

Til de 2 poster som suppleanter blev genvalgt Maria Kortenbach og Kristoffer Caspersen.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Maria Brask, formand	(2 år)
Casper Braid, bestyrelsesmedlem	(2 år)
Britta Dupont, bestyrelsesmedlem	(2 år)
Josefine Bjerrum, bestyrelsesmedlem	(2 år)
Karina Vejdiksen, bestyrelsesmedlem	(1 år)
Martin Kildegaard Rasmussen, bestyrelsesmedlem	(1 år)
Nanna Roupé Jægerstrøm, bestyrelsesmedlem	(1 år)
Maria Kortenbach, 1. suppleant	(1 år)
Kristoffer Caspersen 2. suppleant	(1 år)

Ad pkt. 9.

Generalforsamlingen genvalgte Grant Thornton som revisor for foreningen.

Ad pkt. 10.

Bestyrelsen blev opfordret til at vælge en eller to vaskemaskiner, hvor det ikke vil være tilladt at bruge vaskemidler og skyllemidler med parfume. Der er mange der døjer med allergi, og når der bruges skyllemiddel med duft, sidder det i maskinen til de næste der kommer. Der kan opsættes et skilt f.eks med teksten "Kemi-Fri" maskine – her må der så kun bruges allergivenlige vaskemidler.

Festlokalet kan lejes hele året. Det har tidligere ikke været muligt at leje i juli grundet ferie periode, men tal med Britta, når festlokalet skal lejes i ferieperioderne.

Foreningens vedligeholdelsesplan bliver opdateret, når hele det store demonstrationsprojekt er afsluttet.

Huller i asfalt i gården er tænkt ind i demonstrationsprojektet. Steen fra Møgelhøj, er ved at projektere det sidste, og der kommer flere små ting med, som bliver klaret, når der er håndværkere på ejendommen.

Der bliver kigget på altandøre og vinduer i forbindelse med demonstrationsprojektet. Steen fra Møgelhøj Arkitekter, vil afholde en "Show and Tell" i gården, hvor der vil være et af de nye vinduer opstillet, så alle kan se hvordan det ser ud, og hvordan det er at åbne.

Der blev oprindeligt godkendt en udgift på kr. 250.000 til at undersøge mulighederne for støtte til hele projektet, og de blev afholdt for et par år siden. Udgiften i regnskabet på lige over 430.000 til rådgivning er til det videre forløb i projektet.

El-standere er ikke med i projektet, da foreningen ikke bare kan etablere standere på kommunens vej.

Da der ikke var yderligere til generalforsamlingen, hævede dirigenten denne, idet han takkede for god ro og orden.

Som dirigent / 2023

Niels Hupfeld
advokat

I bestyrelsen / 2023

Maria Brask	Martin K. Rasmussen	Josefine Bjerrum	Casper Braid
-------------	---------------------	------------------	--------------

Britta Dupont	Karina Vejdiksen	Nanna Roupé Jægerstrøm
---------------	------------------	------------------------



REFERAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING A/B Eriksgaard

Den 17. september 2024, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling på Kofoeds Skole, lokale Cafe Himmelblå, 3. sal.

Dagsordenen for generalforsamlingen er følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og evt. moderniseringer.
6. Forslag. Forslag kommer på hjemmesiden.
7. Forelæggelse af budget til godkendelse.
8. Valg af bestyrelse og suppleanter ifølge turnus: Bestyrelsesmedlemmerne Karina Vejdiksen, Martin Kildegaard Rasmussen og Nanna Roupé Jægerstrøm. Suppleanterne Maria Kortenbach og Kristoffer Caspersen er på valg for 1 år.
9. Valg af revisor – Bestyrelsen foreslår genvalg af Grant Thornton
10. Evt.

Ad pkt. 1.

Formand Maria Brask bød de forsamlede velkommen og foreslog advokat Niels Hupfeld fra Hupfeld Ejendomsadministration A/S som dirigent, hvilket de forsamlede tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig, idet 73 andelshavere var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt.

Ad pkt. 2.

Ejendomsadministrator Stephanie Grønberg blev valgt til referent.

Ad pkt. 3.

Formand Maria Brask meddelte at bestyrelsens beretning var fremsendt sammen med indkaldelsen. Bestyrelsens beretning er tilgængelig på Probo.

Der var ikke kommentarer til beretningen, hvorfor denne blev taget til efterretning af de forsamlede.

Ad pkt. 4.

Advokat Niels Hupfeld gennemgik årsregnskab 2023/2024 med resultatopgørelse og balance indeholdende forslag om den fremtidige ansættelse af andelskronen.

Det blev oplyst, at foreningens swap lån i Nykredit er indfriet. Foreningen har i den forbindelse optaget nyt afdragsfrit realkreditlån.

Bestyrelsesformanden oplyste, at foreningen har en del tomme lejligheder, som tidligere har været udlejet, som sættes til salg hurtigst muligt efter generalforsamlingen. Der er yderligere lejemål som sættes til salg når lejeforholdene ophører i 2024/2025. I forbindelse med salget af lejlighederne, foreslog bestyrelsen en stigning i andelskronen, for at foreningen kan sælge til en højere købesum og indtjene mest muligt på salget.

En andelshaver forespurgte om der var taget højde for reserverer i forhold til foreningens byggesag, hvortil advokat Niels Hupfeld meddelte, at der er reserverer på ca. kr. 51 mio. i andelskroneberegningen, hvoraf kr. 23,8 mio. er afsat til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen og kr. 27,9 mio. er afsat til vedligeholdelse af ejendommen.

Bestyrelsen foreslår med det fremlagte regnskab en stigning i andelskronen til kr. 93,0000 i forholde til den på seneste ordinære generalforsamling fastsatte andelskrone på kr. 88,4926

Efter et par yderligere spørgsmål og kommentarer til fastsættelsen af andelsværdien blev årsregnskabet med en andelskrone på kr. 93,00 sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Herefter gennemgik dirigenten de centrale økonomiske nøgletal der er tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Ad pkt. 5.

Bestyrelsesmedlem Karina Vejdiksen meddelte at foreningens arkitekt Steen Rosendal desværre ikke kunne deltage på foreningens generalforsamling. Bestyrelsen havde dog forinden generalforsamlingen modtaget en mail med Steen Rosendals bemærkninger til byggesagen, som blev gennemgået på generalforsamlingen.

I samarbejde med bestyrelsen og arkitekt Steen Rosendal vil foreningen snarest udsende informationsbrev med arkitektens bemærkninger til foreningens byggeprojekt.

Ad pkt. 6.**Forslag 1:**

Advokat Niels Hupfeld fremlagde bestyrelsens forslag og motiverede forslaget med, at foreningens bestyrelse, i samråd med administrator, skal have mulighed for at omlægge foreningens lån, såfremt dette ville være fordelagtigt, uden at der skal indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling.

En andelshaver forslag, at bestyrelsen i samarbejde med administrator varslede låneomlægningen på Probo, således andelshavere har mulighed for at indsende indsigelser mod omlægningen. Modtager bestyrelsen 10% eller flere indsigelser på den planlagte låneomlægning inden 7 dage fra offentliggørelsen, skal foreningens bestyrelse indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget om låneomlægning skal fremsættes og godkendes.

Advokat Niels Hupfeld satte forslaget med tilføjede forslagstekst af følgende ordlyd "indsigelser på 10% eller flere inden 7 dage fra offentliggørelsen ved omlæggelse af lån skal det fremsættes på ekstraordinær generalforsamling" til afstemning.

Dirigenten konstaterede herefter at forslaget var vedtaget med overvældende flertal.

Forslag 2:

Bestyrelsen stillede forslag om generalforsamlingens godkendelse af bestyrelsens opsætning af kameraovervågning i ejendommens kælder og skralderum.

Bestyrelsen meddelte i den forbindelse, at der tidligere har været opsat falsk overvågning, men i forbindelse med en række utrygge oplevelser i foreningen har bestyrelsen opsat overvågning for at give foreningens beboere mere tryghed og for at indgå indbrud, hærværk m.v.

Bestyrelsen bemærkede afslutningsvis, at der er udarbejdet retningslinjer for brugen af kameraovervågning i andelsboligforeningen, som vil blive tilgængelig på Probo.

Efter yderligere bemærkninger og kommentarer satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Forslag 3:

Andelshaver Aksel Køie stillede forslag om rengøring hver 14. dag i de seks tørrerum.

Andelshaver motiverede sit forslag og i den forbindelse oplyste foreningens formand, at udgiften vil andrage kr. 24.000,00 p.a.. Er tørrerummet aflåst vil foreningen forsat blive opkrævet honorar for rengøring af tørrerummet. Bestyrelsen vil undersøge om der kan opsættes nøglebrik på døren.

Efter yderligere bemærkninger fra forslagsstiller og andelshavere blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Forslag 4:

Andelshaver Aksel Køie stillede forslag om mulighed for ophængning af sikkerhedsgodkendte altankasser under eget ansvar.

Forslaget medførte en længere drøftelse blandt foreningens andelshavere. Bestyrelsen meddelte i den forbindelse, at foreningens bestyrelse ikke ville holde øje med om altankasserne var sikkerhedsgodkendte.

Efter yderligere spørgsmål og kommentarer til forslaget foreslog en andelshaver, at der kunne gives dispensation til de andelshavere som har mindre altaner. Forslagsstiller vil på næstkommende generalforsamling kunne stille forslag om dispensation til op-sætning af altankasser til de andelshavere der har små altaner.

Dirigenten satte dernæst forslaget til afstemning. 15 stemte for forslaget. 21 stemte imod. Dirigenten konstaterede herefter at forslaget ikke var vedtaget.

Ad pkt. 7.

Administrator Niels Hupfeld gennemgik det udsendte driftsbudget for 2024/2025, som fastholder den nuværende boligafgift.

Efter enkelte spørgsmål blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 8.

Bestyrelsesmedlem Josefine Bjerrum er fraflyttet foreningen. Tidligere suppleant Maria Kortenbach blev valgt til bestyrelsen for 1 år.

Bestyrelsesmedlemmerne Martin Kildegaard Rasmusse og Karina Vejdiksen blev begge genvalgt for 2 år uden modkandidater.

Til de 2 poster som suppleanter blev valgt Karen-Marie Henriksen og Dorthe Hansen

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Maria Brask, formand	(1 år)
Casper Braid, bestyrelsesmedlem	(1 år)
Britta Dupont, bestyrelsesmedlem	(1 år)
Maria Kortenbach, bestyrelsesmedlem	(1 år)
Karina Vejdiksen, bestyrelsesmedlem	(2 år)
Martin Kildegaard Rasmussen, bestyrelsesmedlem	(2 år)
Nanna Roupé Jægerstrøm, bestyrelsesmedlem	(2 år)
Karen-Marie Henriksen, 1. suppleant	(1 år)
Dorthe Hansen 2. suppleant	(1 år)

Ad pkt. 9.

Generalforsamlingen genvalgte Grant Thornton som revisor for foreningen.

Ad pkt. 10.

Bestyrelsesmedlem Karina Vejdiksen oplyste, at der er en del som er interesserede i erhvervslejemålet, tidligere Johns Kro, men at bestyrelsen i samarbejde med arkitekt undersøger om lejemålet kan benyttes af håndværkerne i forbindelse med byggeprojektet i stedet for at bekoste opsætning af container. Bestyrelsen afventer bekræftelse herpå.

Da der ikke var yderligere til generalforsamlingen, hævede dirigenten denne, idet han takkede for god ro og orden.

Som dirigent / 2024

Niels Hupfeld
advokat

I bestyrelsen / 2024

Maria Brask Martin K. Rasmussen Maria Kortenach Casper Braid

Britta Dupont Karina Vejdiksen Nanna Roupé Jægerstrøm

Maria Emilie Kortenbach

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Eriksgaard (167)
ID: 19f90da8-759a-4934-a8f2-8f5bdba5dae6
Tidspunkt for underskrift: 14-10-2024 kl.: 13:44:09
Underskrevet med MitID

Mit 

Casper Braid

Navnet returneret af dansk MitID var:
Casper Andreas Braid
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Eriksgaard (167)
ID: b9e3d660-2294-481a-b375-383178a76fc0
Tidspunkt for underskrift: 14-10-2024 kl.: 13:07:27
Underskrevet med MitID

Mit 

Niels Hupfeld

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Hupfeld
Dirigent
ID: f13f4eaa-08db-4c5b-b5d5-c4ea448d10f6
Tidspunkt for underskrift: 14-10-2024 kl.: 11:13:57
Underskrevet med MitID

Mit 

Maria Brask

Navnet returneret af dansk MitID var:
Maria Brask
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Eriksgaard (167)
ID: ee57506b-8925-4dd3-a99a-9d940f9d5ec4
Tidspunkt for underskrift: 14-10-2024 kl.: 12:13:56
Underskrevet med MitID

Mit 



REFERAT EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B Eriksgaard

Den 16. januar 2025, kl. 18.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling på Kofoeds Skole, lokale Cafe Himmelblå, 3. sal.

Dagsordenen for generalforsamlingen er følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsen stiller forslag om opdeling af andelsboligforeningens ejendom i 15 ejerlejligheder, således at ejerlejlighed nr. 1 bliver den nuværende andelsboligforening, A/B Eriksgaard og således at følgende 14 lejligheder beliggende på ejendommens 5. sal udstykkes/opdeles i ejerlejligheder
3. Såfremt bestyrelsens forslag under punkt 2 vedtages, stilles forslag om stiftelse af ejerforeningen Eriksgaarden. Der medsendes udkast til vedtægter for ejerforeningen Eriksgaarden til vedtagelse og godkendelse på generalforsamlingen. Såfremt generalforsamlingen beslutter at stifte ejerforeningen på de anførte vilkår forslår bestyrelsen at bestyrelsen i andelsboligforeningen tillige vælges som bestyrelse i ejerforeningen ligesom det forslås at andelsboligforeningens administrator og revisor også vælges som administrator henholdsvis revisor for Ejerforeningen Eriksgaarden.

Ad pkt. 1.

Formand Maria Brask bød de forsamlede velkommen, herunder advokat Niels Hupfeld. Maria Brask foreslog advokat Niels Hupfeld fra Hupfeld Ejendomsadministration A/S som dirigent, hvilket de forsamlede tilsluttede sig.

Advokat Niels Hupfeld blev endvidere valgt som referent af generalforsamlingen. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig, idet 87 andelshavere var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt.

Ad pkt. 2.

Bestyrelsesformand Maria Brask oplyste indledningsvis, at den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt på foranledning af bestyrelsen og vedrører salg af 14 taglejligheder, som var bygget i 2007/2008. Maria Brask understregede, på vegne af bestyrelsen, endvidere at forslaget ikke er indstillet af bestyrelsen fordi bestyrelsen ønsker forsalget godkendt, men forslaget er stillet, da bestyrelsen ønsker at generalforsamlingen skal tage stilling hertil.

Taglejlighederne blev oprindeligt udlejet, heraf de fleste på tidsbegrænsede lejekontrakter, således at de kunne sælges som andelsboliger, når dette synes hensigtsmæssigt. Dette tidspunkt er nu kommet eftersom andelskronen heldigvis er steget markant de senere år.

I den forbindelse har bestyrelsen ultimo 2024 erfaret, at man i andelsboligforeningen kunne etablere en ejerforening, således at de 14 taglejligheder, der er udlejet, kunne omdannes til ejerlejligheder og sælges som sådanne. I den forbindelse er det relevant, at ejerlejlighederne kan sælges uden at være underlagt den for andelsboliger gældende maksimalpris og dermed til en højere pris, end de kan sælges til i deres nuværende egenskab af at være andelsboliger på lige fod med de øvrige andelsboliger i andelsboligforeningen.

Dernæst redegjorde administrator, advokat Niels Hupfeld for hvilke konsekvenser det ville få, ifald man beslutter sig for at omdanne taglejlighederne til ejerlejligheder, hvilket også fremgik af indkaldelsen til generalforsamlingen.

Første og fremmest vil der skulle etableres en ejerforening bestående af 15 medlemmer, hvoraf medlem 1 vil være den tilbageværende andelsboligforening og de øvrige 14 medlemmer vil være de 14 taglejligheder. Disse vil tilsammen eje den nuværende ejendom, som i dag ejes af andelsboligforeningen. Andelsboligforeningen vil herefter være reduceret til ejerlejlighed nr. 1, som vil indeholde alle boliger i den nuværende andelsboligforening, bortset fra de 14 taglejligheder der i givet fald omdannes til ejerlejligheder.

Etableringen af en ejerforening, som skitseret i indkaldelsen, vil medføre at andelsboligforeningens ejendom bliver reduceret med det areal, som de 14 lejligheder beliggende på ejendommens 5. sal udgør, som i givet fald bliver til ejerlejligheder.

Det kan ikke udelukkes, at det vil få negative konsekvenser på andelsboligforeningens fremtidige valuarvurdering.

Endvidere vil et salg af ejerlejlighederne, som ejerlejligheder, medføre en ejendoms-avancebeskatning for andelsboligforeningen, som på baggrund af den af Danbolig anslåede samlede salgssum for lejlighederne på kr. 76.230.000,00 forventes at andrage et beløb i størrelsesordenen ca. kr. 10.000.000,00.

Endvidere vil processen med udstykning af opdelingen i ejerlejligheder komme til at strække sig over et forløb på minimum et halvt år og muligvis lidt længere.

Administrator har været i kontakt med landinspektør, som har opgjort udgiftsniveauet til etablering af ejerforeningen, hvorfor der med forslaget er opgjort et samlet forventede udgiftsniveau på ca. kr. 500.000,00 hertil inkl. moms.

Der udspandt sig en længere debat om forslaget, hvorunder bl.a. flere medlemmer for bestyrelsen tilkendegav, at de fandt det attraktivt at kunne sælge de 14 taglejligheder til en langt højere pris, end de kunne sælges som andelsboliger, men de var forbeholdene overfor at ejendommen skulle indeholde både en ejerforening og en andelsboligforening og var tvivlende overfor om det ville være hensigtsmæssigt for ejendommen på den lange bane. Flere tilsluttede sig synspunkt herom.

En gruppe på 4 andelshavere tilkendegav ønske om, at man i stedet for at etablere en ejerforening vedtog en differentieret højere andelsværdi for de 14 lejligheder på ejendommens 5. sal, således at de kunne sælges til en højere andelsværdi.

Flere tilkendegav synspunkter for dette, mens andre tilkendegav at de fandt at alle andelslejligheder burde have samme grundlag for andelskronen.

Efter en del yderligere debat blev bestyrelses forslag om etablering af ejerforening sat til afstemning, hvorved dirigenten konstaterede, at det blev forkastet med stort flertal.

Ved en vejledende afstemning i henseende til gruppen, som ønskede differentieret højere andelsværdi for de 14 ejerlejligheder beliggende på 5. sal, konstaterede dirigenten at 22 af de fremmødte stemte for en sådan løsning, 24 stemte imod, resten undlod at stemme.

Et forslag om sidstnævnt vil evt. skulle fremsættes på en kommende generalforsamling og skal vedtages med 2/3 flertal blandt i fremmødte (kvalificeret flertal).

Gruppen der havde fremført synspunktet om differentieret højere andelsværdi for de 14 taglejligheder vil overveje om de ville gå videre hermed.

Ad pkt. 3.

Eftersom bestyrelsens forslag om etablering af ejerforening, således at de 14 taglejligheder blev omdannet til ejerlejligheder, blev forkastet var det ikke nødvendigt at behandle pkt. 3 på dagsorden om vedtagelse af vedtægter for ejerforeningen.

Som konsekvens heraf hævede dirigenten generalforsamling, idet han takkede for god ro og orden.

Som dirigent / 2024

Niels Hupfeld
advokat

I bestyrelsen / 2024

Maria Brask	Martin K. Rasmussen	Maria Kortenach	Casper Braid
-------------	---------------------	-----------------	--------------

Britta Dupont	Karina Vejdiksen	Nanna Roupé Jægerstrøm
---------------	------------------	------------------------

List of Signatures

Referat ekstraordinær generalforsamling 2025.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Maria Brask	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Eriksgaard (167)	MitID	2025-02-16 12:20
Brita Faber Düpont	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Eriksgaard (167)	MitID	2025-02-12 19:10
Nanna Roupè Jægerstrøm	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Eriksgaard (167)	MitID	2025-02-12 13:47
Niels Hupfeld	Dirigent	MitID	2025-02-12 13:32



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

Document ID: 35c511bb-91a8-4a27-8f9a-255d1a6bdb38



**REFERAT
AF
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I
A/B ERIKSGAARD**

Den 7. april 2025, kl. 20.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling på Kofoeds Skole, lokale Cafe Himmelblå, 3. sal.

Den ekstraordinære generalforsamling afholdtes på foranledning af, at mere end 25% af andelshaverne i A/B Erikgaard havde tilkendegivet ønske om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling.

Dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling er følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Der stilles forslag om forhøjelse af andelskronen med 10% i henhold til den af revisionsfirmaet Grant Thornton udarbejdede midtvejsregulering for A/B Eriksgården pr. 28. februar 2025, som vedlægges nærværende indkaldelse.
3. Der stilles endvidere forslag om at forhøje andelsværdien og boligafgiften for nedenstående 15 taglejligheder, således at de pågældende 15 lejligheders boligafgift og andelsværdi forhøjes med en faktor 1,3 (andelsværdi $\times$ 1,3 = ny andelsværdi) som følgende tilføjelse til vedtægternes § 4 som et nyt stk. 3;

Indskud jf. § 4, stk. 1 og tillægsbeløb, jf. § 4 stk. 2 skal forhøjes med en faktor 1,3 for nedenstående 15 taglejligheder ved fastsættelsen af deres andelsværdi (andelsværdi $\times$ 1,3 = ny andelsværdi)

Andels nr. 181 – Holmbladsgade 108, 5. sal
Andels nr. 182 – Holmbladsgade 106, 5. sal
Andels nr. 184 – Holmbladsgade 102, 5. sal
Andels nr. 185 – Bremensgade 3, 5. tv.
Andels nr. 186 – Jenagade 1, 5. tv
Andels nr. 187 – Jenagade 3, 5. tv

HUPFELD EJENDOMSADMINISTRATION A/S
VIEMOSEVEJ 62, 2610 RØDOVRE
TLF. NR. 35 27 80 20

NIELS HUPFELD
CVR NR. 30809289

NH@HPLAW.DK
WWW.HPLAW.DK

MØDERET FOR HØJESTERET

Andels nr. 188 – Jenagade 5, 5. th
 Andels nr. 189 – Jenagade 7, 5. th
 Andels nr. 190 – Jenagade 9, 5. th
 Andels nr. 191 – Jenagade 13, 5. tv
 Andels nr. 192 – Jenagade 13, 5. th
 Andels nr. 193 – Nyrnberggade 4, 5. tv
 Andels nr. 195 – Nyrnberggade 8, 5. tv
 Andels nr. 196 – Nyrnberggade 12, 5. th
 Andels nr. 197 – Nyrnberggade 12, 5. tv

Forslaget er et forslag om ændring af de nugældende vedtægter, hvorfor dets vedtagelse kræver kvalificeret flertal, herunder at 2/3 af andelshaverne skal være til stede på generalforsamlingen og forslaget skal vedtages med 2/3 flertal blandt de fremmødte. Hvis færre end 2/3 af andelshaverne er til stede kan forslaget foreløbigt vedtages med 2/3 flertal og så genfremsættes til endelig vedtagelse på en efterfølgende generalforsamling, uanset antal fremmødte blot det igen opnår 2/3 flertal.

4. A) Såfremt forslag 2 og 3 begge vedtages endeligt, så stilles forslag om nedsættelse af boligafgiften med 15% med virkning fra det tidspunkt hvor det fremadrettet kan lade sig gøre, hvilket forventes at være fra den 1. maj 2025.

B) Såfremt kun forslag 3 vedtages, så stilles forslag om nedsættelse af boligafgiften med 10% med virkning fra det tidspunkt hvor det fremadrettet kan lade sig gøre, hvilket forventes at være fra den 1. maj 2025.

Ad pkt. 1.

Advokat Niels Hupfeld blev valgt som dirigent og referent og konstaterede indledningsvis, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til de forslag, som var til behandling. Dirigenten oplyste, at 69 andelshavere ud af i alt 153 andelshavere var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt på generalforsamlingen.

Ad pkt. 2.

Dirigenten orienterede om, at der blev stillet forslag om en forhøjelse af andelskronen med 10% på baggrund af en nylig indhentet valuarvurdering, som udviste en stigning i vurderingen af andelsboligforeningens ejendom på ca. 10%. Endvidere var udarbejdet en midtvejsregulering af andelsboligforeningens revisor, Revisionsfirmaet Grant Thornton.

Der udspandt sig herefter en længere debat om, hvorvidt andelskronen skulle stige som foreslået eller om den skulle blive på det niveau, som blev vedtaget på den ordinære generalforsamling i efteråret 2024.

Et medlem af andelsboligforeningens bestyrelse oplyste, at valuaren havde vurderet ejendommen på baggrund af det igangværende renoveringsprojekt, hvilket lå til grund for stigningen i valuarvurderingen i forhold til den vurdering, der blev udarbejdet i 2024. Det vil være hensigtsmæssigt for andelsboligforeningen, som har 1.000

m² taglejligheder til salg, at andelskronen bliver forhøjet med de 10%, hvilket kommer alle andelshavere tilgode.

Der blev udtrykt mange forskellige holdninger omkring stigningen, hvorefter forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Ad pkt. 3.

Dirigenten orienterede om forslaget, som blev yderligere motiveret af Initiativgruppen, som tilkendegav, at taglejlighederne på 5. sal var bygget i 2007/08 og derfor må antages af være af en bedre kvalitet end de øvrige lejligheder, som er bygget for mange år siden. Endvidere er der en større herlighedsværdi tilknyttet de pågældende taglejligheder, eftersom de alle har mellem 2-4 altaner. Sidstnævnte altanareal betales der hverken andelsværdi eller boligafgift for. Initiativgruppen fandt derfor, at det var rimeligt, at disse lejligheders andelsværdi blev forhøjet med en faktor 1,3.

Endvidere kom det frem under debatten, at den leje, der tidligere er oppebåret fra de pågældende lejligheder, ligger over den boligafgift, man kan forvente at få fra samme. Lejen har været i en størrelsesorden, svarende til kr. 1.200 pr. m² p.a. mens boligafgiften er på ca. kr. 800 pr. m² p.a. Dette vil alt andet lige medføre en årlig reduktion på lidt over kr. 400.000 i andelsboligforeningens indtægter.

Nogle andelshavere udtrykte, at de fandt det uheldigt, at man kørte med forskellige principper for fastsættelse af andelsværdien. De pågældende andelshavere fandt, at der burde være et ensartet grundlag for fastsættelse af andelsværdien for alle lejligheder i andelsboligforeningen uanset, hvor de var beliggende i ejendommen.

Efter en hel del bemærkninger og kommentarer blev forslaget sat til afstemning. 25 stemte ja til forslaget, 29 stemte imod forslaget. Resten undlod at stemme. Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget ikke var vedtaget.

Som konsekvens heraf bortfaldt pkt. 4, hvorefter dirigenten hævdede generalforsamlingen, idet han takkede for god ro og orden.

