



Nielsen & Thomsen

ADVOKATER

# **SALGSOPSTILLING**

(købsnøgle)

til brug for  
**tvangsauktion/tvangssalg over/af**

**Andelsboligen beliggende Erdalsvej 2A, 1. th.  
2600 Glostrup**



## Indholdsfortegnelse

|                                                                                   |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Salgsopstilling med beskrivelse                                                   | side 4   |
| Opgørelse af omkostninger                                                         | side 8   |
| Særlige oplysninger                                                               | side 9   |
| Tvangsauktionsvilkår (andel)                                                      | side 10  |
| Købervejledning                                                                   | side 14  |
| Vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger                         | side 17  |
| Beskrivelse af ejendommen                                                         | side 21  |
| Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen af 31. december 2024               | side 33  |
| Valuarvurdering 2024                                                              | side 43  |
| Andelsboligbogsattest af 21. september 2026                                       | side 89  |
| Tingbogsattest matr.nr. 1ct, Glostrup By, Glostrup                                | side 92  |
| Administratorbesvarelse af 25. september 2026 fra Øens Ejendomsadministration A/S | side 98  |
| Vedtægter for A/B Erdalsvej                                                       | side 106 |
| Referat af ordinær generalforsamling, afholdt den 23. april 2026                  | side 127 |
| 2025 årsrapport og 2026 budget                                                    | side 132 |
| Ejendomsforsikringspolice med Protector Forsikring                                | side 160 |
| Dækningsoversigt med Protector Forsikring                                         | side 162 |
| Energimærkningsrapport, gyldig til den 18. februar 2035                           | side 172 |
| Tilstandsrapport for andelsboligforeningen af 24. september 2018                  | side 189 |
| Ejendomsdatarapport for ejendommen matr.nr. 1ct, Glostrup By, Glostrup (resumé)   | side 207 |
| Ejendomsdatarapport for ejendommen matr.nr. 1ct, Glostrup By, Glostrup            | side 211 |
| Vejforsyningskort for ejendommen matr.nr. 1ct, Glostrup By, Glostrup              | side 263 |
| Jordforureningsattest for ejendommen matr.nr. 1ct, Glostrup By, Glostrup          | side 264 |



BBR-meddelelse – BFE-nr. 2118148 – Glostrup Kommune

side 271

Andelsboligudskrift fra OIS

side 277

**AS 51/2026****J.nr. 43207**

Ejendommens kommune- og vejkode: Kommunekode 161, Glostrup Kommune  
Vejkode 134, Erdalsvej

Beliggende: Erdalsvej 2A, 1. th., 2600 Glostrup

Tilhørende: Jørgen Thelin

Boende: Erdalsvej 2A, 1. th., 2600 Glostrup

Auktionstidspunkt: Den 12. november 2026, kl. 13.15

Auktionssted: Retten i Glostrup, Retssal F3  
Stationsparken 27, 2600 Glostrup

Rekvirent, hæftelse nr.: RENT ESTATE A/S, 2

Ved advokat: Dennis Asanovski, Indiakaj 12, 2100 København Ø

**EJENDOMSOPLYSNINGER**

Ejendomskategori: Andelsbolig

Andelsværdi pr. 1. januar 2025: kr. 527.248,00  
(129.800,0000 X 4,0620)

Vurdering iht. retsplejelovens § 562: Nej

Areal ifølge BBR: 59 m<sup>2</sup>

Forsikringsforhold: Via A/B Erdalsvej – Protector Forsikring, police nr. 3420361

Ejendomsskatter og afgifter for året: 2025  
Betales via A/B Erdalsvej

Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11

Nej

Beskrivelse: Se side 21.

Boligafgift m.v. opkræves månedsvis således:  
Boligafgift kr. 4.130,00  
Moderniseringstillæg kr. 425,19 (fra den 1. januar 2027 kr. 212,60)  
A conto varme kr. 1.125,00



---

I alt kr. 5.680,19

---

**Boligen kan besigtiges torsdag den 29. oktober 2026 kl. 14.30.**

---

---

Nøgletal: Se side 33

---

---

Lejemål: Nej

---

---

Byrder og servitutter: Se side 92

---

| <b>Pant- og udlægshavere</b>                                                                                                                                                                     | 1. Fordring<br>opgjort pr.<br>auktionsdato | 2. Restgæld<br>på hæftelser<br>til overtagelse<br>med tillæg af<br>uforfaldne<br>renter | 3. Restance<br>pr.<br>auktionsdato | 4. Hæftelser<br>der kræves<br>indfriet |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| Hæftelse nr. 1<br>KØNIG ADVOKATER I/S<br>CVR-nr. 26438632<br><br>Udlæg tinglyst den 27. juni 2024 for<br>kr. 19.384, rente 0 % p.a.<br>Ej opgjort                                                | kr.<br>19.384,00                           |                                                                                         |                                    | kr.<br>19.384,00                       |
| I alt ved budsum kr.                                                                                                                                                                             | kr.<br>19.384,00                           |                                                                                         |                                    | kr.<br>19.384,00                       |
| Hæftelse nr. 2<br>RENT ESTATE A/S<br>CVR-nr. 21634409<br>v/advokat Dennis Asanovski<br>Indiakaj 12<br>2100 København Ø<br><br>Udlæg tinglyst den 3. juli 2024 for<br>kr. 579.391, rente 0 % p.a. | kr.<br>579.391,00                          |                                                                                         |                                    | kr.<br>579.391,00                      |
| I alt ved budsum kr.                                                                                                                                                                             | kr.<br>598.775,00                          |                                                                                         |                                    | kr.<br>598.775,00                      |
| Hæftelse nr. 3<br>Christian Stenni Robertsen<br><br>Udlæg tinglyst den 4. juni 2026 for<br>kr. 13.736, rente 0 % p.a.<br>Ej opgjort                                                              | kr.                                        |                                                                                         |                                    | kr.                                    |



|                                                                                |                   |  |  |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|--|-------------------|
|                                                                                | 13.736,00         |  |  | 13.736,00         |
| I alt ved budsum kr.                                                           | kr.<br>612.511,00 |  |  | kr.<br>612.511,00 |
| Hæftelse nr. 4<br>Christian Stenni Robertsen                                   |                   |  |  |                   |
| Udlæg tinglyst den 4. juni 2026 for<br>kr. 8.880, rente 0 % p.a.<br>Ej opgjort | kr.<br>8.880,00   |  |  | kr.<br>8.880,00   |
| I alt ved budsum kr.                                                           | kr.<br>621.391,00 |  |  | kr.<br>621.391,00 |
| Transport                                                                      |                   |  |  |                   |
| <b>A: Total</b>                                                                | kr.<br>621.391,00 |  |  | kr.<br>621.391,00 |

**B:** Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbuddet,  
jf. vilkårenes punkt 6B, inkl. moms af visse poster

kr. 92.335,38

Heraf kontant at betale inden 4 uger

kr. 92.335,38

Gæld, der kan overtages

kr. 0,00

Om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

- |    |                                                                                                                                                            |     |           |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| a. | Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger<br>(salærer, gebyrer m.v.)                                                                                    | kr. | 48.430,00 |
| b. | Rettighedshavernes mødesalærer m.v.<br>De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under<br>sikkerhedsstillelsen anførte auktionsbud, jf. nedenfor. | kr. | 1.875,00  |



|    |                                                  |     |           |
|----|--------------------------------------------------|-----|-----------|
| c. | Restancer vedrørende:                            |     |           |
|    | 1. Ejendomsskatter                               | kr. | 0,00      |
|    | 2. Vejbidrag                                     | kr. | 0,00      |
|    | 3. Kloakbidrag                                   | kr. | 0,00      |
|    | 4. Andre offentlige bidrag                       | kr. | 0,00      |
|    | 5. Vandafgifter                                  | kr. | 0,00      |
|    | 6. Brandforsikringsbidrag                        | kr. | 0,00      |
|    | 7. Krav iht. leje- eller brandsikringslovgivning | kr. | 0,00      |
|    | 8. Andet, jf. specifikation                      |     |           |
|    | Skyldig boligafgift                              | kr. | 16.030,38 |
|    | Sælgers omk. til administrator ifm. overdragelse | kr. | 16.000,00 |
|    | Købers omk. til administrator ifm. overdragelse  | kr. | 10.000,00 |

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

Se den påtrykte tekst på omslagets inderside.

Ved et auktionsbud på kr. 527.248,00

(beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jf. retsplejelovens § 562)

udgør sikkerhedsstillelsen kr. 201.100,00

(jf. vilkårenes punkt 7).

Denne salgsoptilling er udarbejdet den 8. oktober 2026 af advokat Dennis Asanovski.



## Opgørelse af omkostninger til salgsopstillingens pkt. B, jf. tvangsauktionsvilkårenes stk. 5

|                                                                                                 |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Rekvirentomkostninger:                                                                          |                       |
| Rekvirentsalær (inkl. mødesalær for besigtigelse)                                               | kr. 24.375,00         |
| Ejendomsdatarapport                                                                             | kr. 105,00            |
| Begæring om tvangssalg                                                                          | kr. 1.500,00          |
| Administratorbesvarelse                                                                         | kr. 5.250,00          |
| Transportudgifter (besigtigelse, liebhaver-besigtigelse og auktion)                             | kr. 200,00            |
| Annoncering, afsat                                                                              | kr. 13.900,00         |
| Inkassoomkostninger                                                                             | kr. 0,00              |
| Gebyr udlægsforretning                                                                          | kr. 750,00            |
| Mødesalær udlægsforretning                                                                      | kr. 1.350,00          |
| Låsesmed, ansl.                                                                                 | <u>kr. 1.000,00</u>   |
| Rekvirentomkostninger i alt                                                                     | kr. 48.430,00         |
| <br>                                                                                            |                       |
| Rettighedshavernes mødesalærer                                                                  | kr. 1.875,00          |
| <br>                                                                                            |                       |
| Sælgers andel af omkostninger til administrator i forbindelse med overdragelse:                 |                       |
| Andelsbolighandel                                                                               | kr. 7.500,00          |
| Afregning af mægler, transport eller yderligere pant                                            | kr. 2.000,00          |
| Vurderingsrapport                                                                               | kr. 5.000,00          |
| Evt. udsendelse af tilbud til venteliste                                                        | <u>kr. 1.500,00</u>   |
| Sælgers omkostninger i alt                                                                      | kr. 16.000,00         |
| <br>                                                                                            |                       |
| Købers andel af omkostninger til administrator i forbindelse med overdragelse:                  |                       |
| Registrering af fremlejer, ny adresse m.v.                                                      | kr. 500,00            |
| Andelsbolighandel                                                                               | <u>kr. 9.500,00</u>   |
| Købers omkostninger i alt                                                                       | kr. 10.000,00         |
| <br>                                                                                            |                       |
| Skyldig boligafgift i alt                                                                       | <u>kr. 16.030,38</u>  |
| <br>                                                                                            |                       |
| Størstebeløbet (summen af rekvirentomkostninger, sælgers omkostninger og skyldig boligafgift)   | <u>kr. 92.335,38</u>  |
| <br>                                                                                            |                       |
| Sikkerhedsstillelse ved bud på kr. 527.248,00 (maksimalpris):                                   |                       |
| Restancer m.m. kolonne 3                                                                        | kr. 0,00              |
| ¼ af kr. 434.912,62 (maksimalprisen kr. 527.248,00 med fradrag af størstebeløbet kr. 92.335,38) | kr. 108.728,16        |
| Størstebeløbet                                                                                  | <u>kr. 92.335,38</u>  |
| Sikkerhedsstillelse i alt (rundet op til nærmeste 100,00,-)                                     | <u>kr. 201.100,00</u> |

Til beregning af størstebeløbet er anvendt maksimalprisen for andel i henhold til administratorbesvarelse.



### **Særlige oplysninger efter lov om andelsboligforeninger, jf. auktionsvilkårenes pkt. 2**

- Hæftelser i andelen fremgår af salgsopstillingen.
- Forpligtelser og begrænsninger, som følger af loven og andelsboligforeningens vedtægter:
  - o 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 rekvirentens anmodning om tvangsauktion.
  - o Maksimalprisen er oplyst fra administrator til kr. 527.248,00.
  - o 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.
  - o Andelsboligforeningens krav skal betales forud for panthavers krav og er medtaget under største beløbet, som indeholdes i budsummen.
  - o Auktionskøber skal betales berigtigelsesgebyr til administrator med kr. 26.000 (idet foreningen kræver udarbejdelse af separat overdragelsesaftale).
- Hammerslag er betinget af bestyrelses godkendelse af auktionskøber, jf. ovenfor, stk. 2, pkt. 3, hvorfor brugsret til andelsboligen først opnås, når godkendelsen foreligger.

# Bekendtgørelse 2005-01-04 nr. 6

## om tvangsauktionsvilkår (andel)

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.

## Bilag 1

### Tvangsauktionsvilkår (andel)

#### 1. Auktionens omfang

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

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

#### 2. Salgsopstilling

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

- 1) andelens hæftelser,
- 2) de forpligtelser og begrænsninger, der følger af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter, herunder om
  - a. forkøbsrettigheder og fortrinsrettigheder,
  - b. den højeste pris, der er tilladt efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter. § 6 b, stk. 3, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber finder tilsvarende anvendelse, medmindre den højst tilladte pris allerede er blevet fastsat i forbindelse med et forsøg på at gennemføre tvangssalg gennem andelsboligforeningen,

c. bestyrelsen i andelsboligforeningens godkendelse af den nye andelshaver efter § 6, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, og

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

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

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

### **3. Andre forpligtelser**

Auktionsrekvirenten oplyser under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet 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. Auktionsbudet mv.**

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

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

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

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

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

- 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 auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt. Er auktionen rekvideret 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 panthaver. Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Den del af auktionsbudet, 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 budet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

## 8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (*misligholdelsesauktion*) for 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



# KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

## 1. Salgsopstilling.

Salgsopstillingen er auktionens vigtigste dokument. Den skal indeholde oplysning om salgsvilkårene og andre væsentlige forhold.

Salgsvilkårene er justitsministeriets auktionsvilkår, der findes i salgsopstillingen. Eventuelle fravigelser meddeles på auktionsmødet.

Salgsopstillingen udfærdiges af den, der har anmodet om auktionen (rekvirenten) eller dennes advokat.

Salgsopstillingen kan ses på eller downloades fra internettet, hvor der annonceres og informeres om tvangsauktioner. Retterne tilbyder gratis wifi.

## 2. Købesummen

Den samlede købesum består af budsummen med tillæg af størstebeløbet. Størstebeløbet er det beløb, der skal betales ud over budsummen, og består af fortrinsberettigede krav og sagsomkostninger. Størstebeløbet oplyses under auktionen. Beløbet er anslået i salgsopstillingen. Derudover skal en køber betale en auktionsafgift på 1.500 kr. Hertil kommer udgifter til tinglysning.

## 3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

Når man byder, skal man oplyse, hvem man byder for.

Byder man for andre, skal man medbringe skriftlig original fuldmagt.

Byder man for et selskab eller lignende, skal man medbringe en aktuel tegningsudskrift.

Det er ikke muligt at byde skriftligt eller via elektroniske medier.

Fogedretten kan kræve, at man straks sandsynliggør, at man kan opfylde sit bud. Bud på auktion er bindende.

Bud på 1. auktion er bindende i 6 uger, hvis der skal holdes ny auktion.

## 4. Sikkerhed

Højstbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

- dækkede restancer (salgsopstillingen kolonne 3)
- ¼ af de dækkede hæftelser, der kan kræves udbetalt (salgsopstillingens kolonne 4) og
- størstebeløbet

I salgsopstillingen findes en foreløbig beregning. Det nøjagtige beløb afhænger af budets størrelse og kan derfor først beregnes efter budgivningen.

Sikkerheden kan kræves stillet straks, når budgivningen er sluttet. Man kan ikke indrette sig på, at man kan få mulighed for at gå i banken, kontakte sin advokat eller lignende.

På auktionsmødet vil fogedretten normalt tillade, at højstbydende får en frist på op til 7 dage til at stille sikkerheden, hvis man straks stiller sikkerhed for omkostningerne til et nyt auktionsmøde ("den lille sikkerhed"). Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr. og fastsættes af fogedretten under auktionsmødet.

Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter (max 14.999 kr.)
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay. Overførslen skal i så fald "swipes" over for fogeden med angivelse af AS-nummeret i emnefeltet.

Sikkerhed kan ikke stilles ved Dankort/hævekort, lånebevis, dokumentation for nødvendige midler på bankkonto, udenlandsk valuta o.lign.

Vær opmærksom på, at sikkerheden ikke kan bruges til at betale med. Stilles sikkerheden kontant, skal man bruge "dobbel" likviditet.

Sikkerheden frigives først, når det er dokumenteret, at auktionsvilkårene er opfyldt.

## 5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

Den, der anmoder om ny auktion, skal stille sikkerhed for omkostningerne herved. Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr.

Udækkede rettighedshavere og ejeren kan indgå en hammerslagsaftale. En hammerslagsaftale er en aftale om, at den ny auktion kan tilbagekaldes af den, som har anmodet om ny auktion. Konsekvensen er, at ejendommen sælges til højstbydende på 1. auktion, og at ny auktion ikke afholdes.

## 6. Råderet over ejendommen

En køber får først rådighed over ejendommen, når fogedretten har modtaget hele sikkerhedsstillelsen for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Skal der holdes ny auktion, får køberen først rådighed over ejendommen, når den ny auktion har været afholdt.

En køber skal forrente den dækkede gæld fra tidspunktet for første auktion.

## 7. Auktionsskøde

Via [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk) kan køber selv oprette et auktionsskøde, når auktionsafgiften og eventuel moms er betalt. Køber skal vedhæfte en udskrift af auktionsbogen og samtykkeerklæringer fra samtlige, dækkede rettighedshavere i kolonneopstillingen og alle de rettighedshavere, der har beløb til gode ud over auktionsbuddet - det, der kaldes størstebeløbet. Ingen af dokumenterne må indeholde oplysninger om personnumre.

Køber skal orientere fogedretten, når et digitalt skøde er klar til underskrift og i den forbindelse oplyse under hvilket navn, dokumentet kan søges frem.

Hvis ejendommen skal videresælges, sparer man tinglysningsafgift ved at oprette et transportskøde, hvorved retten til at få udstedt auktionsskøde overdrages. Transportskødet skal også vedhæftes sammen med de andre dokumenter.

Køber skal selv sørge for at få tinglyst auktionsskødet og at anmode Tinglysningsretten om at slette helt eller delvist udækkede hæftelser.

Du kan læse mere om digitale auktionsskøder [her](#)

Køber skal endvidere betale en tinglysningsafgift. Se tinglysningsafgiftsloven og SKAT.dk - tinglysningsafgiftsvejledningen.

## **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 (valuervurdering),
- 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 overtagelsesaftalen, 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.**



Nielsen & Thomsen

ADVOKATER

## BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN

Andelsboligen er beliggende Erdalsvej 2A, 1. th., 2600 Glostrup. Boligen har ifølge BBR et samlet boligareal på 59 m<sup>2</sup> og er registreret som en beboelseslejlighed med eget køkken. Ejendommen er opført i 1939, har ydervægge af mursten og opvarmes med fjernvarme/blokvarme. Ejendommen består af tre etager samt kælder. Der kan være brugsret til pulterrum.

Boligen er indrettet med entré og fordelingsgang, køkken, badeværelse, stue samt to værelser. Boligen har hvidmalede vægge og lofter, hvidmalede fyldningsdøre samt synlige plankegulve i træ. Stuen har et større vinduesparti, der giver et naturligt lysindfald.

Køkkenet er indrettet med ældre, hvidmalede køkkenelementer med trækanten, bordplade, flisebeklædning over arbejdsarealerne og vask. Ved besigtigelsen var der blandt andet komfur med ovn og øvrige hårde hvidevarer.

Badeværelset er mindre og indrettet med toilet, håndvask, spejl og bruseplads. Vægge og gulv er beklædt med lyse fliser. Der ses synlige rørføringer og installationer.

Boligen fremstod beboet og møbleret med en betydelig mængde indbo og personlige effekter. Der ses almindelige brugs- og aldersspor, herunder slid og mærker på plankegulvene samt stedvise mærker og mindre ujævnheder på vægge, lofter, døre og træværk. Boligens præcise vedligeholdelsesstand og eventuelle skjulte fejl og mangler har ikke kunnet konstateres ved den visuelle besigtigelse.

Ejendommen fremstår udvendigt som en etageejendom i røde mursten med hvide vinduespartier og karnapper. Der er ikke altan til boligen.

Beskrivelsen er alene baseret på en overordnet visuel besigtigelse. Der er ikke foretaget byggeteknisk gennemgang, opmåling, fugtmåling eller afprøvning af elinstallationer, vandinstallationer, afløb, varme, hårde hvidevarer eller øvrigt inventar. Boligen og det tilstedeværende løsøre overtages som beset.

Billeder taget i og uden for andelsboligen den 5. oktober 2026 fremgår fra næste side.











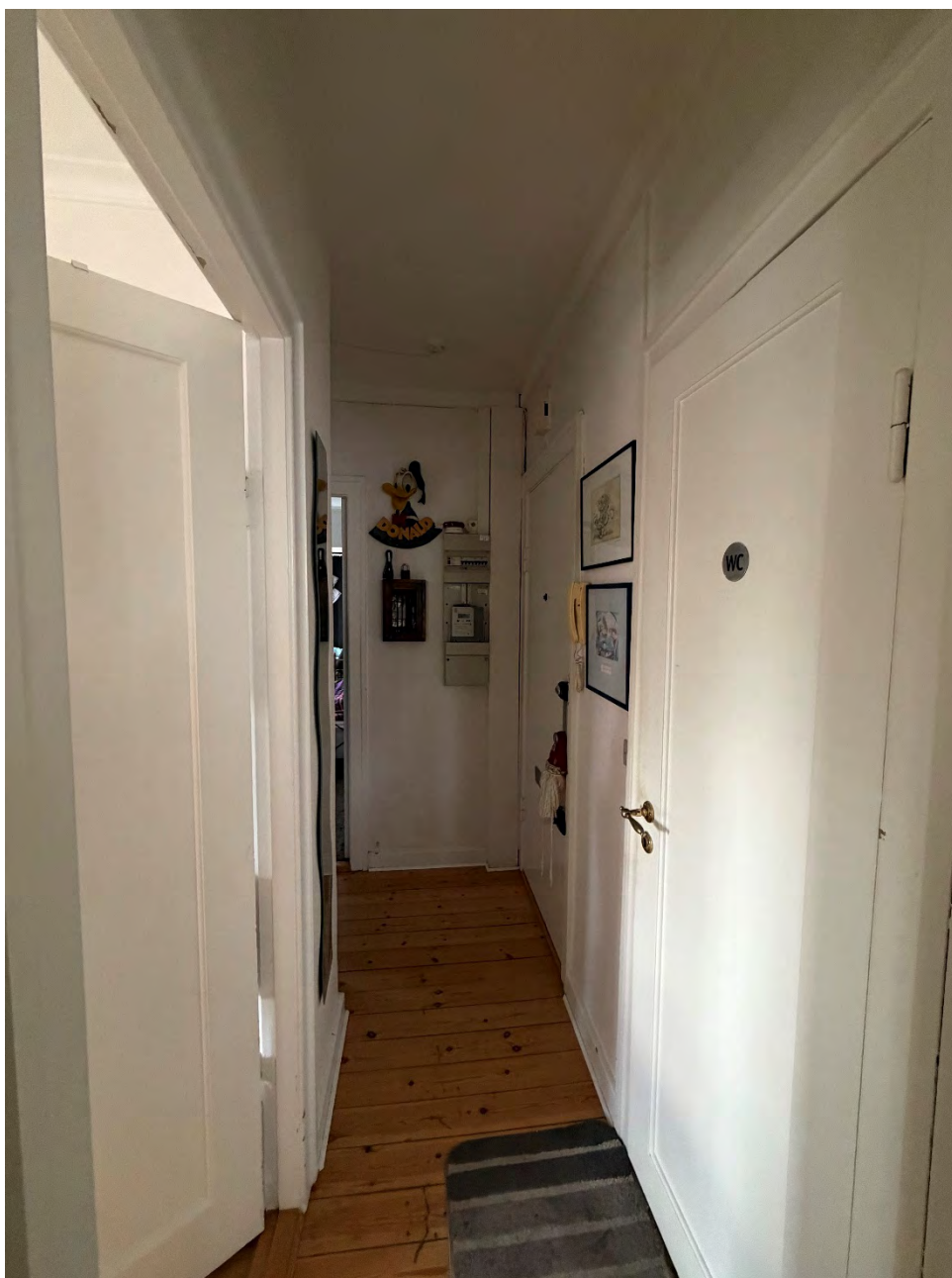












## NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

### Andelsboligforeningen Erdalsvej

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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>31-12-2024</b> |
| <p><b>Der kan være vigtige nye oplysninger, som ikke fremgår af skemaet</b><br/>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.</p> <p>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 sammen med skemaet. Spørg bestyrelsen, hvis du er i tvivl, om du har fået oplysningerne.</i></p> <p><b>Søg professionel rådgivning</b><br/>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.</p> <p><b>Din egen boligafgift og andelsværdi</b><br/>Hvis foreningens udgifter og formue fordeles efter m<sup>2</sup>, 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.</p> <p><b>Læs foreningens kommentarer til sidst i skemaet</b><br/>Et nøgletalsskema belyser ikke alt. Læs derfor foreningens eventuelle kommentarer til sidst i skemaet.</p> |                   |

# 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

|                                                                  |                         |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr. | 31-12-2024              |
| Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.      | 31-12-2024              |
| Seneste regnskabsperiode                                         | 01-01-2024 – 31-12-2024 |

|    |         |                                                                        |
|----|---------|------------------------------------------------------------------------|
| A1 | Navn    | Andelsboligforeningen Erdalsvej                                        |
| A2 | Adresse | C/O ØENS Ejendomsadministration, Lergravsvej 59, st., 2300 København S |
| A3 | CVR-nr. | 39541653                                                               |

|    |                                      | Antal | BBR Areal, m <sup>2</sup> | Det samlede areal af alle andelshavernes boliger benyttes til beregning af en lang række nøgletal i skemaet.                                                                                       |
|----|--------------------------------------|-------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B1 | Andelsboliger                        | 14    | 858                       | Nøgletallene viser, hvad andelshaverne i gennemsnit betaler i boligafgift pr. m <sup>2</sup> andel, osv.                                                                                           |
| B2 | Erhvervsandele                       | 1     | 84                        | Foreninger der fordeler udgifter og formue efter m <sup>2</sup> kan bruge alle skemaets oplysninger til videre beregning af udgifter mv. pr. andel, jf. også forklaringerne til de enkelte felter. |
| B3 | Boliglejemål                         | 3     | 191                       |                                                                                                                                                                                                    |
| B4 | Erhvervslejemål                      | 0     | 0                         |                                                                                                                                                                                                    |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garager mv.) | 0     | 0                         |                                                                                                                                                                                                    |
| B6 | I alt                                | 18    | 1.133                     |                                                                                                                                                                                                    |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                           | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige Indskud          | Andet                 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?                                                                                                                                                                                            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>          | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?                                                                                                                                                                                            | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>          | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| C3 | <p>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).</p> |                        |                                |                                  |                       |

|    |                          |      |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 2018 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1939 |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                             | Ja                    | Nej                              |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?                                                                                                                                                                                                            | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> |
| E2 | <p>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.</p> |                       |                                  |

|    |                                                          | Anskaffelses-<br>prisen | Valuar-<br>vurdering             | Offentlig<br>vurdering |
|----|----------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | <input type="radio"/>   | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>  |

|     |                                                | Ja                    | Nej                              |
|-----|------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| F1A | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> |

|    |                                                      | Kr.        | Gns. kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 23.150.000 | 20.432                      |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver                  | 3.134.660  | 2.767                       |
|    |                                                      | %          |                             |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi                  | 14         |                             |

Andelsboligforeningen kan anvende tre forskellige *vurderingsprincipper* når den skal opgøre *ejendommens værdi*:

1. Værdien kan sættes lig den oprindelige købspris for hele ejendommen,
2. en valuarvurdering eller
3. den seneste offentlige ejendomsværdi

Ejendommens værdi, indgår i beregningen af *andelsværdien*. (For at komme frem til andelsværdien (se K1) skal man blandt andet fratrække gældsposterne).

Når foreningen skal beregne andelsværdien vælger den i nogle tilfælde at afsætte "reserver" til at imødegå tab, mv. Det kaldes for *Generalforsamlingsbestemte reserver*. Disse reserver er ikke direkte penge (likvider), men kan for eksempel være en belåningsmulig.

Foreningen kan bruge reserverne som en "*buffer*", hvis f.eks. værdien af ejendommen skulle falde, eller hvis der er behov for ekstraordinær vedligeholdelse, som skal finansieres med lån. Dermed vil f.eks. fald i værdien af ejendommen eller ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse ikke nødvendigvis påvirke andelshavernes andelsværdi (andelskronen).