Som dirigent og referent:

Niels Hupfeld, advokat

For bestyrelsen:

Maria Brask

Martin K. Rasmussen

Maria Kortenbach

Casper Braid

Brita Dupont

Karina Irgang

Nanna Roupé Jægerstrøm

List of Signatures

Referat ekstraordinær generalforsamling 07.04.2025.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Maria Brask	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Eriksgaard (167)	MitID	2025-04-14 15:10
Maria Emilie Kortenbach	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Eriksgaard (167)	MitID	2025-04-14 15:10
Karina Irgang Vejdiksen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Eriksgaard (167)	MitID	2025-04-15 07:39
Nanna Roupé Jægerstrøm	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Eriksgaard (167)	MitID	2025-04-14 16:52
Brita Faber Düpont	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Eriksgaard (167)	MitID	2025-04-14 18:20
Niels Hupfeld	Dirigent	MitID	2025-04-14 15:57



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



REFERAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING A/B Eriksgaard

Den 13. november 2025, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling på Kofoeds Skole, lokale Cafe Himmelblå, 3. sal.

Dagsordenen for generalforsamlingen er følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og evt. moderniseringer.
6. Forslag.
Forslag 1 – Bestyrelsen stiller forslag om vedtægternes §7 stk. 3 udgår.
Forslag 2 – Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til omlægning af realkreditlån.
Forslag 3 – Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til indgå aftale med ny administrator.
7. Forelæggelse af budget til godkendelse.
8. Valg af bestyrelse og suppleanter ifølge turnus: Bestyrelsesformand Maria Brask. Bestyrelsesmedlemmerne Casper Braid, Britta Dupont og Maria Kortenbach – alle genopstiller. Suppleanterne Karen-Marie Henriksen og Dorthe Hansen er på valg for 1 år.
9. Valg af revisor – Bestyrelsen foreslår genvalg af Grant Thornton
10. Evt.

Ad pkt. 1.

Formand Maria Brask bød de forsamlede velkommen og lod alle bestyrelsesmedlemmer præsentere sig selv.

Herefter foreslog formanden advokat Niels Hupfeld fra Hupfeld Ejendomsadministration A/S som dirigent, hvilket de forsamlede tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig, idet 49 andelshavere var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt.

Ad pkt. 2.

Ejendomsadministrator Berit Friis blev valgt til referent.

Ad pkt. 3.

Formand Maria Brask meddelte at bestyrelsens beretning var fremsendt sammen med indkaldelsen. Bestyrelsens beretning er tilgængelig på Probo.

Der var ikke kommentarer til beretningen, hvorfor denne blev taget til efterretning af de forsamlede.

Ad pkt. 4.

Advokat Niels Hupfeld gennemgik årsregnskab 2024/2025 med resultatopgørelse og balance indeholdende forslag om den fremtidige ansættelse af andelskronen.

Årsregnskabet viste et underskud på kr. 15.089.223,00. Underskuddet skyldtes den bogførte vedligeholdelsesværdi pr. 30/6-2025 af den igangværende byggesag, som andrager kr. 17.575.653,00.

Foreningens likvide beholdning udgjorde ved årsskiftet 2024-2025 ca. 6 millioner kroner.

Bestyrelsen foreslog en uændret andelskroneværdi på kr. 102,3000. Andelskroneværdien blev reguleret midtvejs i året 2024-25 til en højere værdi, da det var gunstigt for foreningen med henblik på foreningens salg af tidligere udlejede taglejligheder samt andre lejeboliger som overgik til andelsboliger.

Bestyrelsen redegjorde for at trods en yderlige stigning i ejendommens værdi i henhold til valuarvurderingen pr. 30.06.25 ønskede de at forslå en uændret andelskroneværdi, som et forsigtighedsprincip, til sikring af finansiering til kommende vedligeholdelsesarbejde samt til imødegåelse af evt. kommende værdiforringelse af ejendommen.

Efter et par yderligere spørgsmål og kommentarer til fastsættelsen af andelsværdien blev årsregnskabet med en andelskrone på kr. 102,3000 sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 5.

Bestyrelsen oplyste at de næste projekter der kunne igangsættes, er forskønnelse af gården, renovering af skraldeområde og klikssystem til nøgler.

Er der andelshavere, der har ideer til nye projekter, er man velkommen til at henvende sig til bestyrelsen enten fysisk i åbningstiden på kontoret første mandag i måneden mellem 18.00 og 19.00 eller som en besked sendt via Probro.

Bestyrelsen oplyste endvidere at der ikke vil blive igangsat nye projekter før byggesagen er endeligt afsluttet ultimo 2025 og et stykke tid efter.

Ad pkt. 6.

Forslag 1:

Bestyrelsen stillede forslag om at vedtægternes § 7 stk. 3 udgår.

"For andelen udstedes andelsbevis der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset kan bestyrelsen mod erlæggelse af et gebyr lade udstede et nyt, der skal angive at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Gebyr for udstedelse af nyt andelsbevis betales af andelshaveren."

Advokat Niels Hupfeld fremlagde bestyrelsens forslag. Administrationen havde anbefalet bestyrelsen at foreslå en udfasning af andelsbeviset, da overdragelsesaftalen i dag er et gyldigt dokument for hvem der er andelshaver.

Der udspandt sig en drøftelse om hvorvidt vedtægtsændringen vil have konsekvenser for andelshaverne, både nye og dem der har været andelshavere siden stiftelsen af foreningen. Niels Hupfeld bekræftede at det ikke vil have konsekvenser og at alle andelshavere er registret i administrators system.

Forslaget blev sat til afstemning.

Der var ikke mødt 2/3 af de samlede antal andelshavere, hvilket betyder at forslaget ikke kunne endeligt vedtages.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 2/3 dels flertal og kan endeligt vedtages på næstkommende generalforsamling.

Forslag 2

Bestyrelsen anmodede om generalforsamlingens godkendelse af følgende bemyndigelse:

Bestyrelsen bemyndiges til, i tiden indtil næste ordinære generalforsamling, i samråd med selskabets revisor og/eller administrator at omlægge andelsboligforeningens realkreditlån, såfremt der opstår mulighed for enten at reducere andelsboligforeningens obligationsrestgæld eller at reducere den årlige ydelse på foreningens realkreditlån. Omlægning kan alene ske til nyt lån med fast rente og med eller uden afdrag. En låneomlægning må ikke direkte medføre en forhøjelse af boligafgiften.

Bestyrelsen bemyndiges til at underskrive samtlige dokumenter og til at tinglyse pantebreve i relation til gennemførelse af en låneomlægning, såfremt bestyrelsen finder en låneomlægning fordelagtig for Andelsboligforeningen.

Advokat Niels Hupfeld fremlagde bestyrelsens forslag og motiverede forslaget med, at foreningens bestyrelse, i samråd med administrator, skal have mulighed for at omlægge foreningens lån, såfremt dette ville være fordelagtigt, uden at der skal indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling.

Forslaget blev sat til afstemning og blev endeligt vedtaget med mere end mere 2/3 flertal.

Forslag 3

Vores nuværende administrator ophører og er blevet en del af DEAS Foreninger. Bestyrelsen stiller derfor forslag om at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at indgå aftale med ny administrator om administration af A/B Eriksgaard.

Advokat Niels Hupfeld motiverede forslaget og oplyste at han havde solgt sin ejendomsadministration til DEAS foreninger.

Bestyrelsen vil indhente 3-4 tilbud fra andre administrationshuse og med rådgivning fra Niels Hupfeld, finde den administrator, der kan opfylde foreningens behov. Herefter vil der blive fundet et passende tidspunkt for skift af administrator.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Forslag 4

Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at bruge op til kr. 1,5 mio. kr. på istandsættelse af det erhvervsareal hvorfra "Johns Kro" tidligere blev drevet.

Erhvervslejemålet er beliggende Holmbladsgade 106 og trænger meget kraftigt til istandsættelse.

Endvidere ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at forhandle med kommende potentielle erhvervslejer med henblik på genudlejning af erhvervslejemålet.

I den henseende ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at kunne meddele en kommende erhvervslejer op til 9 måneders lejefritagelse i det omfang en kommende erhvervslejer selv finansierer istandsættelse og indretning af erhvervslejemålet til vedkommendes virksomhed.

Bestyrelsen motiverede forslaget og oplyste at det er svært at finde lejere til erhvervslejemålet, da det bærer meget præg af at have været et brunt værtshus.

Der har kun været forespørgsler fra erhvervslejere der ville bruge lokalet til restaurant el.lign

Man er i bestyrelsen nået frem til at hvis lokalet skal lejes ud, skal foreningen i samarbejde med en ny lejer renovere lokalet og begge parter skal afholde omkostninger til renoveringen.

Der blev fra de forsamlede udtrykt bekymring for larm og lugtgener, hvis lokalet skal udlejes til restaurant el.lign. Bestyrelsen er meget opmærksomme på, at den erhvervslejer, der skal indgå aftale med, skal være til mindst mulig gene for andre beboere i ejendommen

Det blev drøftet, som tidligere, at der alternativ skulle indrettes 2 boliger, der kunne sælges til andelsboliger. Som modargumentation blev det oplyst, at det er mere fordelagtigt for foreningen at udleje lokalet til erhverv, da det vil give en højere indtjening, samt det ifølge valuaren vil give en værditilvækst til ejendommen.

Derudover vil det koste omkring 3 millioner kroner at indrettet 2 boliger på ca. 50 m2 hver.

Bestyrelsen oplyste, at såfremt forslaget blev vedtaget og der ikke indenfor et år var indgået aftale med en ny erhvervslejer, ville der på næstkommende generalforsamling blive stillet et endeligt forslag om at indrette lokalet til boliger i stedet for erhverv.

Forslaget blev sat til afstemning. Der var 39 fremmødte der stemte for forslaget, 3 imod og 7 undlod at stemme. Forslaget blev vedtaget.

Forslag 5:

Forslag om etablering af fælles værksted

Forslagsstillere: Maria Kortenbach og Charlien Brodin Havranek (Nyrnberggade 8, 4. Th), Peggy Kortenbach (Bremensgade 1, 1. th), Vincent Kortenbach og Rebecca Grosova (Jenagade 5, st tv), Sophia Dørner Hvalkof og James Boyd (Nyrnberggade 8, 5. tv)

Motivation: Vi har et ønske om at der etableres et fælles værksted for os i andelsforeningen. Vores håb er, at der både kan være plads til at reparere sin cykel, samt mindre arbejde med projekter i træ eller andet – men vi er åbne for forslag og andres tanker og ideer til, hvad et fælles-værksted skal indeholde.

Det vil kræve at der frigøres et rum i kælderen (fra fællesarealerne), samt at der tildeles et mindre beløb til indkøb af værktøj og inventar. Vi har dog også en forhåbning om, at foreningen allerede ligger inde med en hel del værktøj der med fordel kunne indgå i et fælles-værksted.

Vi håber om at det kan blive et projekt som flere vil være med i, og vil derfor nedsætte et værkstedslaug der i fællesskab kan planlægge, hvordan værkstedet skal udformes, hvilke værktøj der skal indkøbes, samt hvordan de nærmere rammer skal være, for brug af værkstedet i det daglige.

Forslag:

- At der frigøres et rum i fællesarealerne i kælderen, der kan laves om til fælles- værksted.
- At der afsættes 30.000 kroner til etablering af værksted og indkøb af værktøj.
- At der fremover i budgettet fastsættes et mindre årligt beløb til vedligeholdelse af værkstedets værktøjsbeholdning.
- At der nedsættes et værkstedslaug af interesserede andelshavere, med mandat til indrette det nye værksted, disponere over det afsatte budget, samt til at fastsætte regler for brug af værkstedet.

Fra de forsamlede blev der spurgt til, hvor værkstedet nøjagtigt skulle placeres i kælderen. I den forbindelse blev der givet udtryk for, at der manglede plads til cykelparkering samt ekstra opbevaringsrum. Der blev ligeledes udtrykt bekymring for, at hvis der blev oprettet et værksted, at værkstedet så ikke ville blive holdt i ordentlig og ryddelig stand.

Forslagsstillerne kunne ikke oplyse en nøjagtig placering for et kommende værksted, men at det skal indrettes på fællesarealerne. Tillige blev det oplyst, at det ikke er muligt at oprette flere opbevaringsrum i ejendommen.

Forslaget blev drøftet og sat til afstemning. Der var 20 der stemte for, 19 der stemte imod og 10 der undlod at stemme. Forslaget blev vedtaget.

Ad pkt. 7.

Administrator Niels Hupfeld gennemgik det udsendte driftsbudget for 2025/2026, hvor bestyrelsen foreslår en reduktion i boligafgiften med ca. 150 kr./m²/pr. år.

Efter nogle år, hvor der har været fokus på renovering af ejendommen og en stigning i andelskroneværdien, mener bestyrelsen, at de andelshavere der bor og ønsker at blive boende i foreningen skal tilgodeses.

Det gør det muligt, at nedsætte boligafgiften, da byggesagen ud over realkreditlån er blevet finansieret af salg af lejeboliger til andelsboliger samt af modtagende bygfornyelsesmidler fra kommunen til energiforbedrende renovering, hvilket har betydet at den reelle udgift til renoveringen er under det budgetterede.

Gennemgangen af budgettet gav ikke anledning til yderligere spørgsmål. Budgettet blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 8.

Formand Maria Brask var på valg. Maria Brask blev genvalgt for 2 år, som formand uden modkandidater.

Bestyrelsesmedlemmerne Casper Braid, Britta Dupont og Maria Kortenbach blev genvalgt for 2 år uden modkandidater.

Dorthe Husum og Aksel Køie blev valgt til suppleanter.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Maria Brask, formand	(2 år)
Casper Braid, bestyrelsesmedlem	(2 år)
Brita Dupont, bestyrelsesmedlem	(2 år)
Maria Kortenbach, bestyrelsesmedlem	(2 år)
Karina Vejdiksen, bestyrelsesmedlem	(1 år)
Martin Kildegaard Rasmussen, bestyrelsesmedlem	(1 år)
Nanna Roupé Jægerstrøm, bestyrelsesmedlem	(1 år)
 Dorthe Husum, 1. suppleant	 (1 år)
Aksel Køie 2. suppleant	(1 år)

Ad pkt. 9.

Generalforsamlingen genvalgte Grant Thornton som revisor for foreningen.

Ad pkt. 10.

Under eventuelt orienterede Arkitekt Steen Rosendal fra Møgelhøj arkitekter om status på byggeprojektet.

Byggeprojektet er ved at nå sin afslutning og afleveringen vil ske ultimo december 2025.

Der bliver udsendt en mangelliste, der skal udfyldes af andelshaverne, hvor alle mangler i forbindelse med byggesagen, skal noteres. De mangler, der allerede er oplyst, skal ligeledes noteres, hvis de endnu ikke er udbedret. Manglelisten skal afleveres til entreprenøren inden udgangen af uge 47.

Elektrikeren kommer rundt og sætter alle ledninger fast omkring hoveddørene til lejlighederne og laver dørtelefonerne.

Der mangler at blive skiftet nogle enkelte vinduer, udført brandsikring samt sikring af rør fra 4 til 5 sal.

Entreprenøren vil og skal sørge for at udbedre alle mangler i forbindelse med byggeriet. Entreprenøren vil ligeledes lave 1 års gennemgang samt yde 5 års garanti på byggeriet.

Efter orienteringen om byggesagen, var der ikke yderligere til eventuelt. Dirigenten hævdede generalforsamlingen, idet han takkede for god ro og orden og gav de fremmødte mulig for at drøfte individuelle spørgsmål med Steen Rosendal.

Som dirigent / 2025

Niels Hupfeld
advokat

I bestyrelsen / 2025

Maria Brask	Martin K. Rasmussen	Maria Kortenach	Casper Braid
-------------	---------------------	-----------------	--------------

Britta Dupont	Karina Vejdiksen	Nanna Roupé Jægerstrøm
---------------	------------------	------------------------

Andelsboligforeningen

Eriksgaard

Årsrapport for 2023/2024

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 17. september 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	11
Balance pr. 30. juni 2024	12
Egenkapitalopgørelse	14
Note, andelskroneberegning	15
Noter til årsrapporten	16
Nøgleoplysninger	25
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	27

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Eriksgaard
CVR-nr. 21 73 65 46

Adresse

Jenagade 1 – 15 m.fl
2300 København S

Bestyrelse

Maria Brask (Formand)
Casper Braid
Brita Dupont
Karina Vejdiksen
Martin Kildegaard Rasmussen
Nanna Roupé Jægerstrøm

Administrator

Hupfeld Ejendomsadministration A/S
Viemosevej 62
2610 Rødovre
Tlf.nr. 35 27 80 20

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024 for Andelsboligforeningen Eriksgaard.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. september 2024

Bestyrelse

Maria Brask	Casper Braid	Brita Dupont
Karina Vejdiksen	Martin Kildegaard Rasmussen	Nanna Roupé Jægerstrøm

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023/2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Hupfeld Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Eriksgaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Eriksgaard for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningsstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at forsatte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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 afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identifierer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilslusning 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

København, den 2. september 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Eriksgaard for 2023/2024 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejendragt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsafale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opførelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, amortisering af kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmateriel mv.

10 år eller 10%

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indstående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

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

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagne amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 6, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der fortages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til inødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 22, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Note	Indtægter	Ikke revideret	
		2023/2024	2022/2023
2	Boligafgift	8.581.412	8.581.412
3	Lejeindtægter	2.990.737	3.132.578
4	Øvrige indtægter	454.584	453.682
		12.026.733	12.167.672
	Omkostninger		
	Ejendomsskat	526.928	519.649
	Elforbrug	109.111	155.393
	Vandforbrug	464.059	457.464
	Renovation	533.561	448.140
5	Forsikringer og abonnementer	329.904	316.001
6	Renholdelse og udenomsarealer	432.249	387.767
7	Personaleomkostninger	452.576	438.427
8	Administrations- og foreningsomkostninger	1.564.644	438.758
9	Vedligeholdelse, løbende	1.011.182	532.582
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	16.830	15.675
14	Afskrivning	44.813	42.938
		5.485.857	3.752.794
	Resultat før finansielle poster	6.540.876	8.414.878
10	Finansielle indtægter	366.384	15.596
	Låneomkostninger incl. kursstab	-269.773	0
11	Finansielle omkostninger	-4.369.690	-4.714.405
	Resultat før skat	2.267.797	3.716.069
12	Skat af årets resultat	-121.923	-580.485
	Årets resultat	2.145.874	3.135.584
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra "Andre reserver"	0	0
	Overført restandel af årets resultat	3.220.874	3.135.584
	Disponeret i alt	2.145.874	3.135.584
Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	2.145.874	3.135.584
	Betalte prioritetsafdrag	-1.141.835	-1.370.957
	Regnskabsmæssige afskrivninger	44.813	42.938
		1.048.852	1.807.565

Balance pr. 30. juni 2024

Note	Aktiver	2023/2024	2022/2023
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 3841, 3842, 3843 Sundbyvester København, dagsværdi pr. 30. juni 2024	342.000.000	353.600.000
13	Rådgivning byfornyelse	4.083.521	436.912
14	Inventar, driftsmateriel mv.	43.786	88.599
	Anlægsaktiver i alt	346.127.307	354.125.511
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	121.602	94.141
15	Andre tilgodehavender	13.745	24.736
19	Varmeregnskab	253.390	46.949
	Grundejernes Investeringsfond (bunden)	2.661.907	2.406.704
	Forudbetalte omkostninger	118.688	113.881
		3.169.332	2.686.411
16	Likvide beholdninger	12.208.024	12.280.218
	Omsætningsaktiver i alt	15.377.356	14.966.629
	Aktiver i alt	361.504.663	369.092.140

Balance pr. 30. juni 2024

Note	Passiver	2023/2024	2022/2023
	Andelsindskud	1.976.860	1.976.860
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	219.907.194	231.513.407
	Overført resultat mv.	-60.072.182	-81.130.091
		161.811.872	152.360.176
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	23.813.504	43.000.000
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	27.925.000	29.000.000
	Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	2.661.907	2.406.704
	Andre reserver	54.400.411	74.406.704
	Egenkapital	216.212.283	226.766.880
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
17	Prioritetsgæld	139.382.806	122.065.412
18	Renteswap, basisværdi	0	15.467.080
	Depositum	1.229.196	1.241.822
		140.612.002	138.774.314
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet andel af langfristet gæld	0	1.183.861
	Nordea, omprioreringskonto	752.929	0
	Selskabsskat	702.406	584.180
	Mellemregning salg af andele	2.212.120	958.238
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	157.819	188.810
20	Øvrig gæld	855.104	635.857
		4.680.378	3.550.946
	Gældsforpligtelser i alt	145.292.380	142.325.260
	Passiver i alt	361.504.663	369.092.140
1	Andelskroneberegning		
21	Eventualforpligtelse		
22	Nøgleoplysninger og nøgletal		
23	Specifikation af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2024

Andelsindskud	2023/2024	2022/2023
Saldo pr. 30. juni 2024	1.976.860	1.976.860
	1.976.860	1.976.860
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	231.513.407	226.913.407
Årets opskrivning	0	4.600.000
Årets nedskrivning	-11.606.213	0
	219.907.194	231.513.407
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-81.130.091	-90.198.781
Ændring i basisværdi, renteswap	-1.349.461	5.933.106
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	19.186.496	0
Overført restandel af årets resultat	3.220.874	3.135.584
	-60.072.182	-81.130.091
	161.811.872	152.360.176
Egenkapital før andre reserver		
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	43.000.000	43.000.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-19.186.496	0
	23.813.504	43.000.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Hensat til vedligeholdelse	542.500	542.500
Reserveret til vedligeholdelse af vinduer	27.367.500	27.367.500
Reserveret til advokatomkostninger	0	1.075.000
Reserveret til trappefond	15.000	15.000
	27.925.000	29.000.000
	51.738.504	72.000.000
Andre reserver (ikke bunden) i alt		
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)		
Reserve primo	2.406.704	2.168.839
Reserveret i året (indbetaling + renter)	255.203	237.865
Anvendt i året (udbetaling + renter)	0	0
	2.661.907	2.406.704
	2.661.907	2.406.704
Andre reserver (bunden) i alt		
Andre reserver	54.400.411	74.406.704
Egenkapital i alt	216.212.283	226.766.880

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2024

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

- a) Anskaffelssummen
122.092.806
- b) Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2024
342.000.000
- c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2022
162.500.000
- d) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret
187.288.697

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet

216.212.283

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare

-54.400.411

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor
342.000.000

Bogført værdi
342.000.000

0

161.811.872

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten

139.382.806

Kursværdi prioritetsgæld

117.346.698

Værdi til fordeling på solgte andele

183.847.980

Andelshavere indskud

1.976.860

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2024 pr. indskud

93.0000

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til

93.0000

Ejendommen er pr. 30. juni 2024 vurderet af valuar STAD Valuar. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,10% inkl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

- Værdi pr. 30. juni 2024
93.0000 kr.
- Værdi pr. 30. juni 2023
88.4926 kr.
- Værdi pr. 30. juni 2022
79.4913 kr.
- Værdi pr. 30. juni 2021
64.5467 kr.
- Værdi pr. 30. juni 2020
45.0000 kr.

Noter til årsrapporten

Ikke revideret

	2023/2024	2023/2024 budget	2022/2023
2. Boligsafgifter			
Boligsafgift andelshavere	8.126.672	8.100.000	8.126.672
Altanbidrag	454.740	450.000	454.740
	8.581.412	8.550.000	8.581.412
3. Lejeindtægter			
Boligleje	2.508.160	2.470.000	2.452.519
Erhvervsleje	569.235	700.000	697.574
Tomgang beboelse	-86.658	-150.000	-17.515
	2.990.737	3.020.000	3.132.578
4. Øvrige indtægter			
Vaskeriindtægter	131.142	125.000	129.714
Lejeindtægter skur/garage	7.850	8.000	7.700
Lejeindtægter kælderrum	12.755	11.000	12.524
Manglende deltagelse arbejdsweekend	42.000	20.000	45.000
Vandbidrag	213.600	213.000	213.600
Trappefond	27.750	30.000	30.000
Navneskilt	1.499	0	4.280
Nøgler	7.705	0	5.370
Andre indtægter, varmedepositum tidligere år	0	5.000	5.494
Ventelistegebyrer	10.283	0	0
	454.584	412.000	453.682
5. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	251.009		234.694
Erhvervsforsikring	5.477		5.298
Glasforsikring	10.892		10.231
Arbejdsskadeforsikring	2.033		2.059
Ansvarsforsikring	4.993		4.214
Service - elektrolyse	0		4.005
Service - renovationslift	7.875		7.875
Internet	47.625		47.625
	329.904	350.000	316.001

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2023/2024	2023/2024	2022/2023
6. Renholdelse og udenomsarealer			
Ejendomservice og trappevask	211.130		227.155
Vinduespolering	13.125		0
Container og leje af lift	150.555		137.625
Materialerudgifter	3.089		3.989
Drift af vaskeri	54.350		18.998
	432.249	400.000	387.767
7. Personaleomkostninger			
Lønninger (vicevært)	327.323		326.609
Pensionsordning	27.384		27.312
Pensionsordning, medarbejderandel	13.692		13.656
ATP	3.486		3.408
Regulering feriepengeforpligtelse	17.597		-15.641
Sociale omkostninger	1.716		1.748
Vikar vicevært	56.074		76.540
Telefon vicevært	2.815		2.538
Arbejdstøj, vicevært	2.489		2.257
	452.576	500.000	438.427

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2023/2024	2023/2024	2022/2023
8. Administrations- og foreningsomkostninger			
Kontorhold, porto og gebyrer	25.503	45.000	27.044
Småanskaffelser kontor	5.997	5.000	4.383
Annoncer og reklame	9.243	0	0
Hjemmeside	6.150	6.000	4.410
Digital postkasse	1.250	1.000	1.250
Kontingent Prosedo GDPR mv.	6.092	6.000	5.993
Revision og regnskab	34.750	40.000	35.469
Administrationshonorar	215.625	225.000	215.625
Anden assistance, administrator	5.375	10.000	5.375
Advokathonorar	1.112.000	1.500.000	50.688
Varmeregnskab	60.741	40.000	6.748
Ejendommens varme	9.474	17.000	9.081
Tab på fraflyttere	0	0	13.135
Administrationsomkostninger	1.492.200	1.895.000	379.201
Bestyrelsesgodtgørelse	26.950	30.000	26.950
Valuarvurdering	14.250	20.000	18.500
Arrangementer	0	30.000	0
Generalforsamling og møder	30.408	30.000	9.107
Gaver	836	0	0
Udgiftsføring kassebeholdning	0	0	5.000
Foreningsomkostninger	72.444	110.000	59.557
I alt	1.564.644	2.005.000	438.758

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2023/2024	2023/2024	2022/2023
9. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	10.153		6.119
Mur	54.675	0	
Tømrer og snedker	53.194		42.196
Elektriker	155.555		74.007
VVS-sanitet, vandør mv.	91.890		45.586
VVS-varmeinstallationer	68.070		17.135
Faldstammer	0		11.942
Låsesmed	21.448		22.629
Glarmester	3.067	0	
Kloakanlæg	26.041		9.765
Reparation af køretøj	4.337		3.054
Haveanlæg	18.500		9.287
Materialleudgifter	36.627		20.945
Teknisk rådgivning og rådgiver honorar	124.113		43.222
Anden vedligeholdelse	9.191		14.927
Ventilationsanlæg	0		17.907
TV overvågning	79.118	0	
Hensat efter § 18 B	255.203		193.861
Budgetteret vedligeholdelse	1.011.182	1.000.000	532.582
		1.000.000	
10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, GI	18.196	10.000	10.852
Renteindtægter, aftaleindskud mv.	348.188	72.000	4.744
	366.384	82.000	15.596
11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	3.308.512		2.128.974
Swap-renter Nykredit	801.625		2.429.104
Renteudgifter, bank	107.136		43.429
Renteudgifter, kreditorer	5		3.066
Amortiseret kursstab	152.412		109.832
	4.369.690	4.750.000	4.714.405

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2023/2024	2023/2024	2022/2023
12. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	121.921	0	-580.485
Regulering af skat tidligere år	2	0	0
	121.923	0	-580.485
Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmaassig udlejning.			

Noter til årsrapporten

13.	Ejendommen matr. nr. 3841, 3842, 3843 Sundbyøster København, dagsværdi pr. 30. juni 2024	Ejendom			
		Købspris	Forbedringer	Installationer	i alt
	Kostpris primo	32.320.069	87.929.506	1.837.018	122.086.593
	Tilgang	0	6.213	0	6.213
	Afgang	0	0	0	0
	Kostpris ultimo	32.320.069	87.935.719	1.837.018	122.092.806
	Opskrivninger primo	0	0	0	231.513.407
	Årets opskrivninger	0	0	0	0
	Tilbageført opskrivning	0	0	0	11.606.213
	Opskrivninger ultimo	0	0	0	219.907.194
	Regnskabsmæssig værdi	32.320.069	87.935.719	1.837.018	342.000.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2024 i henhold til vurdering af 7. august 2024 af ejendomsmægler og valuar STAD Valuar. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 162.500.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapport kr. 342.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,15% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedssdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	20 år
OMK-leje pr. m ²	631 kr./m ²
Lejendægt efter modernisering	1.525 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.000 kr./m ²

Valuar rapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 62,7 mio. Hvis i stedet for lejendægt falder med 2,5% vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 14,8 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunktursving, da værdien bestemmes af markedsvækningen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunktursving som følge af samfundøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 122.092.806.

Noter til årsrapporten

14.	Inventar, driftsmateriel mv.	2023/2024	2022/2023
	Kostpris primo	644.061	606.561
	Tilgang	0	37.500
	Afgang	0	0
	Kostpris ultimo	644.061	644.061
	Afskrivninger primo	-555.462	-512.524
	Årets afskrivninger	-44.813	-42.938
	Afskrivninger ultimo	-600.275	-555.462
	Regnskabsmæssig værdi	43.786	88.599
15.	Andre tilgodehavender		
	Forsikringssager	0	24.375
	Mellemregning salg af andele	3.462	361
	Ventelistegebyrer	10.283	0
		13.745	24.736
16.	Likvide beholdninger		
	Ny/kredit 8117 0000 119 878	11.597.355	3.665.249
	Nordea 2216 6443 958 574	610.669	614.969
	Ny/kredit, aftaleindskud	0	8.000.000
		12.208.024	12.280.218

Noter til årsrapporten

17. Prioritetsgæld

Nr.	Obligations-		kurs	Kursværdi
	Restgæld	restgæld		
2	Nykredit CIBOR 6, 30.553.000, indfriet	-	-	-
3	Nykredit CIBOR 3, 26.754.000, indfriet	-	-	-
5	Nykredit CIBOR 3, 8.800.000, indfriet	-	-	-
6	Nykredit CIBOR 3, 2.000.000, indfriet	-	-	-
9	Nykredit 1% obl.lån, 66.564.000	66.564.000	62,9400	41.895.382
Nordea 4% obl.lån, 78.269.000	78.269.000	78.269.000	96,4000	75.451.316
	144.833.000	144.833.000		117.346.698
Amortiseret kurslab	-5.602.606			
Årets afskrivning	152.412			
	139.382.806			

Nr.	Renter og		Afdrag i	Kortfristet
	bidrag	prioritets-	året	andel af
2	887.245	gæld	1.141.835	0
3	1.078.182		0	0
5	373.519		0	0
6	86.819		0	0
9	882.747		0	0
Nordea 4% obl.lån, 78.269.000	0		0	0
	3.308.512		1.141.835	0

Nr.	Låneoplysninger	Resterende		Rente-
		Restløbetid	afdrags- frihed	tilpasning
2	Nykredit CIBOR 6, 30.553.000, indfriet	-	-	-
3	Nykredit CIBOR 3, 26.754.000, indfriet	-	-	-
5	Nykredit CIBOR 3, 8.800.000, indfriet	-	-	-
6	Nykredit CIBOR 3, 2.000.000, indfriet	-	-	-
9	Nykredit 1% obl.lån, 66.564.000	26,75 år	26,75 år	-
Nordea 4% obl.lån, 78.269.000		30 år	10 år	-

18. Renteswap, basisværdi

	2023/2024	2022/2023
Rentesikringsafale 3727009 (negativ) - indfriet	0	4.642.945
Rentesikringsafale 4762332 (negativ) - indfriet	0	10.824.135
	0	15.467.080

Noter til årsrapporten

	2023/2024	2022/2023
19. Varmeregnskab		
Varmer indbetalt aconto	-88.053	-91.593
Køb af varme	310.961	269.525
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	30.482	-130.983
	253.390	46.949

20. Øvrig gæld		
Grant Thornton	34.750	35.469
Forudbetalt boligafgift	49.100	27.551
Feriepengeforsigtelse	34.332	16.735
Skyldig a-skat mv.	9.908	9.037
Diverse regninger	727.014	547.065
	855.104	635.857

21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 139.382.806, er der stillet sikkerhed på kr. 144.833.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2024 på kr. 342.000.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit og Nordea Kredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22 om nøgleoplysninger, feltmr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landstret og bindende forhåndsbeked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jf. selskabslovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

22. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.
Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2024
B1 Andelsboliger	BBR areal m2 9.854	BBR areal m2 9.854	Antal 153	BBR areal m2 9.854
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boligejendom	2.113	2.113	25	2.113
B4 Erhvervslejemål	743	743	5	743
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	12.709	12.709	183	12.709
B6 I alt	12.709	12.709	183	12.709
Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften				x

2 taglejligheder følger ikke oprindelige indskud. Boligafgiftstigninger for taglejligheder er derfor 40% af stignin; C3 øvrige.

D1 Stiftelesår
D2 Ejendommens opførelsesår

1999
1939

Hæftelser

E1 Hæfter andelskaver for mere, end det der er betalt for andelen
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Nej

F1 Anvendt vurderingsprincip

Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2024

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020

Nej

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	342.000.000	26.909
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	54.400.411	4.280
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	15,91%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløs.
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

22. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm		825	825
Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm			
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm		61	804
H3 Boligejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligejelekvm		255	1.192
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning		1.011.182	9%
Øvrige omkostninger		4.474.675	41%
Finansielle poster, netto		4.273.079	39%
Afdrag		1.141.835	10%
I alt		10.900.771	100%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			
			71%

J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	Forrige år	Sidste år	I år
		306	318	218

Beregnete nøgletal for foreningen:

Offentlig ejendomsvurdering	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Våluarvurdering	16.491	12.786
Anskaffelssum (kostpris)	34.707	26.909
K1 Forslået andelsværdi	12.390	9.606
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	18.657	
K3 Teknisk andelsværdi	13.184	
Reserver uden for andelsværdi	31.842	
	5.521	

M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	Forrige år	Sidste år	I år
	66	42	80
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	66	42	80

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %
(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)

58%

R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	Forrige år	Sidste år	I år
		157	139	116

Noter til årsrapporten

Note 23: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- Indskud	Andelsværdi pr. 30. juni 2024
	Holmbladsgade 108 1. tv	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 108 1. th	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 108 2. tv	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 108 3. tv	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 108 3. th	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 108 4. tv	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 108 4. th	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 106 1. tv	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 106 1. th	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 106 2. tv	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 106 2. th	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 106 3. tv	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 106 3. th	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 106 4. tv	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 106 4. th	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 104 1. tv	138	27.600,00	2.566.800
	Holmbladsgade 104 2. tv	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 104 2. th	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 104 3. tv	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 104 3. th	123	24.600,00	2.287.800
	Holmbladsgade 104 4. tv	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 104 4. th	69	13.800,00	1.283.400
	Holmbladsgade 102 1.	119	23.800,00	2.213.400
	Holmbladsgade 102 2. tv	54	10.800,00	1.004.400
	Holmbladsgade 102 2. th	65	13.000,00	1.209.000
	Holmbladsgade 102 3. th	65	13.000,00	1.209.000
	Holmbladsgade 102 4. tv	119	23.800,00	2.213.400
	Bremensgade 1, 1. tv	55	11.000,00	1.023.000
	Bremensgade 1, 1.th	52	10.400,00	967.200
	Bremensgade 1, 2.tv	55	11.000,00	1.023.000
	Bremensgade 1, 2.th	52	10.400,00	967.200
	Bremensgade 1, 3.tv	55	11.000,00	1.023.000
	Bremensgade 1, 4.tv	55	11.000,00	1.023.000
	Bremensgade 3, 1.tv	52	10.400,00	967.200
	Bremensgade 3, 1.th	52	10.400,00	967.200
	Bremensgade 3, 2.tv	52	10.400,00	967.200
	Bremensgade 3, 2.th	52	10.400,00	967.200
	Bremensgade 3, 3.tv	104	20.800,00	1.934.400
	Bremensgade 3, 3.th	52	10.400,00	967.200
	Bremensgade 3, 4.th	104	20.800,00	1.934.400
	Jenagade 1, st. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 1, st. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 1, 1. tv	58	11.600,00	1.078.800

Noter til årsrapporten

Note 23: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- Indskud	Andelsværdi pr. 30. juni 2024
	Jenagade 1, 1. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 1, 2. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 1, 2. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 1, 3. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 1, 3. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 1, 4. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 1, 4. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 3, st. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 3, st. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 3, 1. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 3, 1. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 3, 2. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 3, 2. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 3, 3. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 3, 3. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 3, 4. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 3, 4. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 5, 1. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 5, 2. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 5, 2. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 5, 3. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 5, 3. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 5, 4. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 7, st. tv	116	23.200,00	2.157.600
	Jenagade 7, st. th	116	23.200,00	2.157.600
	Jenagade 7, 1. tv	116	23.200,00	2.157.600
	Jenagade 7, 1. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 7, 2. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 7, 2. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 7, 3. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 7, 3. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 7, 4. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 7, 4. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 9, st. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 9, 1. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 9, 1. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 9, 2. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 9, 2. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 9, 3. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 9, 3. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 9, 4. tv	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 9, 4. th	58	11.600,00	1.078.800
	Jenagade 11, st. tv	54	10.800,00	1.004.400
	Jenagade 11, st. th	54	10.800,00	1.004.400

Noter til årsrapporten

Note 23: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels-		Andelsværdi pr. 30. juni 2024
			Indskud		
	Jenagade 11, 1. tv	54	10.800,00		1.004.400
	Jenagade 11, 1. th	54	10.800,00		1.004.400
	Jenagade 11, 2. tv	54	10.800,00		1.004.400
	Jenagade 11, 2. th	54	10.800,00		1.004.400
	Jenagade 11, 3.	108	21.600,00		2.008.800
	Jenagade 11, 4. tv	54	10.800,00		1.004.400
	Jenagade 11, 4. th	54	10.800,00		1.004.400
	Jenagade 13, st. tv	53	10.600,00		985.800
	Jenagade 13, st. th	53	10.600,00		985.800
	Jenagade 13, 1. tv	53	10.600,00		985.800
	Jenagade 13, 1. th	98	19.600,00		1.822.800
	Jenagade 13, 2. th	53	10.600,00		985.800
	Jenagade 13, 3. tv	53	10.600,00		985.800
	Jenagade 13, 3. th	98	19.600,00		1.822.800
	Jenagade 13, 4. tv	53	10.600,00		985.800
	Jenagade 13, 4. th	53	10.600,00		985.800
	Jenagade 15, st. tv	45	9.000,00		837.000
	Jenagade 15, st. th	45	9.000,00		837.000
	Jenagade 15, 1. th	45	9.000,00		837.000
	Jenagade 15, 2. tv	45	9.000,00		837.000
	Jenagade 15, 2. th	45	9.000,00		837.000
	Jenagade 15, 3. th	45	9.000,00		837.000
	Jenagade 15, 4. tv	45	9.000,00		837.000
	Jenagade 15, 4. th	97	19.400,00		1.804.200
	Nymberggade 12, st. tv	104	20.800,00		1.934.400
	Nymberggade 12, 1. tv	52	10.400,00		967.200
	Nymberggade 12, 1. th	52	10.400,00		967.200
	Nymberggade 12, 4. th	52	10.400,00		967.200
	Nymberggade 10, st. tv	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 10, st. th	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 10, 1. tv	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 10, 1. th	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 10, 2. tv	106	21.200,00		1.971.600
	Nymberggade 10, 2. th	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 10, 3. tv	106	21.200,00		1.971.600
	Nymberggade 10, 3. th	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 10, 4. tv	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 10, 4. th	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 8, st. tv	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 8, st. th	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 8, 1. tv	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 8, 1. th	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 8, 2. th	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 8, 3. tv	54	10.800,00		1.004.400

Noter til årsrapporten

Note 23: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels-		Andelsværdi pr. 30. juni 2024
			Indskud		
	Nymberggade 8, 4. tv	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 8, 4. th	108	21.600,00		2.008.800
	Nymberggade 6, st. tv	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 6, st. th	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 6, 1. th	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 6, 2. th	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 6, 3.	108	21.600,00		2.008.800
	Nymberggade 6, 4. th	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 4, st. tv	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 4, st. th	36	7.200,00		669.600
	Nymberggade 4, 1. tv	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 4, 1. th	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 4, 2.	108	21.600,00		2.008.800
	Nymberggade 4, 3. tv	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 4, 3. th	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 4, 4. tv	54	10.800,00		1.004.400
	Nymberggade 4, 4. th	54	10.800,00		1.004.400
	Holmbladsgade 106, st. th	62	12.400,00		1.153.200
	Holmbladsgade 108, st. tv	100	20.000,00		1.860.000
	Holmbladsgade 104, 5.	109	27.800,00		2.585.400
	Nymberggade 8, 5. th.	83	16.660,00		1.549.380
		9.854	1.976.860		183.847.980

Andelsboligforeningen

Eriksgaard

Årsrapport for 2024/2025

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 13. november 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratoreklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	11
Balance pr. 30. juni 2025	12
Egenkapitalopgørelse	14
Note, andelskroneberegning	15
Noter til årsrapporten	16
Nøgleoplysninger	25
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	27

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Eriksgaard
CVR-nr. 21 73 65 46

Adresse

Jenagade 1 – 15 m.fl
2300 København S

Bestyrelse

Maria Brask (Formand)
Casper Braid
Brita Dupont
Karina Vejdiksen
Martin Kildegaard Rasmussen
Nanna Roupé Jægerstrøm
Maria Kortebach

Administrator

Hupfæld Ejendomsadministration A/S
Bellidavej 20
2500 Valby
Tlf.nr. 70 30 20 20

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. oktober 2025

Bestyrelse

Maria Brask	Casper Braid	Brita Dupont
Karina Vejdiksen	Martin Kildegaard Rasmussen	Nanna Roupé Jægerstrøm
Maria Kortebach		

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Hupfæld Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Eriksgaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Eriksgaard for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

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

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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 afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identifierer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokument-falsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

København, den 29. oktober 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen
statsautoriseret revisor
MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Eriksgaard for 2024/2025 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurs- tab og negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap)

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmateriel mv.

10 år eller 10%

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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

Periodaafgrænsningsposter

Periodaafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

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

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 6, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der fortages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til inødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 21, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Note	Indtægter	Ikke revideret	
		2024/2025	2023/2024
2	Boligaft	8.618.192	8.581.412
	3 Lejeindtægter	2.387.694	2.990.737
	4 Øvrige indtægter	531.747	454.584
		11.537.633	12.026.733
Omkostninger			
	Ejendomsskat	566.675	526.928
	Elforbrug	160.101	109.111
	Vandforbrug	530.177	464.059
	Renovation	589.042	533.561
5	Forsikringer og abonnementer	327.732	329.904
6	Renholdelse og udenomsarealer	411.889	432.249
7	Personaleomkostninger	883.818	452.576
8	Administrations- og foreningsomkostninger	457.850	1.564.644
9	Vedligeholdelse, løbende	681.204	1.011.182
	Vedligeholdelsesandel byformydelse	17.575.652	0
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	12.153	16.830
14	Afskrivning	43.786	44.813
		22.240.079	5.485.857
Resultat før finansielle poster		-10.702.446	6.540.876
10	Finansielle indtægter	149.922	366.384
	Låneomkostninger incl. kursstab	0	-269.773
11	Finansielle omkostninger	-4.518.366	-4.369.690
	Resultat før skat	-15.070.890	2.267.797
12	Skat af årets resultat	-18.333	0
	Årets resultat	-15.089.223	2.145.874
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra "Andre reserver"	21.400.000	0
	Overført til/fra reserve, Grundejernes Investeringsfond	271.248	0
	Overført restandel af årets resultat	-36.760.471	3.220.874
	Disponeret i alt	-15.089.223	2.145.874
Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	-15.089.223	2.145.874
	Betalte prioritetsafdrag	0	-1.141.835
	Regnskabsmæssige afskrivninger	43.786	44.813
		-15.045.437	1.048.852

Balance pr. 30. juni 2025

Note	Aktiver	2024/2025	2023/2024
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
13	Ejendommen matr. nr. 3841, 3842, 3843 Sundbyøster København, dagsværdi pr. 30. juni 2025	394.500.000	342.000.000
	Rådgivning byformydelse	0	4.083.521
14	Inventar, driftsmateriel mv.	0	43.786
	Anlægsaktiver i alt	394.500.000	346.127.307
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
	Restancer	111.718	121.602
15	Andre tilgodehavender	73.144	13.745
18	Varmeregnskab	252.981	253.390
	Grundejernes Investeringsfond (bunden)	2.933.155	2.661.907
	Forudbetalte omkostninger	106.932	118.688
		3.477.930	3.169.332
16	Likvide beholdninger	6.072.792	12.208.024
	Omsætningsaktiver i alt	9.550.722	15.377.356
	Aktiver i alt	404.050.722	361.504.663

Balance pr. 30. juni 2025

Note	Passiver	2024/2025	2023/2024
	Andelsindskud	1.999.060	1.976.860
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	256.299.866	219.907.194
	Overført resultat mv.	-74.412.372	-60.072.182
		183.886.554	161.811.872
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.681.310	23.813.504
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	49.325.000	27.925.000
	Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	2.933.155	2.661.907
	Andre reserver	55.939.465	54.400.411
	Egenkapital	239.826.019	216.212.283
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
17	Prioritetsgæld	139.577.798	139.382.806
	Depositum	786.778	1.229.196
		140.364.576	140.612.002
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet andel af langfristet gæld	0	0
	Nordea, omprioreringskonto	0	752.929
	Nordea, byggekredit	14.763.463	0
	Selskabsskat	75.921	702.406
	Mellemregning salg af andele	4.045.694	2.212.120
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	169.971	157.819
19	Øvrig gæld	4.805.078	855.104
		23.860.127	4.680.378
	Gældsforpligtelser i alt	164.224.703	145.292.380
	Passiver i alt	404.050.722	361.504.663
1	Andelskroneberegning		
20	Eventualforpligtelse		
21	Nøgleoplysninger og nøgletal		
22	Specifikation af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2025

	Andelsindskud	2024/2025	2023/2024
	Andelsindskud primo	1.976.860	1.976.860
	Solgt i året	22.200	0
		1.999.060	1.976.860
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
	Opskrivning primo	219.907.194	231.513.407
	Årets opskrivning	36.392.672	0
	Årets nedskrivning	0	-11.606.213
		256.299.866	219.907.194
	Overført resultat mv.		
	Overført resultat mv. primo	-60.072.182	-81.130.091
	Merværdi ved salg af andele	2.288.087	0
	Ændring i basisværdi, renteswap	0	-1.349.461
	Overført til andre reserver (værdiforringelse)	20.132.194	19.186.496
	Overført restandel af årets resultat	-36.760.471	3.220.874
		-74.412.372	-60.072.182
	Egenkapital før andre reserver	183.886.554	161.811.872
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
	Reserve primo	23.813.504	43.000.000
	Årets hensættelse	0	0
	Anvendt af årets hensættelse	-20.132.194	-19.186.496
		3.681.310	23.813.504
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
	Hensat til vedligeholdelse	542.500	542.500
	Reserveret til vedligeholdelse af vinduer	27.367.500	27.367.500
	Reserveret til byfornylsessag	21.400.000	0
	Reserveret til trappefond	15.000	15.000
		49.325.000	27.925.000
	Andre reserver (ikke bunden) i alt	53.006.310	51.738.504
	Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)		
	Reserve primo	2.661.907	2.406.704
	Reserveret i året (indbetaling + renter)	271.248	255.203
	Anvendt i året (udbetaling + renter)	0	0
		2.933.155	2.661.907
	Andre reserver (bunden) i alt	2.933.155	2.661.907
	Andre reserver	55.939.465	54.400.411
	Egenkapital i alt	239.826.019	216.212.283

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2025

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

- a) Anskaffelsessummen 138.200,134
- b) Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2025 394.500.000
- c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020 162.500.000
- d) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret (162.500.000 / 98,2 x 119,9) 198.408.859

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet

239.826.019

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare

-55.939.465

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor 394.500.000

Bogført værdi 394.500.000

183.886.554

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten 139.577.798

Kursværdi prioritetsgæld 118.960.514

20.617.284

Værdi til fordeling på solgte andele

204.503.838

Andelshavere indskud

1.999.060

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2025 pr. indskud

102.3000

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til

102.3000

Ejendommen er pr. 30. juni 2025 vurderet af valuar STAD Valuar. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,05% inkl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

- Værdi pr. 30. juni 2025 102.3000
- Værdi pr. 28. februar 2025, midtvejsregulering 102.3000
- Værdi pr. 30. juni 2024 93.0000
- Værdi pr. 30. juni 2023 88.4926
- Værdi pr. 30. juni 2022 79.4913
- Værdi pr. 30. juni 2021 64.5467
- Værdi pr. 30. juni 2020 45.0000

Noter til årsrapporten

Ikke revideret budget

2024/2025 2023/2024

2. Boligaftifter

Boligaftift andelshavere 8.163.452 8.450.000 8.126.672

Altanbidrag 454.740 455.000 454.740

8.618.192 8.905.000 8.581.412

3. Lejeindtægter

Boligleje 2.480.997 2.050.000 2.508.160

Erhvervsleje 606.291 600.000 569.235

Tomgang beboelse -699.594 -150.000 -86.658

2.387.694 2.500.000 2.990.737

4. Øvrige indtægter

Vaskeriindtægter 129.379 130.000 131.142

Lejeindtægter skur/garage 7.825 8.000 7.850

Lejeindtægter kælderrum 12.805 12.000 12.755

Manglende deltagelse arbejdsweekend 45.500 30.000 42.000

Vandbidrag 213.400 210.000 213.600

Trappefond 33.000 36.500 27.750

Navneskilt 913 0 1.499

Nøgler 6.240 0 7.705

Andre indtægter, varmedepositum tidligere år 310 5.000 0

Ventelistegebyrer 13.450 10.000 10.283

Afregning fraflyttet lejemål 68.925 0 0

531.747 441.500 454.584

5. Forsikringer og abonnementer

Ejendomsforsikring 248.373 251.009

Erhvervsforsikring 5.605 5.477

Glasforsikring 11.611 10.892

Arbejdsskadeforsikring 2.147 2.033

Ansvarsforsikring 4.496 4.993

Service - renovationslift 7.875 7.875

Internet 47.625 47.625

327.732 350.000 329.904

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2024/2025	2024/2025	2023/2024
6. Renholdelse og udenomsarealer			
Ejendomsservice og trappevask	224.164		211.130
Vinduespolering	4.375		13.125
Container og leje af lift	161.831		150.555
Materialleudgifter	1.250		3.089
Drift af vaskeri	20.269		54.350
	411.889	435.000	432.249
7. Personaleomkostninger			
Lønninger (vicevært)	758.293		327.323
Pensionsordning	34.387		27.384
Pensionsordning, medarbejderandel	14.463		13.692
Fritvalgsordning	11.042		0
ATP	3.564		3.486
Regulering feriepengeforpligtelse	-3.462		17.597
Sociale omkostninger	854		1.716
Vikar vicevært	61.875		56.074
Telefon vicevært	2.802		2.815
Arbejdstøj, vicevært	0		2.489
	883.818	500.000	452.576

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2024/2025	2024/2025	2023/2024
8. Administrations- og foreningsomkostninger			
Kontorhold, porto og gebyrer	31.771	45.000	25.503
Småanskaffelser kontor	3.269	5.000	5.997
Annoncer og reklame	18.500	0	9.243
Hjemmeside	6.300	6.000	6.150
Digital postkasse	1.500	1.000	1.250
Kontingent Prosedo GDPR mv.	3.500	6.000	6.092
Revision og regnskab	35.750	35.000	34.750
Honorar revisor, rådgivning ny valuarvurdering mv.	8.531	0	0
Honorar revisor midtvejsregulering	8.125	0	0
Administrationshonorar	215.625	225.000	215.625
Anden assistance, administrator	3.750	10.000	5.375
Advokathonorar	-2.875	0	1.112.000
Varmeregnskab	45.399	60.000	60.741
Ejendommens varme	4.684	17.000	9.474
Administrationsomkostninger	383.829	410.000	1.492.200
Bestyrelsesgodtgørelse	26.950	30.000	26.950
Valuarvurdering	16.500	20.000	14.250
Arrangementer	1.787	100.000	0
Generalforsamling og møder	28.784	30.000	30.408
Gaver	0	0	836
Foreningsomkostninger	74.021	180.000	72.444
I alt	457.850	590.000	1.564.644

144

Noter til årsrapporten

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget	
	2024/2025	2023/2024
9. Vedligeholdelse, løbende		
Maler	48.631	10.153
Murer	121.232	54.675
Tømrer og snedker	7.235	53.194
Elektriker	108.086	155.555
VVS-sanitet, vandvær mv.	58.201	91.890
VVS-varmeinstallationer	19.108	68.070
Faldstammer	3.365	0
Læsesmed	31.118	21.448
Gårdmester	0	3.067
Kloak anlæg	115.109	26.041
Reparation af køretøj	0	4.337
Haveanlæg	10.343	18.500
Materialleudgifter	27.920	36.627
Teknisk rådgivning og rådgiver honorar	107.675	124.113
Anden vedligeholdelse	10.681	9.191
TV overvågning	0	79.118
Hensat efter § 18 B	0	255.203
Selvrisko forsikring	12.500	0
Budgetteret vedligeholdelse	1.000.000	
	681.204	1.011.182
10. Finansielle indtægter		
Renteindtægter, GI	19.964	18.196
Renteindtægter, aflændsud mv.	129.958	348.188
	149.922	366.384
11. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	4.239.696	3.308.512
Swap-renter Nykredit	0	801.625
Renteudgifter, bank	83.632	107.136
Renteudgifter, kreditorer	46	5
Amortiseret kursstab	194.992	152.412
	4.518.366	4.369.690

	Ikke revideret budget	
	2024/2025	2023/2024
12. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	0
Regulering af skat tidligere år	18.333	0
	18.333	0

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er negativt, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat.