Jo større "buffer" i procent, jo mere stabil vil andelskronen kunne være.

|    |                                                                                                                                                                | Ja                    | Nej                              |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?                                                                 | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?                                                                                 | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> |

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.<br>andels-m <sup>2</sup> pr. år |
|----|-----------------------|----------------------------------------------|
| H1 | Boligafgift           | 814                                          |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0                                            |
| H3 | Boliglejeindtægter    | 82                                           |

Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m<sup>2</sup> areal til foreningens fælles udgifter. En andel på 100 m<sup>2</sup> betaler i gennemsnit 100\*814 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 m<sup>2</sup> modtager i gennemsnit 100\*(0+82) kr. om året i lejeindtægt. Hvis indtægten fra f.eks. erhvervslejen forsvinder i en kortere eller længere periode vil andelens boligafgift alt andet lige skulle stige med 100\*0 kr. i denne periode. Nogle foreninger sikrer sig mod udsving i boligafgiften som følge af midlertidigt lejetab, ved at have en højere opsparing.

|                                                                                                  | Ja                    | Nej                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| I Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)? | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> |

Lejemål, der ikke kan udlejes, giver færre lejeindtægter for foreningen, jf. ovenfor.

|                                                                                 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 478  | 556  | 413  |

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 m<sup>2</sup> opsparer i 2024 100\*413 kr. af andelens boligafgift.

|    |                          | Gns. kr. pr.<br>andels-m <sup>2</sup> |
|----|--------------------------|---------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi              | 8.936                                 |
| K2 | Gæld ÷ omsætningsaktiver | 14.336                                |
| K3 | Teknisk andelsværdi      | 23.272                                |

*Andelsværdien* er den gennemsnitlige værdi pr. m<sup>2</sup> 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?              | <input type="radio"/>            | <input checked="" type="radio"/> |
| L2 | Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?      | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/>            |
| L3 | Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder? | <input type="radio"/>            | <input checked="" type="radio"/> |
| L4 | hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?          | <input type="radio"/>            | <input type="radio"/>            |
| L5 | Er der henlagt midler til vedligeholdelsesarbejder?                    | <input type="radio"/>            | <input checked="" type="radio"/> |

Mange andelsboligforeninger udarbejder løbende en detaljeret plan for ejendommens vedligeholdelse og renovering.

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 | 2024 |
|----|----------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )                    | 63   | 21   | 107  |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> ) | 76   | 0    | 0    |
| M3 | Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )                               | 139  | 21   | 107  |

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.

*Bemærk at beløbene er opgjort for alle foreningens kvadratmeter (og ikke kun andels-m<sup>2</sup>). 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.*

|   |                                                                                                                                                                                |   |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 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<br>(Værdi ved<br>indfrielse) | Afdrages<br>pt. på<br>gælden | Påbegyn-<br>delse af<br>afdrag | Rentetil-<br>pasning<br>periode | Næste<br>rentetil-<br>pasning | Restlø-<br>betid,<br>år |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Realkreditlån, fastforrentet lån                                                                                                                                                                                                                                              | 8.522.668                             | Ja                           |                                |                                 |                               | 26,00                   |
| Realkreditlån, rentetilpasningslån uden<br>renteloft og med fast løbetid                                                                                                                                                                                                      | 3.628.544                             | Nej                          | Jul 28                         | 9                               | Apr 27                        | 23,50                   |
| I alt                                                                                                                                                                                                                                                                         | 12.151.212                            |                              |                                |                                 |                               |                         |
| 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. |                                       |                              |                                |                                 |                               |                         |

P

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | %  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 24 |
| Angiver hvor stor en andel af foreningens ejendomsværdi, der er friværdi (det vil sige ubelånt). En stor friværdi vil normalt betyde, at foreningen har en god økonomisk styrke til at imødegå tab. En friværdi på 0 angiver at gælden svarer til værdien af foreningens ejendom, og en negativ værdi betyder, at foreningens gæld overstiger værdien af foreningens ejendom. |    |
| Jo mindre friværdi (og jo større gæld) der er i foreningens ejendom, des vigtigere er det at sætte sig ind i figur 1 til 3 nedenfor. Hvis der er stor gæld i ejendommen kan fremtidige afdrag og rentebetalinger betyde meget for din boligafgift, mens en høj friværdi betyder, at afdrag og rentebetalinger vil vægte mindre i boligafgiften.                               |    |

## 4.1 Afdrag

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | %  |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Q | <b>Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 70 |
|   | <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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></p> |    |

R

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| <b>Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)</b>                                                                                                                                                                                                                                                     | 385  | 368  | 372  |
| 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 100*372 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. m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m<sup>2</sup>. Du kan under alle omstændigheder beregne den *gennemsnitlige betydning* for den årlige boligafgift i foreningen. "Hopper" kurven f.eks. 100 kr. op, vil det umiddelbart betyde, at den *gennemsnitlige* årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m<sup>2</sup> 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.

| År   | Kr./kvm andel |
|------|---------------|
| 2025 | 600           |
| 2026 | 600           |
| 2027 | 650           |
| 2028 | 750           |
| 2029 | 800           |
| 2030 | 800           |
| 2031 | 800           |
| 2032 | 800           |
| 2033 | 800           |
| 2034 | 800           |

T

Figur 2. Ydelsesprofil ved renteændringer

Figuren viser betydningen for betalingen på lånene pr. m<sup>2</sup> andel, hvis renten stiger med 1 pct.point eller falder med 1 pct.point.

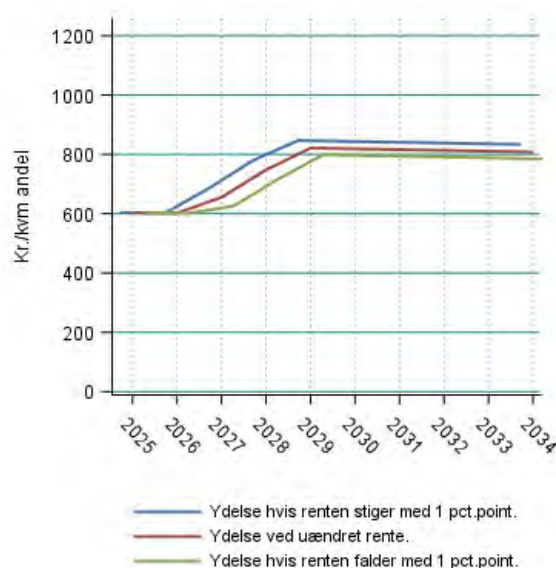
Betydningen af en rentestigning kan aflæses af den røde kurve.

Betydningen af et rentefald kan aflæses af den grønne kurve.

Ved at gange op med din boligs m<sup>2</sup> kan du se den *gennemsnitlige betydning* for den årlige boligafgift i foreningen. Stiger ydelsen f.eks. med 100 kr. pr. m<sup>2</sup> andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at den *gennemsnitlige* årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m<sup>2</sup> stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

(Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m<sup>2</sup> andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m<sup>2</sup>).

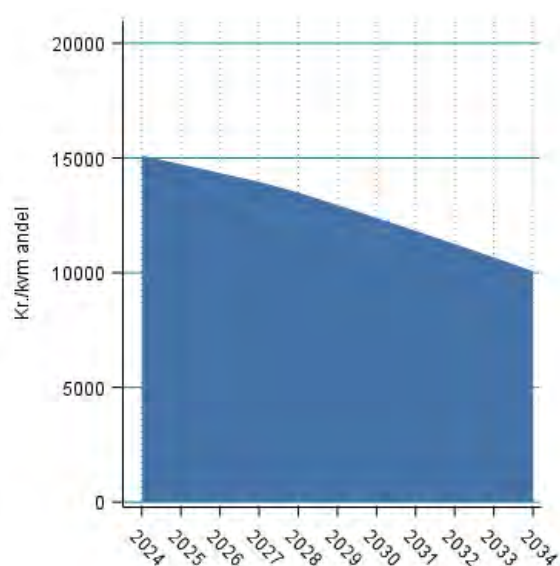
Nogle foreninger har en opsparing, der kan bruges på at betale de stigende udgifter som følge af rentestigninger. I det tilfælde vil boligafgiften ikke nødvendigvis stige ved stigende renter.



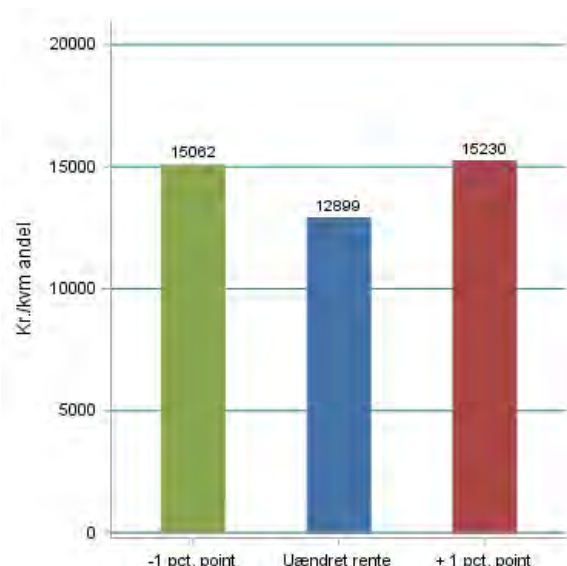
U

Figur 3. Udvikling i restgæld

A) Udviklingen i foreningens nominelle restgæld.



B) Værdien af foreningens restgæld ved indfrielse.



Figuren til venstre (figur a) viser udviklingen i foreningens *nominelle* gæld pr. m<sup>2</sup> 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 ( 12.899 kr./m<sup>2</sup>-andel).
- Den grønne søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten falder 1 pct.point ( 15.062 kr./m<sup>2</sup>-andel).
- Den røde søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten stiger 1 pct.point ( 15.230 kr./m<sup>2</sup>-andel).

Ved at gange op med din boligs m<sup>2</sup> kan du se den *gennemsnitlige betydning* for værdien af andelshavernes gæld.

Hvis fordelingen af foreningens formue og gæld sker efter m<sup>2</sup> andel, kan du se den umiddelbare betydning for din del af gælden ved at gange op med din boligs m<sup>2</sup>. Stiger gælden f.eks. med 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup> andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at gælden for en andelsbolig på 100 m<sup>2</sup> i *gennemsnit* stiger med 100.000 kr.

## 5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

V

### Bemærkninger

Ingen bemærkninger

# VALUAR VURDERINGSRAPPORT

**UDARBEJDET FOR:**  
**Andelsboligforeningen Erdalsvej**  
**Erdalsvej 2A m.fl, 2600 Glostrup**

**SAGSNR. 1120800**



**VALUARVURDERET TIL: KR. 23.150.000**

**VED 5,30% AFKAST, SVARENDE TIL 20.432 KR./KVM.**

**VURDERINGSDATO 31.12.2024**

 **STAD VALUAR**

# 1.RESUME/HOVEDKONKLUSION

Vurderingsrapportens vigtigste nøgletal

## EJENDOMMEN

Adresse: **Erdalsvej 2A, 2600 Glostrup**

Ejendommens type: **Etageejendom til helårsbeboelse, indeholder også erhverv.**

Antal boliger: **17**

Antal kvm. bolig i alt: **1049**

Antal erhvervsenheder: **1**

Antal kvm. erhverv i alt: **84**

Ejendommens energimærke: **C**

Ejendommens vedligeholdelsesstand (se pkt. 3.6): **Middel stand**

Med karakteren: **5,9**

## VÆRDIGRUNDLAG - VALUARVURDERET TIL

Kr.**23.150.000**, svarende til **20.432** kr./kvm. ved **5,30** % afkast (DCF-model).

Afkast indeholder **2,00** % som inflationstillæg.

Svarende til et 1.års afkast **0,45** %

Vurderingsdato **31.12.2024**

## DE VIGTIGSTE MODELFORUDSÆTNINGER

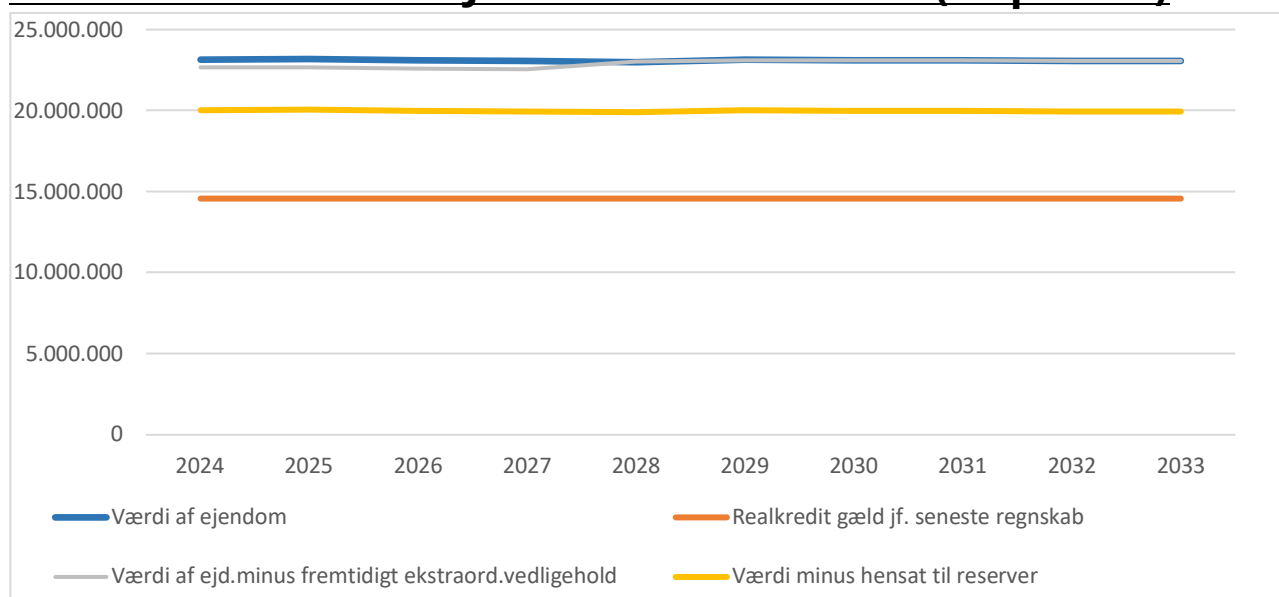
Anvendt DCF-Model budgetperiode periode: **10** år

Renoveringsudgift **2.584** kr./kvm afsat til modernisering af lejligheder (gange 2 i opgørelse), svarende til årlig udgift til renovering, år 1: **511.632** kr.

Tomgangshusleje anvendt i renoveringsperiode: **3** mdr.

Medregnet fremtidigt ekstraordinært vedligehold (se pkt. 3.6): **500.000** kr.

## FREMSKRIVNING AF EJENDOMMENS VÆRDI (Se pkt.5.4)



## **PARAMETRE FOR LEJEINDTÆGT**

Bruttoleje år 1: **538.157 kr.**

Anvendt omkostningsbestemt leje (model), år 1: **538.157 kr.**, svarende til **544 kr./kvm.**

Heraf udgør forbedringstillægget **72 kr./kvm**

Driftsomkostninger år 1: **439.675 kr.**, svarende til **388 kr./kvm.**

Nettoleje år 1: **98.482 kr.**, svarende til **87 kr./kvm**

Bruttoleje, slutår: **1.661.131 kr.**

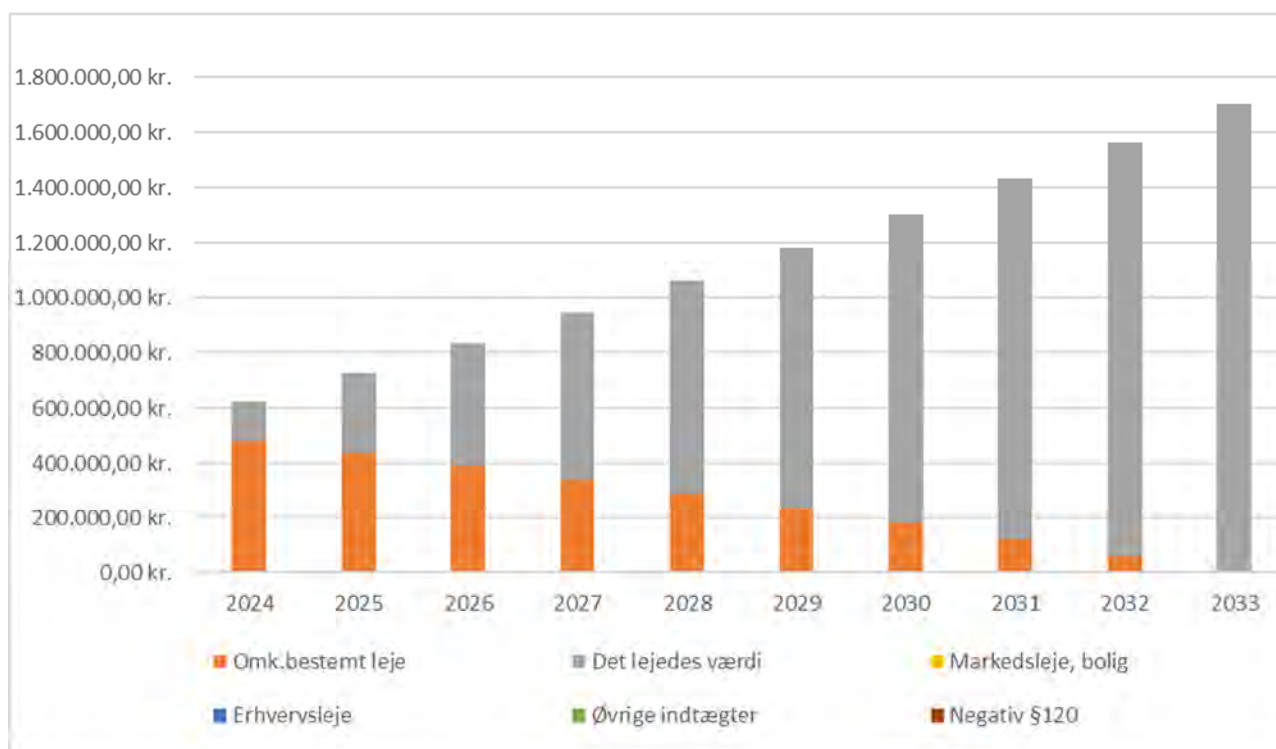
Anvendt det lejedes værdi, slutår: **1.703.724 kr.**, svarende til **1.721 kr./kvm.**

Anvendt øvrige indtægter, slutår: **0 kr.**

Driftsomkostninger, slutår : **529.803 kr.**, svarende til **468 kr./kvm.**

Nettoleje, slutår: **1.131.328 kr.**, svarende til **999 kr./kvm**

## **MODELUDVIKLING I LEJEINDTÆGTER (Se pkt.4.6.1)**



# RAPPORTENS OPBYGNING

## 1.RESUME/HOVEDKONKLUSION

En gennemgang/et resume af rapportens vigtigste nøgletal og forudsætninger, der danner grundlag for værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom, samt en opstilling af rapportens opbygning.

## 2.VURDERINGSTEMA

En introduktion til samt forklaring af forudsætningerne, hvorunder denne rapport er udarbejdet

## 3.EJENDOMMEN

En gennemgang af ejendommen, herunder ejendommens stand, udgifter til løbende vedligehold, foretaget Vedligehold samt større kommende projekter.

## 4.VÆRDIANSÆTTELSE AF EJENDOM

En gennemgang de elementer der danner grundlag for ejendommens værdi, herunder dens potentialer, hvilke lejeregler, der gør sig gældende for den konkrete ejendom, og afledt heraf en opgørelse af lejeindtægtsgrundlaget hvis den var en udlejnings ejendom i dag, samt set i et DCF-perspektiv, og ejendommens driftsudgifter.

## 5.FØLSOMHED OG ALTERNATIV-BETRAGTNINGER

Desuden en fremskrivning af ejendommens værdi, givet dens fremtidige udgifter til større vedligeholdsopgaver, og eventuelle indtægter på ejendommen, for eksempel ved at frasalg af potentialer.

## 6.UDDYBENDE FORMALIA SAMT VURDERINGSGRUNDLAG

En redegørelse og gennemgang af de vigtigste begreber og referencer der danner grund for rapporten, herunder referenceejendomme, sagens dokumenter mv.

## 7. MÆGLERERKLÆRING

Mæglerens tiltrædelse af rapportens gyldighed, herunder habilitet, erklæring om rapportens gyldighed i forhold til Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved Valuar, samt underskrift.

## 8.SAGENS BILAG

Liste over anvendte dokumenter mv.

## 2.VURDERINGSTEMA

### 2.1 Formål/Hovedbeskrivelse af opgave

Vurdering af ejendom til brug for andelsboligforenings fastsættelse af ejendommens værdi i årsregnskabet, og hermed grundlag for at fastsætte andelsboligforeningens andelskrone. Endvidere kan rapporten samtidig anvendes til at sætte en aktuel værdi (dagsværdi) på ejendommen, til brug for andelsforeningens årsregnskab.

### 2.2 Vurderingstema

Nærværende rapport er en valuarvurdering af en andelsboligforeningsejendom, det vil sige at fastsætte en værdi på ejendommen, som den ville kunne sælges for, som udlejnings-ejendom. Punktet uddybes og forklares nærmere under i rapportens pkt. 6.1 samt 6.2

### 2.3 Vurderingsdato

Ejendommens kontante værdi som udlejningsejendom opgjort efter DCF-metode jf. valuar vurderingsnorm fastsat med vurderingsdato d. **31.12.2024**

I det en af valuarrapportens forudsætninger er en kontanthandel (se forudsætninger i pkt. 6.1) er rapporten også udarbejdet ud fra den betragtning af vurderingsdatoen svarer til handelsdatoen. En valuar vurderingsrapport er gyldig i 42 måneder<sup>1</sup> fra vurderingsdatoen jf. ABL§5, stk. 2 b

<sup>1</sup>= Se dog valuarrapportens pkt. 6.8 for vilkår herom

### 2.4 Rekvirent

Andelsboligforeningen Erdalsvej  
V/Bestyrelsen  
CVR 39541653

### 2.5 Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Erdalsvej  
CVR 39541653  
V/Bestyrelsen

### 2.6 Administrator

Øens Ejendomsadministration

### 2.7 Vurderingsansvarlig

Vurderingschef, Ejendomsmægler MDE, Diplomvaluar, Valuar, HD(F)  
Emil Egkilde  
Vurderingsmægler - STAD VALUAR  
Østerfælled Torv 10, 2100 København Ø  
CVR 43744208

## 3.EJENDOMMEN

### 3.1 Ejendommens stamdata

#### 3.1.1 Adresse

Erdalsvej 2A  
2600 Glostrup

#### 3.1.2 Ejendommens anvendelse

Etageejendom til helårsbeboelse, indeholder også erhverv.

#### 3.1.3 Offentlig Vurdering, Kr.

Heraf grundværdi, Kr.  
Vurderingsår

**3.750.000**  
**421.500**  
**2020**

#### 3.1.4 Tingbogsattest, dateret

Matrikel nr.  
Ejerlav  
Tinglyst areal, kvm:  
Heraf vej. Kvm:

**03.02.2025**  
**0001ct & 0001tm**  
**Glostrup By, Glostrup**  
**842**  
**0**

Tingbogens byrder er gennemgået, og der er ikke fundet forhold som er af betydning for værdiansættelsen (NB.se dog punktet 6.2 Grundforudsætninger)

#### 3.1.5 Vigtigste oplysninger fra BBR

BBR dateret  
BBR BFE-nr.  
Ejendom opført år  
Antal etager  
Antal indgange/opgange (ikke kælderopgange)  
Antal boliger  
Samlet boligareal, kvm.  
Antal erhverv  
Samlet erhvervsareal, kvm.  
Samlet bebygget areal, kvm.  
Samlet bygningsareal, kvm.  
Samlet tagetageareal, kvm.  
Samlet kælderareal, kvm.  
Tag, type  
Varmekilde

**03.02.2025**  
**2118148**  
**1939**  
**3**  
**3**  
**17**  
**1.049**  
**1**  
**84**  
**181**  
**401**  
**0**  
**110**  
**Tagpap**  
**Fjernvarme/blokvarme**

### 3.1.6 Forsikring

Forsikringsselskab  
Policenr.

**Protector**  
**3420361**

### 3.1.7 SAVE-værdi

-Ejendommens bevarings/frednings værdi

**Ingen**

### 3.1.8 Vejforhold

I henhold til ejendomsdatarapport, med adgang til offentlig vej.

### 3.1.9 Kommune, amt og kommunestatus samt lokalplan

Ejendommen er beliggende i byzone. Kommunal plan er gældende under rammen 'boliger'.

### 3.1.10 Forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, der ligger over et defineret mindstekriterium, men er under kriterierne for kortlægning som forurening.

### 3.1.11 Altaner

Ejendommen har ikke altaner.

### 3.1.12 Hensættelser til GI

LL 119, kr/kvm. **88** svarende til årligt kr. **99.704**

LL 120, kr/kvm. **81** svarende til årligt kr. **91.773**

LL 119, saldo, medregnet primo kr. **0**

LL 119, saldo, medregnet primo kr. **0**

Se uddybende forklaring for hensættelser til GI i rapportens pkt.6.3.1

Dersom ejendommen i dag ikke er underlagt bindingspligt til GI, er anvendt et anslået tal.

### 3.1.13 Ejendommens energimærke

Datering for energimærke

**18.02.2025**

Opnået karakteren

**C**

Konsekvens heraf, udgift som indregnes i rapport, kr. **0**

Beløbet er anslået og opstår som **0** kr/Kvm \* **990** kvm bolig samt evt. erhverv.

Se forklaring herfor i rapportens pkt. 6.3.2

## 3.2 Besigtigelsen

Ejendommen blev besigtiget den **13.02.2025**

Til stede var som repræsentanter fra andelsboligforeningen: **Kenneth Linde**

Til stede var som repræsentanter fra STAD VALUAR: **Filip Cutic**

Ejendommen kan som type karakteriseres som:

**Etageejendom til helårsbeboelse, indeholder også erhverv.**

Ved besigtigelsen blev ejendommenes facade, tag, fællesarealer, skure, lofts- og kælderarealer mv. besigtiget, foruden de i pkt. 3.3 nævnte boliger. Det skal for en god ordens skyld præciseres, at besigtigelsen af ejendommen er i henhold til værdiansættelsen, og derfor ikke har karakter af en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommens fysiske tilstand.

## 3.3 Besigtigede boliger

Der blev ved besigtigelsen fremvist de flg. boliger:

**Erdalsvej 2C, st. th**

**Erdalsvej 2C, 2. tv.**

**Erdalsvej 2A, st.**

## 3.4 Beskrivelse af ejendommen

Andelsboligforening stiftet år 2018 boende i etageejendom, beliggende i Glostrup, opført år 1939, med mursten facade samt tagpap tag m. hældning. Ejendommen er i 2 etager (eksl. kælder og loftsetage), og består af i alt 17 boliger i størrelsen 51-97 kvm., alle med eget køkken og bad.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Foran ejendommen findes fortov samt parkeringspladser, bag ejendommen finder man et aflukket gårdmiljø, med plads til cykelparkering/legeplads, rekreative arealer.

Ejendommen er beliggende på Erdalsvej.

### 3.5 Ejendommens generelle stand (foretaget vedligehold)

#### Noter fra besigtigelsen samt modtaget materiale

| Bygningssdel, gruppe                     | Etableret eller seneste større renovering, år | Kommentar                 | Bygningssdel, Samlet Karakter 1-10 | Bygningssdel, Vægt, % |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Tag</b>                               |                                               |                           |                                    |                       |
| Tagpap-tag                               | -                                             |                           | 5                                  | 25%                   |
| Tag                                      | -                                             |                           |                                    |                       |
| Tagterrasse                              | -                                             |                           |                                    |                       |
| <b>Vinduer</b>                           |                                               |                           |                                    |                       |
| Forside                                  | 2001                                          |                           | 7                                  | 20%                   |
| Bagside                                  | 2001                                          |                           |                                    |                       |
| Øvrigt                                   | -                                             |                           |                                    |                       |
| <b>Vandinstallationer</b>                |                                               |                           |                                    |                       |
| Faldstammer                              | Løbende                                       |                           | 6                                  | 15%                   |
| Stigstreng (varme til radiatorer)        | Løbende                                       |                           |                                    |                       |
| Køkkenfaldstammer                        | Løbende                                       |                           |                                    |                       |
| Vandrør                                  | -                                             |                           |                                    |                       |
| <b>Facade</b>                            |                                               |                           |                                    |                       |
| Forside                                  | -                                             | Fin stand - Årstal ukendt | 6                                  | 10%                   |
| Bagside                                  | -                                             | Fin stand - Årstal ukendt |                                    |                       |
| Efterisolering, gavl                     | -                                             |                           |                                    |                       |
| Branddør, hoved/bagdør                   | -                                             |                           |                                    |                       |
| <b>Faciliteter</b>                       |                                               |                           |                                    |                       |
| Altaner, opr.                            | -                                             |                           | 5                                  | 10%                   |
| Altaner, forside, eftermont.             | -                                             |                           |                                    |                       |
| Altaner, bagside, eftermont.             | -                                             |                           |                                    |                       |
| Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)     | -                                             | Ikke relevant             |                                    |                       |
| Nye køkkener (ikke indiv. forb.)         | -                                             | Ikke relevant             |                                    |                       |
| <b>Trappe mv.</b>                        |                                               |                           |                                    |                       |
| Fortrapper                               | -                                             | Fin stand                 | 6                                  | 5%                    |
| Bagtrapper                               | -                                             |                           |                                    |                       |
| BD-døre, lejlighed                       | 2001                                          |                           |                                    |                       |
| Eftermont. Elevator                      | -                                             | Ejendom har ikke elevator |                                    |                       |
| Opr.elevator                             | -                                             | Ejendom har ikke elevator |                                    |                       |
| <b>Energi/isolering</b>                  |                                               |                           |                                    |                       |
| Efterisolering Loft                      | -                                             |                           | 7                                  | 5%                    |
| Efterisolering Kælder                    | -                                             |                           |                                    |                       |
| Varmeanlæg                               | 2017                                          |                           |                                    |                       |
| Egne vand/varmemålere                    | -                                             |                           |                                    |                       |
| Hulmurisolering                          | 2024                                          |                           |                                    |                       |
| <b>El samt øvrige installationer mv.</b> |                                               |                           |                                    |                       |
| Dørtlif.                                 | -                                             |                           | 5                                  | 5%                    |
| Forbedret el                             | -                                             |                           |                                    |                       |
| Kabel-TV/Internet                        | -                                             |                           |                                    |                       |
| <b>Gårdanlæg mv.</b>                     |                                               |                           |                                    |                       |
| Gårdmiljø                                | 2024                                          |                           | 7                                  | 5%                    |
| Carport/garager                          | -                                             |                           |                                    |                       |
| Dræn                                     | -                                             |                           |                                    |                       |
| <b>Samlet karakter:</b>                  |                                               |                           | <b>5,90</b>                        |                       |

#### Overordnet karakter (skala 1-10)

| Væsentligt under middel stand | Under middel stand | Middel stand | Over middel stand | Væsentligt over middel stand |
|-------------------------------|--------------------|--------------|-------------------|------------------------------|
| -                             | -                  | 5,90         | -                 | -                            |

### **Forklaring og betydning af karakter 1-10:**

Vurderingsmanden tildeler gruppen af bygningsdele en karakter ud fra skala fra 1-10 med 10 som højest score. Des højere samlet karakter, des lavere beløb medregnes i DCF-modellen, som udgift til løbende vedligehold (dette punkt er sammenhængende med forudsætningen om tvungen opsparing til vedligehold hos GI, jf. pkt. 3.1.12 samt 6.3.). Der rundes op, forstået sådan at en samlet score på 3,99 tælles med som 4,00, mens 4,01 svarer til karakteren 5,00 en score på 5,1 svarer til karakteren 6 osv.

En højere karakter medfører at der medregnes et mindre beløb til fremtidigt løbende vedligehold, og dette vil alt andet lige bidrage til at øge ejendommens værdi.

Bemærk at denne tilgang er ud fra en tilgang om at værdiansætte af ejendommen, og den behøver derfor ikke nødvendigvis at stemme overens med en faktisk vedligeholdelses plan eller faktiske planlagte eller afholdte udgifter.

| <b>Karakter</b> | <b>Udtryk for generel stand</b>                         | <b>Anvendt<br/>kr/kvm</b> | <b>Svarende til, kr.<br/>(årlig udgift til løbende vedl.)</b> |
|-----------------|---------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 10,00           | Væsentligt over middel stand eller nyere opført ejendom | 25                        | -                                                             |
| 9,00            | Væsentligt over middel stand eller nyere opført ejendom | 30                        | -                                                             |
| (højest) 8,0    | Over middel stand                                       | 40                        | -                                                             |
| 7,00            | Over middel stand                                       | 45                        | -                                                             |
| (højest) 6,0    | Middel stand                                            | 50                        | -                                                             |
| 5,00            | Middel stand                                            | 55                        | 62.315                                                        |
| 4,00            | Middel stand                                            | 60                        | -                                                             |
| (højest) 3,0    | Under middel stand                                      | 65                        | -                                                             |
| 2,00            | Under middel stand                                      | 70                        | -                                                             |
| (højest) 1,00   | Væsentligt under middel stand                           | 80                        | -                                                             |
| 0,00            | Væsentligt under middel stand                           | 85                        | -                                                             |
| <b>5,90</b>     | <b>jf. tabel, forrige side</b>                          | <b>Medregnet:</b>         | <b>62.315</b>                                                 |

Den medregnede årlige udgift afsat til løbende vedligehold indgår i DCF-modellen, og tillægges inflationstillæg. Se betydningen heraf i rapportens pkt.3.7

### 3.6 Ejendommens generelle stand -fremtidigt vedligehold

De flg. fremtidige, større vedligeholdelsesopgaver er indregnet i modellen, som forudsatte, nødvendige udgifter. Udgiften hertil kan enten betales via (i dag fiktiv) opsparing til vedligehold via GI, se herom i rapportens pkt.3.7, eller indregnes som en udgift i DCF-modellen, som investoren af ejendommen må forvente at skulle betale.

| År                                          | Ekstraordinær<br>Opgave/vedligehold/renovering                   | Ekstraordinær<br>Udgift |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 2024                                        | Medregnet evt. udgift til forbedret energimærke i modellens år 1 | 0                       |
| 2024                                        | -                                                                | 0                       |
| 2025                                        | -                                                                | 0                       |
| 2026                                        | -                                                                | 0                       |
| 2027                                        | -                                                                | 0                       |
| 2028                                        | Male vinduer, anslået                                            | 500.000                 |
| 2029                                        | -                                                                | 0                       |
| 2030                                        | -                                                                | 0                       |
| 2031                                        | -                                                                | 0                       |
| 2032                                        | -                                                                | 0                       |
| 2033                                        | -                                                                | 0                       |
| <b>I alt, større fremtidigt vedligehold</b> |                                                                  | <b>500.000</b>          |

### 3.7 Betydning af fremtidigt vedligehold

En andelsforening vælger selv, hvor mange penge den vil afsætte/opspare dels til løbende 'små'-vedligehold, dels til vedligehold eller renovering af større projekter, som for eksempel et nyt tag. En udlejnings boliginvesteringsejendom er imidlertid, som langt overvejende hovedregel, underlagt en obligatorisk indbetaling til Grundejernes Investeringsfond (GI), til at sikre at der i fremtiden vil være beløb indsat på GI er ejendommens opsparing – som udlejningsejendom - til fremtidigt vedligehold.

Penge indbetalt til GI er således ikke en driftsomkostning i traditionel forstand, men en 'tvungen opsparing', som tilhører ejendommen, og dens ejer kan ansøge om at der kan bruges midler heraf, til ejendommens vedligehold.

Derfor afviger en udlejningsejendoms drifts- og vedligeholdsbudget væsentligt fra det budget man planlægger ud fra som andelsforening (selv om det er de samme forventede, fremtidige udgifter man har at se frem til), og ejendommens løbende opsparing/vedligeholdsbudget, hvis den var en udlejningsejendom, ville anslået se ud som følger:

| År                            | Indbetalt GI<br>LL §119+120 | Løbende vedl.<br>anslået <sup>1</sup> | Forv. Fremtidig<br>ekstraord. udgift <sup>2</sup> | Evt. drifts-<br>underskud <sup>3</sup> | Saldo<br>LL§119+LL§120 | Heraf medregnet<br>negativ §120 saldo <sup>4</sup> dette jf. DCF-model | Nutidsværdi af<br>dette jf. DCF-model |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 2024                          | 191.477                     | -62.315                               | 0                                                 | 0                                      | 129.162                | 0                                                                      | 0                                     |
| 2025                          | 195.307                     | -63.561                               | 0                                                 | 0                                      | 260.907                | 0                                                                      | 0                                     |
| 2026                          | 199.213                     | -64.833                               | 0                                                 | 0                                      | 395.287                | 0                                                                      | 0                                     |
| 2027                          | 203.197                     | -66.129                               | 0                                                 | 0                                      | 532.355                | 0                                                                      | 0                                     |
| 2028                          | 207.261                     | -67.452                               | 500.000                                           | 0                                      | 172.164                | 0                                                                      | 0                                     |
| 2029                          | 211.406                     | -68.801                               | 0                                                 | 0                                      | 314.770                | 0                                                                      | 0                                     |
| 2030                          | 215.634                     | -70.177                               | 0                                                 | 0                                      | 460.227                | 0                                                                      | 0                                     |
| 2031                          | 219.947                     | -71.580                               | 0                                                 | 0                                      | 608.593                | 0                                                                      | 0                                     |
| 2032                          | 224.346                     | -73.012                               | 0                                                 | 0                                      | 759.927                | 0                                                                      | 0                                     |
| 2033                          | 228.833                     | -74.472                               | 0                                                 | 0                                      | 914.288                | 0                                                                      | 0                                     |
| <b>Indeholdt i DCF-model:</b> |                             |                                       |                                                   | <b>0</b>                               |                        | <b>0</b>                                                               | <b>0</b>                              |

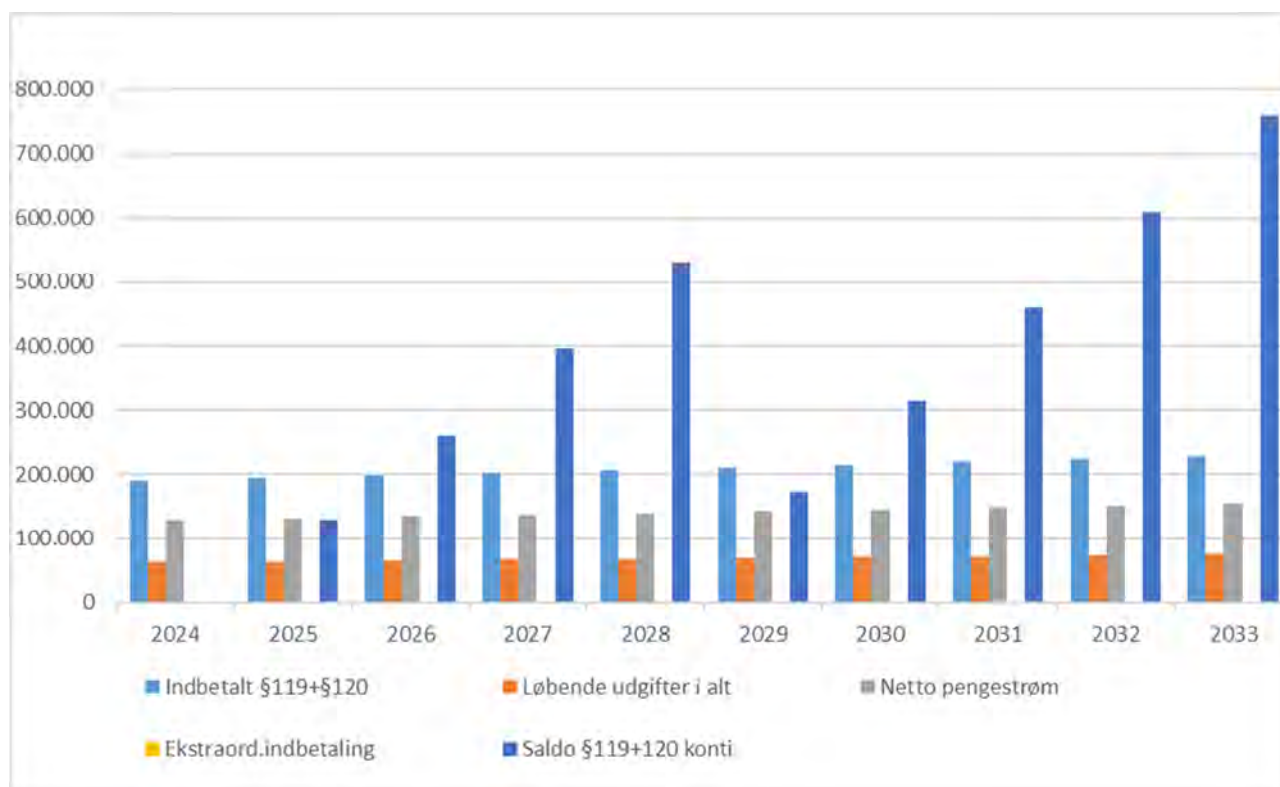
<sup>1</sup>=Løbende vedligehold jf. pkt.3.5 er tillagt inflationstakst. Tallet i det første år opstår som 1.133 kvm bolig+erhverv \* 55 kr/kvm.

<sup>2</sup>= Se tab på forrige side

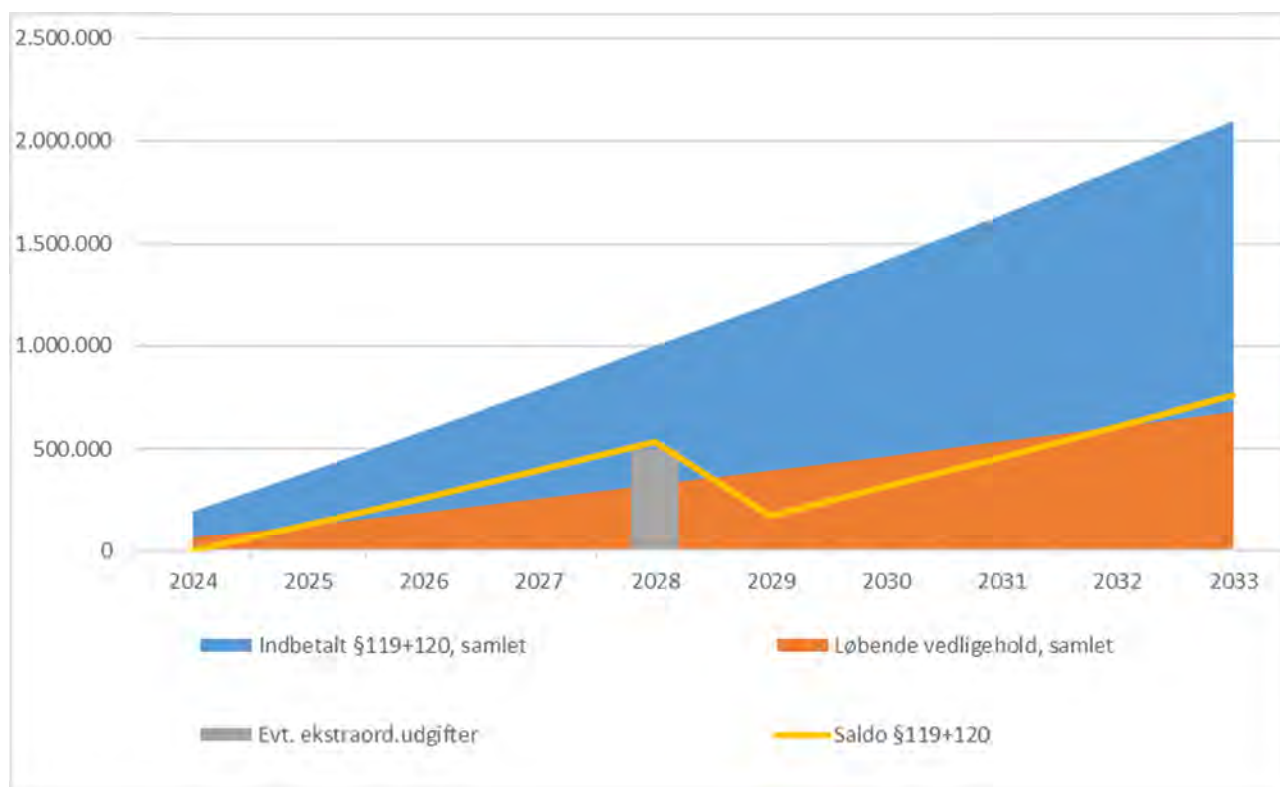
<sup>3</sup>= Når forventet udgift overstiger løbende udbetaling til GI + indestående allerede betaling og fratrasket udgift til løbende vedligehold, medregnes dette som en ekstraordinær udgift i DCF-model,

<sup>4</sup>=Negativ §120 saldo som følge af ovennævnte ekstraordinære betaling, medregnes som en indtægt i DCF-model. Der kan højst medregnes den årlige indbetaling til §120, og indtil saldoen går i plus igen.

### 3.7.2 Grafisk gengivelse af ejendommens cash-flow på drifts/vedligeholdelsesregnskab



### 3.7.3 Sammenhæng mellem §119-120 konti, og løbende/ekstraord. vedligehold

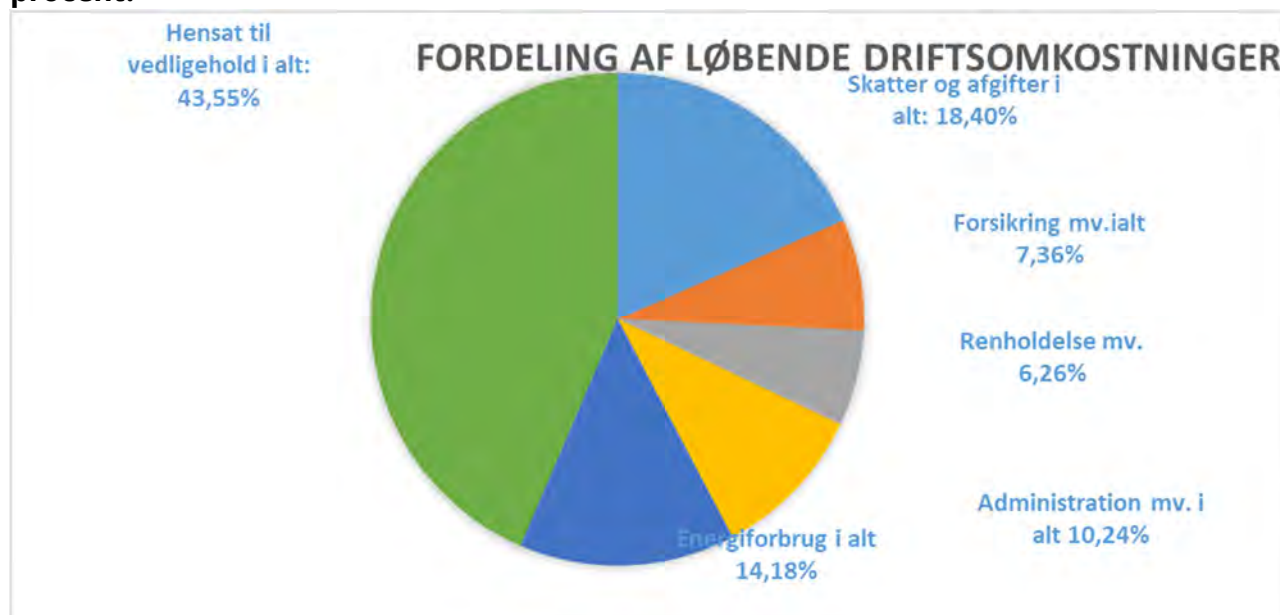


## 3.8 Ejendommens nuværende/alm. driftsomkostninger

### 3.8.1 Opgørelse over ejendommens løbende driftsudgifter (som udlejningsejendom):

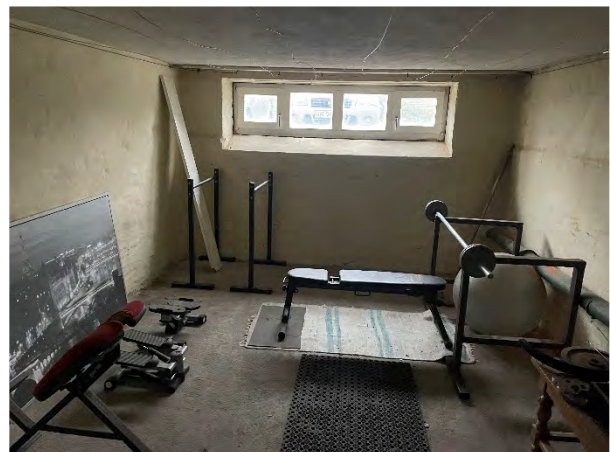
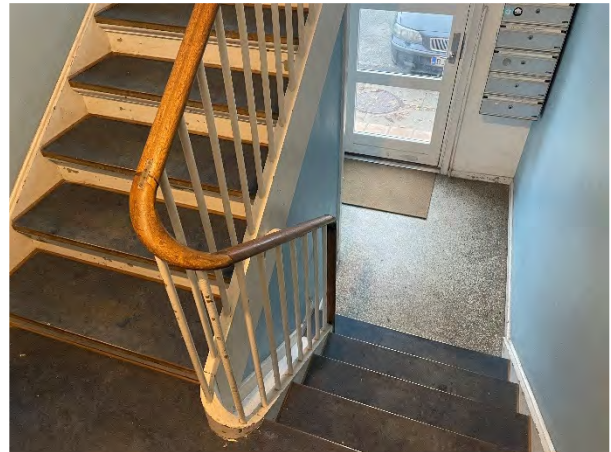
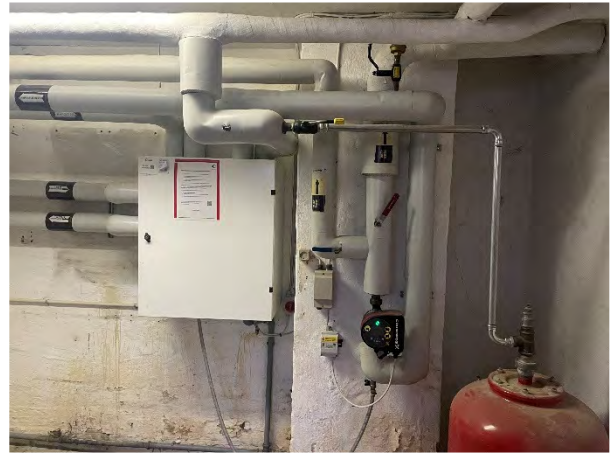
|                                                |  | %             | Kr.            |                                 |  | %              | Kr.            |
|------------------------------------------------|--|---------------|----------------|---------------------------------|--|----------------|----------------|
| <b>Skatter og Afgifter</b>                     |  |               |                | <b>Forsikring mv:</b>           |  |                |                |
| Grundskyld, dækningsafgift mv.                 |  |               | 23.588         | Forsikring                      |  |                | 32.369         |
| Renhold af fortov, rottebekæmpelse, renovation |  |               | 57.326         | Serviceabo., elevator & øvrigt  |  |                | -              |
| <b>Skatter og afgifter i alt:</b>              |  | <b>18,40%</b> | <b>80.914</b>  | <b>Forsikring mv.ialt</b>       |  | <b>7,36%</b>   | <b>32.369</b>  |
| <b>Renholdelse mv.</b>                         |  |               |                | <b>Energi</b>                   |  |                |                |
| Vicevært & rengøringservice                    |  |               | -              | El                              |  |                | 14.948         |
| Vinduespudsning & trappevask                   |  |               | 27540          | Varmeregnskab                   |  |                | -              |
| Snerydning & øvrig rengøring                   |  |               | -              | Vandforbrug                     |  |                | 47.389         |
|                                                |  |               | -              | Øvrigt energiforbrug            |  |                | -              |
| <b>Renholdelse mv. i alt:</b>                  |  | <b>6,26%</b>  | <b>27.540</b>  | <b>Energiforbrug i alt</b>      |  | <b>14,18%</b>  | <b>62.337</b>  |
| <b>Vedligehold</b>                             |  |               |                | <b>Administration og øvrigt</b> |  |                |                |
| LL §119                                        |  |               | 99.704         | Administrator                   |  |                | 45.038         |
| LL §120                                        |  |               | 91.773         | Gårdlaug                        |  |                | -              |
|                                                |  |               | -              | Øvrigt                          |  |                | -              |
| <b>Hensat til vedligehold i alt:</b>           |  | <b>43,55%</b> | <b>191.477</b> | <b>Administration mv. i alt</b> |  | <b>10,24%</b>  | <b>45.038</b>  |
| <b>I alt</b>                                   |  |               |                |                                 |  | <b>100,00%</b> | <b>439.675</b> |

### 3.8.2 Fordeling af ejendommens løbende driftsudgifter (som udlejningsejendom) i procent:



Udgift til renovering af lejligheder jf. DCF-model samt fremtidige enkeltstående større vedligeholdelsesposter er ikke indeholdt i ovenstående skitsering.

### 3.9 Billeder af ejendom



## 4.VÆRDIANSÆTTELSE AF EJENDOM

### 4.1 Indledning

Nærværende kapitel gennemgår de elementer der danner grund for værdiansættelsen, herunder betydningen af den frie lejlighed, betydningen af ejendommens eventuelle potentialer/'skjulte værdier', en opgørelse af ejendommens potentielle lejeindtægt, hvis den var en udlejningsejendom, en opgørelse af ejendommens værdisætning samt de analysebetragtninger der visualiserer og understøtter værdiansættelsen.

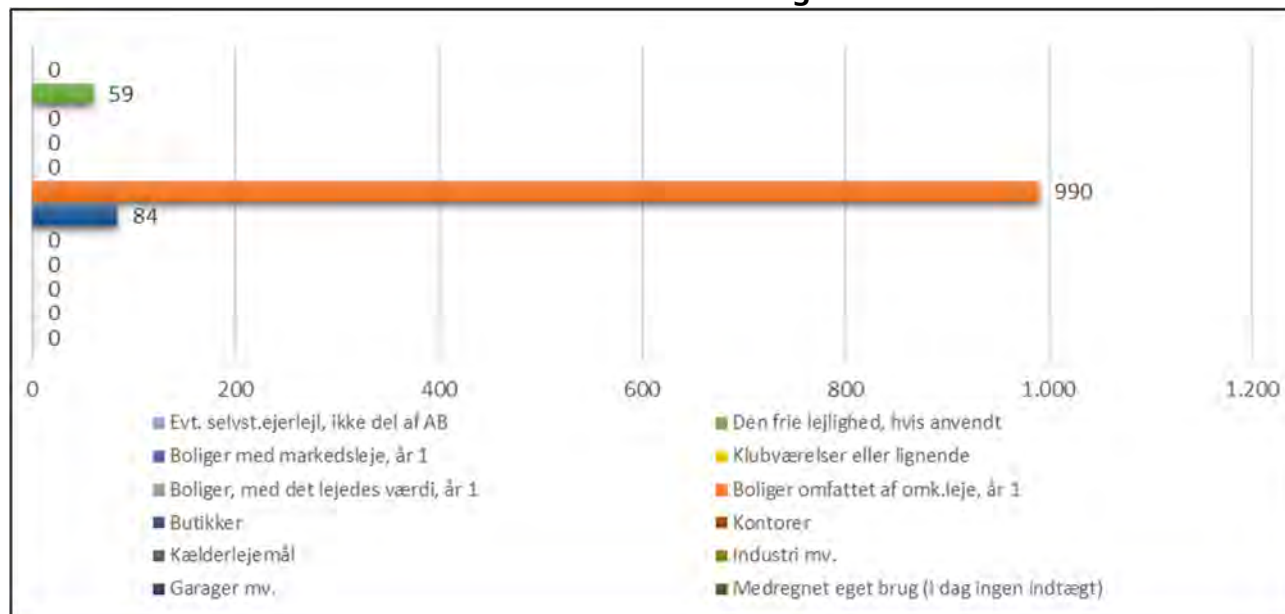
### 4.2 Lejeindtægt –grundlag

Som det fremgår af lovteksten, skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at det er en andelsboligejendom, og vurdere hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom. Den lejeindtægt, som skal anvendes i forbindelse med vurderingen af ejendommen, skal være den lejeindtægt, der lovligt ville kunne opkræves, såfremt ejendommen var en udlejningsejendom. Det er derfor vigtigt at kortlægge hvilke typer og arealer af lejeindtægt, der kan anvendes.

#### 4.2.1 Indtægtsgrundlaget for lejeindtægterne på ejendommen fordeler sig som følger:

| BOLIG                                | Antal stk. | Antal kvm.   | ERHVERV                                   | Antal stk. | Antal kvm. |
|--------------------------------------|------------|--------------|-------------------------------------------|------------|------------|
| Boliger omfattet af omk.leje, år 1   | 16         | 990          | Butikker                                  | 1          | 84         |
| Boliger, med det lejedes værdi, år 1 | -          | -            | Kontorer                                  | -          | -          |
| Klubværelser eller lignende          | -          | -            | Kælderlejemål                             | -          | -          |
| Boliger med markedsleje, år 1        | -          | -            | Industri mv.                              | -          | -          |
| Den frie lejlighed, hvis anvendt     | 1          | 59           | Garager mv.                               | -          | -          |
| Evt. selvst.ejerlejl, ikke del af AB | -          | -            | Medregnet eget brug (i dag ingen indtægt) | -          | -          |
| <b>Antal boliger i alt</b>           | <b>17</b>  | <b>1.049</b> | <b>Erhverv i alt</b>                      | <b>1</b>   | <b>84</b>  |

#### 4.2.2 Grafisk illustration af ovenstående arealfordeling



### 4.2.3 Grundlag for og betydning af anvendte boliglejeindtægter

#### Det lejedes værdi

Der er i rapporten anvendt 1.440 kr./kvm. som det lejedes værdi i DCF-modellens startår.