Noter til årsrapporten

13.	Ejendommen matr. nr. 3841, 3842, 3843 Sundbyøster København, dagsværdi pr. 30. juni 2025	Ejendom		
		Købspris	Forbedringer	Installationer i alt
	Kostpris primo	32.320.069	87.935.719	1.837.018
	Tilgang	0	16.107.328	0
	Afgang	0	0	0
	Kostpris ultimo	32.320.069	104.043.047	1.837.018
	Opskrivninger primo	0	0	0
	Årets opskrivninger	0	0	0
	Tilbageført opskrivning	0	0	0
	Opskrivninger ultimo	0	0	0
	Regnskabsmæssig værdi	32.320.069	104.043.047	1.837.018

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2025 i henhold til vurdering af 6. august 2025 af ejendomsmægler og valuar STAD Valuar. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 162.500.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapport kr. 394.500.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,05% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markeddata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	20 år
OMK-leje pr. m ²	691 kr./m ²
Lejendtgæst efter modernisering	1.575 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.220 kr./m ²

Valuar rapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 67,2 mio. Hvis i stedet for lejendtgæsten falder med 2,5% vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 15,1 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 138.200.134.

Noter til årsrapporten

14.	Inventar, driftsmateriel mv.	2024/2025	2023/2024
	Kostpris primo	644.061	644.061
	Tilgang	0	0
	Afgang	0	0
	Kostpris ultimo	644.061	644.061
	Afskrivninger primo	-600.275	-555.462
	Årets afskrivninger	-43.786	-44.813
	Afskrivninger ultimo	-644.061	-600.275
	Regnskabsmæssig værdi	0	43.786
15.	Andre tilgodehavender	73.144	3.462
	Mellemregning salg af andele	0	10.283
	Ventelistegebyrer	73.144	13.745
16.	Likvide beholdninger	5.851.572	11.597.355
	Nykredit 8117 0000 119 878	221.220	610.669
	Nordea 2216 6443 958 574	6.072.792	12.208.024

Noter til årsrapporten

17. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi
9 Nykredit 1% obl.lån, 66.564.000	66.564.000	66.564.000	62,5730	41.651.092
Nordea 4% obl.lån, 78.269.000	78.269.000	78.269.000	98,7740	77.309.422
	144.833.000	144.833.000		118.960.514
Amortiseret kurstab	-5.450.194			
Årets afskrivning	194.992			
	139.577.798			

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
9 Nykredit 1% obl.lån, 66.564.000	870.065	0	0
Nordea 4% obl.lån, 78.269.000	3.369.631	0	0
	4.239.696	0	0

Nr. Låneoplysninger

	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
9 Nykredit 1% obl.lån, 66.564.000	25,75 år	25,75 år	-
Nordea 4% obl.lån, 78.269.000	29 år	9 år	-

18.

Varmeregnskab
Varme indbetalt aconto
Køb af varme
Uafregnet varmeregnskab tidligere år

	2024/2025	2023/2024
	-85.713	-88.053
	301.752	310.961
	36.942	30.482
	252.981	253.390

19.

Øvrig gæld
Grant Thornton
Mellemregning med administrator
Forudbetalt boligafgift
Feriepengeforpligtelse
Skyldig a-skat mv.
Skyldig fritvalgsordning
Swaneeng A/S
Diverse regninger

	43.875	34.750
	11.468	0
	5.099	49.100
	30.870	34.332
	13.577	9.908
	11.042	0
	4.432.120	0
	257.027	727.014
	4.805.078	855.104

Noter til årsrapporten

20. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 144.833.000, er der stillet sikkerhed på kr. 144.833.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2025 på kr. 394.500.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelsnaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit og Nordea Kredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbekendelse fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabslovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

21. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2025
	BBR areal m2	BBR areal m2	Antal	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	9.854	9.854	155	9.965
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	2.113	2.113	23	2.002
B4 Erhvervslejemål	743	743	5	743
	12.709	12.709	183	12.709
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	12.709	12.709	183	12.709

Fordelingstal

	BBR	Opmålt areal	Indskud	Aundet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften				x
C3 2 taglejligheder følger ikke oprindelige indskud. Boligafgiftstigninger for taglejligheder er derfor 40% af stignin, øvrige.				

D1 Stiftelsesår

D2 Ejendommens opførelsesår	1999
	1939

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres andelsindskud?	Nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

Anvendt vurderingsprincip til

F1 beregning af andelsværdien	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2025
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Nej
F1b Tidspunkt for værdiansættelse	30.06.2025

	Kr.	Gns. kr. pr. kvr
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	394.500.000	31.040
F2b - Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:		
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	55.939.465	4.401
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	14,18%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløs.	
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.	
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.	

Noter til årsrapporten

21. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

	kr. / kvm
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	825
Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm	
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	820
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	773

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	18.256.856	69%
Øvrige omkostninger	3.983.223	15%
Finansielle poster, netto	4.368.444	16%
Afdrag	0	0%
I alt	26.608.523	100%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		75%
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	Forrige år	Sidste år
	315	215
		-1.514

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	16.307	12.786
Valuarvurdering	39.589	31.040
Anskaffelsessum (kostpris)	13.869	10.874
K1 Foreslået andelsværdi	20.522	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	15.522	
K3 Teknisk andelsværdi	36.044	
Reserver uden for andelsværdi	5.614	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	42	80	54
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	0	0	1.383
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	42	80	1.436
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	Forrige år	Sidste år	I år
	138	115	0

Noter til årsrapporten

Note 22: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- Indskud	Andelsværdi pr. 30. juni 2025
	Holmbladsgade 108 1. tv	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 108 1. th	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 108 2. tv	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 108 3. tv	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 108 3. th	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 108 4. tv	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 108 4. th	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 106 1. tv	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 106 1. th	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 106 2. tv	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 106 2. th	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 106 3. tv	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 106 3. th	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 106 4. tv	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 106 4. th	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 104 1. tv	138	27.600,00	2.823.480
	Holmbladsgade 104 2. tv	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 104 2. th	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 104 3. tv	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 104 3. th	123	24.600,00	2.516.580
	Holmbladsgade 104 4. tv	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 104 4. th	69	13.800,00	1.411.740
	Holmbladsgade 102 1.	119	23.800,00	2.434.740
	Holmbladsgade 102 2. tv	54	10.800,00	1.104.840
	Holmbladsgade 102 2. th	65	13.000,00	1.329.900
	Holmbladsgade 102 3. th	65	13.000,00	1.329.900
	Holmbladsgade 102 4. tv	119	23.800,00	2.434.740
	Bremensgade 1, 1. tv	55	11.000,00	1.125.300
	Bremensgade 1, 1.th	52	10.400,00	1.063.920
	Bremensgade 1, 2.tv	55	11.000,00	1.125.300
	Bremensgade 1, 2.th	52	10.400,00	1.063.920
	Bremensgade 1, 3.tv	55	11.000,00	1.125.300
	Bremensgade 1, 4.tv	55	11.000,00	1.125.300
	Bremensgade 3, 1.tv	52	10.400,00	1.063.920
	Bremensgade 3, 1.th	52	10.400,00	1.063.920
	Bremensgade 3, 2.tv	52	10.400,00	1.063.920
	Bremensgade 3, 2.th	52	10.400,00	1.063.920
	Bremensgade 3, 3.tv	104	20.800,00	2.127.840
	Bremensgade 3, 3.th	52	10.400,00	1.063.920
	Bremensgade 3, 4.th	104	20.800,00	2.127.840
	Jenagade 1, st. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 1, st. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 1, 1. tv	58	11.600,00	1.186.680

Noter til årsrapporten

Note 22: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- Indskud	Andelsværdi pr. 30. juni 2025
	Jenagade 1, 1. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 1, 2. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 1, 2. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 1, 3. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 1, 3. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 1, 4. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 1, 4. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 3, st. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 3, st. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 3, 1. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 3, 1. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 3, 2. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 3, 2. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 3, 3. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 3, 3. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 3, 4. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 3, 4. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 5, st. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 5, 1. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 5, 2. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 5, 2. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 5, 3. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 5, 3. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 5, 4. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 7, st. tv	116	23.200,00	2.373.360
	Jenagade 7, st. th	116	23.200,00	2.373.360
	Jenagade 7, 1. tv	116	23.200,00	2.373.360
	Jenagade 7, 1. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 7, 2. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 7, 2. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 7, 3. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 7, 3. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 7, 4. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 7, 4. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 9, st. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 9, 1. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 9, 1. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 9, 2. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 9, 2. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 9, 3. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 9, 3. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 9, 4. tv	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 9, 4. th	58	11.600,00	1.186.680
	Jenagade 11, st. tv	54	10.800,00	1.104.840

Noter til årsrapporten

Note 22: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- Indskud	Andelsværdi pr. 30. juni 2025
	Jenagade 11, st. th	54	10.800,00	1.104.840
	Jenagade 11, 1. tv	54	10.800,00	1.104.840
	Jenagade 11, 1. th	54	10.800,00	1.104.840
	Jenagade 11, 2. tv	54	10.800,00	1.104.840
	Jenagade 11, 2. th	54	10.800,00	1.104.840
	Jenagade 11, 3.	108	21.600,00	2.209.680
	Jenagade 11, 4. tv	54	10.800,00	1.104.840
	Jenagade 11, 4. th	54	10.800,00	1.104.840
	Jenagade 13, st. tv	53	10.600,00	1.084.380
	Jenagade 13, st. th	53	10.600,00	1.084.380
	Jenagade 13, 1. tv	53	10.600,00	1.084.380
	Jenagade 13, 1. th	98	19.600,00	2.005.080
	Jenagade 13, 2. tv	53	10.600,00	1.084.380
	Jenagade 13, 2. th	53	10.600,00	1.084.380
	Jenagade 13, 3. tv	53	10.600,00	1.084.380
	Jenagade 13, 3. th	98	19.600,00	2.005.080
	Jenagade 13, 4. tv	53	10.600,00	1.084.380
	Jenagade 13, 4. th	53	10.600,00	1.084.380
	Jenagade 15, st. tv	45	9.000,00	920.700
	Jenagade 15, st. th	45	9.000,00	920.700
	Jenagade 15, 1. th	45	9.000,00	920.700
	Jenagade 15, 2. tv	45	9.000,00	920.700
	Jenagade 15, 2. th	45	9.000,00	920.700
	Jenagade 15, 3. th	45	9.000,00	920.700
	Jenagade 15, 4. tv	45	9.000,00	920.700
	Jenagade 15, 4. th	97	19.400,00	1.984.620
	Nymberggade 12, st. tv	104	20.800,00	2.127.840
	Nymberggade 12, 1. tv	52	10.400,00	1.063.920
	Nymberggade 12, 1. th	52	10.400,00	1.063.920
	Nymberggade 12, 4. th	52	10.400,00	1.063.920
	Nymberggade 10, st. tv	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 10, st. th	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 10, 1. tv	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 10, 1. th	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 10, 2. tv	106	21.200,00	2.168.760
	Nymberggade 10, 2. th	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 10, 3. tv	106	21.200,00	2.168.760
	Nymberggade 10, 3. th	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 10, 4. tv	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 10, 4. th	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 8, st. tv	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 8, st. th	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 8, 1. tv	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 8, 1. th	54	10.800,00	1.104.840

Noter til årsrapporten

Note 22: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- Indskud	Andelsværdi pr. 30. juni 2025
	Nymberggade 8, 2. th	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 8, 3. tv	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 8, 4. tv	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 8, 4. th	108	21.600,00	2.209.680
	Nymberggade 6, st. tv	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 6, st. th	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 6, 1. th	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 6, 2. th	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 6, 3.	108	21.600,00	2.209.680
	Nymberggade 6, 4. th	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 4, st. tv	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 4, st. th	36	7.200,00	736.560
	Nymberggade 4, 1. tv	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 4, 1. th	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 4, 2.	108	21.600,00	2.209.680
	Nymberggade 4, 3. tv	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 4, 3. th	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 4, 4. tv	54	10.800,00	1.104.840
	Nymberggade 4, 4. th	54	10.800,00	1.104.840
	Holmbladsgade 106, st. th	62	12.400,00	1.268.520
	Holmbladsgade 108, st. tv	100	20.000,00	2.046.000
	Holmbladsgade 104, 5.	109	27.800,00	2.843.940
	Nymberggade 8, 5. th.	83	16.660,00	1.704.318
		9.965	1.999.060	204.503.838

A/B Eriksgaard
Budget for 2025-2026

	Budget 2025-26	Regnskab 2024-2025	Budget 2024-25
Indtægter:			
Boligafgift (nedsat)	kr. 8.095.000	kr. 8.163.452	kr. 8.450.000
Husleje indtægter	kr. 1.100.000	kr. 2.480.997	kr. 2.050.000
Erhvervsudlejning	kr. 600.000	kr. 606.291	kr. 600.000
Altanbidrag (varigt tillæg til boligafgiften)	kr. 462.690	kr. 454.740	kr. 455.000
Tomgangsleje	kr. -209.500	kr. -699.594	kr. -150.000
Garage/kælderum	kr. 20.000	kr. 20.630	kr. 20.000
Vaskeriindtægter	kr. 130.000	kr. 129.379	kr. 130.000
Vandforbrug	kr. 210.000	kr. 213.400	kr. 210.000
Arbejdsweekend	kr. 40.000	kr. 45.500	kr. 30.000
Trappfond, navneskilte og nøgler	kr. 38.000	kr. 40.153	kr. 36.500
Diverse Indtægter	kr. 5.000	kr. 69.235	kr. 5.000
Venteliste	kr. 13.000	kr. 13.450	kr. 10.000
Samlede indtægter	kr. 10.491.190	kr. 11.537.633	kr. 11.836.500
Omkostninger:			
Ejendomsskat & renovation	kr. 1.200.000	kr. 1.155.717	kr. 1.100.000
Forsikringer og abonnementer	kr. 350.000	kr. 327.732	kr. 350.000
El-forbrug	kr. 160.000	kr. 160.101	kr. 120.000
Vandafgifter	kr. 550.000	kr. 530.177	kr. 500.000
Vicevært/Personaleomkostninger	kr. 500.000	kr. 883.818	kr. 500.000
Renholdelse og udenomsarealer	kr. 435.000	kr. 411.889	kr. 435.000
Diverse omk., afskrivning og indiv. vedl	kr. 65.000	kr. 55.939	kr. 65.000
	kr. 3.260.000	kr. 3.525.373	kr. 3.070.000
Vedligeholdelse			
Vedligeholdelse - løbende	kr. 1.000.000	kr. 681.204	
Vedligeholdelse - Byfornyelse		kr. 17.575.652	kr. 1.000.000
	kr. -	kr. 18.256.856	kr. 1.000.000
Administrationsomkostninger	kr. 228.000	kr. 226.925	kr. 225.000
Anden assistance, administrator	kr. 10.000	kr. 3.750	kr. 10.000
Revision	kr. 52.000	kr. 52.406	kr. 35.000
Advokathonorar /sagsomkostninger	kr. -	kr. -2.875	kr. -
Varmeregnskab	kr. 60.000	kr. 45.399	kr. 60.000
Telefon & bestyrelsesonorar	kr. 30.000	kr. 26.950	kr. 30.000
Valuarvurdering	kr. 20.000	kr. 16.500	kr. 20.000
Arrangementer	kr. 100.000	kr. 1.787	kr. 100.000
Generalforsamling og møder	kr. 30.000	kr. 28.784	kr. 30.000
Diverse omkostninger	kr. 30.000	kr. 26.453	kr. 30.000
Gebyrer/kontorartikler og øvrige	kr. 50.000	kr. 31.771	kr. 50.000
	kr. 610.000	kr. 457.850	kr. 590.000
Finansielle omkostninger	kr. 4.500.000	kr. 4.518.366	kr. 4.750.000
Finansielle indtægter GI + bank	kr. -82.000	kr. -149.922	kr. -82.000
Afdrag	kr. -	kr. -	kr. -
Låneomkostninger inkl. kurstab	kr. -	kr. -	kr. -
	kr. 4.418.000	kr. 4.368.444	kr. 4.668.000
Afskrivninger	kr. -	kr. -43.786	kr. -45.000
Skat af årets resultat	kr. -	kr. -18.333	kr. -
Omkostninger i alt	kr. 8.288.000	kr. 26.546.404	kr. 9.283.000
Budget resultat/Årets resultat	kr. 2.203.190	kr. -15.008.771	kr. 2.553.500

**NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGER OG FOR
BOLIGAKTIESELSKABER OG BOLIGANPARTSSELSKABER OMFATTET AF § 8
I LOV OM ANDELSBOLIGFORENINGER OG ANDRE BOLIGFÆLLESSKABER**

A/B Eriksgaard

Skemaet skal bruges af mulige købere i deres overvejelser om køb af andelsbolig. Derfor er det vigtigt, at skemaet udleveres så tidligt som muligt i processen.

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	13-03-2026
Der kan være vigtige nye oplysninger, som ikke fremgår af skemaet Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. den dato, der er nævnt ovenfor. Du skal være opmærksom på, at der siden denne dato kan være sket ændringer i oplysningerne i skemaet. Du skal endvidere være opmærksom på, at skemaet kan anvendes ved flere salg i samme regnskabsår. <i>Sker det skal foreningens bestyrelse oplyse alle <u>væsentlige ændringer</u> i de nøgleoplysninger, der fremgår af dette skema (f.eks. væsentlige ændringer i finansieringen eller ejendomsvurderingen), som bestyrelsen er bekendt med, når skemaet anvendes på ny. Denne oplysning skal gives i en særskilt erklæring (<u>bilag 3</u>) sammen med skemaet. Spørg bestyrelsen, hvis du er i tvivl, om du har fået oplysningerne.</i> Søg professionel rådgivning Du kan bruge skemaet til at få et overordnet billede af foreningen – dens økonomi, vedligeholdelse, lån, mv. Det er alle faktorer, der er vigtige for det samlede indtryk af foreningen. Herudover kan du bruge skemaet til at vurdere, om din egen personlige økonomi passer til foreningens økonomi – dvs. om du har råd til at bo i andelen nu og i de kommende år. Din egen boligafgift og andelsværdi Hvis foreningens udgifter og formue fordeles efter m², er det relativt let at beregne den grundlæggende boligafgift (uden forbedringer mv.) og andelsværdien for de forskellige andele i foreningen – også for den andel du påtænker at købe. Skemaets forklaringer viser sammenhængen. Læs foreningens kommentarer til sidst i skemaet Et nøgletalsskema belyser ikke alt. Læs derfor foreningens eventuelle kommentarer til sidst i skemaet.	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.	13-03-2026
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31-12-2025
Seneste regnskabsperiode	01-07-2024 – 30-06-2025

A1	Navn	A/B Eriksgaard
A2	Adresse	C/O DEAS A/S, Bellidavej 20, 2500 Valby
A3	CVR-nr.	21736546

	Antal	BBR Areal, m ²	Det samlede areal af alle andelshavernes boliger benyttes til beregning af en lang række nøgletal i skemaet. Nøgletallene viser, hvad andelshaverne i gennemsnit betaler i boligafgift pr. m ² andel, osv. Foreninger der fordeler udgifter og formue efter m ² kan bruge alle skemaets oplysninger til videre beregning af udgifter mv. pr. andel, jf. også forklaringerne til de enkelte felter.
B1	Andelsboliger	153	9.854
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	25	2.113
B4	Erhvervslejemål	5	742
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)		
B6	I alt	183	12.709

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige Indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒
C3	2 taglejligheder følger ikke oprindeligt indskud. Boligafgiftsstigninger for taglejligheder er derfor 40 af stigningen for øvrige. Fordelingstallet bruges til at fordele foreningens formue (andelsværdien) og udgifter (boligafgiften) mellem andelshaverne. Fordelingstallet for en andelsbolig til salg kan ses af oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z14 og Z15).			

D1	Foreningens stiftelsesår	1999
D2	Ejendommens opførelsesår	1939

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐ ☒
E2	Hvis foreningen skulle få meget alvorlige økonomiske problemer og f.eks. gå konkurs, kan du tabe købsprisen og i nogle tilfælde mere end det. Hvis du hæfter for mere end købsprisen, er det vigtigt at kende omfanget af denne yderligere hæftelse.	

	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien			
	☐	☒	☐	☐
F1B	Tidspunkt for værdiansættelsesprincip			
	03-06-2025			

	Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	
	☐	☒

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	394.500.000	31.041
F2B	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2C			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	55.939.465	4.402
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14	
Andelsboligforeningen kan anvende et af følgende fire forskellige værdiansættelsesprincipper når den skal opgøre ejendommens værdi:			
1. Den oprindelige anskaffelsespris for hele ejendommen.			
2. En valuarvurdering.			
3. Den senest ansatte offentlige ejendomsværdi.			
4. Den senest ansatte offentlige ejendomsværdi reguleret med udviklingen i nettoprisindekset.			
Ejendommens værdi indgår i beregningen af <i>andelsværdien</i> . (For at komme frem til andelsværdien (se K1) skal man blandt andet fratrække gældsposterne).			
En del af ejendommens værdi kan evt. tilskrives forbedringsarbejder, som foreningen har gennemført.			
Når foreningen skal beregne andelsværdien, vælger den i nogle tilfælde at afsætte "reserver" til at imødegå tab, mv. Det kaldes for <i>Generalforsamlingsbestemte reserver</i> . Disse reserver er ikke direkte penge (likvider), men kan for eksempel være en belåningsmulig.			
Foreningen kan bruge reserverne som en " <i>buffer</i> ", hvis f.eks. værdien af ejendommen skulle falde, eller hvis der er behov for ekstraordinær vedligeholdelse. Dermed vil f.eks. fald i værdien af ejendommen eller ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse ikke nødvendigvis påvirke andelshavernes andelsværdi (andelskronen).			
Jo større " <i>buffer</i> " i procent, jo mere stabil vil andelskronen kunne være.			

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒
Et "ja" i øverste række betyder, at andelsboligforeningen har modtaget offentligt tilskud. Hvis foreningen nedlægges kan disse offentlige tilskud kræves betalt tilbage. Et "ja" i midterste række betyder, at foreningen har modtaget offentligt tilskud til opførelsen af ejendommen efter en af de love fra årene 1918 - 1921, som gav mulighed for at yde sådanne tilskud. Der blev knyttet en række forpligtelser (tilskudsbestemmelser) til tilskuddet, bl.a. til anvendelse af overskud ved overdragelsen af de enkelte andele. Disse særlige forpligtelser er fastsat enten i foreningens vedtægter eller i en deklaration, og vedtægterne/deklarationen er tinglyst på ejendommen. Foreningen kan købe sig fri for disse forpligtelser ved at betale et bestemt frigørelsesbeløb efter lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. Frigørelsesbeløbet skal som hovedregel betales til kommunen. Foreningen bliver først omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i sin helhed efter et frikøb. Et "ja" i nederste række betyder, at der er tale om en ejendom, som er bygget på en grund købt af kommunen. Kommunen har betinget sig ret til at tilbagekøbe ejendommen på et bestemt tidspunkt, og denne ret er fastlagt i en tilbagekøbsklausul. Kommunens tilbagekøbspris svarer typisk til den oprindelige salgssum, dog evt. med tillæg af bygningserstatning. Det vil ofte være muligt for foreningen at få ophævet tilbagekøbsklausulen eller få udskudt tilbagekøbstidspunktet mod betaling til kommunen. Tilbagekøbsklausuler kaldes også for hjemfaldspligt Hvis ejendommen er pålagt tilskudsbestemmelser og/eller tilbagekøbsklausul, er det en god idé at søge rådgivning, så du bliver helt klar over, hvilken betydning det har for foreningen og dig som andelshaver.			

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	825
H2	Erhvervslejeindtægter	820
H3	Boliglejeindtægter	773

Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m² areal til foreningens driftsudgifter. En andel på 100 m² betaler i gennemsnit 100*825 kr. om året i boligafgift.

Nogle andelsboligforeninger udlejer lokaler til private eller til erhverv. Det kan være boliger, butikker eller garager, mv. Især udlejning til erhverv kan være en fordelagtig, men også usikker, indtægt. Hvis foreningens indtægter fra udlejning forsvinder, skal beløbet betales af andelshaverne. Jo mindre beløbet er, jo mindre udgør udlejningen en risiko for foreningens – og dermed for andelshavernes – økonomi. En andel på 100 m² modtager i gennemsnit 100*(820+773) kr. om året i lejeindtægt. Hvis indtægten fra f.eks. erhvervslejen forsvinder i en kortere eller længere periode vil andelens boligafgift alt andet lige skulle stige med 100*820 kr. i denne periode. Nogle foreninger sikrer sig mod udsving i boligafgiften som følge af midlertidigt lejetab, ved at have en højere opsparing.

	Ja	Nej
I Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?	☐	☒
Lejemål, der ikke kan udlejes, giver færre lejeindtægter for foreningen, jf. ovenfor.		

	2022/2023	2023/2024	2024/2025
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	315	215	-1.514

Et overskud er en opsparing, som kan bruges, hvis foreningen f.eks. får uforudsete udgifter. Hvis tallet er positivt spares der op (en del af opsparingen kan være brugt til afdrag på gælden), og hvis tallet er negativt, har foreningen haft underskud. Der vises tal for de sidste 3 år. Underskud enkelte år er almindeligt og kan være begrundet i f.eks. ekstraordinær vedligeholdelse (se M2). En andel på 100 m² opsparede i 2024/2025 100*-1.514 kr. af andelens boligafgift.

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	20.522
K2 Gæld ÷ omsætningsaktiver	15.522
K3 Teknisk andelsværdi	36.044

Andelsværdien er den gennemsnitlige værdi pr. m² andel. Beløbet svarer i princippet til den *friværdi* i foreningen, som du køber dig ind i.

Gælden er den *gæld* i foreningen, du som andelshaver skal være med til at afdrage og betale renter af.

Omsætningsaktiverne vil typisk bestå af summen af beløb foreningen har stående i banken, værdipapirer og beløb, som foreningen har til gode hos f.eks. lejere, andelshavere, SKAT, m.fl.

Den tekniske pris angiver den pris købere af andele skal betale, hvis man tager højde for, at både friværdi og gæld skal betales af andelshaveren. Når prisen beregnes på denne måde får man en pris, der kan sammenlignes med andre andelsboliger (der f.eks. kan have større eller mindre gæld). Man skal dog være opmærksom på, at prisen vil afspejle, at man i nogle foreninger ikke bare køber en bolig til sig selv, men også køber f.eks. erhvervslokaler/boliger/garageanlæg eller andet, der f.eks. udlejes til andre. Den højere pris vil i så fald modsvares af højere lejeindtægter, jf. H2 og H3.