#### Konsekvens af anvendt leje

Uddrag af lejeindtægter på ejendommen ved starten af DCF-budgetperiode, til illustration af betydningen af de anvendt leje, hvis ejendommen var en udlejningsejendom.

| Omkostningsbestemt leje<br>Adresse | Antal<br>vær. | Antal<br>kvm. | Eget<br>bad | Omk.leje kr/kvm./år<br>Leje pr.år | 543,59<br>Leje pr.md. | Lejedes værdi kr./kvm./år<br>Leje pr.år | 1.440,00<br>Leje pr.md. |
|------------------------------------|---------------|---------------|-------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|-------------------------|
| Erdalsvej 2A, st. tv               | 5             | 97            | Ja          | 52.728,54                         | 4.394,05              | 139.680,00                              | 11.640,00               |
| Erdalsvej 2A, 1. tv                | 2             | 51            | Ja          | 27.723,25                         | 2.310,27              | 73.440,00                               | 6.120,00                |
| Erdalsvej 2A, 1. th                | 3             | 59            | Ja          | 32.072,00                         | 2.672,67              | 84.960,00                               | 7.080,00                |
| Erdalsvej 2A, 2. tv                | 2             | 51            | Ja          | 27.723,25                         | 2.310,27              | 73.440,00                               | 6.120,00                |
| Erdalsvej 2A, 2. th                | 3             | 59            | Ja          | 32.072,00                         | 2.672,67              | 84.960,00                               | 7.080,00                |
| Erdalsvej 2B, st. tv               | 2             | 51            | Ja          | 27.723,25                         | 2.310,27              | 73.440,00                               | 6.120,00                |
| Erdalsvej 2B, st. th               | 4             | 70            | Ja          | 38.051,53                         | 3.170,96              | 100.800,00                              | 8.400,00                |
| Erdalsvej 2B, 1. tv                | 2             | 51            | Ja          | 27.723,25                         | 2.310,27              | 73.440,00                               | 6.120,00                |
| Erdalsvej 2C, st. th               | 4             | 51            | Ja          | 27.723,25                         | 2.310,27              | 73.440,00                               | 6.120,00                |
| Erdalsvej 2C, st. tv               | 2             | 72            | Ja          | 39.138,71                         | 3.261,56              | 103.680,00                              | 8.640,00                |

## Udregnet omkostningsbestemt leje

| AREALOPGØRELSE AF EJENDOM, OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE        |                      |                                             |                      |                                      |                      |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Antal boliger, omk.leje                                   | 16                   | Antal kvm.bolig, omk.leje:                  | 990                  |                                      |                      |
| Antal boliger, ikke omk.leje                              | -                    | Boligareal, ikke omk.leje                   | -                    |                                      |                      |
| Antal erhvervslejl.                                       | 1                    | Antal kvm.erhverv                           | 84                   |                                      |                      |
| <b>Antal lejligheder i alt</b>                            | <b>18</b>            | <b>Antal kvm i alt:</b>                     | <b>1.133</b>         |                                      |                      |
|                                                           |                      | <b>Boligprocent, omk.leje:</b>              | <b>92,59%</b>        |                                      |                      |
| OPGØRELSE OVER POSTERINGER, OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG    |                      |                                             |                      |                                      |                      |
| <b>Skatter og afgifter</b>                                |                      |                                             |                      |                                      |                      |
| Grundskyld                                                | 23.588 kr.           |                                             |                      |                                      |                      |
| Dækningsafgift                                            | - kr.                | <b>Energi mv.</b>                           |                      |                                      |                      |
| Kommunalt renhold af fortov                               | - kr.                | El                                          | 14.948 kr.           |                                      |                      |
| Rottebekæmpelse                                           | - kr.                | Varmeregnskab                               | - kr.                | <b>Renholdelse mv.</b>               |                      |
| Renovation                                                | 57.326 kr.           | Vandvorbrug                                 | 47.389 kr.           | Vicevært                             | - kr.                |
| Skorstensfejning/øvrigt                                   | - kr.                | Øvrigt energiforbrug                        | - kr.                | Rengøringservice                     | - kr.                |
| <b>I alt</b>                                              | <b>80.914 kr.</b>    | <b>Udgifter til energi i alt</b>            | <b>62.337 kr.</b>    | Vinduespuddning                      | - kr.                |
|                                                           |                      |                                             |                      | Graffitirens                         | - kr.                |
| <b>Forsikring og abonnementer</b>                         |                      |                                             |                      |                                      |                      |
| Forsikring                                                | 32.369 kr.           | <b>Øvrige udgifter</b>                      |                      | Glatførebekæmpelse                   | - kr.                |
| Serviceabonnement, elevator                               | - kr.                | Administration                              | 45.038 kr.           | Trappevask                           | 27.540 kr.           |
| Øvrigt                                                    | - kr.                | Gårdlaug                                    | - kr.                | Snerydning                           | - kr.                |
|                                                           |                      | Diverse                                     | - kr.                | Øvrig renhold                        | - kr.                |
| <b>Forsikringer /abo. I alt</b>                           | <b>32.369 kr.</b>    | <b>Øvrige udgifter i alt</b>                | <b>45.038 kr.</b>    | <b>Renholdelse mv. i alt</b>         | <b>27.540 kr.</b>    |
| OPGØRELSE OVER POSTERINGER, AFKAST/YDELSESBASEREDE TILLÆG |                      |                                             |                      |                                      |                      |
| <b>Afkast/henlæg/renov.</b>                               | <b>Afkast/tillæg</b> | <b>Forbedringer</b>                         | <b>Ydelsestillæg</b> | <b>Forbedringer</b>                  | <b>Ydelsestillæg</b> |
| Afkast jf. LL §25,1 ell. LL §25,2                         | 31.724 kr.           | <u>Altaner</u>                              |                      | <u>Vinduer</u>                       |                      |
| Henlæggelser til fornyelser jf. LL                        | 16.995 kr.           | Altaner, forside, eftermont.                | - kr.                | Forside, termo                       | 30.940 kr.           |
| LL § 119                                                  | 99.704 kr.           | Altaner, bagside, eftermont.                | - kr.                | Forside, enkelte/koblede             | - kr.                |
| LL § 120                                                  | 91.773 kr.           | Altaner, øvrigt, eftermont.                 | - kr.                | Bagside, termo                       | 30.940 kr.           |
| <b>Afkast/henlæg/renoveringe</b>                          | <b>240.196 kr.</b>   | <u>Tag, trapperum m.v.</u>                  |                      | Forside, enkelte/koblede             | - kr.                |
|                                                           |                      | Tagterrasse                                 | - kr.                | <u>Branddøre</u>                     |                      |
| <b>Installationstillæg</b>                                | <b>Ydelsestillæg</b> | Tagpap-tag                                  | - kr.                | Branddør, lejlighedsdør              | 15.470 kr.           |
| Varmeanlæg                                                | 27.917 kr.           | Tegltag                                     | - kr.                | Branddør, hovedindgang               | 3.094 kr.            |
| Køleskabe                                                 | 6.120 kr.            | Skiifer-tag                                 | - kr.                | Branddør, bagtrappedør               | - kr.                |
| Komfur                                                    | 8.160 kr.            | Eternit-tag                                 | - kr.                | <u>Øvrigt</u>                        |                      |
| Porttlf. med mikrofon                                     | 2.160 kr.            | Dørtlf.                                     | - kr.                | Nye badeværelser (ikke indiv. forb.) | - kr.                |
| Antenneanlæg                                              | 1.139 kr.            | Eftermont.elevator                          | - kr.                | Nye køkkener (ikke indiv. forb.)     | - kr.                |
| Elevator (oprindelig)                                     | - kr.                | Sprinkleranlæg                              | - kr.                | Udbyggede karnapper el.lign.         | - kr.                |
|                                                           |                      | Postkasseanlæg                              | 1.557 kr.            | Egne vandmålere                      | - kr.                |
|                                                           |                      |                                             |                      | Egne varmemålere                     | - kr.                |
| <b>Installationstillæg i alt</b>                          | <b>45.496 kr.</b>    | <b>Forbedringstillæg i alt (2 kolonner)</b> |                      |                                      | <b>82.001 kr.</b>    |
| OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET                           |                      |                                             |                      |                                      |                      |
| Skatter og Afgifter                                       | 80.914 kr.           | Alle udgifter samlet                        | 615.891 kr.          |                                      |                      |
| Forsikringer /abonnementer                                | 32.369 kr.           | Boligprocent                                | 92,59 %              |                                      |                      |
| Renholdelse mv.                                           | 27.540 kr.           | Indtægtsgrundlag, omk.leje                  | 570.229 kr.          |                                      |                      |
| Energi mv.                                                | 62.337 kr.           |                                             |                      |                                      |                      |
| Øvrige udgifter                                           | 45.038 kr.           |                                             |                      |                                      |                      |
| Afkast/henlæggelser                                       | 240.196 kr.          | Omk.leje ekskl.forbedringer kr              | 533.890 kr.          |                                      |                      |
| Installationer                                            | 45.496 kr.           | Heraf forberingstillæg kr.pr.k              | 72,38 kr.            |                                      |                      |
| Forbedringstillæg                                         | 82.001 kr.           |                                             |                      |                                      |                      |
| <b>Alle udgifter samlet</b>                               | <b>615.891 kr.</b>   | <b>Omk.leje i alt pr kvm.</b>               | <b>543,59 kr.</b>    |                                      |                      |

### 4.3. Den frie lejlighed<sup>1</sup>

Den frie lejlighed er medtaget i nærværende rapport. Der er anvendt en lejlighed på 59 kvm. som grundlag for beregningen, der fremgår herunder:

| Adresse                  | Kvm.  | Antal vær. | Handelsdato | Handelspris                    | kr/kvm.          |
|--------------------------|-------|------------|-------------|--------------------------------|------------------|
| Sofielundsvej 16, st. th | 50,00 | 2          | 03.01.2025  | 1.645.000                      | 32.900           |
| Tværvej 2, 2. th         | 58,00 | 2          | 30.12.2024  | 1.899.000                      | 32.741           |
| Christiansvej 9, 2. tv   | 69,00 | 3          | 29.12.2024  | 2.100.000                      | 30.435           |
| Hovedvejen 174, 2. th    | 72,00 | 3          | 10.12.2024  | 2.200.000                      | 30.556           |
| <b>Gns.kr/kvm:</b>       |       |            |             |                                | <b>31.502</b>    |
| <b>75% af gns.kvm:</b>   |       |            |             |                                | <b>23.627</b>    |
| <b>75% af gns.kvm:</b>   |       |            |             |                                | <b>59</b>        |
| <b>Kilde: boliga.dk</b>  |       |            |             | <b>Værdi af fri lejlighed:</b> | <b>1.400.000</b> |

<sup>1</sup>=Se forklaring til begrebet 'den frie lejlighed' i rapportens pkt. 6.5.

## 4.4 Potentialer og øvrige indtægter på ejendommen

### 4.4.1 Lejeindtægter

Der skønnes at være et udviklingspotentiale i at istandsætte og indrette lejligheder efter LL§19, og dermed hæve det beregnede lejeniveau. Nærværende vurderingsrapport er således værdiansat ud fra DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeninger, hvor dette potentiale er indeholdt.

Dette potentiale illustreres den øverste figur i figuren i pkt.4.6, hvor udviklingen i omkostningsbestemt leje samt det lejedes værdi kan ses.

### 4.4.2 Potentialer indretning af taget mv.

Som ejendommen fremstår i dag, skønnes ikke at være noget udviklingspotentiale i forhold til indretning af bolig i tagetagen mv.

### 4.4.3 Øvrige potentialer

Foruden ovenstående punkter skønnes der ikke at være yderligere potentialer på ejendommen.

## 4.5 Ejendommens værdi samt brutto/netto opgørelse

Ejendommens værdiansættelse opgjort på indtægter og udgifter i år 1 ('1.års afkast'), uden renoveringer jf. LL§19,2

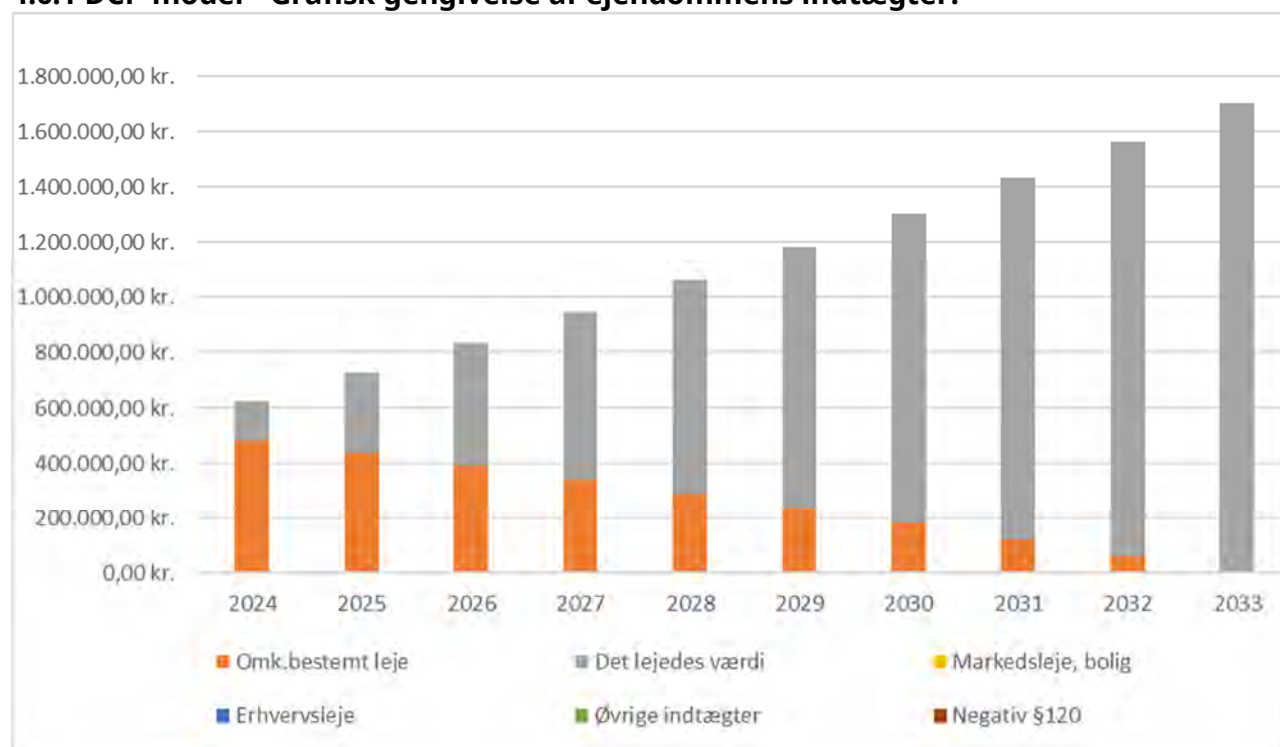
|                                                                                                                                 |                              |                                         |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| Ejendommen værdiansættes som valuarvurderet til                                                                                 | 23.167.584 kr.               | Afrundet til                            | 23.150.000 kr.        |
| Ved afkastværdi v.1.års leje:                                                                                                   | 0,45 %                       | Svarende til                            | 20.432 kr./kvm.       |
| Ved afkastværdi opgjort efter DCF-model                                                                                         | 5,30 %                       |                                         |                       |
| <b>INDTÆGTSGRUNDLAG</b>                                                                                                         |                              |                                         |                       |
| <u>Bolig<sup>1</sup></u>                                                                                                        |                              |                                         | I alt, årligt         |
| Omk. bestemt leje                                                                                                               | 990 kvm.                     | 543,59 kr./kvm.                         | 538.157 kr.           |
| Lejeindtægt, det lejedes værdi                                                                                                  | - kvm.                       | - kr./kvm.                              | - kr.                 |
| Lejeindtægt, klubværelser mv.                                                                                                   | - kvm.                       | - kr./kvm.                              | - kr.                 |
| Lejeindtægt, markedsleje (bolig)                                                                                                | - kvm.                       | - kr./kvm.                              | - kr.                 |
| Tomgangsleje, bolig (ikke ombygning til det lejedes værdi)                                                                      | - % af bruttolejen           |                                         | - kr.                 |
| <u>Erhverv</u>                                                                                                                  |                              |                                         |                       |
| Kontorer, butikker mv.                                                                                                          | 84 kvm.                      | - kr./kvm.                              | - kr.                 |
| Kælderlejemål, industrilokaler mv.                                                                                              | - kvm.                       | - kr./kvm.                              | - kr.                 |
| Medregnet eget brug (i dag ingen indtægt)                                                                                       | - kvm.                       | - kr./kvm.                              | - kr.                 |
| Garager mv.                                                                                                                     | - kvm.                       | - kr./kvm.                              | - kr.                 |
| Carporte/p-pladser                                                                                                              |                              |                                         | - kr.                 |
| Øvrige, løbende indtægter (overskydende kælder-loftsrum)                                                                        |                              |                                         | - kr.                 |
| Mobilmaster mv.                                                                                                                 |                              |                                         | - kr.                 |
| Øvrigt                                                                                                                          |                              |                                         | - kr.                 |
| Tomgangsleje, Erhverv                                                                                                           | - % af bruttolejen           |                                         | - kr.                 |
| <sup>1</sup> = Der er korrigeret i boligareal for den frie lejlighed, hvis denne er anvendt.                                    |                              |                                         |                       |
| <b>Bruttoleje (lejeindtægter i alt)</b>                                                                                         |                              |                                         | <b>538.157 kr.</b>    |
| <b>DRIFTSUDGIFTER I ALT</b> (jf.årsrapport samt normtal for omk. bestemt leje)                                                  |                              |                                         |                       |
| Skatter og afgifter:                                                                                                            |                              |                                         | 80.914 kr.            |
| Forsikringer:                                                                                                                   |                              |                                         | 32.369 kr.            |
| Renholdelse mv.:                                                                                                                |                              |                                         | 27.540 kr.            |
| Administration:                                                                                                                 |                              |                                         | 45.038 kr.            |
| Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):                                                                         |                              |                                         | 62.337 kr.            |
| Øvrigt (gårdlaug mv.):                                                                                                          |                              |                                         | - kr.                 |
| Vedligeholdelse, LL §119 + §120:                                                                                                |                              |                                         | 191.477 kr.           |
| <b>Driftsudgifter i alt</b>                                                                                                     |                              |                                         | <b>439.675 kr.</b>    |
| <b>LEJEINDTLÆGTER FRATRUKKET DRIFTSUDGIFTER</b>                                                                                 |                              |                                         |                       |
| <b>Nettoleje</b>                                                                                                                |                              |                                         | <b>98.482 kr.</b>     |
| <b>VURDERINGSSUM FØR TILLÆG/FRADRAK</b>                                                                                         | <b>Afkast ved 1.års leje</b> | <b>Afkast ved DCF (inkl.inflation):</b> |                       |
| <b>Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:</b>                                                                                       | <b>0,45%</b>                 | <b>5,30%</b>                            | <b>21.767.584 kr.</b> |
| <b>EKSTRAORDINÆRE TILLÆG/FRADRAK</b>                                                                                            |                              |                                         |                       |
| Potentiale for evt.frasalg af loftsareal, grundstykke mv.                                                                       |                              |                                         | - kr.                 |
| Tillæg for værdi af fri bolig:                                                                                                  | 59 kvm.                      | 23.627 kr/kvm.                          | 1.400.000 kr.         |
| Nutidsværdi af evt. negativ §120 saldo                                                                                          |                              |                                         | - kr.                 |
| Evt. tillæg for ekstraordinære indbetalinger                                                                                    |                              |                                         | - kr.                 |
| Evt. nutidsværdi fra DCF, fradrag for energimærke                                                                               |                              |                                         | - kr.                 |
| <b>VURDERINGSSUM SAMLET. EFTER TILLÆG/FRADRAK</b>                                                                               |                              |                                         |                       |
| <b>(ikke afrundet)</b>                                                                                                          |                              | <b>VURDERINGSSUM:</b>                   | <b>23.167.584 kr.</b> |
| <b>Svarende til kr/kvm</b>                                                                                                      |                              |                                         |                       |
| <b>(ikke afrundet)</b>                                                                                                          |                              |                                         | <b>20.432 kr/kvm.</b> |
| <b>Ombygningsudgift</b>                                                                                                         |                              |                                         |                       |
| De flg. poster er IKKE indholdt i første års brutto-netto opgørelse, da 1. års afkast ikke indeholder ombygning af lejligheder: |                              |                                         |                       |
| <b>Tomgangsleje ved ombygning</b>                                                                                               |                              |                                         |                       |
| <b>Fradrag i omk.leje ved ombygning</b>                                                                                         | <b>99 kvm.</b>               | <b>543,59 kr./kvm., i 6 md</b>          | <b>-26.908 kr.</b>    |

## 4.6 DCF-model

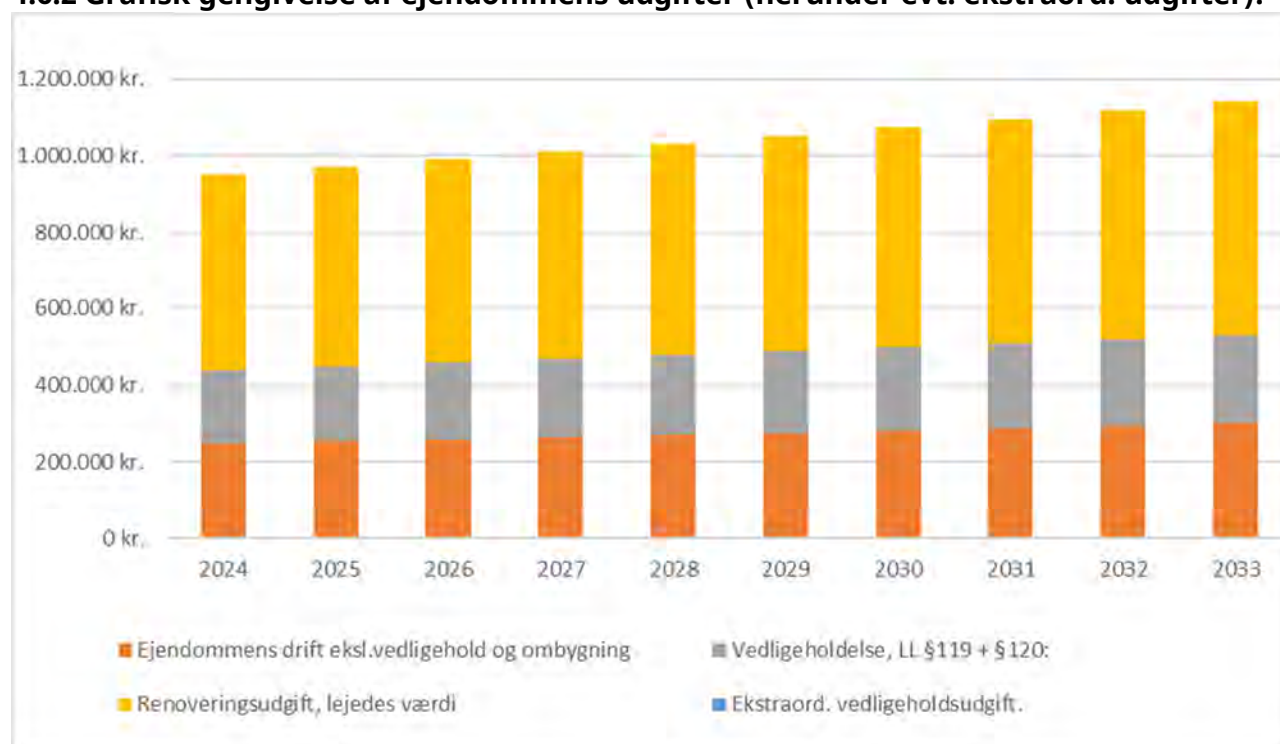
Ejendommens værdiansættelse opgjort på DCF metode, med alle indtægter og udgifter, over en budgetperiode på **10** år.

| Bruttoleje                                                                                                                                                                                                           | År        | 2024              | 2025            | 2026            | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             | 2031             | 2032             | 2033             | Terminalår        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Lejeindtægt, OMK Leje (boliger med omk.leje hele året)                                                                                                                                                               |           | 484.342           | 439.136         | 391.929         | 342.658          | 291.259          | 237.668          | 181.816          | 123.635          | 63.054           | 0                | 0                 |
| Lejetab ved ombygning til lejes værdi                                                                                                                                                                                |           | -35.640           | -36.353         | -37.080         | -37.821          | -38.578          | -39.349          | -40.136          | -40.939          | -41.758          | -42.593          | 0                 |
| Lejeindtægt, det lejes Værdi                                                                                                                                                                                         |           | 142.560           | 290.822         | 444.958         | 605.143          | 771.558          | 944.387          | 1.123.820        | 1.310.053        | 1.503.286        | 1.703.724        | 1.737.798         |
| Lejeindtægt, klubværelser mv.                                                                                                                                                                                        |           | 0                 | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| Tomgangsleje, bolig (ikke ombygning)                                                                                                                                                                                 |           | 0                 | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| Lejeindtægt, Markedsleje(bolig)                                                                                                                                                                                      |           | 0                 | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| Lejeindtægt, Kontorer, butikker mv.                                                                                                                                                                                  |           | 0                 | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| Lejeindtægt, kældere, industrilokaler mv.                                                                                                                                                                            |           | 0                 | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| Medregtet eget brug (i dag ingen indtægt)                                                                                                                                                                            |           | 0                 | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| Garager mv.                                                                                                                                                                                                          |           | 0                 | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| Carporte/p-pladser                                                                                                                                                                                                   |           | 0                 | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| Øvrige løbende indtægter                                                                                                                                                                                             |           | 0                 | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| Mobilmaster                                                                                                                                                                                                          |           | 0                 | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| Øvrigt                                                                                                                                                                                                               |           | 0                 | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| Tomgangsleje, erhverv                                                                                                                                                                                                |           | 0                 | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| Løbende indtægter (negativ \$120 saldo)                                                                                                                                                                              |           | 0                 | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| <b>Bruttoleje</b>                                                                                                                                                                                                    |           | <b>591.262</b>    | <b>693.606</b>  | <b>799.808</b>  | <b>909.980</b>   | <b>1.024.239</b> | <b>1.142.705</b> | <b>1.265.499</b> | <b>1.392.749</b> | <b>1.524.582</b> | <b>1.661.131</b> | <b>1.737.798</b>  |
| <b>Driftsudgifter</b>                                                                                                                                                                                                | <b>År</b> | <b>2024</b>       | <b>2025</b>     | <b>2026</b>     | <b>2027</b>      | <b>2028</b>      | <b>2029</b>      | <b>2030</b>      | <b>2031</b>      | <b>2032</b>      | <b>2033</b>      | <b>Terminalår</b> |
| Skatter og Afgifter                                                                                                                                                                                                  |           | 80.914            | 82.937          | 85.010          | 87.136           | 89.314           | 91.547           | 93.835           | 96.181           | 98.586           | 101.050          | 103.072           |
| Forsikringer                                                                                                                                                                                                         |           | 32.369            | 33.016          | 33.677          | 34.350           | 35.037           | 35.738           | 36.453           | 37.182           | 37.925           | 38.684           | 39.458            |
| Renholdelse mv.                                                                                                                                                                                                      |           | 27.540            | 28.091          | 28.653          | 29.226           | 29.810           | 30.406           | 31.015           | 31.635           | 32.267           | 32.913           | 33.571            |
| Administration                                                                                                                                                                                                       |           | 45.038            | 45.939          | 46.858          | 47.795           | 48.751           | 49.726           | 50.720           | 51.735           | 52.769           | 53.825           | 54.901            |
| Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):                                                                                                                                                              |           | 62.337            | 63.584          | 64.855          | 66.153           | 67.476           | 68.825           | 70.202           | 71.606           | 73.038           | 74.498           | 75.988            |
| Øvrigt (gårdlaug mv.)                                                                                                                                                                                                |           | 0                 | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| Vedligeholdelse, LL \$119 + \$120:                                                                                                                                                                                   |           | 191.477           | 195.307         | 199.213         | 203.197          | 207.261          | 211.406          | 215.634          | 219.947          | 224.346          | 228.833          | 233.409           |
| Ekstraord.større vedligehold.                                                                                                                                                                                        |           | 0                 | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| Renoveringsudgift > Det lejes værdi lejl.                                                                                                                                                                            |           | 511.632           | 521.865         | 532.302         | 542.948          | 553.807          | 564.883          | 576.181          | 587.704          | 599.458          | 611.448          | 0                 |
| <b>Udgifter i alt</b>                                                                                                                                                                                                |           | <b>951.307</b>    | <b>970.738</b>  | <b>990.567</b>  | <b>1.010.804</b> | <b>1.031.455</b> | <b>1.052.531</b> | <b>1.074.039</b> | <b>1.095.989</b> | <b>1.118.390</b> | <b>1.141.251</b> | <b>540.399</b>    |
| <b>DCF-metode</b>                                                                                                                                                                                                    | <b>År</b> | <b>2024</b>       | <b>2025</b>     | <b>2026</b>     | <b>2027</b>      | <b>2028</b>      | <b>2029</b>      | <b>2030</b>      | <b>2031</b>      | <b>2032</b>      | <b>2033</b>      | <b>Terminalår</b> |
| Netto Pengestrøm                                                                                                                                                                                                     |           | -360.045          | -277.132        | -190.760        | -100.824         | -7.216           | 90.174           | 191.460          | 296.759          | 406.192          | 519.880          | 1.197.399         |
| Nutidsværdi af pengestrøm                                                                                                                                                                                            |           | -341.923          | -249.936        | -163.381        | -82.007          | -5.574           | 66.147           | 133.377          | 196.326          | 255.197          | 310.184          |                   |
| Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret                                                                                                                                                                               |           | 118.409           |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Nutidsværdi terminalværdi                                                                                                                                                                                            |           | 21.649.174        |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 36.284.827        |
| Markedsværdi DCF (eksl.fri bolig samt tillæg)                                                                                                                                                                        |           | 21.767.584        |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Tillagt evt. værdi af den frie bolig                                                                                                                                                                                 |           | 1.400.000         |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Evt. frasalg af loftsareal/grundstykke mv.                                                                                                                                                                           |           | 0                 |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Evt. ekstra enkeltstående indtægter/udgifter                                                                                                                                                                         |           | 0                 |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Evt. Fradrag for energimærke er indeholdt i ekstraord.større vedligehold                                                                                                                                             |           | 0                 |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Markedsværdi DCF inkl.den frie bolig samt tillæg:                                                                                                                                                                    |           | <b>23.167.584</b> |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Overgangshastighed, Omk.leje til Lejes Værdi boliger<br>Udgift til renovering af lejligheder (medregnet gange 2)<br>Forrentningskrav: <b>3,30%</b> Hertil inflations-takst: <b>2,00%</b> Samlet afkast: <b>5,30%</b> |           |                   |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Der er medregnet lejetomgang i 3 mdr, fsa.de kvm., hvor ombygningen sker.                                                                                                                                            |           |                   |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| <b>Pengestrømsopgørelse</b>                                                                                                                                                                                          | <b>År</b> | <b>2024</b>       | <b>2025</b>     | <b>2026</b>     | <b>2027</b>      | <b>2028</b>      | <b>2029</b>      | <b>2030</b>      | <b>2031</b>      | <b>2032</b>      | <b>2033</b>      | <b>Terminalår</b> |
| Indtægter i alt                                                                                                                                                                                                      |           | 591.262           | 693.606         | 799.808         | 909.980          | 1.024.239        | 1.142.705        | 1.265.499        | 1.392.749        | 1.524.582        | 1.661.131        | 1.737.798         |
| Udgifter i alt                                                                                                                                                                                                       |           | 951.307           | 970.738         | 990.567         | 1.010.804        | 1.031.455        | 1.052.531        | 1.074.039        | 1.095.989        | 1.118.390        | 1.141.251        | 540.399           |
| <b>Driftsresultat / cash flow</b>                                                                                                                                                                                    |           | <b>-360.045</b>   | <b>-277.132</b> | <b>-190.760</b> | <b>-100.824</b>  | <b>-7.216</b>    | <b>90.174</b>    | <b>191.460</b>   | <b>296.759</b>   | <b>406.192</b>   | <b>519.880</b>   | <b>1.197.399</b>  |
| Cash flow akkumuleret                                                                                                                                                                                                |           | -360.045          | -637.177        | -827.937        | -928.760         | -935.977         | -845.803         | -654.343         | -357.583         | 48.608           | 568.488          | 1.765.888         |
| Gns.cash flow i perioden                                                                                                                                                                                             |           | 176.589           | 176.589         | 176.589         | 176.589          | 176.589          | 176.589          | 176.589          | 176.589          | 176.589          | 176.589          | 176.589           |