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	☒	☐
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?	☒	☐
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	☒	☐
L4	hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?	☒	☐
L5	Er der opsparet midler til vedligeholdelsesarbejder, der kan anvendes uden påvirkning af boligafgiften?	☒	☐
Mange andelsboligforeninger udarbejder løbende en detaljeret plan for ejendommens vedligeholdelse og renovering. <u>Foreninger stiftet fra 1. juli 2018 skal udarbejde vedligeholdelses planer.</u> En teknisk rapport, der beskriver ejendommens stand, belyser hvilke vedligeholdelsesmæssige og byggetekniske risici, der kan være forbundet med at købe sig ind i andelsforeningen. Hvis foreningen har fået udarbejdet et eller flere af disse dokumenter, skal de udleveres til køber. Hvis foreningen vælger at udlevere materialet i papirform kan den nøjes med at udlevere konklusionerne, såfremt disse er dækkende for rapportens indhold. Hvis foreningens medlemmer har besluttet, at boligafgiften til næste år skal stige for eksempel pga. fremtidige vedligeholdelsesarbejder, vil det afspejle sig i oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z12).			

		2022/2023	2023/2024	2024/2025
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	42	80	54
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	1.383
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	42	80	1.437
En andelsboligforenings omkostninger til vedligeholdelse består dels af løbende vedligehold og dels af større planlagte vedligeholdelses- og renoveringsarbejder. Afhængig af ejendommens stand og de planlagte og besluttede arbejder skal der afsættes flere eller færre penge til vedligehold. Der kan være stor forskel på udgifterne til vedligeholdelse mellem årene. Ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder kan forklare enkeltstående underskud på driften (se under punkt J i tabellen). Sammenlign evt. med andre foreninger. <i>Bemærk at beløbene er opgjort for alle foreningens kvadratmeter (og ikke kun andels-m²). Det betyder, at du kan bruge dette tal til at vurdere, hvor meget foreningen sætter af til vedligeholdelse på hele ejendommen, men ikke til at se, hvor stor en andel af din boligafgift, der går til vedligeholdelse af ejendommen.</i>				
N	Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)	c		
Ejendommens energimæssige stand har betydning for dine varmeudgifter. Alt andet lige vil en højere energimæssig stand betyde lavere varmeudgifter for den enkelte andelshaver.				

4.FINANSIELLE FORHOLD

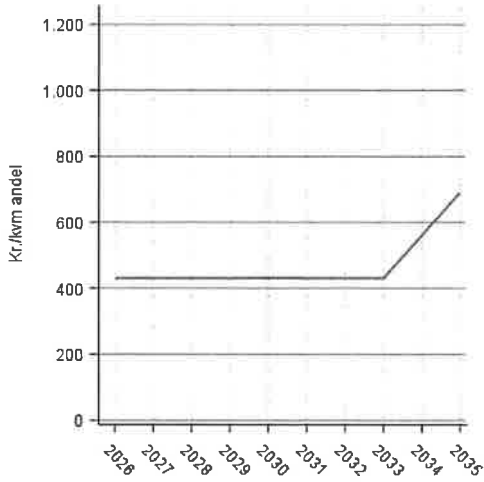
O

Lån og finansielle aftaler	Restgæld (Værdi ved indfrielse)	Afdrages pt. på gælden	Påbegyn- delse af afdrag	Rentetil- pasning periode	Næste rentetil- pasning	Restlø- betid, år
Realkreditlån, fastforrentet lån	77.672.199	Nej	Jul 34	0		28,50
Realkreditlån, fastforrentet lån	40.102.813	Nej	Mar 51			25,25
Banklån med fast rente	23.478.646	Nej		0		0,00
Banklån med variabel rente og variabel løbetid	0	Nej		0		0,00
I alt	141.253.658					
Tabellen giver en oversigt over foreningens lån og finansielle aftaler. For hvert lån vises <i>lånetype</i> (er der variabel eller fast rente osv.), <i>restgælden</i> (hvad koster det at indfri lånet/aftalen), <i>om der afdrages på gælden</i> , <i>restløbetid</i> i år.						

4.1 Afdrag

	%
Q Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:	0
Et afdragsfrit lån er et lån, hvor der i en del af lånets løbetid (f.eks. 10 år) ikke betales afdrag. Til gengæld er afdraget i lånets resterende løbetid (f.eks. 20 år) højere end et tilsvarende lån med afdrag over hele perioden (30 år). Hvis procenten er 100, afdrages på alle foreningens lån. Hvis procenten er 0, er alle foreningens lån afdragsfrie, og lånene er stadig så nye, at afdragsperioden ikke er påbegyndt. Procenter derimellem angiver, at der delvist afdrages på gælden. Procenter lavere end 100 betyder, at der i de kommende år vil ske stigninger i afdragsbetalingen, <i>med mindre foreningen omlægger sine lån og udskyder afdragene.</i>	

	2022/2023	2023/2024	2024/2025
R Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	138	115	0
Afdrag på gælden er en opsparing, som forøger andelenes værdi tilsvarende. I nogle tilfælde afdrager foreningen ekstraordinært på deres realkreditgæld. Det vil i så fald fremgå af nøgletallet. Tallene angiver, hvor meget der pt. afdrages. Fremtidige ændringer i afdragene fremgår af figur 1. En andel på 100 m² brugte i 2024/2025 100*0 kr. af andelens boligafgift til afdrag på gælden (opsparing, der gør andelen mere værd).			

S	Figur 1. Ydelsesprofil																						
Figuren viser, hvor meget der skal betales i renter, afdrag og bidrag pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet). Hvis kurven "hopper" kan det f.eks. skyldes, at - betalingen af afdrag på et af foreningens (afdragsfrie) lån påbegyndes (kurven springer op), eller - at et af foreningens lån er tilbagebetalt (kurven springer ned). Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m². Du kan under alle omstændigheder beregne den <i>gennemsnitlige betydning</i> for den årlige boligafgift i foreningen. "Hopper" kurven f.eks. 100 kr. op, vil det umiddelbart betyde, at den <i>gennemsnitlige</i> årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden. Hvis foreningen har mulighed for det, kan den eventuelt omlægge sine lån, sådan at eksempelvis afdragsbetalingen udskydes til senere.																							
 <table border="1"> <caption>Data for Figur 1. Ydelsesprofil</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Kr./km andel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2026</td><td>450</td></tr> <tr><td>2027</td><td>450</td></tr> <tr><td>2028</td><td>450</td></tr> <tr><td>2029</td><td>450</td></tr> <tr><td>2030</td><td>450</td></tr> <tr><td>2031</td><td>450</td></tr> <tr><td>2032</td><td>450</td></tr> <tr><td>2033</td><td>700</td></tr> <tr><td>2034</td><td>750</td></tr> <tr><td>2035</td><td>850</td></tr> </tbody> </table>		År	Kr./km andel	2026	450	2027	450	2028	450	2029	450	2030	450	2031	450	2032	450	2033	700	2034	750	2035	850
År	Kr./km andel																						
2026	450																						
2027	450																						
2028	450																						
2029	450																						
2030	450																						
2031	450																						
2032	450																						
2033	700																						
2034	750																						
2035	850																						

4.2 Renteusikkerhed

T

Figur 2. Ydelsesprofil ved renteændringer

Figuren viser betydningen for betalingen på lånene pr. m² andel, hvis renten stiger med 1 pct.point eller falder med 1 pct.point.

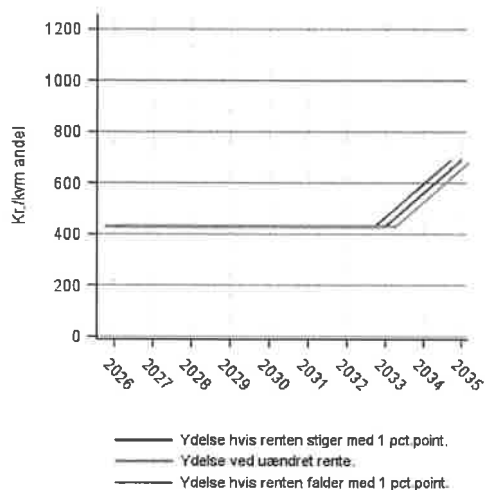
Betydningen af en rentestigning kan aflæses af den røde kurve.

Betydningen af et rentefald kan aflæses af den grønne kurve.

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for den årlige boligafgift i foreningen. Stiger ydelsen f.eks. med 100 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at den *gennemsnitlige* årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

(Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m²).

Nogle foreninger har en opsparing, der kan bruges på at betale de stigende udgifter som følge af rentestigninger. I det tilfælde vil boligafgiften ikke nødvendigvis stige ved stigende renter.

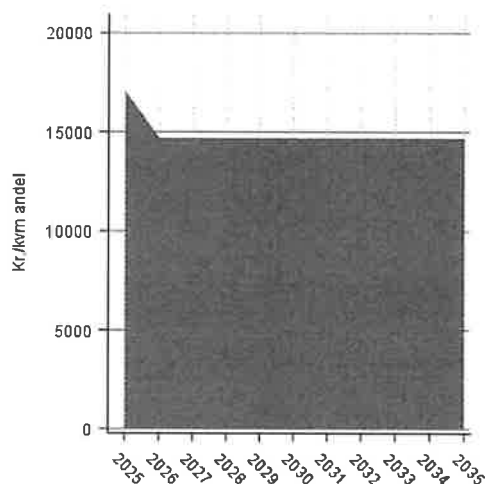


4.3 Formueusikkerhed

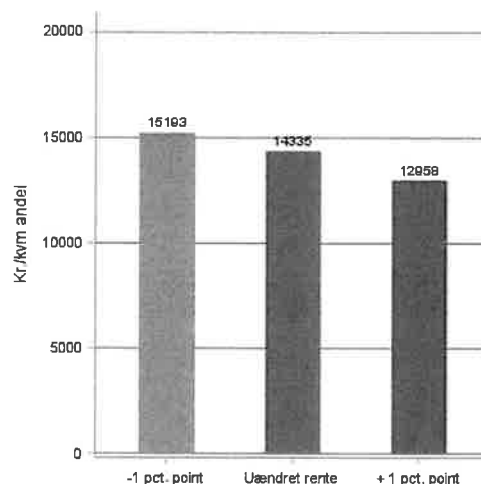
U

Figur 3. Udvikling i restgæld

A) Udviklingen i foreningens nominelle restgæld.



B) Værdien af foreningens restgæld ved indfrielse.



Figuren til venstre (figur a) viser udviklingen i foreningens *nominelle* gæld pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet). Gælden reduceres år for år, hvis der afdrages på gælden.

Figuren til højre (figur b) viser værdien af foreningens gæld når renten ændres. Renteændringer på gælden har betydning for foreningens regnskab (gælden ved indfrielse) og kan have betydning for andelsværdien. Der er vist tre eksempler:

- Den blå søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten er uændret (14.335 kr./m²-andel).
- Den grønne søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten falder 1 pct.point (15.193 kr./m²-andel).
- Den røde søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten stiger 1 pct.point (12.958 kr./m²-andel).

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for værdien af andelshavernes gæld.

Hvis fordelingen af foreningens formue og gæld sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din del af gælden ved at gange op med din boligs m². Stiger gælden f.eks. med 1.000 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at gælden for en andelsbolig på 100 m² i *gennemsnit* stiger med 100.000 kr.

5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

V

Bemærkninger

Ingen bemærkninger

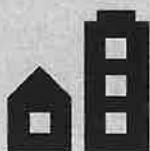


A/B Eriksgaard
ved/Howden Forsikringsmægler Ejendomme A/S
Nørgaardsvej 30 3
2800 Kongens Lyngby

Police

Policenummer 5734903
Kundenummer 3302735813
Gælder fra 1. december 2024
Udskrivningsdato 17. december 2024
Kundeansvarlig Howden Fors.Mægler Ejendom.
Kundeansvarlig i Gjensidige Peter Stets

Forsikringstager: A/B Eriksgaard , Jenagade 1-15, 2300 København S, Danmark

Ejendomsforsikring

- Beboelsesbygning - Holmbladsgade 102, 2300 København S
- Beboelsesbygning - Jenagade 11, 2300 København S
- Beboelsesbygning - Jenagade 1, 2300 København S

Pris

Helårlig pris i kroner (2024)

Præmie ekskl. gebyrer, afgifter og bidrag	180.971,00
Skadeforsikringsafgift til staten	1.990,67
Årlig Stormflods-/stormfaldsafgift	40,00
I alt	183.001,67

Gebyr ved indgåelse af aftalen betales ved køb af forsikringen.
Øvrige administrationsgebyrer, afgifter og bidrag betales løbende.

Betingelser

- Type af dokument: Kopi
 - Aftaleperiode: 3-årig
 - Udløb: 01.12.2027
 - Hovedforfald: 1. december
 - Termin: Helårlig
 - Forsikringsbetingelser: 3602
- Forsikringsbetingelserne findes på www.gjensidige.dk
- Specielt for denne police gælder aftale: Gjensidige aftale 3.0

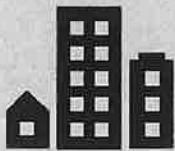
Anmeld skade

Du kan anmelde din skade hurtigt og enkelt på www.gjensidige.dk hele døgnet. Har du brug for at tale med os, kan du ringe til os på 70 10 90 09. Vores åbningstider finder du på hjemmesiden.

A/B Eriksgaard
ved/Howden Forsikringsmægler Ejendomme A/S
Nørgaardsvej 30 3
2800 Kongens Lyngby

Police
Policensnummer 5734903
Kundenummer 3302735813
Gælder fra 1. december 2024
Udskrivningsdato 17. december 2024
Kundeansvarlig Howden Fors.Mægler Ejendom.
Kundeansvarlig i Gjensidige Peter Stets

Forsikringstager: A/B Eriksgaard , Jenagade 1-15, 2300 København S, Danmark



Ejendomsforsikring

Beboelsesbygning: Holmbladsgade 102, 2300 København S

- Private andelsboligforeninger
- Matrikelnr. 3843, Sundbyøster

Pris	
Helårlig pris i kroner (2024)	
Præmie ekskl. gebyrer, afgifter og bidrag	62.714,00

Forsikringen	Dækker
Bygningsbrand	✓
Anden bygningsskade	✓
Svampe- og insektskade	✓
Stikledning og rørskade	✓
Anden pludselig skade	✓

Forudsætninger på næste side

Specifikation - bygninger

Bygn. Tag	Ydervæg	Friture	Opført	Moms	Tarif-areal m²	Antal etager / - sum i kr.	Forsikringsform	
1	Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifereternit)	Mursten (tegl, kalksten, cementsten)	Nej*	1939	Nej	4471	5	Nyværði

Betegnelse: Holmbladsgade 102

Anvendelse: Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne)

* Vi har noteret, at der i bygningen ikke drives virksomhed med drift af kommercielt køkken, hvor der anvendes friture.

Forsikringen dækker

Risikobetingelser R406212	Omfatter bygning nr.	Selvrisiko i kr.
Bygningsbrand	Alle	Nej
Anden bygningsskade	Alle	Se betingelser
Svampe- og insektskade	Alle	Nej
Stikledning og rørskade	Alle	Se betingelser
Anden pludselig skade	Alle	12.384
Forsikringssum og selvrisiko gælder pr. udstedelsesdato.		

Forsikringssummer

	Forsikringssum
Husejeransvar (hvis Anden bygningsskade er omfattet)	10.000.000
Huslejetab	3.638.555
Lovliggørelse	3.638.555
Oprydning	2.062.285
Jord	2.667.716
Kunstnerisk udsmykning	364.214
Sædvanligt tilbehør til driften	364.214
Haveanlæg	364.214
Legeredskaber	364.214
Lejede affaldscontainere	60.901
Byggeprojekter	1.213.249
Genhusning	150.000
Låseomstilling (hvis Anden bygningsskade er omfattet)	91.949
Skilte og lysstandere	60.901
Retshjælp (kun for ejer-/andelsbolig)	500.000
Rengøring/reparation efter dødsfald	182.704
Vasketøj	31.048
Løsøre i beboerlokale	364.214



Forsikringssummer

	Forsikringssum
Bestyrelsesansvar (kun for ejer-/andelsbolig)	2.500.000
Kriminalitet (kun for ejer-/andelsbolig)	350.000

Forsikringssum er gældende pr. udstedelsesdato. Forsikringssummerne er gældende såfremt de dækninger de knytter sig til er valgt. Du kan se i dine forsikringsbetingelser hvilke dækninger der knytter sig til forsikringssummerne.

Supplerende oplysninger

Forsikringssted:

Jenagade 1-15, Nymberggade 4-12, Bremensgade 1-3,
Holmbladsgade 102-108, 2300 København S.

Bygningsbrand

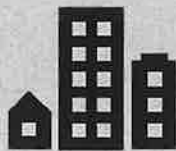
- Huslejetab, meromk, genhusn. 24 mdr
Dækningsperioden for huslejetab og
meromkostning til genhusning er udvidet til 24
måneder.

A/B Eriksgaard
ved/Howden Forsikringsmægler Ejendomme A/S
Nørgaardsvej 30 3
2800 Kongens Lyngby

Police
Policenummer 5734903
Kundennummer 3302735813
Gælder fra 1. december 2024
Udskrivningsdato 17. december 2024
Kundeansvarlig Howden Fors.Mægler Ejendom.
Kundeansvarlig i Gjensidige Peter Stets

Forsikringstager: A/B Eriksgaard , Jenagade 1-15, 2300 København S, Danmark

Ejendomsforsikring



Beboelsesbygning: Jenagade 11, 2300 København S

- Private andelsboligforeninger
- Matrikelnr. 3841, Sundbyøster

Pris

Helårlig pris i kroner (2024)

Præmie ekskl. gebyrer, afgifter og bidrag 66.895,00

Forsikringen

Dækker

Bygningsbrand	✓
Anden bygningsskade	✓
Svampe- og insektskade	✓
Stikledning og rørskade	✓
Anden pludselig skade	✓

Forudsætninger på næste side

**Specifikation - bygninger**

Bygn. Tag	Ydervæg	Friture	Opført	Moms	Tarif-areal m ²	Antal etager / -	Forsikringsform sum i kr.
1	Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifereternit)	Mursten (tegl, kalksten, cementsten)	Nej*	1939	Nej	4860	5 Nyværdi

Betegnelse: Jenagade 11

Anvendelse: Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne)

* Vi har noteret, at der i bygningen ikke drives virksomhed med drift af kommercielt køkken, hvor der anvendes friture.

Forsikringen dækker

Risikobetingelser R406212	Omfatter bygning nr.	Selvrisko i kr.
Bygningsbrand	Alle	Nej
Anden bygningsskade	Alle	Se betingelser
Svampe- og insektskade	Alle	Nej
Stikledning og rørskade	Alle	Se betingelser
Anden pludselig skade	Alle	12.384

Forsikringssum og selvrisko gælder pr. udstedelsesdato.

Forsikringssummer

	Forsikringssum
Husejeransvar (hvis Anden bygningsskade er omfattet)	10.000.000
Huslejetab	3.638.555
Lovliggørelse	3.638.555
Oprydning	2.062.285
Jord	2.667.716
Kunstnerisk udsmykning	364.214
Sædvanligt tilbehør til driften	364.214
Haveanlæg	364.214
Legeredskaber	364.214
Lejede affaldscontainere	60.901
Byggeprojekter	1.213.249
Genhusning	150.000
Låseomstilling (hvis Anden bygningsskade er omfattet)	91.949
Skilte og lysstandere	60.901
Retshjælp (kun for ejer-/andelsbolig)	500.000
Rengøring/reparation efter dødsfald	182.704
Vasketøj	31.048
Løsøre i beboerlokale	364.214



Forsikringssummer

	Forsikringssum
Bestyrelsesansvar (kun for ejer-/andelsbolig)	2.500.000
Kriminalitet (kun for ejer-/andelsbolig)	350.000

Forsikringssum er gældende pr. udstedelsesdato. Forsikringssummerne er gældende såfremt de dækninger de knytter sig til er valgt. Du kan se i dine forsikringsbetingelser hvilke dækninger der knytter sig til forsikringssummerne.

Bygningsbrand

- Huslejetab, meromk, genhusn. 24 mdr
Dækningsperioden for huslejetab og meromkostning til genhusning er udvidet til 24 måneder.

A/B Eriksgaard
ved/Howden Forsikringsmægler Ejendomme A/S
Nørgaardsvej 30 3
2800 Kongens Lyngby

Police

Policensummer 5734903
Kundenummer 3302735813
Gælder fra 1. december 2024
Udskrivningsdato 17. december 2024
Kundeansvarlig Howden Fors.Mægler Ejendom.
Kundeansvarlig i Gjensidige Peter Stets

Forsikringstager: A/B Eriksgaard , Jenagade 1-15, 2300 København S, Danmark

Ejendomsforsikring



Beboelsesbygning: Jenagade 1, 2300 København S

- Private andelsboligforeninger
- Matrikelnr. 3842, Sundbyøster

Pris

Helårlig pris i kroner (2024)

Præmie ekskl. gebyrer, afgifter og bidrag **51.362,00**

Forsikringen

Dækker

Bygningsbrand	✓
Anden bygningsskade	✓
Svampe- og insektskade	✓
Stikledning og rørskade	✓
Anden pludselig skade	✓

Forudsætninger på næste side

Specifikation - bygninger

Bygn. Tag	Ydervæg	Friture	Opført	Moms	Tarif-areal m ²	Antal etager	Forsikringsform / - sum i kr.
1	Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifereternit)	Mursten (tegl, kalksten, cementsten)	Nej*	1939	Nej	3422	5 Nyværði

Betegnelse: Jenagade 1

Anvendelse: Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (vandret adskillelse m. ellem enhederne)

* Vi har noteret, at der i bygningen ikke drives virksomhed med drift af kommercielt køkken, hvor der anvendes friture.

Forsikringen dækker

Risikobetingelser R406212	Omfatter bygning nr.	Selvrisiko i kr.
Bygningsbrand	Alle	Nej
Anden bygningsskade	Alle	Se betingelser
Svampe- og insektskade	Alle	Nej
Stikledning og rørskade	Alle	Se betingelser
Anden pludselig skade	Alle	12.384

Forsikringssum og selvrisiko gælder pr. udstedelsesdato.

Forsikringssummer

	Forsikringssum
Husejeransvar (hvis Anden bygningsskade er omfattet)	10.000.000
Huslejetab	3.638.555
Lovliggørelse	3.638.555
Oprydning	2.062.285
Jord	2.667.716
Kunstnerisk udsmykning	364.214
Sædvanligt tilbehør til driften	364.214
Haveanlæg	364.214
Legeredskaber	364.214
Lejede affaldscontainere	60.901
Byggeprojekter	1.213.249
Genhusning	150.000
Låseomstilling (hvis Anden bygningsskade er omfattet)	91.949
Skilte og lysstandere	60.901
Retshjælp (kun for ejer-/andelsbolig)	500.000
Rengøring/reparation efter dødsfald	182.704
Vasketøj	31.048
Løsøre i beboerlokale	364.214

Forsikringssummer

	Forsikringssum
Bestyrelsesansvar (kun for ejer-/andelsbolig)	2.500.000
Kriminalitet (kun for ejer-/andelsbolig)	350.000

Forsikringssum er gældende pr. udstedelsesdato. Forsikringssummerne er gældende såfremt de dækninger de knytter sig til er valgt. Du kan se i dine forsikringsbetingelser hvilke dækninger der knytter sig til forsikringssummerne.

Bygningsbrand

- Huslejetab, meromk, genhusn. 24 mdr
Dækningsperioden for huslejetab og meromkostning til genhusning er udvidet til 24 måneder.



danskglasforsikring

A/B Eriksgaard
C/o Hupfeld Ejendomsadmin A/s
Viemosevej 62
2610 Rødovre

Policenr. : 222
Kundenr. : 411
Udskriftsdato : 15.11.2024

Police - Glasforsikring

Udstedelsesårsag: Ændring pr. 01.12.2024

Forsikringssteder: Se særlige betingelser

Tegningsperiode: 3-årig med udløb 01.12.2027

Momspligtig: Nej

Forsikringen omfatter

Virksomhedstype	Ejendom u/erhverv	Antal boliger	178
Samlet boligareal m²	16020		

Forsikringen dækker:

Glasdækning	Ja	Keramiske kogeplader	Ja
Sanitetsdækning	Ja	Altandækning	Nej
Udestuer	Nej	Kosmetisk dækning	Ja

Selvrisiko

Selvrisiko glasdækning	0 kr.	Selvrisiko keramiske kogeplader	0 kr.
Selvrisiko kosmetisk dækning	1.000 kr.	Selvrisiko sanitetsdækning	0 kr.

Betalingsoplysninger

Hovedforfald	01.12.	Betales	Helårlig
Årspræmie inkl. afgifter	10.057,22 kr.	Afgifter	109,41 kr.

Betingelser

Forsikringsbetingelser	G.40.01 og S.40.01
------------------------	--------------------

2024-11-15 02:31:13



danskglasforsikring

Særlige betingelser

Forsikringssteder:

Nyrnberggade 4-12, 2300 København S
Bremensgade 1-3, 2300 København S
Holmbladsgade 102-108, 2300 København S
Jenagade 1-15, 2300 København S

3-årig tegning:

Forsikringen er tegnet for en 3-årig periode, og i den forbindelse er der givet en rabat på 5% af præmien. Såfremt forsikringen opsiges af forsikringstager inden den 3-årige tegningsperiode udløber, bortfalder rabatten for hele perioden, således at den for lidt betalte præmie opkræves hos forsikringstager eller modregnes i en eventuel ristorno.

Keramiske/induktions kogeplader og ovnlåger:

Keramiske/induktions kogeplader samt glas i ovnlåge er dækket mod brud, så længe komfuret/ovnen står på sin blivende plads på forsikringsstedet.

Et brud skal være opstået ved en pludselig, uforudset og udefrakommende hændelse. Slid, ælde, ridser/afskalning eller skader som følge af temperaturpåvirkning og kosmetiske skader er forsikringen uvedkommende.

Der henvises i øvrigt til forsikringens almindelige forsikringsbetingelser.

Sanitet i beboelsesejendomme:

Fastmonterede håndvaske, toiletkummer, badekar og bideter samt fastmonterede spejle, glas i brusekabine og glashylder på toilet/badeværelse samt fastmonterede køkkenvaske er meddækket mod brud, der gør disse uanvendelige. Genstande af stål eller andet metal er ikke omfattet af dækningen.

Et brud skal være opstået ved en pludselig, uforudset og udefra kommende hændelse. Slid, ælde, ridser/afskalning eller skader som følge af temperaturpåvirkning og kosmetiske skader er forsikringen uvedkommende.

Der henvises i øvrigt til forsikringens almindelige forsikringsbetingelser.

Keramiske kogeplader - NORTH Risk A/S:

Dækningen for glaskeramiske kogeplader og ovnlåger er præmiefri under forudsætning af, at forsikringen er betjent af NORTH Risk A/S.

Undtaget fra dækning:

Uoplukselige tagruder/ovenlyskupler samt glas der bruges som udvendig beklædning uden på isolering, murværk eller anden bagvedliggende væg- eller tagopbygning er ikke omfattet af forsikringen.

Kosmetiske skader:

Glasforsikringen er udvidet til at dække udskiftning af ruder efter hærværksskade, der består af ridser, furer eller anden kosmetisk beskadigelse, som ikke kan fjernes. Der er en selvrisiko på kr. 1.000,- pr. skade for denne dækning.