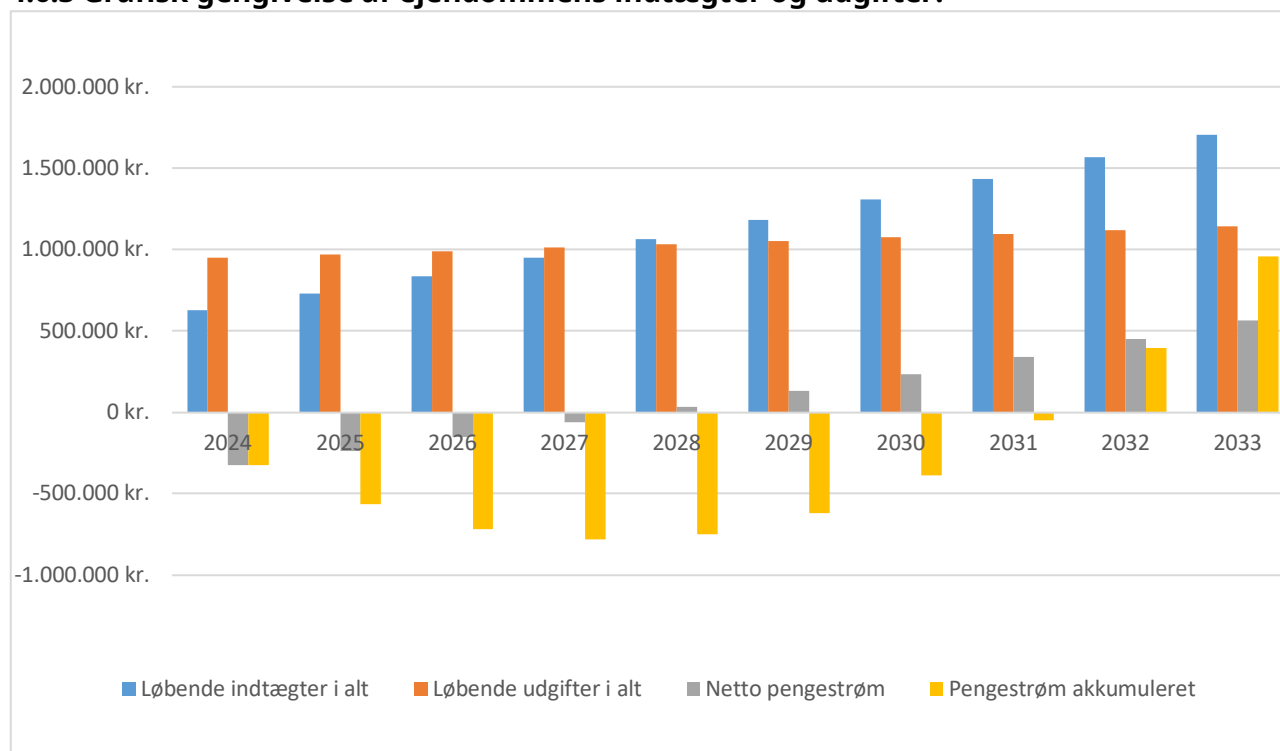
#### 4.6.1 DCF-model - Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter:



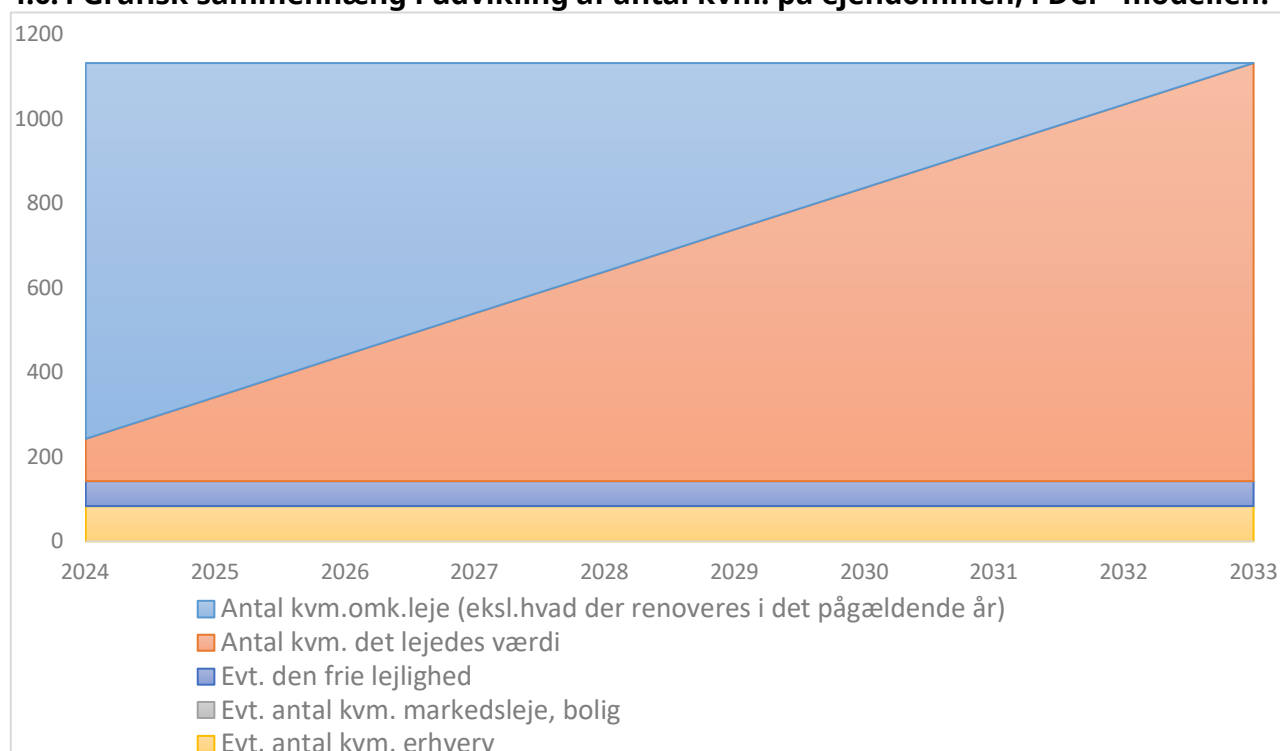
#### 4.6.2 Grafisk gengivelse af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter):



#### 4.6.3 Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter og udgifter:



#### 4.6.4 Grafisk sammenhæng i udvikling af antal kvm. på ejendommen, i DCF- modellen:



## 4.7 Sammenfatning/delkonklusion på værdiansættelse

Ejendommen kan som type karakteriseres som:

**Etageejendom til helårsbeboelse, indeholder også erhverv.**

Ejendommen er værdiansat til kr. **23.150.000**, svarende til **20.432** kr./kvm, ved **5,30%** afkast (DCF-model).

Der er anvendt DCF-model med en **10**-årig budgetperiode.

Afkast indeholder **2,00%** som inflationstillæg.

Dette er svarende til et 1.års afkast på **0,45%**

Ejendommens stand kan karakteriseres som: **Middel stand**

Med karakteren (0-10, se pkt.3.5): **5,90**

Der er i modellen indregnet et ekstraordinært fremtidigt vedligehold på kr. **500.000**

Konsekvens, højeste fremskrevne værdi på ejendom (se pkt.5.4) kr. **23.167.584**

Konsekvens, laveste fremskrevne værdi på ejendom (se pkt.5.4) kr. **23.014.328**

Følsomhedsberegning samt fremskrivning fremgår af rapportens kapitel 5.

### 4.7.1 Referenceejendomme til at underbygge værdiansættelsen

| Adresse                        | Handlet d. | Pris       | Opført år | Bolig Kvm | Erhverv Kvm | Kr/kvm |
|--------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|-------------|--------|
| Vendsysselvej 4A, 2720 Vanløse | 01.06.2022 | 25.650.000 | 1937      | 1.044     | 0           | 24.569 |
| Østbrovej 15, 2600 Glostrup    | 01.06.2022 | 51.000.000 | 1939      | 1.836     | 0           | 27.778 |
| Klokkerhaven 2A, 2750 Ballerup | 17.05.2022 | 38.000.000 | 1962      | 3.108     | 0           | 12.227 |
| Tofttegårds Allé 4, 2500 Valby | 01.08.2022 | 21.000.000 | 1904      | 969       | 152         | 18.733 |

## 5.FØLSOMHED OG PERSPEKTIVERING

### 5.1 Indledning

Det flg. kapitel 'stress-tester' modellen, ved at vise dens yderpunkter, og sandsynliggøre dermed dens troværdighed. Samtidig illustreres også hvordan nærværende værdiansættelse også kan anvendes som et aktivt værktøj til fremtidig planlægning.

### 5.2 Følsomhedsanalyse

#### 5.2.1 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (1.års afkast)

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes alternativt 1.års afkast samt en forøget/formindsket lejeindtægt.

1.års Brutto/netto - Ændret afkast

| 1.års afkast % | Værdi af ejd. kr. | kr./kvm.      |
|----------------|-------------------|---------------|
| 0,20%          | 50.050.918        | 44.176        |
| 0,35%          | 29.344.075        | 25.899        |
| 0,40%          | 25.872.126        | 22.835        |
| <b>0,45%</b>   | <b>23.167.584</b> | <b>20.448</b> |
| 0,50%          | 21.001.338        | 18.536        |
| 0,55%          | 19.227.224        | 16.970        |
| 0,70%          | 15.420.301        | 13.610        |

1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt

| Ændring %      | Brutto Årsleje | værdi af ejd., kr | kr./kvm.      |
|----------------|----------------|-------------------|---------------|
| 7,50%          | 578.519        | 32.088.769        | 28.322        |
| 5,00%          | 565.065        | 29.115.041        | 25.697        |
| 2,50%          | 551.611        | 26.141.312        | 23.073        |
| <b>100,00%</b> | <b>538.157</b> | <b>23.167.584</b> | <b>20.448</b> |
| -2,50%         | 524.703        | 20.193.855        | 17.823        |
| -5,00%         | 511.249        | 17.220.127        | 15.199        |
| -7,50%         | 497.795        | 14.246.398        | 12.574        |

#### 5.2.2 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (DCF)

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes en ændret DCF afkastrente samt en forøget/formindsket lejeindtægt.

DCF - Ændret afkast

| Afkast %     | Pris, kr.         | kr./kvm.      |
|--------------|-------------------|---------------|
| <b>4,80%</b> | 28.309.564        | 24.986        |
| <b>5,05%</b> | 25.521.468        | 22.526        |
| <b>5,20%</b> | 24.063.565        | 21.239        |
| <b>5,30%</b> | <b>23.167.584</b> | <b>20.448</b> |
| <b>5,40%</b> | 22.326.088        | 19.705        |
| <b>5,55%</b> | 21.155.896        | 18.672        |
| <b>5,80%</b> | 19.418.611        | 17.139        |

DCF - Ændret lejeindtægt

| Ændring %      | Brutto Årsleje | værdi af ejd., kr | kr./kvm.      |
|----------------|----------------|-------------------|---------------|
| +7,50%         | 635.606        | 26.123.573        | 23.057        |
| +5,00%         | 620.825        | 25.138.244        | 22.187        |
| +2,50%         | 606.043        | 24.152.914        | 21.318        |
| <b>100,00%</b> | <b>591.262</b> | <b>23.167.584</b> | <b>20.448</b> |
| -2,50%         | 576.480        | 20.827.937        | 18.383        |
| -5,00%         | 561.698        | 19.883.989        | 17.550        |
| -7,50%         | 546.917        | 18.940.041        | 16.717        |

#### 5.2.3 Konsekvensberegning, udvikling af ejendommens værdi ved ændret DCF-længde

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes en ændret DCF-længde (se desuden tabel bilag 2, hvor alternativ DCF-model fremgår)

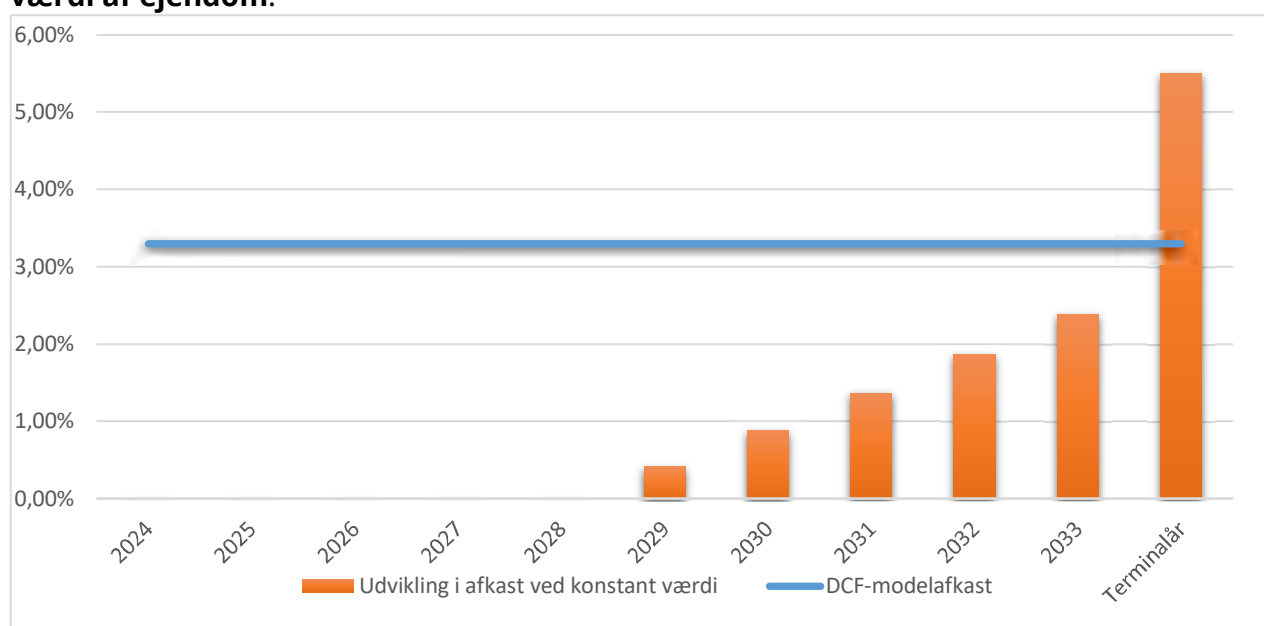
DCF-Ændret budgetlængde

|                      | DCF 10 år  | DCF 15 år  | DCF 20 år  | DCF 30 år  |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|
| Værdi af ejendom     | 23.167.584 | 21.771.885 | 20.512.536 | 18.406.569 |
| svarer til, kr./kvm. | 20.448     | 19.216     | 18.105     | 16.246     |

## 5.3 Udvikling i løbende afkast og ejendommens værdi

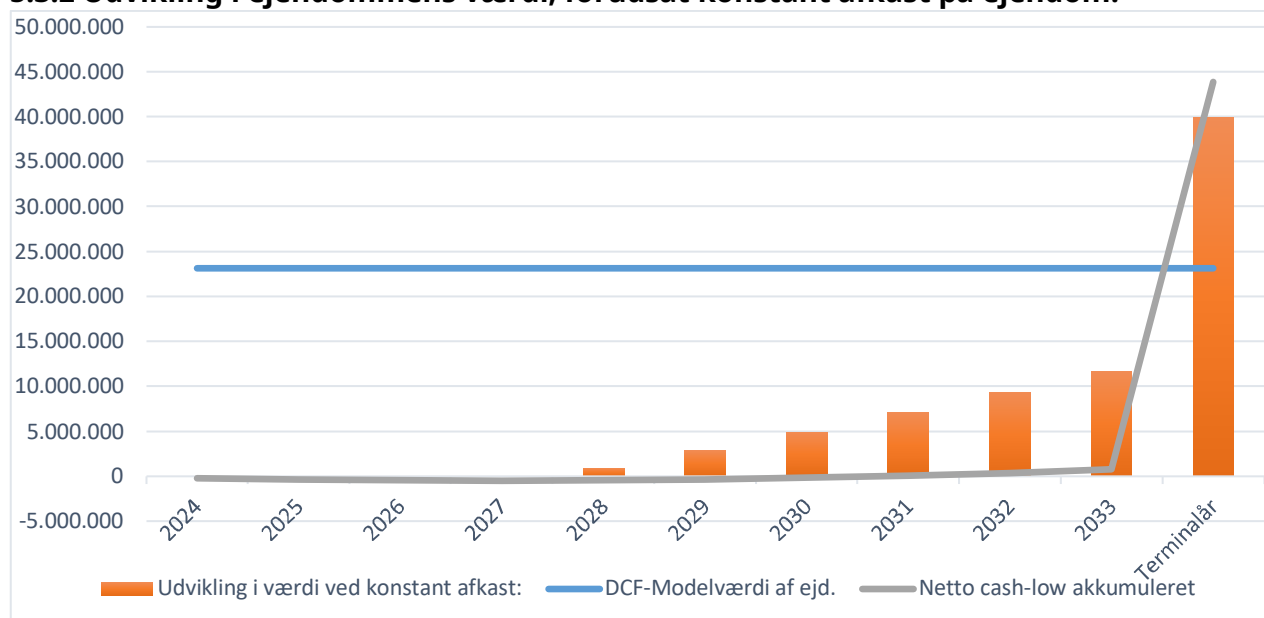
De nedenstående figurer perspektiverer på udviklingen i ejendommens værdi over tid, og forudsat modelforudsætningerne skitseret i rapportens kapitel 2 samt 7.

### 5.3.1 Udvikling i ejendommens løbende afkast ('running yield'), forudsat konstant værdi af ejendom.



NOTE: Løbende afkast og sammenligneligt modelafkast er uden DCF-inflationstillæg.

### 5.3.2 Udvikling i ejendommens værdi, forudsat konstant afkast på ejendom.



NOTE: Netto-cash flow i nominelt tal, dvs. der er ikke korrigeret for nutidsværdi (så figuren er ikke 1:1 sammenlignelig med DCF-modellen). Kurven er alene for at illustrere hvornår betalingsstrømmen har indhentet 'købesummen' i form af ejendommens værdi i dag.

NOTE (2) I tilfælde af enkelte år med negativ cash-flow angives udvikling i værdi ved konstant afkast til 0 (nul)

## 5.4 Fremskrivning af værdi

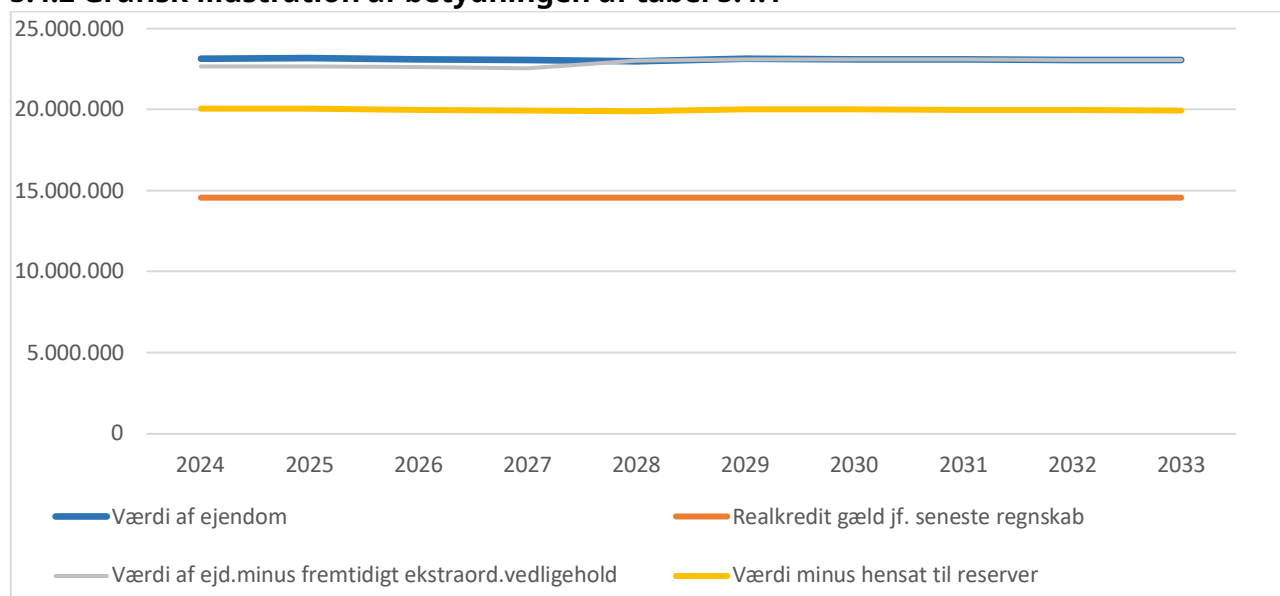
DCF-modellen viser hvad ejendommen er værd i dag, givet de fremtidige større vedligeholdelsesposter skitseret i pkt. 3.6 og 3.7. Nærværende tabel viser, hvad ejendommen vil være værd, når de fremtidige udgiftsposter enten kommer tættere på nutiden (en større nutidsværdi af fremtidige udgifter medfører en mindre værdi af ejendommen), eller overgår til at være vedligehold der ligger i fortiden, hvorved 'reservationen' i den fremtidige pengestrøm udgår. Dvs. der anvendes den samme DCF-model som i pkt. 4.6, dog er der tillagt inflationstillæg på både udgifter og indtægter ved startåret og fremdeles.

### 5.4.1 Tabelfremskrivning 'alt-andet-lige' udvikling i ejendommens værdi<sup>1</sup>

| Fremtidig værdi af ejendom ved vedligehold. |                   |        | Evt. Ekstraordinær vedligeholdspgave     | Ekstraordinær udgift, kr. (Se rapportens pkt.3.6) |
|---------------------------------------------|-------------------|--------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| År                                          | Værdi             | Kr/kvm |                                          |                                                   |
| 2024                                        | -                 | -      | Evt.udgift til forbedring af energimærke | 0                                                 |
| 2024                                        | <b>23.167.584</b> | 20.448 | 0                                        | 0                                                 |
| 2025                                        | <b>23.165.451</b> | 20.446 | 0                                        | 0                                                 |
| 2026                                        | <b>23.105.835</b> | 20.393 | 0                                        | 0                                                 |
| 2027                                        | <b>23.064.863</b> | 20.357 | 0                                        | 0                                                 |
| 2028                                        | <b>23.014.328</b> | 20.313 | Male vinduer, anslået                    | 500.000                                           |
| 2029                                        | <b>23.129.172</b> | 20.414 | 0                                        | 0                                                 |
| 2030                                        | <b>23.112.786</b> | 20.400 | 0                                        | 0                                                 |
| 2031                                        | <b>23.093.321</b> | 20.382 | 0                                        | 0                                                 |
| 2032                                        | <b>23.070.699</b> | 20.362 | 0                                        | 0                                                 |
| 2033                                        | <b>23.044.843</b> | 20.340 | 0                                        | 0                                                 |
| I alt                                       |                   |        |                                          | <b>500.000</b>                                    |

<sup>1</sup>= Fremskrivningen er baseret på værdiansættelsen i dag, og tager ikke hensyn til at fremtidige ændringer i afkast- eller lejeniveauer vil påvirke værdiansættelsen. Fremskrivningen har ikke indregnet eventuelle fremtidige forbedringstillæg der måtte fremkomme som følge af foretagne forbedringer på ejendommen.

### 5.4.2 Grafisk illustration af betydningen af tabel 5.4.1<sup>2</sup>



<sup>2</sup>= (evt. indeholdt AB's indestående gæld)

## 6. UDDYBENDE FORMALIA SAMT VURDERINGS-GRUNDLAG

### 6.1 Uddybning af vurderingstema

Nærværende rapport er en valuarvurdering af en andelsbolig-foreningsejendom, det vil sige at fastsætte en værdi på ejendommen, som den ville kunne sælges for, som udlejnings-ejendom. Rapporten er udarbejdet i henhold til, og under iagttagelse af Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsbolig-foreninger ved Valuar af d.28.06.2018.

Indeholdt i dette tema er forudsætningen om, at alle boliger, der er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, over vurderingens budgetperiode kan konverteres til gennemgribende renoverede lejemål, og således oppebære en højere lejeindtægt.<sup>1</sup>

Idet forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget, kan den pris, der er anført i nærværende rapport, godt være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked, idet en ejendom i en rigtig salgssituation ikke er underlagt denne lovs bestemmelser.

<sup>1</sup>=Dog fraregnet lejeindtægten på den frie lejlighed (se forklaring herom i pkt. 6.5), hvis en sådan er indregnet

### 6.2 Grundforudsætninger

Nærværende rapport er udarbejdet ud fra flg. forudsætninger:

Ejendommen forudsættes fuldt udlejet, og handlet kontant. Indeholdt i denne forudsætning er således at andelsforeningen ved et salg, selv er ansvarlig for at alle tinglyste rettigheder indfries, og der er ikke skelet til, eller taget hensyn til dette i værdiansættelsen, i det de tolkes som uvedkommende for en køber af ejendommen.

Denne forudsætning omfatter foruden indestående tinglyste lån (som dermed er irrelevante for værdiansættelsen) også tinglyste rettigheder. Dette vil sige at rapporten ikke indregner og ikke forholder sig til den situation at andelsforeningen ved et salg kan blive pålagt at tilbagebetale evt. byfornyelsestilskud.

Denne forudsætning omfatter også at dersom ejendommen evt. er omfattet af hjemfalds-pligt, at denne forudsættes indfriet af sælger. Sådanne udgifter er derfor en køber af ejendommen uvedkommende, og som følge deraf er de også nærværende værdiansættelse uvedkommende.

Ved et sådant ejerskifte forudsættes at der kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring, uden yderligere forbehold og til en normal forsikringspræmie.

Nærværende vurdering omfatter ikke noget tillæg for eventuelle individuelle forbedringer, som andelshavere selv har udført. Dette skyldes, at hvis andelshaverne havde udført forbedringerne som lejere i en udlejningsejendom i drift, ville udlejer som udgangspunkt ikke have ret til en forbedringsforhøjelse for lejernes egne forbedringer.

Medmindre andet er anført, anvendes ejendommens officielle angivelser (BBR) fsa. arealer, antal lejligheder, antal etager, bygningselementer, varmekilde mv.

De vurderede arealers anvendelse er lovlig, herunder at bygninger og installationer er lovligt opført og/eller indrettet, og i øvrigt funktionsdygtige.

Vurderingen forudsætter at der ikke forureningsmæssigt er forhold udover hvad er nævnt i ejendommens officielle angivelser i ejendomsdatarapport mv. vdr. vidensniveau 1 eller 2 (se evt. rapportens pkt. 3.1 efter et særskilt punkt, hvis et sådant forhold fremgår). Rapporten forudsætter således at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier, eller udført aktiviteter der har øget risikoen for forurening af grunden.