Der kan maksimalt udbetales kr. 50.000,- pr. forsikringsår for kosmetiske skader.

Det er en forudsætning, at hærværket er anmeldt til politiet.

Ruder i erhvervslejemål - NORTH Risk A/S

Forsikringen er udvidet til at omfatte udvendige ruder i erhvervslejemål i de perioder, hvor



danskglasforsikring

lokalerne ikke er udlejet.

Dækningen er under forudsætning af, at forsikringen er betjent af NORTH Risk A/S.

Glaslåger i vinkøleskabe - NORTH Risk A/S:

Forsikringsbetingelsernes punkt 1.0 er udvidet til også at omfatte glaslåger monteret i vinkøleskabe i privat beboelse.

Dækningen er under forudsætning af, at forsikringen er betjent af NORTH Risk A/S.

Ejendom uden erhverv:

Forsikringen omfatter - bortset fra ruder i erhvervslokaler - samtlige ruder i ejendommen, såvel ruderne i de 178 lejligheder, som ejendommens fællesruder dvs. trappe-, kælder-, tag- og gadedørsruder etc.

Den beregnede præmie forudsætter, at lejlighederne helt eller overvejende anvendes til beboelse.

Forsikringen omfatter ikke følgende ruder/glastyper:

Læskærme herunder altanglas, baldakiner, glasmalier og ruder med særlig forarbejdning, ruder i jernrammer, glasmursten, drivhuse samt glas i solfangere.

Tilbygning eller forandring af den forsikrede ejendom eller dens anvendelse, herunder ændring af glasset, skal snarest anmeldes til selskabet, for at dette kan fastsætte den herefter gældende præmie.

Forsikringsformidler

Denne police er tegnet via forsikringsformidler.

I den forbindelse bemærkes, at oplysninger afgivet af formidleren i henhold til de til enhver tid gældende regler om god skik, sidestilles med oplysninger afgivet af kunden selv.

Policedokumenter, præmieopkrævninger og andre meddelelser vedrørende nærværende forsikring fremsendes gennem:

Howden Forsikringsmægler
Ejendomme A/S
Nørgaardsvej 30
2800 Kongens Lyngby

2024-11-15 02:31:13



Energistyrelsen

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

ENERGIMÆRKE OG FORSLAG TIL ENERGIFORBEDRINGER

Jenagade 11-15 & Nyrnberggade 4-12
Jenagade 11
2300 København S

DIN BYGNING HAR
ENERGIMÆRKE

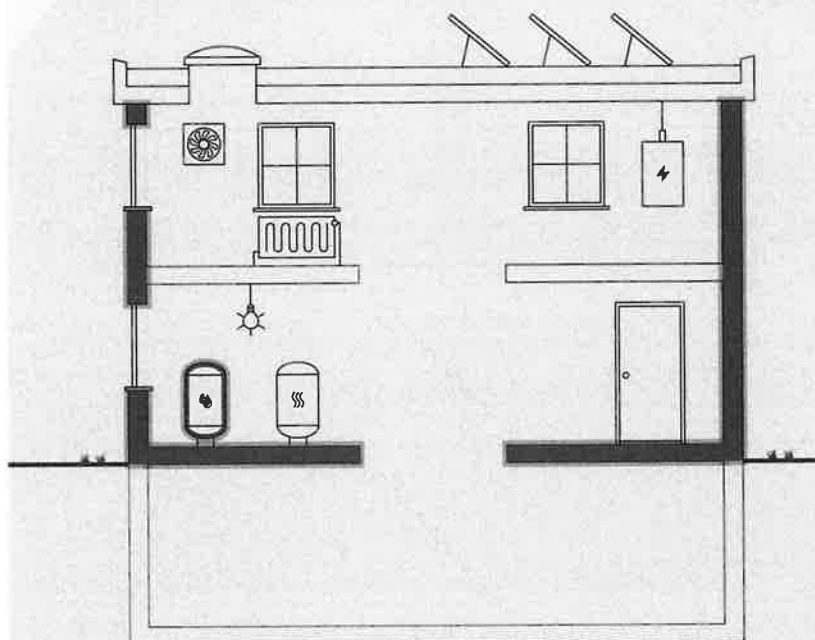
B

177

Du betaler hvert år **111.000 kr.**
mere, end du behøver i energiudgifter*

ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

- 1 Isolering af brugsvandsrør og cirkulationsledning (stigstreng) op til 20 mm**
Årlig besparelse: 20.000 kr.
Investering: 53.300 kr.
- 2 Isolering af uisoleret gulv af beton mod uopvarmet kælder med 100 mm isolering**
Årlig besparelse: 8.900 kr.
Investering: 63.200 kr.
- 3 Indvendig efterisolering af uisolerede brystninger med 75 mm**
Årlig besparelse: 4.100 kr.
Investering: 134.100 kr.



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

BYGNINGENS ENERGIFORBRUG*

	I DAG	EFTER RENTABLE TILTAG	DU SPARER ÅRLIGT
Fjernvarme	464.800 kr.	353.900 kr.	110.900 kr.
El til andet	248.300 kr.	248.200 kr.	100 kr.
Overskud fra solceller	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Samlet energiudgift	713.100 kr.	602.100 kr.	111.000 kr.
Samlet CO ₂ -udledning	49,45 ton	40,00 ton	9,45 ton

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

FORBEDRING AF ENERGIMÆRKET VED GENNEMFØRELSE AF ALLE RENTABLE FORSLAG:



Adresse
Jenagade 11
2300 København S

Energimærkningsnummer
311884318

Gyldighedsperiode
26. februar 2026 - 26. februar 2036

Udarbejdet af
TÜV SÜD Domutech A/S
CVR-nr.: 35047301

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

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

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

STATUS OG FORBEDRINGER

ISOLERING AF BRUGSVANDSRØR OG CIRKULATIONSLEDNING (STIGSTRENGE) OP TIL 20 MM

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



Besparelse
20.000 kr./årligt



CO2-reduktion
1.695 kg./årligt



Investering
53.300 kr.



Renoveringstid
Mere end 2 uger

ISOLERING AF UISOLERET GULV AF BETON MOD UOPVARMET KÆLDER MED 100 MM ISOLERING

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



Besparelse
8.900 kr./årligt



CO2-reduktion
750 kg./årligt



Investering
63.200 kr.



Renoveringstid
Fra 2 dage til 1 uge

INDVENDIG EFTERISOLERING AF UISOLEREDE BRYSTNINGER MED 75 MM

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



Besparelse
4.100 kr./årligt



CO2-reduktion
343 kg./årligt



Investering
134.100 kr.



Renoveringstid
Fra 1 uge til 2 uger

RÅD OM FINANSIERING

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

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

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

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

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

Adresse

Jenagade 11
2300 København S

Energimærkningsnummer

311884318

Gyldighedsperiode

26. februar 2026 – 26. februar 2036

Udarbejdet af

TÜV SÜD Domutech A/S
CVR-nr.: 35047301

ALLE RAPPORTENS ANBEFALINGER

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

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

SIDE 3 - BILAG

RENTABLE RENOVERINGSFORSLAG			
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE*	INVESTERING	REDUKTION I ÅRLIGT UDLEDT CO ₂
MASSIVE YDERVÆGGE Indvendig efterisolering af massive ydervægge med 75 mm	70.400 kr.	2.208.200 kr.	5.998 kg CO ₂
MASSIVE YDERVÆGGE Indvendig efterisolering af uisolerede brystninger med 75 mm	4.100 kr.	134.100 kr.	343 kg CO ₂
MASSIVE VÆGGE MOD UOPVARMEDE RUM Efterisolering af vægge mod uopvarmet rum i kælder med 75 mm isolering	5.300 kr.	70.600 kr.	445 kg CO ₂
ETAGEADSKILLELSE Isolering af uisoleret gulv af beton mod uopvarmet kælder med 100 mm isolering	8.900 kr.	63.200 kr.	750 kg CO ₂
VARMTVANDSRØR Isolering af brugsvandsrør og cirkulationsledning (stigstreng) op til 20 mm	20.000 kr.	53.300 kr.	1.695 kg CO ₂
ANDRE FORSLAG DER KAN VÆRE RENTABLE, HVIS DE UDFØRES SAMMEN MED ANDRE RENOVERINGER			
KÆLDER YDERVÆGGE Udvendig efterisolering af kælderydervægge mod jord med 200 mm	800 kr.		66 kg CO ₂

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

Adresse

Jenagade 11
2300 København S

Energimærkningsnummer

311884318

Gyldighedsperiode

26. februar 2026 - 26. februar 2036

Udarbejdet af

TÜV SÜD Domutech A/S
CVR-nr.: 35047301

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 4 - BILAG

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

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

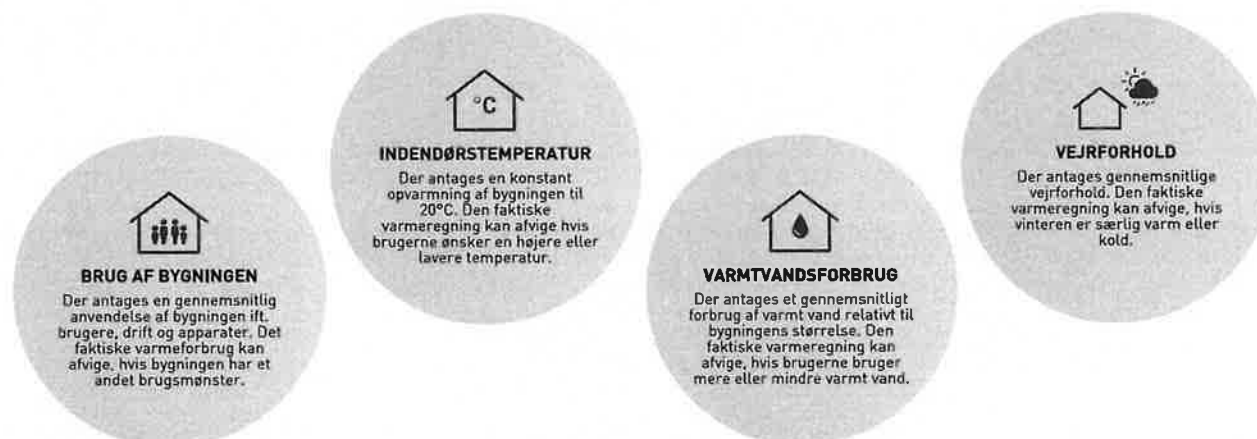
DERFOR SKAL DU GENNEMFØRE ENERGIFORBEDRINGER:



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

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

FIRE ÅRSAGER TIL AT BYGNINGENS FAKTISKE VARMEREGNING KAN AFVIGE FRA DET BEREGNEDE ENERGIBEHOV I RAPPORTEN:



Adresse
Jenagade 11
2300 København S

Energimærkningsnummer
311884318

Gyldighedsperiode
26. februar 2026 – 26. februar 2036

Udarbejdet af
TÜV SÜD Domutech A/S
CVR-nr.: 35047301

BAGGRUNDSINFORMATION

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT
STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 5 - BILAG



BYGNINGSBESKRIVELSE / Jenagade 11, 2300 København S

ADRESSE

Jenagade 11, 2300 København S

BYGNINGENS ANVENDELSE I FØLGE BBR

Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus [140]

KOMMUNE NR. 101	BFE NR. 6017324	BYGNINGS NR. 1	BOLIGAREAL I BBR 4850 m ²	ERHVERVSAREAL I BBR 0 m ²
OPFØRELSESÅR 1939	OPVARMET BYGNINGSAREAL 4944 m ²	HERAF TAGETAGE OPVARMET 668 m ²	HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET 36 m ²	UOPVARMET KÆLDERETAGE 788 m ²
ÅR FOR VÆSENTLIG RENOVERING Ikke angivet	VARMEFORSYNING Fjernvarme	SUPPLERENDE VARME Ingen		



ENERGIMÆRKE



ENERGIMÆRKE EFTER RENTABLE BESPARELSESFORSLAG



ENERGIMÆRKE EFTER ALLE BESPARELSESFORSLAG

BYGNINGENS BEREGNED ENEGIBEHOV

Opvarmning

FORSYNINGFORM Fjernvarme	VARMEBEHOV I kWh 436.570	OMREGNET TIL ENERGIEHED FOR FORSYNINGSFORM 436,57 MWh fjernvarme
-----------------------------	-----------------------------	---

Andre energibehov

EL TIL ANDET*	kWh
El til bygningsdrift	718
El til forbrug	124.019
VE-PRODUKTION	kWh
Overskudsproduktion	17.768

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

Adresse

Jenagade 11
2300 København S

Energimærkningsnummer

311884318

Gyldighedsperiode

26. februar 2026 - 26. februar 2036

Udarbejdet af

TÜV SÜD Domutech A/S
CVR-nr.: 35047301

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 6 - BILAG

ANVENDTE ENERGIPRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Anvendte energipriser ved beregning af energibesparelserne i denne rapport:

Fjernvarme

763 kr. pr. MWh

Fast afgift: 131.701 kr. pr. år

Elektricitet til andet end opvarmning

1,99 kr. pr. kWh

Fjernvarmeprisen er anvendt fra nyeste tarifblad samme dato som energimærket er beregnet.

Elpriser i dette energimærke er baseret på et landsdækkende gennemsnit. Forbruget "el til andet" er beregnet ud fra et landsdækkende gennemsnit, baseret på størrelsen af boligen og prisen på el i området. El til andet indgår ikke beregningen af energimærket og påvirker derfor ikke energimærkets karakter.

Priserne på forbedringsforslag er estimeret og det anbefales at der indhentes priser fra forskellige leverandører, da disse erfaringsmæssigt kan svinge en del.

Det kan ikke forudsættes at kommende ejere anvender samme leverandør, og dermed opnår samme energipris, som bygningsejeren der rekvirerede energimærket. Den aktuelle energipris kan for bygninger, som har el som primær forsyning, og hvor dette fremgår af BBR-meddelelsen, være den reducerede elpris.

Alle priser er inkl. moms.

Priserne, afsat i nærværende energimærke, bygger i hovedsagen på Molios prisbøger. Disse prisbøger er markedsstandard for prissætning vedr. bygninger og bygningsrenovering i Danmark. Priserne afspejler derfor det indeværende års prisbøger. Hvis mærket er ældre - og i situationer med voldsomme fluktuationer i prisudviklingen - kan prissætningen i energimærket være ude af trit med de aktuelle priser. Det er derfor altid en god praksis at indhente konkrete og bindende tilbud på evt. energiforbedringer. Rentabiliteten af forslagene vil formentlig ikke blive påvirket i det væsentlige, da energipriserne ofte følger samme mønster som priserne i byggeriet.

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Denne rapport indeholder ikke oplysninger om det faktiske forbrug, da det ikke er blevet gjort tilgængeligt for energikonsulenten ved udførelsen af energimærket.

FIRMA

Firmanummer: 600402

CVR-nummer: 35047301

TÜV SÜD Domutech A/S
Johanne Møllers Passage 1, 3. sal
1799 København V

www.tuvsud.com/da-dk
info.dk-BLS@tuvsud.com
tlf. 60 555 444

Ved energikonsulent
Cecilie Drost

RAPPORTENS GYLDIGHED

Gyldig fra 26. februar 2026 til den 26. februar 2036

KLAGEMULIGHEDER

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

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

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

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

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

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

Adresse

Jenagade 11
2300 København S

Energimærkningsnummer

311884318

Gyldighedsperiode

26. februar 2026 - 26. februar 2036

Udarbejdet af

TÜV SÜD Domutech A/S
CVR-nr.: 35047301

**FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I
ENERGIBESPARELSE**

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

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

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

DESTRUKTIVE UNDERSØGELSER

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

BEHANDLING AF OPLYSNINGER

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

<https://ens.dk/analyser-og-statistik/lovgivning-om-energimaerkning>

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 8 - BILAG

Formålet med energimærkning af eksisterende bygninger er at fremme energibesparelser i Danmarks bygningsmasse. En energimærkning består af to dele, der tilsammen belyser en bygningens energimæssige tilstand og dens besparelspotentiale:

1. En del hvorved bygningen indplaceres på energimærkeskalaen.
 2. En del som indeholder forslag til energiforbedrende og energibesparende tiltag i bygningen.
- Energimærkninger giver desuden ejere, lejere og overdragere af bygninger eller bygningsenheder et sammenligningsgrundlag til at vurdere bygningers energimæssige ydeevne.

Energimærkningsrapporten er beregnet ud fra en standardiseret beregningsmetode, udviklet af SBI (Institut for Byggeri, By og Miljø - BUILD). Det specifikke energibehov (kWh/m²) er et udtryk for bygningens energimæssige status og danner dermed energimærket.

GENERELLE KOMMENTARER:

Ejendommen er en etageboligbygning i 5,5 plan, opført i 1939. Tagetage er renoveret/ombygget til lejligheder i år ca. 2007-2008 iht. tegningsmateriale.

Bygningen har SAVE-5 bevaringsværdi.

Ved besigtigelsen var der adgang til lejlighederne beliggende Nyrnberggade 8, 2. TH., Nyrnberggade 8, 3. TV., og Nyrnberggade 8, 5. TV. samt kældre.

Energimærkningsrapporten er beregnet på baggrund af markopmålinger, gennemgang af bygningskonstruktioner, relevante oplysninger fra ejendommens repræsentant/ejer, samt evt. tegningsmateriale. Hvis der ikke foreligger relevante oplysninger, der kan fastslå isoleringsværdien i de lukkede konstruktioner/bygningsdele, vurderes dette ud fra et fagligt skøn, der er baseret på erfaring og byggeskik på opførelsestidspunktet. Der kan derfor være afvigelser mellem faktiske og skønnede forhold.

Det opvarmede areal i energimærket er beregnet ud fra faktiske opmålinger.

VARME:

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

KONKLUSION:

Ejendommen er i god energimæssig stand.

Der er forslag til energimæssige forbedringer.

Det skal påpeges, at størrelsen af det beregnede besparelspotentiale ved energirenoveringen ikke nødvendigvis kommer til at blive den faktiske besparelse. Forskellige adfærdsmønstre kan bevirke, at forbruget efter renovering ikke bliver som beregnet, hvis ejer ikke selv tilpasser sin hverdag til den nye situation. Ejers adfærd er derfor mindst lige så vigtig som selve energirenoveringen for at opnå reelle energibesparelser.

Inden indkøb og installation af nye tekniske løsninger og komponenter (bl.a. kedler, varmepumper, solceller, cirkulationspumper, mv.) bør autoriseret fagmand/leverandør vurdere valg af type/model af de energimæssige tiltag, som er foreslået i energimærkningsrapporten.

Det bør ligeledes undersøges om lokale bestemmelser tillader at montere eventuelle forslag i rapporten.

Adresse
Jenagade 11
2300 København S

Energimærkningsnummer
311884318

Gyldighedsperiode
26. februar 2026 - 26. februar 2036

Udarbejdet af
TÜV SÜD Domutech A/S
CVR-nr.: 35047301

Man bliver ofte mødt med argumentet om, at varmen fra varmerør tilgår bygningen. Men uisolerede/delvist isolerede varmerør vil altid have et varmetab, der tilgår omgivelserne. Isolering af varmerør kan være en god investering, selvom de er placeret i en opvarmet zone.

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det af energikonsulenten registrerede opvarmede areal i bygningen afviger fra boligarealet angivet i BBR-ejeroplysningsskemaet/www.ois.dk. Idet enkelte rum i kælder er registreret opvarmet.

Ifølge Energistyrelsens Håndbog for Energikonsulenter, så skal der vurderes, om der er afvigelser mellem det faktiske opvarmede areal i bygningen og det registrerede beboelsesareal i BBR. Ved markante og iøjnefaldende afvigelser, skal energikonsulenten beskrive det.

Til orientering skal vi gøre opmærksom på, at ejer er ansvarlig for at orientere kommunen, såfremt de faktiske forhold på matriklen (herunder bygningsarealer) ikke stemmer overens med BBR-ejeroplysningsskemaet.

Adresse

Jenagade 11
2300 København S

Energimærkningsnummer

311884318

Gyldighedsperiode

26. februar 2026 - 26. februar 2036

Udarbejdet af

TÜV SÜD Domutech A/S
CVR-nr.: 35047301

GENNEMGANG AF BYGNINGENS ENERGITILSTAND

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 10 - BILAG

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

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

De rentable forslag fremgår med en investeringspris.

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

TAG OG LOFT

FLADT TAG

STATUS

Det flade tag over tagboliger er isoleret med 290/300 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.

Det flade tag under tagterrasser er isoleret med 250 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.

YDERVÆGGE

MASSIVE YDERVÆGGE

STATUS

Ydervægge i facader består primært af 36-60 cm massiv og uisolert teglvæg. Der er vurderet 60 cm i stueetagen, 48 cm på 1. og 2. sal, og 36 cm på 3. og 4. sal samt i trappeopgange. Konstruktionstykkelser er målt ved vinduer og dør. Konstruktions- og isoleringsforholdet er vurderet på baggrund af opmåling sammenholdt med dansk byggeskik og tilgængelige informationer for konstruktionen.

Brystninger bag radiatorer består af ca. 28 cm massiv teglvæg med indvendig pladebeklædning og ca. 50 mm isolering. Konstruktionstykkelser er målt ved vinduer. Konstruktions- og isoleringsforholdet er vurderet på baggrund af opmåling sammenholdt med dansk byggeskik og tilgængelige informationer for konstruktionen.

Brystninger i køkkener vurderes bestå af ca. 28 cm massiv og uisolert teglvæg. Konstruktionstykkelser er målt ved vinduer. Konstruktions- og isoleringsforholdet er vurderet på baggrund af opmåling sammenholdt med dansk byggeskik og tilgængelige informationer for konstruktionen.

Ydervægge i gavle består af 36 cm massiv teglvæg eller hulmur med 100 mm udvendig isolering. Konstruktionsforholdet er skønnet ud fra snittegninger samt byggeskik og krav gældende på opførelsestidspunktet. Isoleringsforholdet i konstruktionen er baseret på måling ved besigtigelsen.

RENOVERINGSFORSLAG

Indvendig efterisolering med 75 mm isolering på massive ydervægge. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. I forbindelse med arbejdet, skal der udføres nye lysninger og bundstykker ved vinduer, og tekniske installationer føres med ud i ny væg.

ÅRLIG BESPARELSE

70.400 kr.

INVESTERING

2.208.200 kr.

Adresse
Jenagade 11
2300 København S

Energimærkningsnummer 311884318
Gyldighedsperiode 26. februar 2026 - 26. februar 2036

Udarbejdet af
TÜV SÜD Domutech A/S
CVR-nr.: 35047301

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 11 - BILAG

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Indvendig efterisolering af uisolerede brystninger med 75 mm isolering. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. I forbindelse med arbejdet, skal der udføres nye lysninger og bundstykker ved vinduer, og tekniske installationer føres med ud i ny væg.	4.100 kr.	134.100 kr.

MASSIVE VÆGGE MOD UOPVARMEDE RUM		
STATUS Vægge mod uopvarmet kælder vurderes bestå af 12-24 cm massiv og uisoleret teglvæg. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra plantegninger samt byggeskik og krav gældende på opførelsestidspunktet.		
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Indvendig efterisolering af vægge mod uopvarmet rum med 75 mm isolering. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. Efterisoleringen afsluttes med pladebeklædning. Det bør i øvrigt undersøges om isoleringsarbejdet kan medføre dannelse af skimmelsvampe bag isoleringen.	5.300 kr.	70.600 kr.

LETTE YDERVÆGGE
STATUS Ydervægge i tagetage er udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 245 mm mineraluld. I badeværelser er der også letbeton indvendigt. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale sammenholdt med måling af konstruktionstykkelse ved vindue og dør.

KÆLDER YDERVÆGGE		
STATUS Kælderydervægge mod jord vurderes bestå af 60 cm massiv betonvæg. Konstruktionstykkelse er målt ved vindue. Konstruktions- og isoleringsforholdet er vurderet på baggrund af opmåling sammenholdt med dansk byggeskik og tilgængelige informationer for konstruktionen. Der er også taget udgangspunkt i snittegninger. Kælderydervægge over jord vurderes bestå af 60 cm massiv og uisoleret teglvæg. Konstruktionstykkelse er målt ved vindue. Konstruktions- og isoleringsforholdet er vurderet på baggrund af opmåling sammenholdt med dansk byggeskik og tilgængelige informationer for konstruktionen. Der er også taget udgangspunkt i snittegninger.		
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
	800 kr.	

Adresse
Jenagade 11
2300 København S

Energimærkningsnummer 311884318
Gyldighedsperiode 26. februar 2026 - 26. februar 2036

Udarbejdet af
TÜV SÜD Domutech A/S
CVR-nr.: 35047301

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 12 - BILAG

Udvendig efterisolering med 200 mm isoleringsplader på kælderydervægge. Der skal anvendes et godkendt efterisoleringsprodukt til kælderydervægge. Arbejdet bør udføres i sammenhæng med isolering af samtlige kælderydervægsarealer, placeret både under og over terræn. De samlede isoleringsarbejder skal derfor udføres til så stor dybde som muligt, dog ikke dybere end kældervægsfundamentet. Normalt mindst svarende til samme niveau som underside af indvendigt kældergulv for at bryde kuldebroen. Efter opsætning af den udvendige isolering, udføres der en regntæt inddækning øverst på efterisoleringen. Den skal udformes, så vand der løber ned ad facaden, bliver bortledt fra væggene effektivt. Hvis der ikke forefindes et omfangsdræn, bør dette etableres i forbindelse med efterisoleringsarbejdet.

VINDUER, OVENLYS OG DØRE**FACADEVINDUER****STATUS**

Vinduerne er monteret med tolags energiruder.

YDERDØRE**STATUS**

Yderdøre til trappeopgange er monteret med tolags energiruder.

Altandøre er monteret med tolags energiruder.

GULVE**TERRÆNDÆK****STATUS**

Terrændæk er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet er vurderet uisolaret. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra byggeskik og krav gældende på opførelsestidspunktet.

ETAGEADSKILLELSE**STATUS**

Gulv mod uopvarmet kælder udført som lukket bjælkelag, er isoleret med indblæst granulat. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ved besigtigelsen, hvor der sås tegn på indblæst isolering.

Gulv mod uopvarmet kælder, stedvist af massiv beton, er vurderet uisolaret. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra byggeskik og krav gældende på opførelsestidspunktet.

Etageadskillelse mod det fri i kælderniveau, udført som lukket bjælkelag, er vurderet hulrumsisoleret med indblæst granulat. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ved besigtigelsen, hvor der sås tegn på indblæst isolering.

Adresse

Jenagade 11
2300 København S

Energimærkningsnummer

311884318

Gyldighedsperiode

26. februar 2026 - 26. februar 2036

Udarbejdet af

TÜV SÜD Domutech A/S
CVR-nr.: 35047301

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 13 - BILAG

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Isolering af uisoleret gulv mod uopvarmet kælder med 100 mm isolering. Montering af nedhængt loft i kælder på underside af etageadskillelse udført som massivt betondæk. Der udføres effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt beklædning. Det er vigtigt at have fokus på at rumhøjden ikke gøres lavere end bygningsreglementets krav herfor. Efter isoleringen af etageadskillelsen vil temperaturen i kælderen blive lavere. Herved øges risikoen for fugtproblemer, hvis der ikke ventileres. Det anbefales at etablerer udeluftventiler i alle rum, og husejeren bør instrueres i korrekt udluftning af kælderen så fugt mv. undgås.	8.900 kr.	63.200 kr.