Vurderingsrapporten er udarbejdet under forudsætning af at ejendommen ikke er omfattet af forslag om infrastrukturelle forhold, forslag om lokalplan, ekspropriation eller lignende forhold, der kan have betydning for ejendommens anvendelse.

I forlængelse heraf forudsættes endvidere at ejendommen er opført efter gældende planmæssige bestemmelser, og at der foreligger behørig tilladelse til den eksisterende og anvendelse af ejendommen.

Der foretages ikke en egentlig byggeteknisk gennemgang, ud over andelsforeningens evt. egen tilstandsrapport samt vedligeholdelses-plan. Nærværende rapport forudsætter således, at der på ejendommen ikke foreligger nogle ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – ud over de i rapportens pkt. 3.6 samt 3.7 angivne.

Der forudsættes ikke at være afsagt kendelser eller betalings-vedtægter vedrørende anlægsarbejder, for hvilke der senere vil blive pålagt ejendommen udgifter.

Der påhviler ikke ejendommen uoplyste og/eller utinglyste rettigheder og byrder.

Der påhviler ikke ejendommen utinglyst gæld til det offentlige.

Der er ikke indgået skriftlige eller mundtlige kontraktforhold, bortset fra nærværende vurdering., der er overdraget til vurderingsmanden af rekvirenten.

## 6.3 Særlige forudsætninger

Ejendommens værdi forudsættes som opgjort som ejendommens nuværende markedsværdi (jf. vurderingsdatoen i pkt.2.3 ) og under hensyntagen til lov om valuarvurderinger. Læseren gøres opmærksom på at en 'rigtig' handel ikke er underlagt dette regelsæt, og derfor kan en sådan transaktions bagvedliggende betragtninger og dermed værdiansættelse godt afvige fra en valuarrapport.

Idet nærværende rapport er udarbejdet ud fra den forudsætning, at ejendommen handles kontant jf. pkt. 2.3, med vurderingsdatoen som en tænkt handelsdato.

Til denne forudsætning præciseres dog at modellen er opbygget sådan at der anvendes et helt år i DCF-modellen regnet ud fra det år, hvori vurderingsdatoen er. Dette har især betydning for de ejendomme, der anvender vurderingsdato d.31/12, hvilket vil sige at den nye, fiktive ejer af ejendommen ellers kun har 1 dag af året til at implementere lejekontrakter, få indbetaling af GI på plads mv.

Således samt i henhold til reglerne i lov om valuarvurderinger, forudsættes således også at der bliver indgået lejekontrakter på samtlige lejemål i forbindelse med et ejerskifte, og disse er underlagt same forudsætning som i afsnittet herover. Sådanne lejekontrakter kan medføre at den lejeindtægt der anvendes i vurderingsrapporten, kan afvige fra den eventuelle leje som andelsforeningen evt. modtager på allerede indgåede lejemål i ejendommen. Desuden forudsættes til disse lejekontrakter, at al indvendigt vedligehold påhviler lejeren, hvorfor LL\$117 ikke er indregnet.

For boliglejemål, der i udgangspunktet vil være omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, og som i modellen forudsættes konverteret til gennemgribende lejemål over DCF-perioden, antages denne konvertering at ske lineært over budgetperioden, og med et fradrag på 4 mdr. tomgangsleje, på det areal bolig, der renoveres.

I henhold til vejledningen til Lov om Valuarvurderinger anvendes en udgift på det dobbelte af udgiftsrenoveringen som egentlig fremgår af Boligreguleringsloven, til gengæld er der ikke indregnet nødvendige udgifter til forlods renovering af selve ejendommen, som antages at være indeholdt i dette dobbelte beløb.

### 6.3.1 Særlige forudsætninger – Vedligehold/GI

Dette ejerskifte medfører også den forudsætning at ejendommen bliver bindingspligtig til Grundejernes Investeringsfond, og der i opgørelsen skal indeholde en opsparing til fremtidigt vedligehold (§119 samt §120).

Denne opsparing antages også at kunne anvendes til større fremtidige vedligeholdelsesopgaver. Dvs. den kan 'modregne' konsekvensen af en større fremtidig vedligeholdelsesopgave, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen i dag.

Antagelsen om GI anvendes konsekvent i modellen, for at tage et ensartet udtryk til fremtidigt vedligehold, også selv om ejendommen i udgangspunktet ikke vil blive omfattet af bindingspligten ved et eventuelt salg.

Denne antagelse om binding til §120, medfører også muligheden af at en negativ §120 konto kan opstå, idet den nye ejer af ejendommen over en periode vel kunne beholde en del af denne indbetaling, og dette scenarie er også indeholdt i modellen (det vil i så fald fremgå i rapportens pkt. 3.7 , samt DCF-modellen i rapportens pkt. 4.6)

### 6.3.2 Særlige forudsætninger – Energimærker

Siden år 2020 er vurderingsrapporternes energimærker nu indregnet med en særskilt udgift (det var tidligere antaget indeholdt i renoveringsudgiften til at konvertere lejlighederne til det lejedes værdi). Denne udgift medregnes dog kun på ejendomme, der i udgangspunktet har boliglejemål, der er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, og som har energimærke D eller ringere (undtaget herfra er evt. fredede ejendomme). Dvs. denne byrde har ingen betydning for værdiansættelsen, såfremt ejendommen har energimærke A,B,C ,er fredet eller ikke er omfattet af omkostningsbestemt leje.

For andelsforeninger, hvor der ikke foreligger et energimærke, eller hvor energimærket ikke fremviser en tydelig anslået udgift på at energioptimere ejendommen til energimærke C eller bedre, indregnes en udgift, som følger:

| Ejendommen har:                 | Udgift, der medregnes: |                |
|---------------------------------|------------------------|----------------|
| Energimærke A, B eller C        | 0                      | kr/kvm (bolig) |
| Energimærke D                   | 860                    | kr/kvm (bolig) |
| Energimærke E, F eller derunder | 1.720                  | kr/kvm (bolig) |
| Ej oplyst                       | 1.720                  | kr/kvm (bolig) |
| Fredet ejendom (undtagelse)     | 0                      | kr/kvm (bolig) |

Denne udgift medtages i modellens første år, uanset om projektet reelt ville strække sig over flere år. Denne tolkning følger logikken i at ejendommens vurderingsdato tolkes som en handelsdato (for en fiktiv handel med ejendommen), og denne udgift derfor overtages af køberen af ejendommen.

Energimærker uddybes yderligere i rapportens pkt.6.7.2

## 6.4 Modelforudsætninger

Nærværende rapport er udarbejdet med de flg. forudsætninger til DCF-model mv.

Der anvendes en DCF-model med en 10 -årig modelperiode

I denne periode antages det at samtlige boliger der i udgangspunktet er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje lineært over modelperioden ombygges og renoveres til det lejedes værdi.

Der anvendes i DCF-modellen et 2,00% inflationstillæg, der tilføjes de sædvanlige og løbende indtægter og udgifter i modellen, med en enkelt undtagelse, nemlig ejendomsskat, hvor der anvendes et 2,50% tillæg (i indtil 20 år), for bedre at simulere den udmeldte skattestigning på grundskyld i år 2024.

Der anvendes en renoveringsudgift på ombygning af lejligheder til det lejedes værdi på Renoveringsudgift 2.584 kr./kvm afsat til modernisering af lejligheder (gange 2 i opgørelse), svarende til årlig udgift til renovering, år 1: 511.632 kr.

Hvis der anvendes en 'fri lejlighed' (se forklaring i pkt.6.5) og denne i øvrigt ville være omfattet af regelsættet for omkostningsbestemt leje, udgår denne lejlighed fra arealet, der medregnes renovering til det lejedes værdi, på.

Endelig er antal kvm. omk.leje tilpasset i modellen, så det kun er de antal kvm. bolig af ejendommen, hvor der er omk.leje hele året, der er indregnet. Der er således ingen tomgangsleje i omk.lejen på ombygning af lejligheder til det lejedes værdi.

Til gengæld for dette er der i rapportens DCF-model anvendes en post: '*Lejetab ved ombygning til lejedes værdi*'. Denne post dækker over en tomgangshusleje (på det lejedes værdi) i renoveringsperioden på: 3 mdr., dog kun på den andel af boligerne, der antages ombygget. Dvs. der anvendes kun det lejedes værdi på de nye kvm. i 9 mdr. i det år de bliver ombygget, men disse kvm tæller 100% i det efterfølgende år.

Udover selve renoveringsperioden anvendes en generel tomgangsleje på for boliger på 0,00 % af årslejen.

## 6.5 Begrebet 'den frie lejlighed'

I henhold til retspraksis jf. TBB.2001.67.V samt DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeningens boligudlejnings-ejendomme, skal der ud over ejendommens markedsmæssige værdi, indregnes værdien af en ledig lejlighed til køberens egen disposition ('den frie lejlighed').

Denne bolig skal dermed fraregnes i ejendommens lejeindtægt, dvs. det antal kvadratmeter hvor der ellers kunne være medregnet en lejeindtægt reduceres.

Dette betyder umiddelbart at ejendommen vil falde tilsvarende i værdi, men til gengæld kan denne bolig lægges til ejendommens værdi, som kontantværdien af en forsigtigt sat pris på en ejerbolig i kvarteret (75 % af markedsniveau).

Da værdien pr. kvadratmeter på den frie lejlighed som oftest overgår hvad værdien pr. kvadratmeter på den samlede valuarvurdering kan opgøres til, trækker den frie lejlighed derfor normalt og alt andet lige op i den samlede vurderingssum på ejendommen.

Eftersom denne lejligheds potentielle lejeindtægt ikke indregnes, medregnes der som en naturlig konsekvens heraf, heller ikke nogen renoveringsudgift (jf. LL §19,2) på denne specifikke lejlighed.

Sagt på en anden måde indregnes denne renoveringsudgift kun på lejligheder der både er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, og som antages anvendes til boligudlejning.

Begrebet skal dog kun anvendes, hvis det må antages at have en væsentlig betydning for værdiansættelsen af en ejendom, hvilket vil sige at for store eller mellemstore ejendomme. Dette begreb vil sige at rapporten udarbejdes ud fra den forudsætning at i forbindelse med en handel af ejendommen kan køberen beholde en enkelt bolig til sit eget brug.

Den lejlighed der anvendes til udredning af dette regnestykke, er i videst muligt omfang en lejlighed der i størrelse er så tæt på gennemsnitsstørrelsen af ejendommens boliger, som muligt.

Bemærk at begrebet den frie lejlighed alene indregnes som en del af værdiansættelsen, dvs. dette begreb kan ikke stå til hinder for, at ved et salg af ejendommen, har samtlige andelshavere fortsat ret til at blive boende som lejere, efter lejelovens regler.

## 6.6 Betragtninger vdr. valg af DCF-model/budgetperiode

Med Lov om valuarvurderinger og kravet om brugen af en DCF-model, bliver det samtidig muligt at synliggøre den væsentligste årsag til at bolig investeringsejendomme i det hele taget handles, nemlig potentialet på ejendommen!

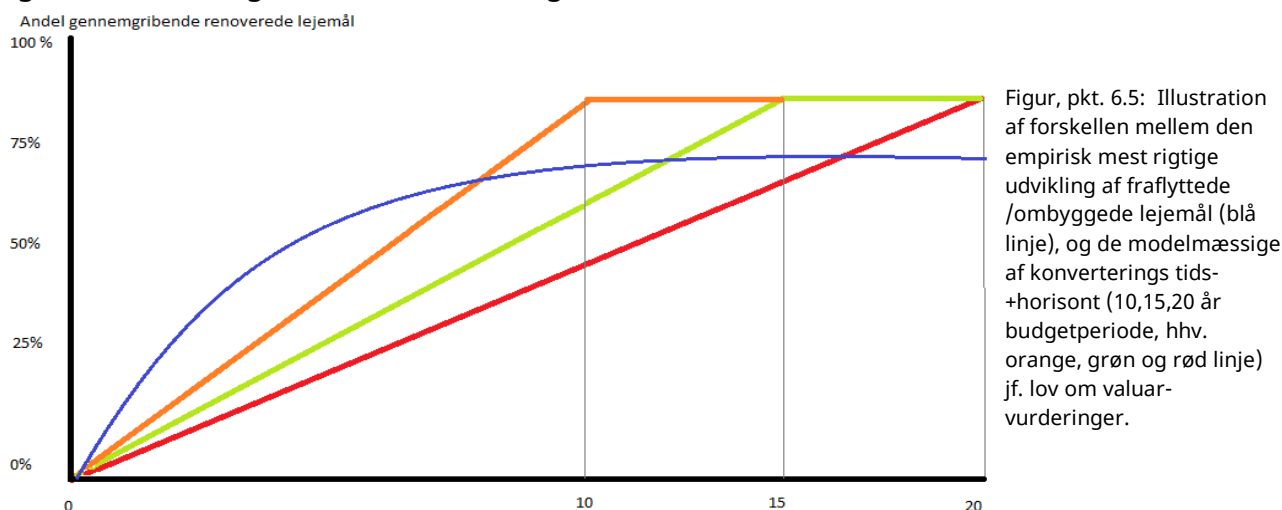
En af de klassiske kritikpunkter af alene at opstille vurderingen på baggrund af en brutto-netto opgørelse, og typisk med en meget lav afkastprocent, er at denne opgørelse ikke viser hvad investoren, der køber ejendommen, kan konvertere den til, over tid, ved at renovere lejemålene, og dermed optimere på ejendommens potentielle lejeindtægt. Med DCF-opgørelsen, og en afkastrente, der understøtter ejendommens egentlige, mulige lejeindtægt, kan denne mulighed imidlertid synliggøres.

Vurderingsmanden har til opgave at vælge en periode, hvor man antager at alle ejendommens lejeboliger (hvis den var en udlejningsejendom), der i udgangspunktet er lejemål, der er omfattet af reglerne for omkostningsbestemte lejemål, kan renoveres, og ombygges til gennemgribende renoverede lejemål, og dermed opnå en højere leje.

Denne lineære antagelse er efter vores opfattelse ikke helt retvisende, idet det er vores oplevelse at når en andelsboligforening opløses, og konverteres til en udlejningsejendom, at der sker en ret stor fraflytning i starten (hvilket giver mulighed for at renovere boligerne før genudlejning), hvilket giver en hurtigere potentiel lejeindtægt de første 1-8 år, end modellen giver mulighed for, men derefter tager det meget lang tid, før det er muligt at renovere samtlige boliger, oftest langt ud over budgetperioden.

Vi har derfor valgt på mindre ejendomme at anvende en 10-årig DCF-periode på mindre ejendomme, en 15-årig DCF-periode på mellemstore ejendomme (hvilket omfatter de fleste af de ejendomme vi servicerer), og på de store ejendomme en 20-årig DCF-periode.

Dette simulerer efter vores opfattelse bedst den virkelige verden fsa. udviklingen, men det betyder også at afkast er ikke 1:1 sammenlignelige, når der anvendes forskellig tidshorisont og derfor forskellige modelforudsætninger.



## **6.7 Lov om Ændring af Boligreguleringsloven, Lov om Leje samt Andelsboligloven**

D.01.07.2020 trådte Lov om Ændring af Boligreguleringsloven, Lov om Leje samt Andelsboligloven (måske bedre kendt som 'Blackstone-Lovindgrebet') i kraft.

Lovindgrebet er udtænkt for at vanskeliggøre kortsigtet spekulation i handel med boligudlejnings-ejendomme, hvilket vil sige at lovindgrebet ikke direkte har sigt på valuarvurderinger, men lovindgrebet stiller nogle krav til bl.a. renoveringer, energimærker samt ikke mindst grundlaget for værdiansættelsen, når man handler fast ejendom, hvilket også har en betydning for valuarvurderinger.

Hurtigt fortalt har lovgivningen følgende hovedområder (de mest relevante i forhold til valuarvurderinger forklares her):

### **6.7.1 Karensperioden.**

Med den nye lov følger, at køberen af en bolig-investeringsejendom kan blive pålagt en karensperiode på indtil 5 år, før denne kan opkræve den noget mere attraktive leje i form af det lejedes værdi. Imidlertid fremgår der også en undtagelse til denne regel, der gør at dersom andelsbolig-foreninger skulle ønske at opløses i forbindelse med et salg, er disse fritaget for denne karensperiode.

Dermed er denne del af lovindgrebet ikke så aktuel for valuarvurderinger, men det bemærkes samtidig at set fra en investors side medfører dette, at andelsboligforeninger er langt mere attraktive at opkøbe, end almindelige boligudlejningsejendomme, idet investor her undgår denne karensperiode.

### **6.7.2 Energimærker**

Før lovindgrebet kunne man kun opkræve det lejedes værdi på en ejendom, hvis denne havde et energimærke på niveau D eller bedre, dvs. ejendommens energiforhold skulle forbedres først, før det – set fra investors side – ville give mening or at få adgang til den mere attraktive leje via forbedrede lejemål.

Før lovindgrebet indeholdt vejledningen til valuarvurderingen desuden en antagelse om at denne udgift var antaget afholdt, hvis vurderingen i DCF-budgetperioden anvendte den dobbelte udgift i forhold til hvad Boligreguleringsloven beskriver, for at opnå gennemgribende renoverede lejemål. Med det nye lovindgreb skal udgiften til at forbedre ejendommens energimærke skal medregnes.

Før lovindgrebet var reglen som nævnt herover at ejendommen først skulle have energimærke D (nu: C) før der kunne renoveres på lejlighederne, for at opnå det lejedes værdi, eller alternativt at ejeren udfører 430 kr. pr.kvm (bolig), eller at ejendommens energimærke bliver løftet med mindst 2 niveauer.

Analogt med vejledningen til udarbejdelse af valuarvurderinger anvendes det dobbelte af dette tal, som den udgift der skal indregnes, det vil sige der indregnes udgift til renovering af ejendommen fremgår i rapportens pkt. 3.1.13.

Se i øvrigt modelteknisk redegørelse om energimærker i rapportens pkt. 6.3.2

### **6.7.3 'Lejebremse'**

For ejendomsinvestorer kommer der en række skærpede krav til at en udlejer skal bevise nødvendigheden af at et givent lejemål bør renoveres, hvilket i praksis ikke tolkes som relevant for valuarvurderinger. Men udover dette tilføjes Huslejeankenævnet betydelige muligheder for at begrænse værdien af begrebet 'Det lejedes Værdi'.

Blandt andet udgår ordet væsentligt i BRL §5,2 1.pkt (*formuleringen er nu...ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi..*), hvilket er en begrænsning i det mulige lejeniveau, der kan opnås.

## 6.8 Valuarrapportens gyldighed – 18 eller 42 måneder?

Med virkning d. 15.04.2024 blev det vedtaget med lov at en valuarvurdering fremadrettet er gyldig i 42 mdr., mod de nuværende 18 mdr., eller de facto 3 år, mod hidtidige 1 år, jf. Andelsboliglovens §5 stk2 litra b).

Grundlæggende er der dog 4 betingelser, der skal være opfyldt, for at man som andelsforening kan nyde godt af denne gyldighedsperiode. Hvis betingelserne ikke er opfyldt, bør man som bestyrelse **KLART** overveje at indhente en valuarrapport årligt (eller et dagsværdi notat<sup>1</sup>), uanset lovens gyldighedsperiode, hvis man vil styre sikkert uden om en situation, hvor man som bestyrelse kan ifalde et erstatningsansvar. Disse 4 betingelser gengives her:

### 6.8.1 Når der er sket en handel på en af boligerne, i løbet af året

Denne problemstilling betragter vi som den potentielt farligste 'faldgrube' for en andelsforenings bestyrelse. D.08.02.2024 blev der afsagt højesteretsdom BS-25027/2023-HJR, hvor en bestyrelses i en andelsforening netop blev erstatningsansvarlige, netop fordi man ikke havde draget omsorg for at medlemmerne i en forening, var bekendt med at ejendommen stod til at ændre andelskronen markant, som følge af en ændret værdiansættelse.

#### **Af dommen fremgår:**

***Højesteret finder, at bestyrelsen handlede ansvarspådragende over for A ved ikke forud for godkendelsen af overdragelsesaftalen den 7. juli 2020 at orientere hende om, at der var indhentet en valuarvurdering af ejendommen pr. 30. juni 2020, der væsentligt oversteg den offentlige ejendomsvurdering, og som ville kunne give grundlag for en forøgelse af andelsværdien på den førstkommende generalforsamling...***

Dommen handler primært om bestyrelsens oplysningspligt over for den enkelte andelshaver, men den oplysningspligt kan det være overordentligt svært for en bestyrelse at leve op til, hvis der ikke er indhentet en aktuel valuarrapport.

Vi kan kun opfordre alle de bestyrelser vi har et samarbejde med, at man grundigt overvejer betydningen heraf, næste gang en andelshaver ønsker at sælge sin bolig.

### 6.8.2 Dagsværdi opgørelse

Hvis andelsboligforeningens ejendom i årsregnskabet balance er indregnet til dagsværdi (vi anslår at dette er gældende for ca. 2/3 af alle andelsboligforeninger), skal der indhentes enten en dagsværdi opgørelse<sup>1</sup> eller en valuarrapport i forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet, dvs. årligt.

Hvis et dagsværdi notat<sup>1</sup>/valuarrapport ikke foreligger, kan revisor ikke underskrive et årsregnskab uden anmærkninger, og konsekvensen heraf er at bestyrelsen kan ifalde et erstatningsansvar, hvis ejendommens aktuelle værdi ikke svarer til den (gamle) valuarrapport, der er anvendt.

<sup>1</sup>= Et dagsværdi notat er en forenklet udgave af en valuarrapport. Den kan anvendes til revisors opgørelse, men IKKE som et grundlag til at sætte andelskronen.

### 6.8.3 Andelskrone/ejendommens værdi i et vigende marked.

I den situation at ejendomsmarkedet er vigende kan en andelsboligforenings bestyrelse også ifalde et ansvar for ikke at have draget betryggende omsorg for at kortlægge ejendommens værdi og dermed den maksimale andelskrone.

*Høringssvar vdr. den nye lov, d.07.03.2024*

***En anvendelse af den samme valuarvurdering flere år i træk forudsætter, at der i perioden ikke konstateres et fald i ejendommens dagsværdi, der har væsentlig negativ virkning for andelsværdien. Gældende retspraksis tilsiger, at når prisen på en andelsbolig fastsættes i forbindelse med en overdragelse, skal der tages højde for forhold, som har væsentlig negativ betydning for andelens aktuelle værdi, så prisen ikke overstiger maksimalprisen, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 1.***

***Pernille Rosenkrantz-Theil***  
*Social- og boligminister*

### 6.8.4 Når der forefindes større, fremtidige vedligeholdelsesopgaver

Denne problemstilling er dybest set en avanceret udgave af problemet i pkt. 3 herover.

Problemstillingen opstår idet en valuarvurdering betyder en opgørelse af ejendommens værdi, hvis den skulle sælges som en udlejningsejendom, og alle andelshavere kan blive boende som lejere, efter lejelovens regler.

Det betyder imidlertid også, at denne køber af ejendommen, overtager alle vedligeholdelsesopgaver på ejendommen, herunder hvis der ligger nogle nært forestående større opgaver.

Derfor virker det overordentligt sandsynligt at hvis der skal ske et større renoveringsarbejde inden for de nærmeste par år, så må det alt andet lige have en negativ betydning for ejendommens værdi i dag, og modsat må det forventes at ejendommen er mere værd, når renoveringen er overstået.

Bemærk formuleringen i høringssvaret, gengivet i punkt 3:

***.... skal der tages højde for forhold, som har væsentlig negativ betydning for andelens aktuelle værdi...***

## 6.9 Udvikling i lånerenten

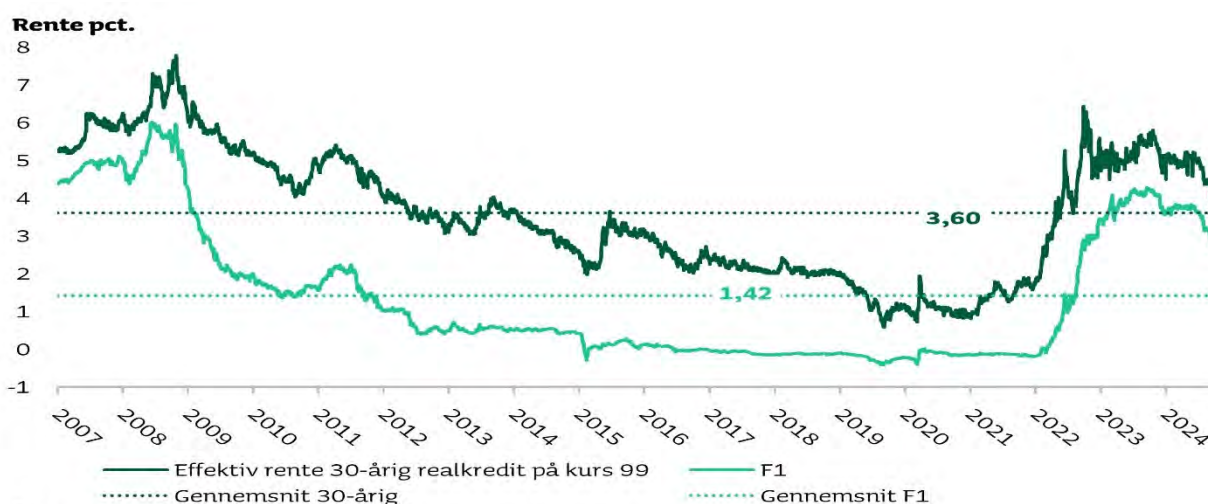
En af grundforudsætningerne for en valuarvurdering, er at (det fiktive) køb af ejendommen er baseret på en kontanthandel. Det vil sige at det er sælger helt uvedkommende hvordan køber finansierer dette køb, og det igen er ensbetydende med at den aktuelle lånerente ikke er en faktor i en valuarvurdering.

Det er dog en sandhed med visse modifikationer, idet de handler fra den virkelige verden, som en valuarvurdering er baseret på, og som anvendes som pejlemærke for en retvisende værdi, er selvfølgelig påvirket af købers lånerente, som en sammenhæng med hvad købers afkast egentlig er.

Det bør også nævnes i denne sammenhæng at man som oftest køber udlejningsejendomme ud fra hvad de kan blive til ved bl.a. at renovere ejendommen og optimere på lejen (se bl.a. rapportens pkt. 5.3), mere end hvad ejendommen er i dag.

Det skal dog ikke afholde nærværende rapport fra at kommentere på udviklingen i lånerenten.

### 6.9.1 udvikling på realkreditlån siden år 2007



Kilde: Jyske Kredit Realkreditinstitut d.02.11.2024

Som det er de fleste bekendt, har ejendomsmarkedet nydt godt af en faldende lånerente siden år 2011, som 'toppede' omkring år 2020-21, og i år 2022 oplevede vi en markant stigning i lånerente til det niveau, der er aktuelt nu. Denne stigende rente er en væsentlig årsag til det vigende antal af handler på investeringsejendomme, regnet fra år 2000 og til nu.

Det er ikke usædvanligt at der går lidt tid fra lånerenten stiger, til effekten heraf 'indhenter' ejendomsmarkedet, hvilket på den ene side er det vi ser nu, men på den anden side er det særdeles væsentligt at tendensen for år 2024 går mod faldende renter igen (dog slet ikke 2020-21 niveau).

## 6.10 Markedskommentar

Den generelle tendens for erhvervsejendomme er fortsat usikkerhed omkring priser, hvilket er meget sammenhængende med en faldende mængde af handler. At mængden af handler er faldende, kan bedst forklares med:

#1 at begrænset udbud af attraktive ejendomme er generelt faldende, og

#2 Det markante skred i renterne fra år 2022 (se pkt. 6.9), og

#3 Blackstone-indgrebet<sup>1</sup>.

I perioden ca. 2016-2020 oplevede ejendomsmarkedet generelt øgede ejendomspriser og et stigende transaktionsvolumen, hvilket i høj grad var medvirkende til 'Blackstone'-lovindgrebet<sup>1</sup>, der havde til formål at dæmme op for interessen i spekulation i ejendomsværdi som følge af drastiske ændringer i lejesætningen. Blackstone-indgrebet er imidlertid sket nu, og effekten har været en meget vigende interesse i at sælge ejendomme, der er påvirket af lovindgrebet, men ikke i interessen for at købe<sup>2</sup>.

Lovindgrebet betyder også at der er forskel på prisdannelsen på store og små ejendomme, dels fordi mængden af købere ikke er den samme på store ejendomme, men også fordi forudsætningerne for værdiansættelsen er forandret. Der er fortsat en væsentlig interesse fra danske investorer herunder ikke mindst pensionskasser og fonde, men der er også en stor interesse fra udenlandske investorer.

For boligudlejningsejendomme (dvs. ejendomme der købes og anvendes til udlejning til beboelse. Bemærk at der kan også være erhvervslejemål indeholdt i sådanne ejendomme) gælder at afkastprocenterne varierer utrolig meget i København.

Ejendomme der handles med et meget lavt (1.års) afkastniveau må således være et udtryk for at ejendommen på en eller anden vis har et potentiale der kan realiseres.

Ejendomme med en stor andel af erhverv trækker typisk prisen op, opgjort på kvm.pris, men til gengæld også med et større krav til afkastet. Bestemmende herfor er primært beliggenheden, og de steder hvor der kan opnås høje udlejningspriser til butiks-anvendelse og samtidig med en lav genudlejnings risiko vil erhvervslejemålene samlet set trække priserne op, men det omvendte også kan være tilfældet.