KÆLDERGULV**STATUS**

Kældergulv er udført af beton. Gulvet er vurderet uisoleret. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra byggeskik og krav gældende på opførelsestidspunktet.

VENTILATION**VENTILATION****STATUS**

Der er naturlig ventilation i bygningen.

VARMEANLÆG**FJERNVARME****STATUS**

Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med to isolerede varmevekslere og indirekte centralvarmefond i fordelingsnettet. Anlægget er af fabrikat Armatec, fra år 2007, og er placeret i fyrrum i kælder.

VARMEPUMPER**STATUS**

Der er ikke stillet forslag til varmepumpe, da dette, med bygningens eksisterende varmeanlæg og den dertilhørende energipris, ikke vil kunne medføre et fornuftigt og rentabelt forslag.

Adresse

Jenagade 11
2300 København S

Energimærkningsnummer

311884318

Gyldighedsperiode

26. februar 2026 - 26. februar 2036

Udarbejdet af

TÜV SÜD Domutech A/S
CVR-nr.: 35047301

SOLVARME**STATUS**

Der er ikke stillet forslag til solvarmeanlæg, da dette, med bygningens eksisterende varmeanlæg og den dertilhørende energipris, ikke vil kunne medføre et fornuftigt og rentabelt forslag.

VARMEFORDELING**VARMEFORDELING****STATUS**

Opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som 2-strengt anlæg. Ved energimærkning anvendes dimensionerede drift-temperaturer ud fra anlægstypen i henhold til Energistyrelsens retningslinjer.

VARMERØR**STATUS**

Varmerør i kælder er isoleret med ca. 20-40 mm isolering.

VARMEFORDELINGSPUMPER**STATUS**

I varmeanlægget er der monteret en fordelingspumpe, af fabrikat Grundfos, type Magna, fra år 2007. Pumpen har en maksimal effekt på 180 Watt.

AUTOMATIK**STATUS**

Der er monteret termostatventiler på alle radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur.

Til regulering af varmeanlæg er monteret automatik for central styring, type ECL Comfort 310.

Der er monteret udetemperaturkompensering til regulering af fremløbstemperaturen i varmeanlægget.

Udenfor fyringssæsonen forudsættes det i beregningen, at varmeanlægget kan afbrydes. Enten automatisk via udeføler eller manuelt ved lukning af ventiler og slukning af varmfordelingspumper.

VARMT BRUGSVAND**VARMTVANDSRØR****STATUS**

Tilslutningsrør til brugsvandsvekslere er isoleret med ca. 30-50 mm isolering.

Brugsvandsrør med cirkulation i kælder er isoleret med 20-40 mm isolering.

Brugsvandsrør med cirkulation (stigstrenge) er vurderet uisolerede.

RENOVERINGSFORSLAG

Isolering af brugsvandsrør og cirkulationsledning (stigstrenge) op til 20 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter.

ÅRLIG BESPARELSE

20.000 kr.

INVESTERING

53.300 kr.

VARMTVANDSPUMPER**STATUS**

I brugsvandsanlægget er der monteret en cirkulationspumpe, af fabrikat Grundfos, type Alpha2, fra år 2017. Pumpen har en maksimal effekt på 34 Watt.

VARMTVANDSBEHOLDER**STATUS**

Varmt brugsvand produceres via to isolerede brugsvandsvekslere, fabrikat Armatec, fra år 2007. Vekslerne er placeret i fyrrum i kælder.

EL**BELYSNING****STATUS**

Belysning i trappeopgange vurderes bestå af armaturer med kompaktlysrør. Lyset styres med columbustryk.

Belysning i kælder består primært af armaturer med LED-belysning. Der er generelt styring ved bevægelsesmeldere i fællesområder.

SOLCELLER**STATUS**

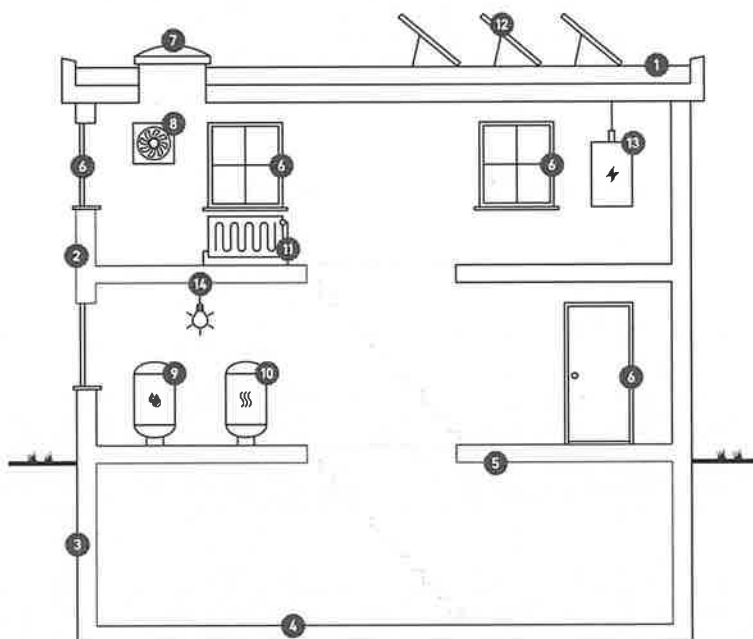
Der er monteret 113 paneler solceller på taget mod syd og øst til produktion af strøm i år 2025. Anlægget er på ca. 221 m2 og er med batteri.

IKONFORKLARING

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 17 - BILAG

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



1

Tag og loft

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

2

Ydervægge

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

3

Kælderydervægge

Bygningens kældervægge, som vender mod jorden.

4

Kældergulv

Bygningens nederste del af klimaskærmen i bygninger med opvarmet kælder.

5

Etageadskillelse og gulv

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

6

Vinduer/døre

Bygningens facadevinduer og yderdøre.

7

Ovenlys

Bygningens ovenlysvinduer.

8

Ventilation

Bygningens ventilationsanlæg og ventilationskanaler.

9

Varmt brugsvand

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

10

Varmeanlæg

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

11

Varmefordeling

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

12

Solenergi

Bygningens solenergi, f.eks. solvarme og solceller.

13

El og teknik

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

14

Belysning

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

Adresse

Jenagade 11
2300 København S

Energimærkningsnummer

311884318

Gyldighedsperiode

26. februar 2026 - 26. februar 2036

Udarbejdet af

TÜV SÜD Domutech A/S
CVR-nr.: 35047301

ENERGIMÆRKE

FOR BYGNINGEN

**Jenagade 11-15 & Nyrnberggade 4-12
Jenagade 11
2300 København S**

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

Energimærkningen er baseret på beregnet forbrug



Energistyrelsen

Gyldig fra den 26. februar 2026 til den 26. februar 2036
Energimærkningsnummer: 311884318



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jenagade 11, 2300
København S

Rapport købt 18/08 2026
Rapport færdig 18/08 2026

Resumé

195

Bygninger

BBR-meddelelsen

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

Energimærkning

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

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Byggesag

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

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?.... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Olietanke

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

Fredede bygninger

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

Bevaringsværdi

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

Flexboligtilladelse

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

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

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

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningsskud på ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Huslejenævnsager

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

Planer

Zonestatus

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

Lokalplaner

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

Landzonetilladelser

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

Kommuneplaner

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

Spildevandsplaner

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

Varmeplaner

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

Varmeforsyning

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

Vejforsyning

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

Vejdirektoratets projekter

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

Råstofplaner

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

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

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

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

Aktuel vandforsyning

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

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

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Jordforurening

Jordforureningsattest

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

Kortlagt jordforurening

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

Områdeklassificering

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

Majoratsskov

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

Beskyttet natur

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

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Skovbyggelinjer

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

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

Kirkebyggelinjer

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

Klitfredningslinje

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

Strandbeskyttelseslinje

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jenagade 11, 2300
København S

Rapport købt 18/08 2026
Rapport færdig 18/08 2026

For ejendommen Jenagade 11, 2300 København S

Ejendommens adresse.....	Jenagade 11, 2300 København S
Kommune.....	Københavns Kommune
Ejendomstype.....	Beboelse.
Ejerforhold.....	Privat andelsboligforening
Antal bestemte fast ejendomme.....	1
Antal matrikelnumre.....	1
Samlet grundareal.....	1738 m ²
Samlet bebygget areal.....	824 m ²
Samlet boligareal.....	4850 m ²
Samlet erhvervsareal.....	0 m ²

Omfattede bestemt fast ejendomme

6017324

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 3841, Sundbyvester, 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 se mere ind og se præcist, hvordan oplysningerne ligger i forhold til ejendommen.

Kortet kan tilgås under [Mine ejendomsdata rapporter](#) på [Boliga.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

Jenagade 11, 2300
København S

Rapport købt 18/08 2026

Rapport færdig 18/08 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	12
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	16
Huslejenævns sager	16
Planer	19
Zonestatus	19
Lokalplaner	19
Landzonetilladelser	20
Kommuneplaner	20
Spildevandsplaner	23
Varmeplaner	25
Varfeforsyning	25
Vejforsyning	26
Vejdirektoratets projekter	27
Hovedstadsområdets transportkorridorer	27
Landsplandirektiv "Baltic Pipe"	28
Landsplandirektiv "Udviklingsområder"	29
Råstofplaner	30
Spildevand og drikkevand	31
Aktuelle afløbsforhold	31
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen	31
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen	31
Medlemskab af spildevandsforsyning	32
Aktuel vandforsyning	32
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen	32
Grundvand - Drikkevandsinteresser	33
Grundvand - Følsomme indvindingsområder	33
Jordforurening	35
Jordforureningsattest	35
Kortlagt jordforurening	35
Områdeklassificering	36

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

Følgende bilag kan hentes:

- Vejforsyningskort
 - Raastofplanskort
 - Jordforureningsattest_6017324
 - Energimaerkning_6017324_311101482
 - Energimaerkning_6017324_311102527
 - Energimaerkning_6017324_311884318
 - BBR-meddelelse - 6017324 - Københavns Kommune
-



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jenagade 11, 2300
København S

Rapport købt 18/08 2026

Rapport færdig 18/08 2026

Resumé

202

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Energimærkning

Findes der en energimærkning for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 18. 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?.... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 18. 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. 18. 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. 18. august 2026

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 18. 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. 18. august 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

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

Oplysninger er indhentet d. 18. 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-doedsbo>.

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysning på ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

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

Huslejenævnsager

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

Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Bemærk: Databasen for Huslejenævnsager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se <https://www.huslejenavn.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. 18. august 2026

Lokalplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 18. 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. 18. august 2026

Kommuneplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

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

Spildevandsplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 18. 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. 18. august 2026

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 18. 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. 18. august 2026

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 18. 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. 18. august 2026

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningselskab på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

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

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet kogeambefaling?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
 Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 18. 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. 18. august 2026
 Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 18. 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. 18. 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. 18. august 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jenagade 11, 2300
København S

Rapport købt 18/08 2026

Rapport færdig 18/08 2026

Bygninger

207

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. 18. august 2026

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 6017324 - Københavns Kommune

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6017324

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. 18. august 2026

Dato for indberetning af energimærke..... 18-03-2015

Husnummer..... 11

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... C

Energimærkerapport..... Se bilag Energimærkning_6017324_311101482

Energimærket er gyldigt indtil..... 18-03-2025

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6017324

Dato for indberetning af energimærke..... 23-03-2015

Husnummer..... 3103
Bygningsnummer..... 1
Energiklasse..... C
Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_6017324_311102527
Energimærket er gyldigt indtil..... 23-03-2025
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6017324

Dato for indberetning af energimærke..... 26-02-2026
Husnummer..... 11
Bygningsnummer..... 1
Energiklasse..... B
Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_6017324_311884318
Energimærket er gyldigt indtil..... 26-02-2036
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6017324

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?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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.

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

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. Den bygningssagkyndige 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?.... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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

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

Elinstallationsrapport

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

Kontaktoplysninger

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

Byggesag

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

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 (gennembyrning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggesag

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

Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Byggesag 971936

Matrikelnummer..... 3841 Sundbyøster, København
 Byggesagsnummer..... 971936
 Byggesagsdato..... 20-04-2022

Byggetilladelsesdato..... 20-04-2022
Byggesagstype..... BR - Tilladelsessag med ibrugtagningstilladelse
Dato for modtagelse af ansøgning om byggetilladelse..... 16-04-2022
Dato for fyldestgørende ansøgning..... 16-04-2022
Gyldighedsdato..... 05-01-2023
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6017324

210

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?.... Tilgængelig for
ejer eller fuldmagtshaver

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.

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.

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. 18. august 2026

Bygning 101-6017324-1

Bevaringsværdi..... 5
 Bygningsadresse..... Jenagade 11
 Bygningens nummer i BBR..... 101-6017324-1
 Link til bygningen i FBB..... <https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=3162825>
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 6017324

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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 6017324

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jenagade 11, 2300
København S

Rapport købt 18/08 2026

Rapport færdig 18/08 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

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

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

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

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Læs mere om de nye boligskatter på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/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 grundværdi(er) iht. den seneste offentlige ejendomsvurdering fratrukket 20 % efter forsigtighedsprincippet, der dog ikke gælder ved produktionsjord. For nogle ejendomme beskattes med eventuel stigningsbegrænsning på grundskyld. Der kan tillige være individuelle fradrag i ejendomsskatterne, der bortfalder ved ejerskifte, herunder en eventuel skatterabat beregnet ved overgangen til nuværende beskatningsregler for 2024 og frem. Ejendomsskatterne bliver for størstedelen af ejendomme opkrævet via Forskudsopgørelsen/Årsopgørelsen. Juridiske ejere af ejendomme og andre særlige segmenter betaler i stedet/også ejendomsskatter over Skattekontoen.

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

Læs mere om:

de nye boligskatteregler på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/>
boligskat ved ejendomshandel på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/koeb-og-salg/>
indefrysningstilskud på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/indefrysningstilskud/>
pensionistlån <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/pensionistl%C3%A5n/>
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.

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?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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.

Kontaktoplysninger

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

Huslejenævnsager

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

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

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

Huslejenævnsager

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

Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Sagerne er registeret på..... Samlet fast ejendom
 Sagsstatus..... Afsluttet.
 Afslutningsårsag..... Afsluttet med afgørelse om medhold.
 Indbringer..... Ikke sat.
 Indbringelses år..... 2019
 Afgørelses år..... 2019
 Publiceringsår..... 2024
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 6017324

Sagerne er registeret på..... Samlet fast ejendom
 Sagsstatus..... Afsluttet.
 Afslutningsårsag..... Afsluttet med afgørelse om medhold.
 Indbringer..... Ikke sat.
 Indbringelses år..... 2018
 Afgørelses år..... 2018
 Publiceringsår..... 2024
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 6017324

Sagerne er registeret på..... Samlet fast ejendom
 Sagsstatus..... Afsluttet.
 Afslutningsårsag..... Afsluttet med afgørelse om afvisning.
 Indbringer..... Ikke sat.
 Indbringelses år..... 2023
 Afgørelses år..... 2023
 Publiceringsår..... 2024
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 6017324

Sagerne er registeret på..... Samlet fast ejendom
 Sagsstatus..... Afsluttet.
 Afslutningsårsag..... Afsluttet med afgørelse om medhold.
 Indbringer..... Ikke sat.
 Indbringelses år..... 2018
 Afgørelses år..... 2019

Publiceringsår..... 2020

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 6017324

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Web..... <https://www.borger.dk/bolig-og-flytning/Lejebolig/beboerklagenævn-og-huslejenævn>



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jenagade 11, 2300
København S

Rapport købt 18/08 2026
Rapport færdig 18/08 2026

Planer

217

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. 18. 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. 3841 Sundbyvester, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner

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

Grundejerne må ikke bygge nyt, ændre anvendelse osv. i strid med en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan – efter 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. 18. 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/111347088_1737715824963.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3841 Sundbyøster, København

Kontaktoplysninger

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Plan - R24.B.9.10 - B4

Planens navn..... R24.B.9.10 - B4
 Plannummer..... R24.B.9.10
 Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11347088
 Navn på plandistrikt..... 9.2 Amager Øst
 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..... 150 %
 Maksimal bygningshøjde..... 24 m
 Mindst tilladte miljøklasse..... 1
 Maksimalt tilladte miljøklasse..... 2
 Link til plandokument..... https://dokumentplandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. 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. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

Kloakopland - 272

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?..... Ja
 Navn på område med kloakopland..... 272
 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. 3841 Sundbyøster, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?..... Nej
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. 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. 3841 Sundbyøster, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 18. 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. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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 varmeforsyning 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 varmeforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Forsyningsområde, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 18. 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. 3841 Sundbyøster, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med forsyningsforbud, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 18. 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. 3841 Sundbyøster, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med tilslutningspligt, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

Er matriklen beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt?..... Nej
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3841 Sundbyøster, København

Kontaktoplysninger

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

Vejdirektoratets projekter

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

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

Vejdirektoratets projekter

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

Kontaktoplysninger

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

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

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

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 støjfølsom bebyggelse, samt naturgas- og højspændingsledninger med sikkerhedszone omkring.

Transportkorridorerne er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven.

Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng.

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

Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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

Jenagade 11, 2300
København S

Rapport købt 18/08 2026
Rapport færdig 18/08 2026

Spildevand og drikkevand

229

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 (overfladevand 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. 18. august 2026

Matr. nr.: 3841, Sundbyøster, København

Afløbsforhold..... Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6017324

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. 18. august 2026

Matr. nr.: 3841, Sundbyøster, København

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6017324**Kontaktoplysninger**

Administrativ myndighed..... Kommunen

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

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

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

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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.

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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3841 Sundbyøster, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jenagade 11, 2300
København S

Rapport købt 18/08 2026

Rapport færdig 18/08 2026

Jordforurening

233

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. 18. august 2026

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_6017324

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6017324

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

Kortlagt jordforurening

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

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

Kortlagt jordforurening - V1

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

Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

Er der kortlagt jordforurening af typen V2 for matrikelnummeret?..... Ja
 Området administreres af..... Region Hovedstaden
 Kortlægningsnummer..... 101-03241
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. 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. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3841 Sundbyøster, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jenagade 11, 2300
København S

Rapport købt 18/08 2026

Rapport færdig 18/08 2026

Natur, skov og landbrug

236

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. 18. august 2026

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 3841

Ejerlav..... Sundbyøster, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6017324

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

Adresse..... Tolderundsvej 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 fødevarerministeren kan give tilladelse til at ophæve noteringen som majoratsskov på hele eller dele af skoven.

Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

3841, Sundbyøster, København

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

Matrikelnummer..... 3841

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6017324

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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6017324

Kontaktoplysninger

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jenagade 11, 2300
København S

Rapport købt 18/08 2026

Rapport færdig 18/08 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

240

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

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

Fredede fortidsminder

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3841 Sundbyvester, 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.miljoportalen.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 Fødevareklagenævnet.

Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3841 Sundbyøster, København

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Skovbyggelinjer

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

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

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

Skovbyggelinje

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

Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. Inden for 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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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 inden for beskyttelseslinjen tale om et generelt forbud mod ændringer.

Oplysninger er indhentet d. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 3841 Sundbyøster, 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. 18. august 2026

3841, Sundbyøster, København

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

Ejerlav..... Sundbyøster, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 6017324

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. 18. august 2026

Er matrikelnummeret beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje? Nej

Matrikelnummer..... 3841

Ejerlav..... Sundbyøster, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 6017324

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

Jenagade 11, 2300
København S

Rapport købt 18/08 2026

Rapport færdig 18/08 2026

Om ejendomsdatarapporten

245

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_6017324
- Energimaerkning_6017324_311101482
- Energimaerkning_6017324_311102527
- Energimaerkning_6017324_311884318
- BBR-meddelelse - 6017324 - Københavns Kommune

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Ejendomsskat

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Hvis boligejerens ejendomsværdiskat eller grundskyld stiger, er det muligt at låne til stigningen med et indefrysningsslån og/eller et tillægslån. 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 vurdere hvert 4. år om der er behov for justeringer eller revision af råstofplanen. Råstofplanen fastlægger, hvor der i regionen kan gives tilladelse til at indvinde naturgivne råstoffer – dvs. sand, grus, sten, kvartssand, ler, moler, plastisk ler, tørv og kalk.

Kommuneplaner

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

Spildevandsplaner

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

Zonestatus

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

Varmeforsyning

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre 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 varmforsyning), herunder en forventet tidshorizont herfor, samt områder, der fremover forventes individuelt forsynet med vedvarende energi (ingen kollektiv varmforsyning).

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

-

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

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuel vandforsyning

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

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Strandbeskyttelseslinje

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

Kirkebyggelinjer

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

Klitfredningslinje

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

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Skovbyggelinjer

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

Områdeklassificering

Områdeklassificeringen inddeles i tre klasser; "Analysefrit område (Kategori 1)", "Analysefrit område (Kategori 2)" og "Område med krav om analyser". Byzoneområder klassificeres som udgangspunkt som lettere forurenede. 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 forurenede jord. Oplysningen fremgår også af jordforureningsattesten.

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Energimærkning

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

BBR-meddelelsen

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

Byggesag

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

Olietanke

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

Byggeskadeforsikring

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

Fredede bygninger

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

Tilstandsrapport

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

Elinstallationsrapport

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

Flexboligtilladelse

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

Bevaringsværdi

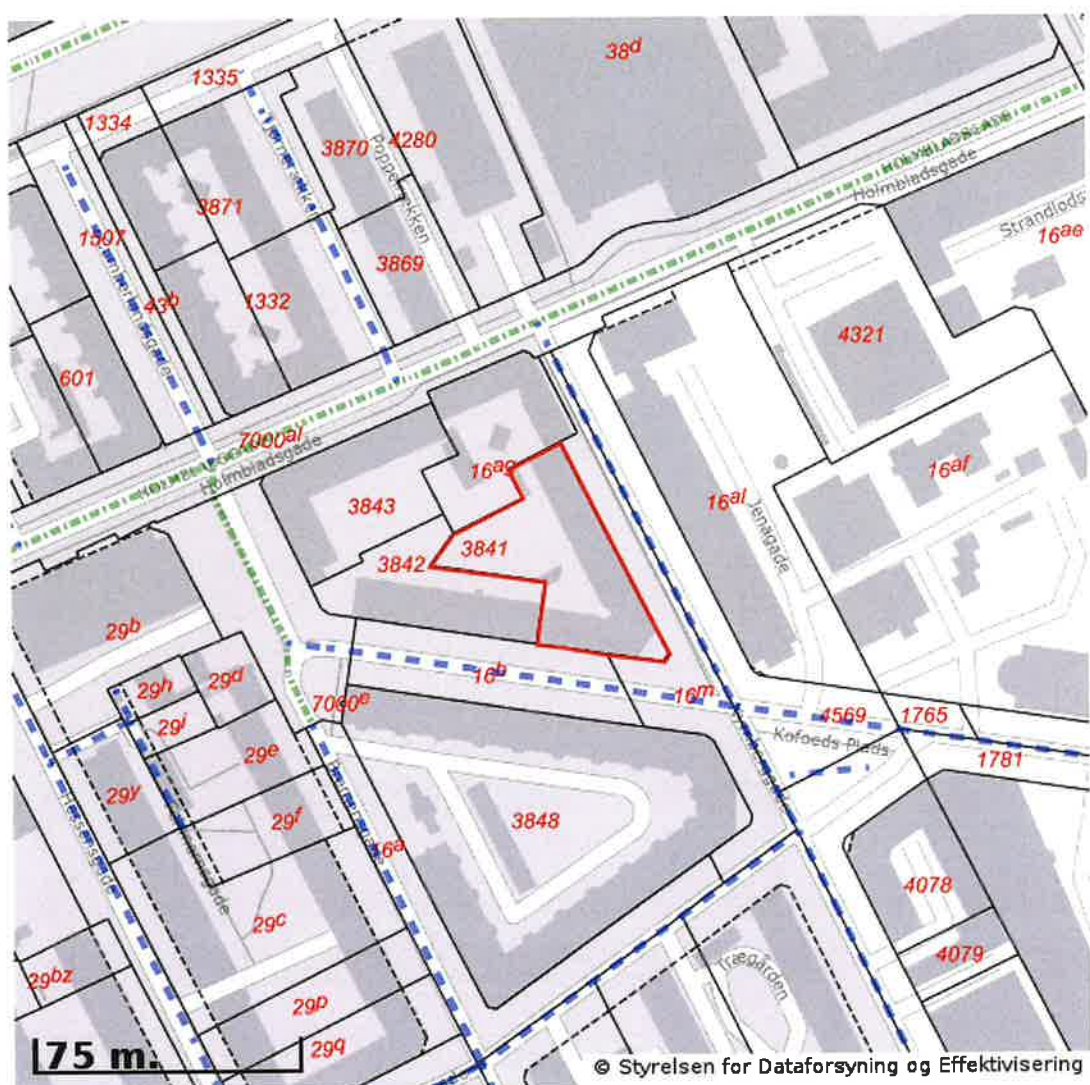
I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Vurderingen gælder alene bygningernes ydre. En del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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 3841 Sundbyøster, København
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 18-08-2026.



Signaturforklaring:

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

Kortet viser med farvermarkering 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 farvermarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysning om disse.



Øversigt over råstofområder

Berørende matr. 3841 Sundbyøster, København

Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 18-08-2026.



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.



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: 6017324

Ejerlav og jordstykke: (2000172,3841)



3841, Sundbyøster, København, København Kommune

Jordstykke	Ejerlavsnavn	Kommune	Region
3841	Sundbyøster, København	København Kommune	Region Hovedstaden

Forureningsstatus for jordstykket

Status efter jordforureningsloven(kortlægningsinfo)

- Kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven.

Områdeklassificering

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

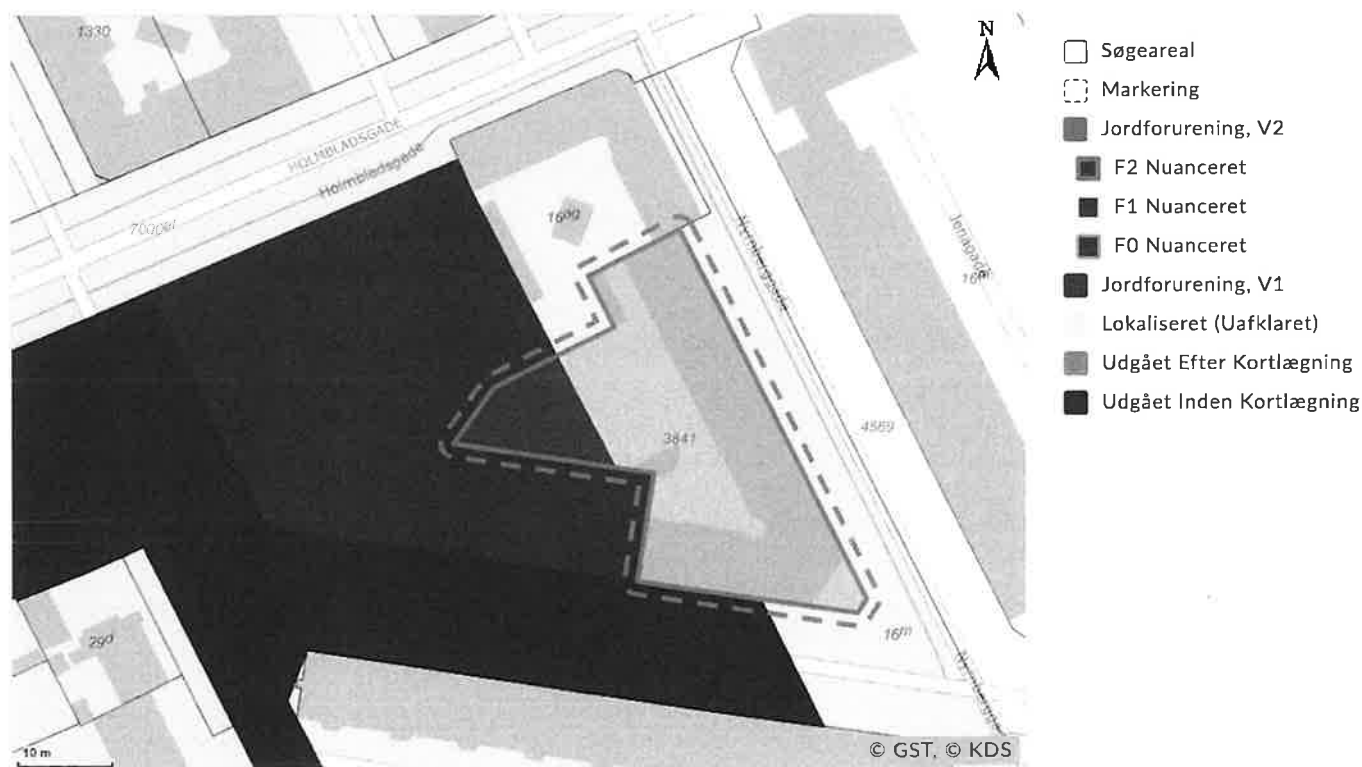
Påbud

- 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.

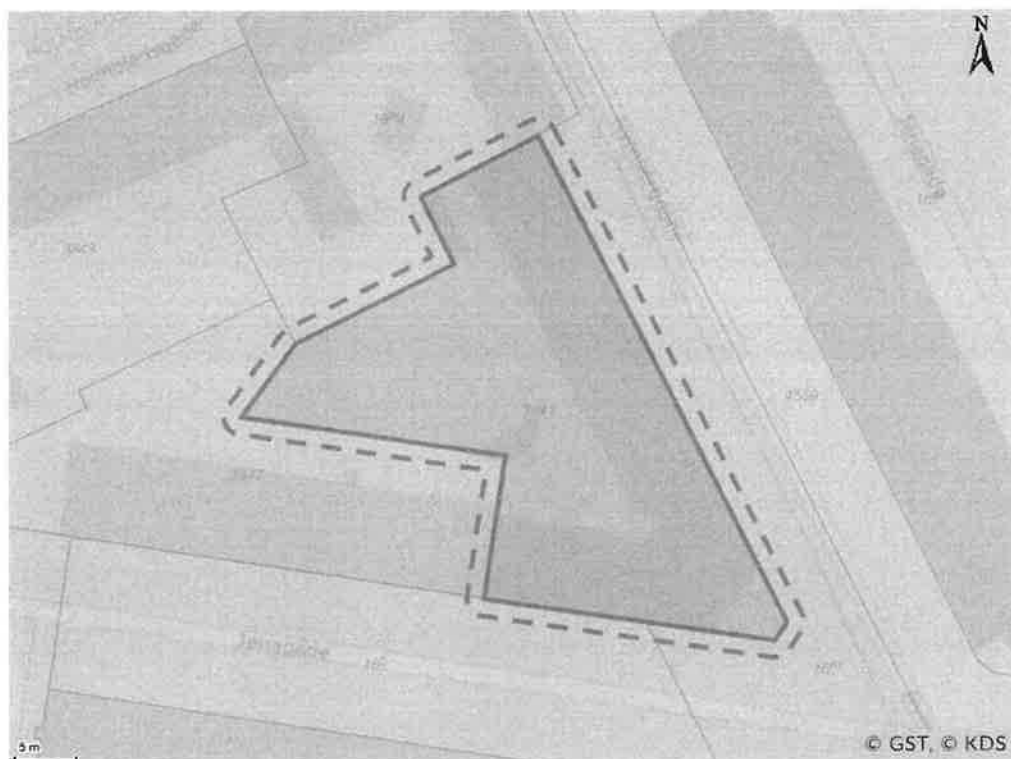




254

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	Lokalitetsnummer
Holmbladsgade 102-106	101-03241
Yderligere jordstykker	Forureningsstatus
Sundbyøster, København, 16ag	kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.
Sundbyøster, København, 3842	kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.
Sundbyøster, København, 3843	kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.

Forureningskomponenter

Der er på lokaliteten fundet følgende stoffer der har givet anledning til kortlægningen som forurenede:

Stof	Jord	Grundvand	Recipient	Poreluft	Udeluft	Indeklima	Andet
Benz(a)pyren	Ja	-	-	-	-	-	-

Brancheliste

Der er registreret nuværende og/eller tidligere følgende erhverv på lokaliteten:

Branche	Drift periode fra	Drift periode til
Boligejendom	-	-



256

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

257

Jordforurening, V1

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

Jordforurening, V2

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

Lokaliseret (uafklaret)

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

Nuancering

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

Udgået Efter Kortlægning

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

Udgået Inden Kortlægning

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

Områdeklassificering

Område, hvor jorden antages at være lettere forurenede, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af Jordstykket på kort. I enkelte tilfælde kan unøjagtigheder eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at Jordstykket 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.



Om Danmarks Miljøportal

Danmarks Miljøportal er et fællesoffentligt partnerskab ejet af staten, kommunerne og regionerne, der har til formål at understøtte digital miljøforvaltning i Danmark.

Danmarks Miljøportals mål er, at miljødata inddrages tidligt i alle beslutninger, der har en miljøpåvirkning. Det gør vi ved at skabe let og åben adgang til miljødata, der gør det muligt for myndigheder og virksomheder at integrere miljø i deres beslutninger.

Kontakt

Danmarks Miljøportal
1780 København V
Nyropsgade 30

Oplysninger

Ean-nr.: 5798000871007
CVR.: 29776938
Tlf.: +45 31 50 15 70



Åsger
Københavns Kommune, Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
postboks 416, 1304 København V

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 6017324
Udskriftsdato: 18.08.2026

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.): 6017324
BBR-adresse: Jenagade 11 (vejkode 3368), 2300 København S
Ejendommen består af: 1 grund
Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 101-274373

Oplysninger om grund

Adresse: Jenagade 11, 2300 København S
Grundens areal: 1738 m²
Matrikelnummer: 3841, Ejerlavsnr.: Sundbyøster, København (ejerlavskode 2000172)

Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (kode 1)
Grundens afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem (kode 10)

Bygninger tilknyttet grund

Bygning 1

Bygningens anvendelse: Elagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Opførelsesår: 1939
Om-/tilbygningssår: Ingen oplysning registreret
Antal etager: 5

Beliggenhed

Adresse: Jenagade 11, 2300 København S
Matrikelnummer: 3841, Ejerlavsnr.: Sundbyøster, København (ejerlavskode 2000172)
Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)
Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest (kode 3)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

BBR-meddelelse

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal: 4850 m²
heraf Areal af lovlig beboelse i kældere: 0 m²
Bygningens samlede erhvervsareal: 0 m²
heraf Areal af erhverv i kældere: 0 m²

Etagernes areal

Samlet bygningsareal: 4192 m²
Kældrens areal: 824 m²
heraf Kældrens udnyttede areal: 0 m²
heraf Areal af dyb kældere: 0 m²
heraf Areal af garage i kældere: 0 m²
Tagetagens areal: 668 m²
heraf Tagetagens udnyttede areal: 668 m²

Bemærkninger om bygning

BRANDSIKRING 1939 FÆRDIGMELDT 090791

Tekniske anlæg tilknyttet Bygning 1

Teknisk anlæg 1
Klassifikation: Solcelleanlæg (kode 1230)
Etableringsår: 2026

Beliggenhed

Adresse: Ingen oplysning registreret
Kvalitet af koordinatsæt: Usikker geokodning (kode 3)

Tekniske oplysninger

Areal: 234 m²
Effekt: 49 kW

Enheder tilknyttet Bygning 1

Opgang/indgang: Jenagade 11, 2300 København S
Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)

Enhed: Jenagade 11, st. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)
Enhedens samlede areal: 54 m²
heraf Enhedens boligareal: 54 m²
heraf Enhedens erhvervsareal: 0 m²

Enhed: Jenagade 11, st. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)
Enhedens samlede areal: 54 m²
heraf Enhedens boligareal: 54 m²
heraf Enhedens erhvervsareal: 0 m²

Enhed: Jenagade 11, 1. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)
Enhedens samlede areal: 54 m²
heraf Enhedens boligareal: 54 m²
heraf Enhedens erhvervsareal: 0 m²

BBR-meddelelse

Enhed: Jenagade 11, 1. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)
Enhedens samlede areal: 54 m² Antal badeværelser: 1
heraf Enhedens boligareal: 54 m² Antal vandskylende toiletter: 1
heraf Enhedens erhvervsareal: 0 m² Antal værelser: 2

Enhed: Jenagade 11, 2. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)
Enhedens samlede areal: 54 m² Antal badeværelser: 1
heraf Enhedens boligareal: 54 m² Antal vandskylende toiletter: 1
heraf Enhedens erhvervsareal: 0 m² Antal værelser: 2

Enhed: Jenagade 11, 2. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)
Enhedens samlede areal: 54 m² Antal badeværelser: 1
heraf Enhedens boligareal: 54 m² Antal vandskylende toiletter: 1
heraf Enhedens erhvervsareal: 0 m² Antal værelser: 2

Enhed: Jenagade 11, 3

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)
Enhedens samlede areal: 108 m² Antal badeværelser: 2
heraf Enhedens boligareal: 108 m² Antal vandskylende toiletter: 2
heraf Enhedens erhvervsareal: 0 m² Antal værelser: 4

Enhed: Jenagade 11, 4. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)
Enhedens samlede areal: 54 m² Antal badeværelser: 1
heraf Enhedens boligareal: 54 m² Antal vandskylende toiletter: 1
heraf Enhedens erhvervsareal: 0 m² Antal værelser: 2

Enhed: Jenagade 11, 4. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)
Enhedens samlede areal: 54 m² Antal badeværelser: 1
heraf Enhedens boligareal: 54 m² Antal vandskylende toiletter: 1
heraf Enhedens erhvervsareal: 0 m² Antal værelser: 2

Opgang/indgang: Jenagade 13, 2300 København S

Enhed: Jenagade 13, st. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)
Enhedens samlede areal: 53 m² Antal badeværelser: 1
heraf Enhedens boligareal: 53 m² Antal vandskylende toiletter: 1
heraf Enhedens erhvervsareal: 0 m² Antal værelser: 2

Enhed: Jenagade 13, st. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)
Enhedens samlede areal: 53 m² Antal badeværelser: 1
heraf Enhedens boligareal: 53 m² Antal vandskylende toiletter: 1
heraf Enhedens erhvervsareal: 0 m² Antal værelser: 2

Enhed: Jenagade 13, 1. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)
Enhedens samlede areal: 53 m² Antal badeværelser: 1
heraf Enhedens boligareal: 53 m² Antal vandskylende toiletter: 1
heraf Enhedens erhvervsareal: 0 m² Antal værelser: 2

Enhed: Jenagade 13, 1. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)
Enhedens samlede areal: 98 m² Antal badeværelser: 2
heraf Enhedens boligareal: 98 m² Antal vandskylende toiletter: 2
heraf Enhedens erhvervsareal: 0 m² Antal værelser: 4

Bemærkninger om enhed

Sammenlagt med Jenagade 15.1.tv

Enhed: Jenagade 13, 2. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)
Enhedens samlede areal: 53 m² Antal badeværelser: 1
heraf Enhedens boligareal: 53 m² Antal vandskylende toiletter: 1
heraf Enhedens erhvervsareal: 0 m² Antal værelser: 2

Enhed: Jenagade 13, 2. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)
Enhedens samlede areal: 53 m² Antal badeværelser: 1
heraf Enhedens boligareal: 53 m² Antal vandskylende toiletter: 1
heraf Enhedens erhvervsareal: 0 m² Antal værelser: 2

Enhed: Jenagade 13, 3. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)
Enhedens samlede areal: 53 m² Antal badeværelser: 1
heraf Enhedens boligareal: 53 m² Antal vandskylende toiletter: 1
heraf Enhedens erhvervsareal: 0 m² Antal værelser: 2

Enhed: Jenagade 13, 3. th

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)
Enhedens samlede areal: 98 m² Antal badeværelser: 2
heraf Enhedens boligareal: 98 m² Antal vandskylende toiletter: 2
heraf Enhedens erhvervsareal: 0 m² Antal værelser: 3

Bemærkninger om enhed

incl. Jenagade 15.3.tv (45 kvm.)

260

Enhed: Jenagade 15, 2. tv			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	45 m²	Antal badeværelser:	
heraf Enhedens boligareal:	45 m²	Antal vandskylende toiletter:	
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	
Enhed: Jenagade 15, 2. th			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	45 m²	Antal badeværelser:	
heraf Enhedens boligareal:	45 m²	Antal vandskylende toiletter:	
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	
Enhed: Jenagade 15, 3. th			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	45 m²	Antal badeværelser:	
heraf Enhedens boligareal:	45 m²	Antal vandskylende toiletter:	
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	
Enhed: Jenagade 15, 4. tv			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	45 m²	Antal badeværelser:	
heraf Enhedens boligareal:	45 m²	Antal vandskylende toiletter:	
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	
Bemærkninger om enhed			
Samtykke til sammenlægning med Jenagade 15, 4. th. efter Boligreguleringslovens § 46			
Enhed: Jenagade 15, 4. th			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	97 m²	Antal badeværelser:	
heraf Enhedens boligareal:	97 m²	Antal vandskylende toiletter:	
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	
Bemærkninger om enhed			
sammenlagt med Nyrnberggade 12,4.tv			
Samtykke til sammenlægning med Jenagade 15, 4. tv. efter Boligreguleringslovens § 46			
Opgang/indgang: Nyrnberggade 4, 2300 København S			
Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)			
Enhed: Nyrnberggade 4, st. tv			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:	
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:	
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	

Enhed: Jenagade 13, 4. tv			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	53 m²	Antal badeværelser:	
heraf Enhedens boligareal:	53 m²	Antal vandskylende toiletter:	
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	
Enhed: Jenagade 13, 4. th			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	53 m²	Antal badeværelser:	
heraf Enhedens boligareal:	53 m²	Antal vandskylende toiletter:	
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	
Enhed: Jenagade 13, 5. tv			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	124 m²	Antal badeværelser:	
heraf Enhedens boligareal:	124 m²	Antal vandskylende toiletter:	
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	
Enhed: Jenagade 13, 5. th			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	84 m²	Antal badeværelser:	
heraf Enhedens boligareal:	84 m²	Antal vandskylende toiletter:	
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	
Opgang/indgang: Jenagade 15, 2300 København S			
Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)			
Enhed: Jenagade 15, st. tv			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	45 m²	Antal badeværelser:	
heraf Enhedens boligareal:	45 m²	Antal vandskylende toiletter:	
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	
Enhed: Jenagade 15, st. th			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	45 m²	Antal badeværelser:	
heraf Enhedens boligareal:	45 m²	Antal vandskylende toiletter:	
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	
Enhed: Jenagade 15, 1. th			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	45 m²	Antal badeværelser:	
heraf Enhedens boligareal:	45 m²	Antal vandskylende toiletter:	
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	

[illegible]

BBR-meddelelse
Ejendomsnummer (BFE-nr.): 6017324
Udskriftsdato: 18.08.2025
Side 8 af 16

Enhed: Nymberggade 4, st. th		
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)		
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)		
Enhedens samlede areal:	36 m²	Antal badeværelser:
heraf Enhedens boligareal:	36 m²	Antal vandskylende toiletter:
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:
Enhed: Nymberggade 4, 1. tv		
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)		
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)		
Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:
Enhed: Nymberggade 4, 1. th		
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)		
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)		
Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:
Enhed: Nymberggade 4, 2		
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)		
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)		
Enhedens samlede areal:	108 m²	Antal badeværelser:
heraf Enhedens boligareal:	108 m²	Antal vandskylende toiletter:
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:
Enhed: Nymberggade 4, 3. tv		
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)		
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)		
Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:
Enhed: Nymberggade 4, 3. th		
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)		
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)		
Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:
Enhed: Nymberggade 4, 4. tv		
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)		
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)		
Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:
Enhed: Nymberggade 4, 4. th		
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)		
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)		
Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:

BBR-meddelelse
Fiendomsnummer (AFF-nr.): 6017324
Udskriftsdato: 18.08.2026
Side 7 af 16

Enhed: Nyrnberggade 6, 3

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

Boligtipe: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	108 m²	Antal badeværelser:	2
heraf Enhedens boligareal:	108 m²	Antal vandskylende toiletter:	2
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	4

Bemærkninger om enhed

Sammenlagt Nyrnberggade 6,3.th + 6,3.tv

Enhed: Nyrnberggade 6, 4. th

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

Boligtipe: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Opgang/indgang: Nyrnberggade 8, 2300 København S

Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)

Enhed: Nyrnberggade 8, st. tv

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

Boligtipe: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 8, st. th

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

Boligtipe: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 8, 1. tv

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

Boligtipe: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 8, 1. th

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

Boligtipe: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 8, 2. tv

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

Boligtipe: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 8, 2. th

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

Boligtipe: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 8, 3. tv

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

Boligtipe: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 8, 3. th

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

Boligtipe: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 8, 4. tv

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

Boligtipe: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 8, 4. th

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

Boligtipe: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	108 m²	Antal badeværelser:	2
heraf Enhedens boligareal:	108 m²	Antal vandskylende toiletter:	2
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	4

Bemærkninger om enhed

Incl.Nyrnberggade 6,4.tv, 54 kvm

Enhed: Nyrnberggade 8, 5. tv

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

Boligtipe: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	83 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	83 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 8, 5. th

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

Boligtipe: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	83 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	83 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Opgang/indgang: Nyrnberggade 10, 2300 København S

Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)

263

Enhed: Nyrnberggade 10, st, tv			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 10, st, th			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 10, 1, tv			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 10, 1, th			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 10, 2, th			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 10, 3, tv			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	106 m²	Antal badeværelser:	2
heraf Enhedens boligareal:	106 m²	Antal vandskylende toiletter:	2
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	3

Bemærkninger om enhed
Sammenlagt med Nyrnberggade 12,3 th

Enhed: Nyrnberggade 10, 3, th			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 10, 4, tv			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 10, 4, th			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	54 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	54 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Opgang/indgang: Nyrnberggade 12, 2300 København S
Elevator: Der er elevator i opgangen (kode 1)

Enhed: Nyrnberggade 12, st			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	104 m²	Antal badeværelser:	2
heraf Enhedens boligareal:	104 m²	Antal vandskylende toiletter:	2
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	4

Bemærkninger om enhed
Sammenlagt 12.st.v og 12.st.h.

Enhed: Nyrnberggade 12, 1, tv			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	52 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	52 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 12, 1, th			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	52 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	52 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 12, 2, tv			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	52 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	52 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nyrnberggade 12, 2, th			
Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)			
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)			
Enhedens samlede areal:	106 m²	Antal badeværelser:	2
heraf Enhedens boligareal:	106 m²	Antal vandskylende toiletter:	2
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	5

Bemærkninger om enhed
Sammenlagt med Nyrnberggade 10,2 tv

BBR-meddelelse
Ejendomsnummer (BFE-nr.): 6017324

Enhed: Nymberggade 12, 3. tv

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

Boligtype: Egntlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	52 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	52 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nymberggade 12, 4. th

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

Boligtype: Egntlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	52 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	52 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nymberggade 12, 5. tv

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

Boligtype: Egntlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	83 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	83 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Nymberggade 12, 5. th

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

Boligtype: Egntlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	83 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	83 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Oplysninger om byggesager tilknyttet ejendom

Byggesagsnummer: 971936

Byggesagen vedrører: Grund: Jenagade 11, 2300 København S

Matrikelnummer: 3841, Ejertavsnavn: Sundbyvester, København (ejertavskode 2000172)

Byggesagstype: Sag på grund (kode 0)

Dato for modtagelse af ansøgning: 16.04.2022

Dato for byggetilladelse: 20.04.2022

Dato for påbegyndelse: Ingen oplysning registreret

Dato for ibrugtagningstilladelse: Ingen oplysning registreret

Kort til BBR-meddelelsen

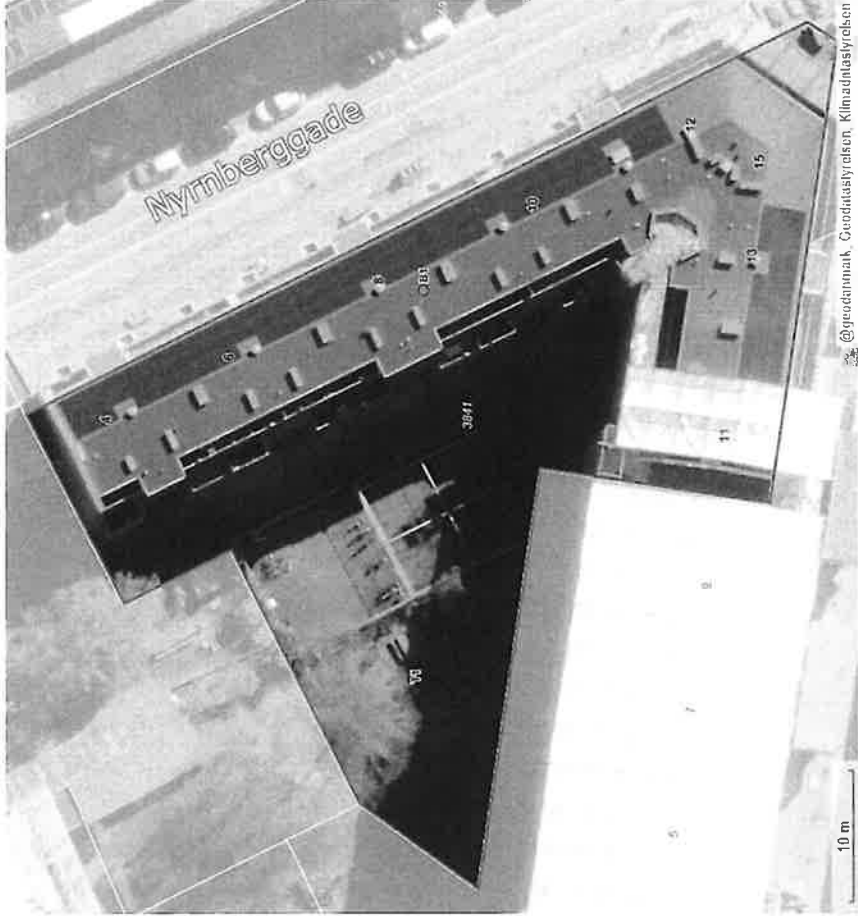
Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

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 streg, grænser og bygningssmidt er baggrundsdata fra andre kilder. Matrikelkortet er vejledende, og skelnes nøjagtige placering falder ikke altid sammen med hække m.m. på luftfotoet. Se www.matrikel.dk.

Luftfoto optages om foråret, og de hvide bygningssmidt tegnes på baggrund heraf. Derfor kan der ses forsinkelser, hvor fx en bygning stadig er tegnet med et hvidt bygningssmidt, 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

Streg i kortet

- Ejendom
- Matrikel
- Bygningssmidt

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

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 selvbetjenings-løsningen på www.bbr.dk.

Særlige oplysninger

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

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

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

Registrering i BBR

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

Grund

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

Bygning

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

Arealer i BBR

Arealer i BBR måles til ydersiden af ydervæggene. Det vil sige inklusive arealer af alle vægge. Areal af vægge mellem boliger deles ligeligt. Arealer måles i niveau med færdigt gulv, dog undtaget for tagetage, 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 toiletum, entré, interne trapper og gangarealer m.m. samt udnyttet areal i en tagetage.

Tagetagens areal

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

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

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

Enhed

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

Tekniske anlæg

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

Bebygget areal

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

Samlet bygningsareal

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

Tagetagens areal

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

Tagetagens udnyttede areal

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

Kælderens areal

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jenagade 1, 2300
København S

Rapport købt 08/09 2026
Rapport færdig 08/09 2026

3842

Resumé

267

Bygninger

BBR-meddelelsen

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

Energimærkning

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

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Byggesag

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

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?.... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Olietanke

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

Fredede bygninger

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

Bevaringsværdi

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

Flexboligtilladelse

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

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

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

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysning på ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Huslejenævnsager

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

Planer

Zonestatus

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

Lokalplaner

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

Landzonetilladelser

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

Kommuneplaner

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

Spildevandsplaner

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

Varmeplaner

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

Varmeforsyning

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

Vejforsyning

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

Vejdirektoratets projekter

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

Råstofplaner

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

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

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

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

Aktuel vandforsyning

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

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

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Jordforurening**Jordforureningsattest**

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

Kortlagt jordforurening

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

Områdeklassificering

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Natur, skov og landbrug**Fredskov**

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

Majoratsskov

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

Beskyttet natur

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

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer**Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer**

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Skovbyggelinjer

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

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

Kirkebyggelinjer

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

Klitfredningslinje

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

Strandbeskyttelseslinje

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Holmbladsgade 102,
2300 København S

Rapport købt 08/09 2026
Rapport færdig 08/09 2026

3843

Resumé

271

Bygninger

BBR-meddelelsen

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

Energimærkning

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

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Byggesag

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

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?.... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Olietanke

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

Fredede bygninger

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

Bevaringsværdi

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

Flexboligtilladelse

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

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

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

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningsskud på ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

Huslejenævnsager

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

Planer

Zonestatus

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

Lokalplaner

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

Landzonetilladelser

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

Kommuneplaner

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

Spildevandsplaner

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

Varmeplaner

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

Varmeforsyning

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

Vejforsyning

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

Vejdirektoratets projekter

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

Råstofplaner

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

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

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

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

Aktuel vandforsyning

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

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

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Jordforurening**Jordforureningsattest**

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

Kortlagt jordforurening

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

Områdeklassificering

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Natur, skov og landbrug**Fredskov**

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

Majoratsskov

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

Beskyttet natur

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

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer**Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer**

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Skovbyggelinjer

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

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

Kirkebyggelinjer

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

Klitfredningslinje

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

Strandbeskyttelseslinje

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

Andelsboligudskrift

Udskrift af udvalgte oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret (BBR)

Ejendommens beliggenhed Jenagade 11, 2300 København S	BFE 6017324
Ejerlav Sundbyøster, København	Matrikelnummer 3841

Ejerforhold	Privat andelsboligforening
Enhedens adresse	Nyrnberggade 10, 3. tv, 2300 København S
Kommunekode	0101
Kommunenavn	København
Vejkode	5124
Enhedens anvendelse	Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus
Beboelsesareal	106
Erhvervsareal	0
Antal værelser	3

Udskrevet den: 02/09-26 14:41