Isoleret set er tendensen mellem år 2022 og 2023 faktisk og måske lidt overraskende stigende priser på boligudlejningsejendomme, men tallene dækker over forholdsvis få handler, og ret store forskelle på de handlede ejendomme. Set fra år 2020 og til nu er tendensen stadig vigende priser.

<sup>1</sup>= Se rapportens pkt. 6.7

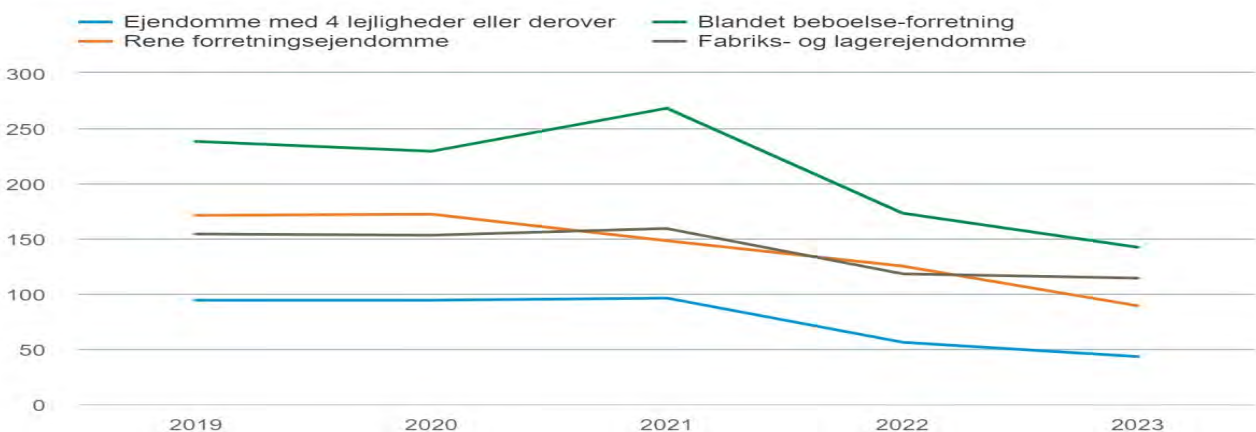
<sup>2</sup>= Det bemærkes at de 5-års karenstid (Blackstone-regel) ikke gælder ved salg af andelsbolig-foreningers ejendomme, hvorfor lovindgrebet reelt har gjort disse mere attraktive for investorerne. Der er dog så få af den type handler at man ikke entydigt kan sige, at disse ligefrem kan handles til en højere pris end normale udlejningsejendomme kan.

Beliggenhedsmæssigt er det derfor stor interesse for ejendomme beliggende i City, Amager, Frederiksberg, Østerbro, Nørrebro og Vesterbro, men manglende udbud har også gjort, at interessen for boliginvesteringsejendomme er blevet markant, i områderne uden for dette, f.eks. Vanløse, Brønshøj, Virum, Charlottenlund m.fl.

Sikkert er det i hvert fald at interessen i at købe bolig udlejningsejendomme fortsat er meget stor, og at investorerne også har fået øje på faldet i renten, men der er en udfordring i dels at der overhovedet kommer ejendomme til salg, dels i at kunne mødes på en pris, med et niveau der er attraktivt for sælgerne.

### Ejendomssalg

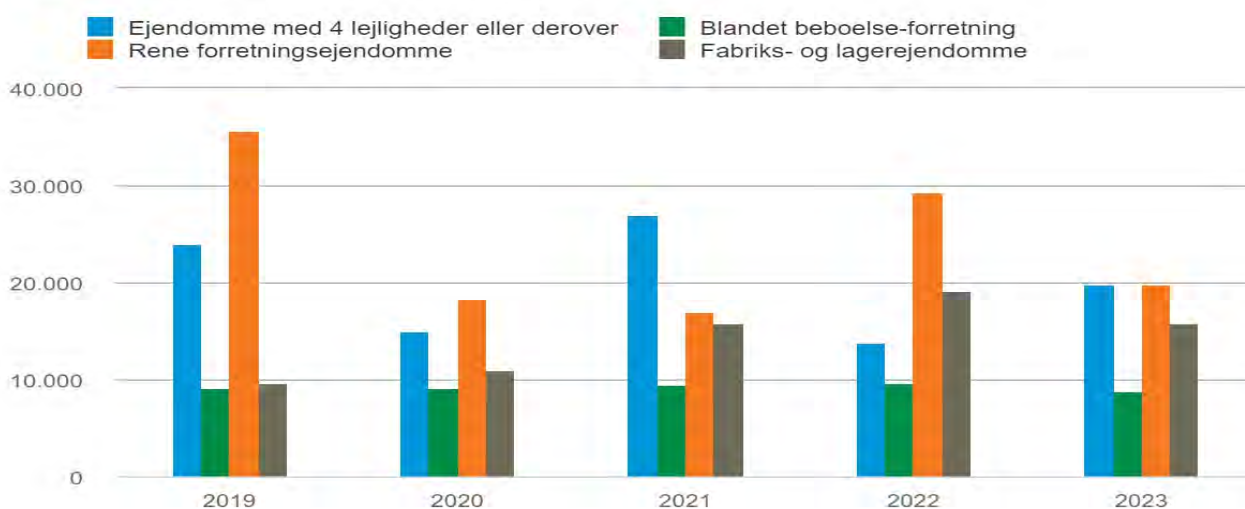
Overdragelsesformer: Almindelig fri handel | Nøgletal: Beregnet antal salg | Område: Region Hovedstaden | Ejendomskategori:



Kilde: Danmarks Statistik

### Ejendomssalg

Overdragelsesformer: Almindelig fri handel | Nøgletal: Gennemsnitlig pris pr. ejendom (1000 kr) | Område: Region Hovedstaden | Ejendomskategori:



Kilde: Danmarks Statistik

## 6.8 Referenceejendomme – Valuarens aktindsigt.

Lov om Valuarvurderinger §3 samt 3 pkt.d) præciserer at for at kunne udarbejde en valuar vurderingsrapport skal den en vurderingsansvarlig leve op til det flg.:

- a) *Har uddannelsen Diplom i Vurdering*
- b) *Har mindst 2 års praktisk erfaring med vurdering af boligudlejningsejendomme*
- c) *Er dækket af en ansvarsforsikring med en minimumsdækningssum på 5 mio. kr. pr. krav.*
- d) *Har et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme*

Alle vurderingsansvarlige i STAD VALUAR er enten Diplomvaluarer eller i gang med uddannelsen heraf (bemærk i denne sammenhæng at uddannelsen som Valuar – ikke at forveksle med Diplomvaluar - i dag er at betragte som en forældet uddannelse. Uddannelsen blev lukket i år 2004).

Kravet i pkt. d) fremhæves. Det bemærkes at dette punkt opfyldes kun, hvis vurderingsmanden selv, eller personer som vurderingsmanden har et samarbejde med, rent faktisk køber eller sælger sådanne ejendomme, og dermed oplever selve forhandlingen. Dette krav er naturligvis overholdt af STAD VALUAR, hvis ikke via handler hvor vi selv har repræsenteret enten køber eller sælger, så via vores strategiske samarbejde med en af Danmarks største erhvervsejendomsmæglere.

Kravet om aktindsigt kan ikke tolkes overholdt, ved blot at gengive nogle handler, vurderingsmanden ikke selv har haft en indsigt i.

Frem til d. 30/6 2020 (dvs. før Blackstone-indgrebet) offentliggjorde STAD VALUAR en liste med referenceejendomme vi har aktuel markedsindsigt i, i selve rapporten. Vi er imidlertid bekendt med, at der findes andre vurderingshuse, som gengiver listen udarbejdet af os, i deres egen vurderingsrapport, for dermed at få det til at se ud som om, at disse vurderingshuse overholder lovkravet om indgående kendskab. Dette misbrug vil vi ikke lægge navn til, og derfor har vi desværre set os nødsaget til at denne liste må udgå fra rapporten.

Referencelisten findes selvfølgelig fortsat, og kan udleveres andelsforeningens administrator samt revisor, på anmodning herom. Den kan desværre ikke længere udleveres til andelsforeningens bestyrelse, idet vi må konstatere at vilkåret nævnt i denne rapports pkt. 7.4 ikke bliver respekteret af enkelte andelsboligforeninger.

## 6.10 Forbedringsopgørelser

Af Andelsboliglovens § 5 stk.4 fremgår (§5,2 er reglen for andelsboligforeninger, der anvender valuarvurderinger, og 5,3 er reglen for reglen for andelsboligforeninger, der anvender indefrosne valuarvurderinger):

***ABL §5 Stk. 4. Til de i stk. 2 anførte og de efter stk. 3 fastholdte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.***

Loven præciserer imidlertid ikke nærmere, hvad der i denne kontekst er forbedringer, eller hvordan værdien opgøres. Endvidere konflikter ordlyden temmelig skarpt med Lov om Valuarvurderinger §6,2, der præciserer ret tydeligt at som altovervejende princip for valuarvurderinger skal der anvendes en DCF-model.

De manglende retningslinjer herom har sat de fleste vurderingshuse i Storkøbenhavn i noget af et dilemma for hvordan denne opgørelse kan gøres, og holde denne forbedringsværdi i den samme kontekst som netop en valuarvurdering. En konsekvens heraf har været at mange valuarer har frasagt sig at udføre denne opgave.

STAD VALUAR er imidlertid IKKE et af disse vurderingshuse. Tværtimod ligger vi inde med en model for, hvordan værdien af en foretaget renoverings-opgave kan opgøres, der kan tillægges en indefrosset værdi på ejendommen, og hvor den samme kontekst hvori en valuarrapport er udarbejdet, samtidig kan opretholdes.

## 7. MÆGLERERKLÆRING

### 7.1 Mæglererklæring

For at en valuarvurdering kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger, skal vurderingen i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b være foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejnings-ejendomme. Kravene er specificeret ved bekendtgørelse i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 15, ligesom bekendtgørelsen indeholder nærmere regler om vurderingsmåden mv.

Undertegnede Diplomvaluar erklærer at leve op til kravene til valuarer, og at nærværende valuarvurdering er gennemført i overensstemmelse med de anførte regler, således at vurderingen lovligt kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger i den vurderede ejendom.

### 7.2 Fremsendelse

Nærværende vurderingsrapport fremsendes i 1 eksemplar til rekvirenten.

### 7.3 Habilitet

Nærværende vurdering er foretaget efter vurderingsmandens bedste skøn og overbevisning og under hensyntagen til kendskab til vurdering/prisfastsættelse af lignende ejendomme i området. Vurderingsmanden erklærer samtidig ikke at have personlig interesse i ejendommen, bortset fra nærværende vurdering, der er givet i opdrag til vurderingsmanden af rekvirenten.

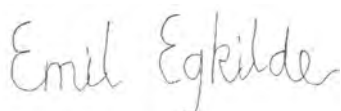
### 7.4 Copyright

Nærværende vurderingsrapport kan alene udleveres til andelsforeningens bestyrelse samt øvrige medlemmer, andelsforeningens revisor og andelsforeningens administrator.

Vurderingsrapporten må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, den kan ikke anvendes til andre formål end som angivet i vurderingsformålet (rapportens pkt.2.1) og den må ikke gengives, hverken helt eller i uddrag, uden vurderingsmandens skriftlige samtykke.

### 7.5 Underskrift

København den 25-02-2025



Emil Egkilde  
Ejendomsmægler MDE,  
Diplomvaluar, Valuar, HD(F)



Filip Cutic  
Ejendomsmægler MDE,  
Diplomvaluar

## 8.BILAG

### 8.1 Sagens dokumenter

Til brug for nærværende vurdering har vurderingsmanden modtaget følgende dokumenter mv.:

|                                        |            |
|----------------------------------------|------------|
| - Vedtægter                            |            |
| - Energimærke dateret                  | 18.02.2025 |
| - Forsikringsoversigt, år              | 2024       |
| - Beboer/lejerliste, år                | -          |
| - Tilstandsrapport dateret år          | -          |
| - Vedligeholdelsesplan, udløb år       | -          |
| - Årsrapport, udløb                    | 31.12.2023 |
| - Referat af ord. generalforsamling d. | 17.04.2024 |
| -                                      | -          |
| -                                      | -          |
| -                                      | -          |
| -                                      | -          |

**Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger samt dokumenter mv.:**

|                                                                                  |            |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| - Tingbogsattest dateret                                                         | 03.02.2025 |
| - BBR-ejermeddelelse dateret                                                     | 03.02.2025 |
| - Ejendomsdatarapport dateret                                                    | 03.02.2025 |
| - Forureningsattest dateret                                                      | 03.02.2025 |
| - Oplysning om vejforhold                                                        | 03.02.2025 |
| - Offentlig vurdering, år                                                        | 2020       |
| - Skatter og Afgifter                                                            | 2024       |
| - 15. alm. Vurdering                                                             |            |
| - Oplysninger om handelspriser på referenceejlejligheder , boliga.dk             |            |
| - Oplysninger om handelspriser på handlede boligudlejningsejendomme, e-nettet.dk |            |
| - Oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond vdr. §119-120-saldi mv.          |            |

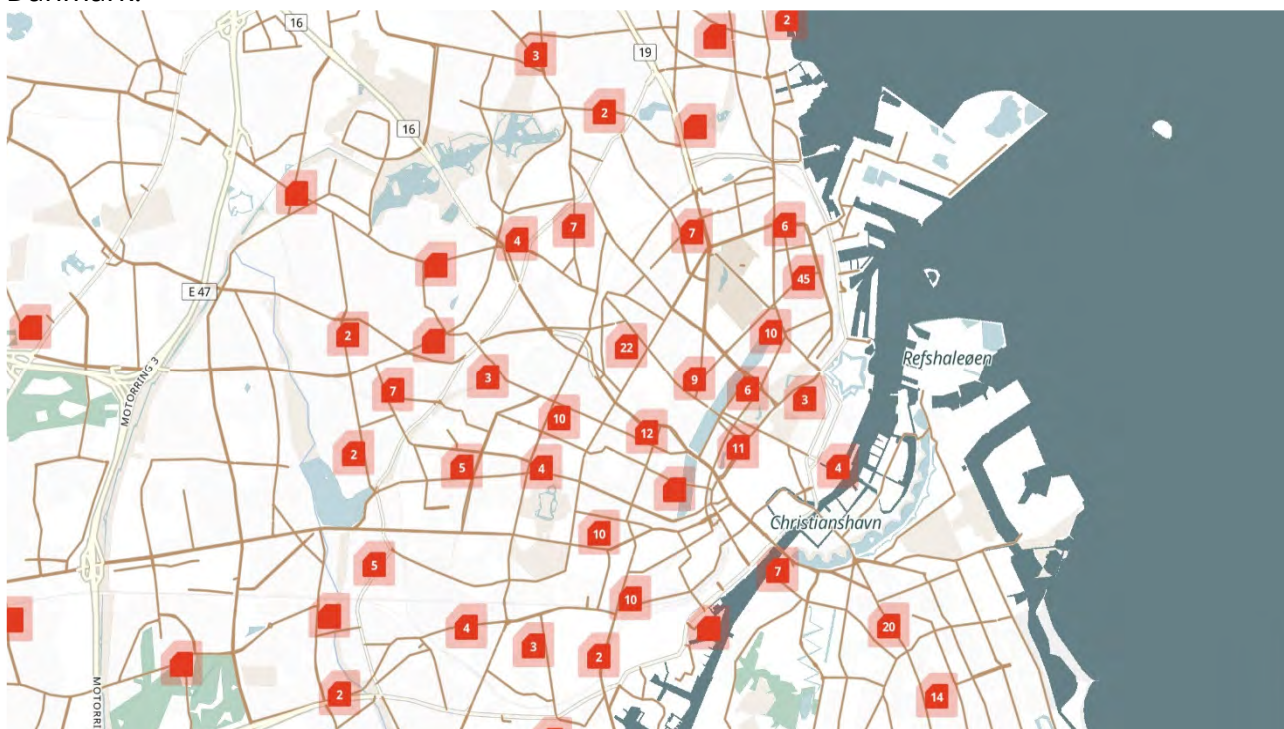
## STAD VALUAR – Hovedstadens Valuar

Stad VALUAR er en erhvervsejendomsmæglervirksomhed beliggende i København, hvis primære virke er at udarbejde vurderingsforretninger i hovedstadsområdet.

Vi hjælper således mindst 600 andelsforeninger om året med at udarbejde en valuarrapport, og valuarvurderer andelsboligforeningers ejendomme, til en samlet værdi af over 50 milliarder kroner.

STAD Valuar varetager alle typer af vurderingsforretninger, der falder ind under en erhvervsejendomsmæglervirksomheds normale opgaver, herunder selvfølgelig valuarvurderinger af andelsboligforeninger, markedslejevurderinger, vurderinger til brug for årsregnskaber, Due Diligence, og en lang række rådgivningsopgaver.

STAD VALUAR har desuden indgået en strategisk samarbejdsaftale med en af Danmarks største erhvervsejendomsmæglere, og har via denne aftale adgang til lokalt kendskab samt referencegrundlag for at kunne udarbejde en vurderingsforretning, praktisk taget overalt i Danmark.



# Andelsboligbogsattest



Udskrevet: 21.09.2026 14:57:56

Adresse: Erdalsvej 2A, 1., TH.  
2600 Glostrup

Kommunekode: 0161

Vejkode: 0134

Der findes i Andelsboligbogen ingen tinglyste meddelelser på adressen

---

## Hæftelser

---

### Dokument:

Dato/løbenummer: 27.06.2024-1015798484

Prioritet: 1

Dokumenttype: Udlæg

Hovedstol: 19.384 DKK

Rentesats: 0 %

---

### Kreditorer:

Navn: KØNIG ADVOKATER I/S

Cvr-nr.: 26438632

---

### Debitorer:

Navn: Person med navne- og adressebeskyttelse

Cpr-nr.: 040167-\*\*\*\*

---

### Dokument:

Dato/løbenummer: 03.07.2024-1015816010

Prioritet: 2

Dokumenttype: Udlæg

Hovedstol: 579.391 DKK

Rentesats: 0 %

---

### Kreditorer:

Navn: RENT ESTATE A/S

Cvr-nr.: 21634409

---

### Debitorer:

Navn: Person med navne- og adressebeskyttelse

Cpr-nr.: 040167-\*\*\*\*

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 27.06.2024-1015798484  
Prioritet: 1  
Hovedstol: 19.384 DKK  
Kreditor: KØNIG ADVOKATER I/S

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 04.06.2026-1017792039  
Prioritet: 3  
Dokumenttype: Udlæg  
Hovedstol: 13.736 DKK  
Rentesats: 0 %

---

---

**Kreditorer:**

Navn: Christian Stenni Robertsen  
Cpr-nr.: 170570-\*\*\*\*

---

---

**Debitorer:**

Navn: Person med navne- og adressebeskyttelse  
Cpr-nr.: 040167-\*\*\*\*

---

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 27.06.2024-1015798484  
Prioritet: 1  
Hovedstol: 19.384 DKK  
Kreditor: KØNIG ADVOKATER I/S

Dato/løbenummer: 03.07.2024-1015816010  
Prioritet: 2  
Hovedstol: 579.391 DKK  
Kreditor: RENT ESTATE A/S

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 04.06.2026-1017792287  
Prioritet: 4  
Dokumenttype: Udlæg  
Hovedstol: 8.880 DKK  
Rentesats: 0 %

---

---

**Kreditorer:**

Navn: Christian Stenni Robertsen  
Cpr-nr.: 170570-\*\*\*\*

---

**Debitorer:**

Navn: Person med navne- og adressebeskyttelse  
Cpr-nr.: 040167-\*\*\*\*

---

**Anmærkninger:**

Dato/løbenummer: 27.06.2024-1015798484  
Prioritet: 1  
Hovedstol: 19.384 DKK  
Kreditor: KØNIG ADVOKATER I/S

Dato/løbenummer: 03.07.2024-1015816010  
Prioritet: 2  
Hovedstol: 579.391 DKK  
Kreditor: RENT ESTATE A/S

Dato/løbenummer: 04.06.2026-1017792039  
Prioritet: 3  
Hovedstol: 13.736 DKK  
Kreditor: Christian Stenni Robertsen

# Tingbogsattest



Udskrevet: 23.09.2026 13:45:12

---

## Ejendom:

Adresse: Erdalsvej 2A  
2600 Glostrup

BFE-nummer: 2118148

Dato: 12.09.1939  
Landsejerlav: Glostrup By, Glostrup  
Matrikelnummer: 0001ct  
Areal: 393 m2  
Heraf vej: 0 m2

---

## Adkomster

---

### Dokument:

Dokumenttype: Skøde  
Dato/løbenummer: 27.06.2018-1009909461

---

### Også tinglyst på:

Antal: 1

---

### Adkomsthavere:

Navn: Andelsboligforeningen Erdalsvej  
Cvr-nr.: 39541653  
Ejerandel: 1 / 1

---

### Købesum:

Kontant købesum: 18.650.000 DKK

Købesummen omfatter beløb  
til arv/gave: 0 DKK

Købesummen omfatter  
overtagne restancer af skatter  
og afgifter eller af andre  
ydelser.: 0 DKK

Købesummen omfatter  
servitutter, tinglyst på det  
købte, der kan forlanges afløst  
af en pengeydelse: 0 DKK

Købesummen omfatter beløb  
til anlægssbidrag til vej mv., der

er forfaldent til betaling på  
tidspunktet for ejerskiftet: 0 DKK  
Købesum i alt: 18.650.000 DKK

---

**Dato for overtagelse:**

01.03.2018

---

## Hæftelser

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 17.07.2018-1009965609  
Prioritet: 8  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 3.730.000 DKK  
Rentesats: 1,08852 %  
Låntype: Kontantlån  
Særlige lånevilkår: Refinansiering  
Kontantlån  
Mulighed for afdragsfrihed  
Inkonvertibel  
Rentetilpasning

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 1

---

**Kreditorer:**

Navn: Jyske Realkredit A/S  
Cvr-nr.: 13409838

---

**Debitorer:**

Navn: Andelsboligforeningen Erdalsvej  
Cvr-nr.: 39541653

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 27.08.2020-1012170956  
Prioritet: 9  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 11.964.000 DKK  
Rentesats: 1,0776 %  
Låntype: Kontantlån  
Særlige lånevilkår: Kontantlån

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 1

---

**Kreditorer:**

Navn: Jyske Realkredit A/S  
Cvr-nr.: 13409838

---

**Debitorer:**

Navn: Andelsboligforeningen Erdalsvej  
Cvr-nr.: 39541653

---

**Afgiftspantebrev:**

Dato/løbenummer: 25.07.2018-1009979663  
Prioritet: 10  
Hovedstol: 1.396.000 DKK

---

**Senest påtegnet:**

Dato: 28.10.2020 13:49:11

---

## Servitutter

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 20.03.1907-900608-09  
Prioritet: 1  
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 9\_D\_86

---

**Arealanvendelse:**

Anvendelsesforhold

---

**Bebyggelse:**

Bebyggelsesforhold

---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 07.08.1907-900609-09  
Prioritet: 2  
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 9\_D\_86

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om kloakanlæg

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 01.12.1939-9933-09  
Prioritet: 3  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 1

---

**Bebyggelse:**

Brandmur

---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om fælles brandmur/gavl mv

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 03.01.1940-11091-09  
Prioritet: 4  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 1

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om roerkørsel mv

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 10.03.1941-11744-09  
Prioritet: 5  
Dokumenttype: Servitut

---

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 1

---

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om trappefremføring mm

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 10.10.1963-12019-09  
Prioritet: 6  
Dokumenttype: Servitut

---

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 1

---

---

**Arealanvendelse:**

Højdebegrænsning

---

---

**Andet:**

Andet

---

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om oversigt mv

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 29.11.2012-1004135074  
Prioritet: 7  
Dokumenttype: Servitut  
DEKLARATION OM TILSLUTNINGSPLIGT

---

**Senest påtegnet:**

Dato: 23.03.2017 10:52:44

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 708

---

**Forsyningspligt:**

Tilslutningspligt

---

**Påtaleberettiget:**

Navn: GLOSTRUP KOMMUNE  
Cvr-nr.: 65120119

---

**Tillægstekst:**

Ekstrakt af servitutten findes under bilagsref.:  
fb724e38-2786-4196-9244-4a4a94bcf8e1

---

## Øvrige oplysninger

---

**Ejendomsvurdering:**

Ejendomsværdi: 3.750.000 DKK  
Grundværdi: 421.500 DKK  
Vurderingsdato: 01.10.2020  
Kommunekode: 0161  
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 011819

---

**Indskannet akt:**

Akt nr: 9\_D\_86

A/B Erdalsvej - Erdalsvej 2A-C og Hovedvejen 62, 2600 Glostrup

København S den 25-09-2026

### Lejligheden:

Lejlighedsnr. 3 af 1ct og 1tm Glostrup By

Beliggenhed: Erdalsvej 2 A, 1. th. , 2600 Glostrup

Vores sagsnr.: 100-126-3-2

Andelshaver: Jørgen Thelin

BBR areal: 59,00

Bruttoareal: 59,00

### Andelsværdi

Den lovlige maksimalpris beregnes som andelsværdi i henhold til seneste godkendte årsregnskab/årsrapport og godkendt andelskrone fra seneste generalforsamling.

Der tages forbehold for øredifference i beregningen af andelskronen.

Maksimalprisen angives med forbehold for ændringer. Siden den seneste generalforsamling kan der være opstået forhold, der endnu ikke indgår i vurderingen af andelskronen. Forholdene kan påvirke maksimalprisen både positivt og negativt. Eksempler på forhold er:

- Rente- / kursudvikling på foreningens lån og eventuelle finansielle instrumenter,
- Ejendomsvurdering,
- Valuarvurdering,
- Uforudsete omkostninger ved f.eks. igangværende byggesager,
- Vedligeholdelsesbehov, der var ukendte ved udarbejdelse af seneste vedligeholdelsesplan / budget.

(Fordelingsnøgle x andelskrone = Andelsværdi)  $129.800,0000 \times 4,0620 = \text{kr. } 527.248,00$

Dertil kommer tillæg for eventuelle forbedringer, særligt tilpasset løsøre og/eller fradrag for mangler.

Restance pr. d.d.: kr. 16.030,38

Forventet restance pr.

12.11.2026: kr. 27.390,76

Hvis seneste indbetaling ikke bliver trukket tilbage eller på anden måde afvist.

Ydelse: Betales forud senest d. 1. hverdag i terminen. Der er 12 terminer pr. år. Såfremt nuværende ejer har indbetalt en terminsydelse og der sker et ejerskifte i den mellemliggende periode, så sørger administrator for at afregner for meget indbetalt til sælger og opkræve det manglende hos køber.

| Dato       | Aktuel opkrævning    | pr. termin | pr. år    |
|------------|----------------------|------------|-----------|
| 25-09-2026 | Boligafgift          | 4.130,00   | 49.560,00 |
| 25-09-2026 | Moderniseringstillæg | 425,19     | 5.102,28  |
| 25-09-2026 | A conto varme        | 1.125,00   | 13.500,00 |
|            | I alt                | 5.680,19   | 68.162,28 |

| Dato       | Varslinger           | pr. termin | pr. år   |
|------------|----------------------|------------|----------|
| 01-01-2027 | Moderniseringstillæg | 212,60     | 2.551,20 |
|            | I alt                | 212,60     | 2.551,20 |

Overdragelse: Overdragelse af andelslejligheden skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse. Køber og sælger (parterne) får besked, hvis bestyrelse (eller administrator) på tidspunktet for godkendelse af overdragelsesaftalen kender til forhold, som bestyrelse (eller administrator) vurderer har væsentlig indflydelse på bedømmelse af andelskronen. I givet fald skal parterne selv afgøre om overdragelsen skal gennemføres.

Administrator skal have besked om overdragelse, for eksempel i form af købsaftale, senest fire uger før overtagelsesdatoen. Hvis administrator ikke får besked senest fire uger før overtagelsesdagen, vil handlen ikke kunne gennemføres til den aftalte dato, jf. vedtægtens bestemmelser om overdragelse.

Honorar for overdragelse fremgår af handelsomkostningerne.

Købesum: Købesummen tillagt første måneds boligafgift m.v. samt overdragelseshonorar skal være indbetalt 14 dage før overtagelsesdagen. Beløb der deponeres hos mægler skal straks sendes videre til foreningen, da handlen ikke kan gennemføres, før hele købesummen er indgået til foreningen.

Vurdering: Andelen skal vurderes for så vidt angår forbedringer, tilpasset løsøre og eventuelle fejl og mangler. Administrator kontaktes for bestilling af vurdering.

Hvis vurderingsmanden/foreningen forlanger at der udarbejdes el- og vvs-tjek, skal disse foreligge inden vurderingen udføres.

**Nøgletalsskema:** Jfr. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger skal køber inden denne lovligt kan underskrive købsaftale have udleveret nøgletalsskema for såvel foreningen som andelen. Skemaet for foreningen er at finde sammen med de øvrige dokumenter, jfr. nedenfor.

Skema for andelen skal andelshaver bestille direkte hos administrator. Skemaet kan først udarbejdes, når der foreligger en vurdering af forbedringer.

**Foreningen:**

**Ejendommen:** Ejendommen er opført i 1939

**CVR-nummer:** 39541653

**Regnskabsår:** 01. januar - 31. december

**Arbejdsdage:** Der er ingen arbejdsdage i foreningen.

**Internet:** Der er ikke fælles forsyning med internet i ejendommen.

**Antenneforhold:** Alle i foreningen har adgang til TV-signal fra YouSee A/S .

Der kan vælges mellem følgende pakker:

Lille pakke kr. 362,13

Mellem pakke kr. 0,00

Fuld pakke kr. 0,00

Hvis der er angivet kr. 0 kan pakken ikke vælges.

Beløb er angivet pr. måned. Der kan være gebyr ved pakkeskift.

Der er ikke tilslutningspligt til TV-signal.

Vi gør opmærksom på, at administrator afregner reguleringer af ydelse for antenneforhold over for den til enhver tid værende ejer på afregningstidspunktet.

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energimærke:                                | Mærket E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Pulterrum:                                  | Evt. pulterrum skal overdrages til køber ryddet og rengjort.<br>Sælger kan oplyse, hvilket rum der er brugsret til.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Servitutter:                                | Der henvises til ejendommens og lejlighedernes blade i tingbogen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kommende planer og offentlige reguleringer: | Der henvises til offentlige myndigheder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Forbrugsregnskab:                           | <p>ISTA Danmark A/S udarbejder fordelingsregnskab over forbrug.</p> <p>Varmeregnskabet løber fra 01-01 - 31-12</p> <p>Flytteaflysning bestilles af administrator i forbindelse med udarbejdelse af overdragelsesaftale.</p> <p>Honorar for afregning af forbrugsregnskab fremgår af handelsomkostningerne. Der opkræves ét honorar pr. forbrugsregnskab.</p> <p>Der vil blive lavet særskilt regnskab for sælger og køber. I forbindelse med salget tilbageholdes følgende beløb til forbrugsregnskaberne er afsluttet:</p> <p>Varme                      kr. 3.000,00</p> |
| Nøgler:                                     | Samtlige nøgler skal afleveres til køber ved fraflytning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ekstranøgler:                               | <p>Ekstranøgler kan bestilles hos Kenneth Boe Victor Linde, ,<br/>info@lindesvvs.dk</p> <p>Gebyr for ekstranøgler opkræves sammen med den ordinære ydelse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Forsikring:                                 | <p>Protector.</p> <p>Se policenr. og vilkår i police.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| El:                                         | Der er selvstændige målere. Afregning og meddelelse om salg og flytning sker direkte med forsyningsselskaberne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Husdyr:                 | Det er tilladt at holde almindelige husdyr, set i forhold til boligens størrelse og beskaffenhed.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Udlejning:              | Se vedtægterne § 12.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Vedligeholdelsesplan:   | Foreningen bruger en drifts- og vedligeholdelsesplan til planlægning af fremtidig vedligeholdelse. Drifts- og vedligeholdelsesplanen ligger tilgængelig på foreningens hjemmeside, og kan derfor hentes her.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bestyrelse:             | info@lindesvvs.dk; tellus2@godmail.dk; flhs@cool.dk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Administrator:          | ØENS Ejendomsadministration A/S<br>Lergravsvej 59, 1. th.<br>2300 København S.<br>Tlf.: 32 46 46 46<br>www.oadv.dk<br><br>Kontaktperson:<br>Christine Hansen<br>chh@oadv.dk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Foreningens hjemmeside: | <a href="https://erdalsvej.probo.dk">https://erdalsvej.probo.dk</a><br><br>Køber vil i umiddelbar forlængelse af indflytning modtage en mail med invitation til oprettelse som bruger på hjemmesiden.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Digital kommunikation:  | Køber kan oprette sig som bruger på foreningens hjemmeside og opnå disse fordele: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Bliv adviseret ved e-mail, når nye dokumenter om foreningen lægges på siden og slip for selv at arkivere.</li><li>2. Modtag e-mail, når der sker akutte ting vedrørende ejendommen.</li><li>3. Få foreningens nyhedsbrev pr. mail.</li><li>4. Forenkling af foreningens fremtidige digitale kommunikation, med mulighed for mere målrettede henvendelser.</li></ol> |

|                    |                                                      |
|--------------------|------------------------------------------------------|
| Ejendommens bilag: | Seneste årsregnskab                                  |
|                    | Seneste budget                                       |
|                    | Referat fra ordinær generalforsamling                |
|                    | Evt. referat(er) fra ekstraordinær generalforsamling |
|                    | Forsikringspolice                                    |
|                    | Vedtægt og evt. husorden                             |
|                    | Energimærkerapport                                   |
|                    | Evt. vedligeholdelsesplan                            |

På vegne af A/B Erdalsvej accepterer vi, at der indhentes ejendomsdatarapport hos kommunen.

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

Behov for opdateret oplysninger til administratorbesvarelsen?

Såfremt sælger/mægler har behov for at bestille en opdateret oplysning til administratorbesvarelsen, er der følgende muligheder:

1. Under 3 måned siden at sælger/mægler sidst har fået administratorbesvarelse, kan en ny kode til foreningens hjemmeside/dokumenter sendes uden afregning. Afholdes der indenfor 3 måneder, efter fremsendelse af denne administratorbesvarelse, en generalforsamling i foreningen, fremsendes bilag til brug ved generalforsamlingen uden beregning, hvis der anmodes om det. Yderligere dokumenter fremsendes mod honorar.
2. I spændet fra 3 måneder til og med 12 måneder siden at sælger/mægler sidst har fået administratorbesvarelse, kan vi tilbyde en opdateret administratorbesvarelse til ½ pris (prisen fremgår af prislisen, med eventuelle prisjusteringer der måtte være).
3. Over 12 måneder siden at sælger/mægler sidst har fået administratorbesvarelse, kan vi tilbyde ny administratorbesvarelse til fuld pris (prisen fremgår af prislisen, med eventuelle prisjusteringer der måtte være).

| Handelsomkostninger                      | Sælger        | Køber         |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Administratorbesvarelse                  | 5.250,00      | 0,00          |
| Registrering af fremlejer, ny adr. mv.   | 0,00          | 500,00        |
| Andelsbolighandel                        | 7.500,00      | 9.500,00      |
| Evt. Afregning af mægler, transport      |               |               |
| eller yderligere pant                    | 2.000,00      | 0,00          |
| Vurderingsrapport                        | 5.000,00      | Efter regning |
| El-tjek                                  | Efter regning | Efter regning |
| VVS-tjek                                 | Efter regning | Efter regning |
| Optagelsesgebyr til forening             | 0,00          | 0,00          |
| Evt. udsendelse af tilbud til venteliste | 1.500,00      | 0,00          |

Honorar for denne administratorbesvarelse opkræves hos mægler.

*Der tages forbehold for prisændringer.*

## Almindelige betingelser

ØENS Ejendomsadministration A/S's (efterfølgende kaldet ØE) almindelige betingelser for besvarelse af ejendomsmæglerforespørgsler.

- §1 ØE påtager sig som administrator af foreninger med henblik på salg, tvangsauktion eller anden afhændelse af de enkelte lejligheder at give relevante oplysninger om lejligheden og ejendommen.
- §2 ØE kan oplyse om praktiske ting såsom vicevært, varmeaflysning, vaskerimuligheder, forsikringsselskab, forhøjelse af sikkerhedsstillelse osv.
- §3 ØE påtager sig intet ansvar for tilstedeværelsen af eller adgang til faciliteter på ejendommen, herunder for vanhjemmel.
- §4 Oplysninger om betaling er baseret på sidst kendte vedtagne opkrævninger, dvs. fællesbidrag, a/c varme og vand, ekstraordinære opkrævninger og evt. restancer. ØE påtager sig ikke efterfølgende at underrette mægler eller andre, der har henvendt sig, om ændringer i de givne oplysninger.
- §5 Oplysninger om forventede udgifter gives kun i det omfang, sådanne er vedtaget eller er aktuelle pga. et påbud. Udgifter, der kan blive aktuelle oplyses kun, når der er stillet forslag om at få emnet behandlet på en generalforsamling.
- ØE oplyser ikke om overvejelser omkring vedligeholdelse og udskiftning af bygningsdele, estimerede budgetoverskridelser, forventede tab eller andre omkostninger, fordi sådanne kan blive afholdt i indeværende år eller udsat til senere vedtagelse / afholdelse / forkastelse.
- §6 Bestyrelsens beslutningsgrundlag er internt materiale og udleveres ikke. Områder der på en generalforsamling er besluttet undersøgt kan nævnes, men ØE gisner ikke om evt. udgifter, før sådanne er vedtaget, alternativt bragt i forslag om vedtagelse.
- Tilstandsrapport udleveret til ejerne kan kopieres, men bestyrelsens egne undersøgelser anses for internt materiale.
- ØE gør udtrykkeligt opmærksom på, at ikke alle bestyrelsens beslutninger nødvendigvis er kendt af administrator, bl.a. er administrator ikke altid medvirkende ved alle de områder, en bestyrelse behandler.



*Rådgivning i øjenhøjde*

## Vedtægt for A/B Erdalsvej

A/B Erdalsvej



|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| <u>Indhold</u>                                 |    |
| § 1 Navn og hjemsted .....                     | 3  |
| § 2 Formål .....                               | 3  |
| § 3 Medlemmer .....                            | 3  |
| § 4 Indskud .....                              | 4  |
| § 5 Hæftelse .....                             | 4  |
| § 6 Andel .....                                | 4  |
| § 7 Benyttelse af andelsboligen .....          | 5  |
| § 8 Særligt for oprindelige andelshavere ..... | 5  |
| § 9 Boligafgift .....                          | 6  |
| § 10 Vedligeholdelse .....                     | 7  |
| § 11 Forandringer .....                        | 8  |
| § 12 Fremleje .....                            | 9  |
| § 13 Husorden .....                            | 9  |
| § 14 Overdragelse .....                        | 9  |
| § 15 Pris .....                                | 10 |
| § 16 Fremgangsmåde .....                       | 11 |
| § 17 Ubenyttede boliger .....                  | 12 |
| § 18 Dødsfald .....                            | 13 |
| § 19 Samlivsophævelse .....                    | 13 |
| § 20 Opsigelse .....                           | 13 |
| § 21 Eksklusion .....                          | 13 |
| § 22 Generalforsamling .....                   | 14 |
| § 23 Digital kommunikation .....               | 15 |
| § 24 Indkaldelse m.v. ....                     | 15 |
| § 25 Vedtagelse .....                          | 16 |
| § 26 Dirigent m.v. ....                        | 16 |
| § 27 Bestyrelse .....                          | 16 |
| § 28 Bestyrelsesmedlemmer .....                | 16 |
| § 29 Bestyrelsesmøder .....                    | 17 |
| § 30 Tegningsret .....                         | 17 |
| § 31 Administration .....                      | 17 |
| § 32 Årsrapport .....                          | 18 |
| § 33 Revision .....                            | 18 |
| § 34 Opløsning .....                           | 18 |
| Definitioner                                   |    |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>§ 1</u> Navn og hjemsted |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Stk. 1.                     | Foreningens navn er A/B Erdalsvej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Stk. 2.                     | Foreningens hjemsted er i Glostrup Kommune.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>§ 2</u> Formål           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Stk. 1.                     | Foreningens formål er at erhverve, eje, vedligeholde og administrere ejendommene matr.nr. 1ct, Glostrup By, Glostrup, beliggende Erdalsvej 2A/Hovedvejen 62, 2600 Glostrup og matr.nr. 1tm, Glostrup By, Glostrup, beliggende Erdalsvej 2B og 2C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>§ 3</u> Medlemmer        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Stk. 1.                     | Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Stk. 2.                     | Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantkøber. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i Stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 14, Stk. 2 litra B), C), D) og E), § 15 og § 16 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. |
| Stk. 3.                     | Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der erhverver andelsboligen som familiekøb, og betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4. Ved familiekøb forstås, at andelsboligen erhverves af en eller flere fysiske personer og fremlejes til andelshaverens familie i lige op- og nedgående linje, til papbørn eller til andelshaverens søskende samt søskendes børn. Opfylder andelshaveren ikke længere betingelserne for familiekøb, er andelshaver forpligtet til at overdrage andelsboligen til en person, som kan godkendes efter Stk. 1, eller til selv at flytte ind i og bebo andelsboligen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Stk. 4.                     | Bliver en udlejet andelsbolig ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med Stk. 1, medmindre andelsboligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær, eller der er tale om det sidste udlejede lejemål. Bestyrelsen bestemmer, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 14, Stk. 2, litra Stk. 2.B), Stk. 2.C), Stk. 2.D) og Stk. 2.E) tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Stk. 5.                     | Bestemmelsen i Stk. 4, 1. pkt. gælder ikke de første 30 måneder efter stiftelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

#### § 4 Indskud

Stk. 1. Indskuddet udgør et beløb svarende til kr. **2.200** pr. fordelingstal, således som disse er fastsat ved stiftelsen. Fordelingstallet er fastsat på baggrund af andelsboligens størrelse i kvadratmeter, som fortegnet hos bestyrelsen ved stiftelsen.

Følgende arealer og indskud ved stiftelsen skal fremover lægges til grund:

| Adresse       | Type         | Areal | Indskud |
|---------------|--------------|-------|---------|
| Erdalsvej 2A  | st.tv. Bolig | 97    | 212.400 |
| Erdalsvej 2A  | 1.tv. Bolig  | 51    | 112.200 |
| Erdalsvej 2A  | 1.th. Bolig  | 59    | 129.800 |
| Erdalsvej 2A  | 2.tv. Bolig  | 51    | 112.200 |
| Erdalsvej 2A  | 2.th. Bolig  | 59    | 129.800 |
| Erdalsvej 2B  | st.tv. Bolig | 51    | 112.200 |
| Erdalsvej 2B  | st.th. Bolig | 70    | 154.000 |
| Erdalsvej 2B  | 1.tv. Bolig  | 51    | 112.200 |
| Erdalsvej 2B  | 1.th. Bolig  | 70    | 154.000 |
| Erdalsvej 2B  | 2.tv. Bolig  | 51    | 112.200 |
| Erdalsvej 2B  | 2.th. Bolig  | 70    | 154.000 |
| Erdalsvej 2C  | st.tv. Bolig | 72    | 158.400 |
| Erdalsvej 2C  | st.th. Bolig | 51    | 112.200 |
| Erdalsvej 2C  | 1.tv. Bolig  | 72    | 158.400 |
| Erdalsvej 2C  | 1.th. Bolig  | 51    | 112.200 |
| Erdalsvej 2C  | 2.tv. Bolig  | 72    | 158.400 |
| Erdalsvej 2C  | 2.th. Bolig  | 51    | 112.200 |
| Hovedvejen 62 | St. Erhverv  | 84    | 184.800 |

Stk. 2. Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog lejere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetalt leje og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 3. Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andelsboligen.

#### § 5 Hæftelse

Stk. 1. Andelshaver hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog Stk. 2.

Stk. 2. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset Stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

#### § 6 Andel

Stk. 1. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Stk. 2. Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-§ 19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

- Stk. 3. Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v. samt for udstedelse af andelsbevis eller erstatningsbevis.

## § 7 Benyttelse af andelsboligen

- Stk. 1. En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og er tilladt efter kommunale forskrifter. Erhvervsmæssig fremleje af andelsboligen er ikke tilladt, idet der henvises til § 21, Stk. 1, litra Stk. 1.F).
- Stk. 2. Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- Stk. 3. Erhvervsandelen Hovedvejen 62, st. må dog fortsat anvendes til kontor og lager og må sælges i overensstemmelse med de regler, der gælder for erhvervslejere i henhold til erhvervslejelovens § 55.
- Stk. 4. Andelshavere, som erhverver andelen med henblik på familiekøb, jf. § 3, Stk. 3 er ikke forpligtet til flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. Andelshaver er i stedet forpligtet til at sikre, at boligen benyttes til helårsbeboelse af andelshavers fremlejetager og dennes husstand.
- Stk. 5. En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje boligen efter § 12.

## § 8 Særligt for oprindelige andelshavere

- Stk. 1. Uanset de øvrige bestemmelser i denne vedtægt, må andelshavere der er med ved stiftelsen eje tre andelsboliger. Det er en betingelse, at den andelsbolig, andelshaveren ikke ved stiftelsen selv benyttede, skal fremlejes til den lejer, der lejede andelsboligen ved stiftelsen. Ved denne lejers fraflytning, er andelshaveren inden 3 mdr. efter lejers fraflytning forpligtet til at flytte ind i den ledige andelsbolig at sammenlægge den ledige andelsbolig med sin egen andelsbolig eller sælge den ledige andelsbolig i henhold til denne vedtægt.
- Andelshaveren er dog berettiget til at fremleje den udlejede andelsbolig i højst 2 år, såfremt lejerens fraflytter inden 2 år fra stiftelsen.
- Stk. 2. Stk. 1 gælder alene for andelshavere, der ved stiftelsen eller senest 3 måneder fra stiftelsen ejer to andelsboligen.

- Stk. 3. Denne paragraf udgår automatisk af vedtægten, når enten den sidste oprindelige andelshaver fraflytter andelsboligforeningen eller når alle udlejede boliger overtaget i forbindelse med stiftelsen er solgte eller sammenlagte.

## § 9 Boligafgift

- Stk. 1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- Stk. 2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, Stk. 1.
- Stk. 3. Foruden boligafgift, jf. Stk. 2 betaler andelshavere, hvis lejemål ved stiftelsen var moderniserede, et moderniseringstillæg. Moderniseringstillægget svarer til forskellen mellem huslejen der blev betalt pr. 1. april 2018 og den gennemsnitlige husleje, for de umoderniserede lejemål: kr. 743 pr. m<sup>2</sup> årligt.

Moderniseringstillæggene udgør på stiftelsestidspunktet følgende pr. måned:

| Adresse       | Type         | Areal | Tillæg/måned |
|---------------|--------------|-------|--------------|
| Erdalsvej 2A  | st.tv. Bolig | 97    | 3.625        |
| Erdalsvej 2A  | 1.tv. Bolig  | 51    | 0            |
| Erdalsvej 2A  | 1.th. Bolig  | 59    | 2.126        |
| Erdalsvej 2A  | 2.tv. Bolig  | 51    | 1.330        |
| Erdalsvej 2A  | 2.th. Bolig  | 59    | 2.272        |
| Erdalsvej 2B  | st.tv. Bolig | 51    | 2.192        |
| Erdalsvej 2B  | st.th. Bolig | 70    | 0            |
| Erdalsvej 2B  | 1.tv. Bolig  | 51    | 1.706        |
| Erdalsvej 2B  | 1.th. Bolig  | 70    | 0            |
| Erdalsvej 2B  | 2.tv. Bolig  | 51    | 0            |
| Erdalsvej 2B  | 2.th. Bolig  | 70    | 1.901        |
| Erdalsvej 2C  | st.tv. Bolig | 72    | 3.189        |
| Erdalsvej 2C  | st.th. Bolig | 51    | 1.952        |
| Erdalsvej 2C  | 1.tv. Bolig  | 72    | 0            |
| Erdalsvej 2C  | 1.th. Bolig  | 51    | 1.477        |
| Erdalsvej 2C  | 2.tv. Bolig  | 72    | 2.766        |
| Erdalsvej 2C  | 2.th. Bolig  | 51    | 0            |
| Hovedvejen 62 | St. Erhverv  | 84    | 0            |

- Stk. 4. Moderniseringstillæggene nedskrives lineært over 10 år. Nedsættelsen fordeles ligeligt mellem samtlige andelshavere i henhold til Stk. 2
- Stk. 5. Såfremt en andelshaver overdrager sin moderniserede andelslejlighed til en ny andelshaver inden udløbet af den 10-årige nedskrivningsperiode, da indtræder den nye andelshaver i betalingen af moderniseringstillægget indtil dette er fuldt nedskrevet.
- Stk. 6. En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

- Stk. 7. Boligafgiftens betales månedligt forud den første bankdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves et gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.
- Stk. 8. Andelsboligforeningens udgifter til bortskaffelse af virksomhedsaffald fra erhvervsandelen opkræves direkte hos erhvervsandelshaveren, i det omfang erhvervsandelshaveren ikke selv bortskaffer virksomhedsaffaldet.
- § 10 Vedligeholdelse
- Stk. 1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog Stk. 8. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, fliser, klinker, evt. nedsænkede lofter, køkken (herunder f.eks. køkkenskab, -skuffer, -låger, -bordplader m.m.), elmålere, toilet, armaturer, HPFI-relæ, låse og nøgler samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer, termostater samt vandrette forsynings- og afløbsledninger fra afgreningen fra eller til de lodrette fælles ledninger. Herudover skal en andelshaver sørge for vedligeholdelse med maling af vinduer og udvendige døre til midten af indvendig fals.
- Stk. 2. En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom kælderrum, altan, og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- Stk. 3. En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- Stk. 4. En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
- Stk. 5. Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutningen om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften som engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højest udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.
- Stk. 6. På begæring af mindst 3 andelshavere skal enkeltbesparelser, der beløbsmæssigt overstiger 5 % af den årlige boligafgift, endeligt dokumenteres ved to skriftlige tilbud. Et eller flere engangsbeløb må inden for et regnskabsår ikke overstige i alt 10 % af den årlige boligafgift. Betaling af beløbet sker efter bestyrelsens anvisning.
- Stk. 7. Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel til fællesarbejde. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.
- Stk. 8. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i Stk. 1-Stk. 4, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, forbrugsmålere og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen.
- Stk. 9. Til brug for andelsboligforeningens planlægning af kommende vedligeholdelse, skal udarbejdes vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen skal indhentes hvert 5. år, og skal indeholde

vedligeholdelsesarbejder 10 år frem fra udarbejdelsesåret, og skal være udarbejdet i overensstemmelse med de til enhver tid gældende retningslinjer for vedligeholdelsesplaner.

- Stk. 10. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshavers regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør, jf. § 21.

## § 11 Forandringer

- Stk. 1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog Stk. 2 og Stk. 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.
- Stk. 2. Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- Stk. 3. Vurderer bestyrelsen at den ansøgte forandring vil stride mod Stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen eller påføre ejendommen skade, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- Stk. 4. Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.
- Stk. 5. Bestyrelsen har ret til at føre tilsyn med andelshaverens udførsel af forandringer, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for forandringers lovlighed. I tilfælde, hvor andelshavers forandring omfatter arbejder, der er omfattet af de til enhver tid værende regler om autorisation ved el- eller VVS, skal andelshaver senest ved forandringens ibrugtagning dokumentere over for bestyrelsen, at arbejdet er lavet af en autoriseret fagmand. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- Stk. 6. Det er tilladt med bestyrelsens tilladelse at sammenlægge to andelsboliger til én andelsbolig. Bestyrelsens tilladelse kan først gives, når følgende betingelser er overholdes:
- A) Det ene køkken skal nedlægges.
  - B) Facade mod hovedtrappe må ikke ændres. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsnet sættes skilt uden på døren om det. Hvis den ene dør mod bagtrappen ønskes blændet, skal det ske ved tilmuring og i øvrigt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav.
  - C) Der i øvrigt gennemføres byggetekniske indgreb, hvorefter andelsboligen fremstår som en enkelt bolig.
  - D) En sammenlagt andel kan højest have to kælderrum.
- Stk. 7. Ansøgning om samtykke til at nedlægge en andelsbolig ved sammenlægning skal indsendes af erhververen til kommunen senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen. Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes til kommunen inden tre måneder efter overtagelsen af andelsboligen. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af erhververen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser. De to andelsboliger anses fra overtagelsesdagen som sammenlagte. Den sammenlagte andelsbolig anses i alle henseender, herunder i forhold til stemmeafgivelse på

foreningens generalforsamling, jf. § 25, som én andel. Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal afholdes af erhververen.

- Stk. 8. Færdigmeldes byggearbejdet ikke inden normalt ét år fra overtagelsesdagen, kan bestyrelsen bestemme, at den erhvervede andel skal sælges, jf. § 17.

## § 12 Fremleje

- Stk. 1. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelsen gives kun, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen i minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes. Andelshaver er ansvarlig for at tilsikre, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af dennes fremlejetager.
- Stk. 2. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst et halvt år, er berettiget til at korttidsfremleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og skal sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsfremlejen underrettes om fremlejen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. Stk. 3.
- Stk. 3. Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsfremleje i en periode på indtil 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i Stk. 2.
- Stk. 4. Fremleje eller -lån af enkelte værelser, mens andelshaveren beboer lejligheden, kan tillades af bestyrelsen på betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.
- Stk. 5. En andelshaver, der har erhvervet andelsboligen som familiekøb, jf. § 3, Stk. 3, kan fremleje eller -låne denne til andelshaverens familie i lige op- og nedgående linje, til papbørn eller til andelshaverens søskende samt søskendes børn på ubestemt tid. Andelshaver er ansvarlig for at tilsikre, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af dennes fremlejetager.

## § 13 Husorden

- Stk. 1. Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere.
- Stk. 2. Det er tilladt at holde almindelige husdyr, set i forhold til boligen størrelse og beskaffenhed.
- Stk. 3. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

## § 14 Overdragelse

- Stk. 1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i Stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- Stk. 2. Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

- A) Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig internt i foreningen, eller til personer i lige op- og nedadgående linje, til papbørn og -forældre, søskende samt søskendes børn eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) En andelshaver, der erhverver andelen med henblik på sammenlægning, jf. § 11.
- C) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen (intern venteliste), således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B), C), D) og E) og derefter til en person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen.
- D) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen (ekstern venteliste). Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
- E) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3. Foreningens ventelister skal gøres tilgængelige for andelshaverne ved forespørgsel.

Stk. 4. Såfremt der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimale lovlige pris i henhold til § 15, eller overdrageren ønsker at overdrage andelsboligen under den maksimale lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i Stk. 2, litra Stk. 2.A), skal den erhverver, der ønsker at overtage til en lavere pris i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusive løseøre. De indtegnede på ventelisterne efter Stk. 2 litra Stk. 2.B), Stk. 2.C), Stk. 2.D) og Stk. 2.E) skal herefter tilbydes andelsboligen igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå til anden sidemed en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på ventelisten, når andelsboligen første gang udbydes til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbud igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 15.

## § 15 Pris

Stk. 1. Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter Stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højest et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A) Værdien af andelsboligen opgøres til en pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling, idet parterne kan indgå aftale om regulering af overdragelsessummen efter næstkommende ordinære generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye

lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- B) Værdien af forbedringer, jf. § 11, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2. Værdiansættelse og fradrag efter Stk. 1, litra Stk. 1.B)-Stk. 1.D) fastsættes efter konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligernes Fællesrepræsentation som vejledende, idet altaner ikke afskrives. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, eksl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

Stk. 3. Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftale vilkår.

Stk. 4. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Vurderingshonoraret betales af sælger.

Stk. 5. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre, eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, er parterne forpligtede til at søge uoverensstemmelsen løst ved forhandling, mediation eller lignende. Fører dette ikke til en løsning, afgøres sagen efter dansk rets almindelige regler.

## § 16 Fremgangsmåde

Stk. 1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

Stk. 2. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af det relevante ressortministerium, herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodningen. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg udløber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker

foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

- Stk. 3. Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelsen af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til el- og VVS-eftersynsrapporter samt udbedring af eventuelle ulovlige eller mangelfulde installationer, bevarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- Stk. 4. Overdragelsessummen skal senest 10 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 3 måneder før overtagelsesdagen, skal erhververen senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne, såfremt overdrageren skriftligt har taget forbehold herom. Det deponerede eller garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 10 hverdage før overtagelsesdagen.
- Stk. 5. Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 6. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- Stk. 7. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedsdrag for sådanne mangler og efterfølgende inden for rimelig tid tager skridt til retsforfølgning, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.
- Stk. 8. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i Stk. 4-Stk. 7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## § 17 Ubenyttede boliger

- Stk. 1. Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig, eller 3 måneder efter andelshavers lejer som led i familiekøb, jf. § 3, Stk. 3, fraflyttede andelsboligen, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 14-§ 15, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 14, Stk. 2, litra Stk. 2.B), Stk. 2.C), Stk. 2.D) og Stk. 2.E), § 15 og § 16 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser over for foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <u>§ 18</u> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <u>Dødsfald</u>         |
| Stk. 1.     | I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| Stk. 2.     | Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter Stk. 1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
|             | A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
|             | B) Afdødes familie i lige op- og nedadstigende linje, afdødes papbørn og -forældre samt søskende og søskendes børn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
|             | C) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| Stk. 3.     | Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 15-§ 16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 15-§ 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16, Stk. 3-Stk. 8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.                                                                                                                                                                                                                                              |                         |
| Stk. 4.     | Er boligen ikke enten overtaget af en af de i Stk. 2, litra Stk. 2.A)-Stk. 2.C) nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 16. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 14, Stk. 2, litra Stk. 2.B), Stk. 2.C) og Stk. 2.D) og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.                                                      |                         |
| <u>§ 19</u> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <u>Samlivsophævelse</u> |
| Stk. 1.     | Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |
| Stk. 2.     | Reglen i Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |
| Stk. 3.     | Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19, Stk. 2, finder §§ 15-§ 16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 15-§ 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16, Stk. 3-Stk. 8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut. |                         |
| <u>§ 20</u> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <u>Opsigelse</u>        |
| Stk. 1.     | En andelshaver kan ikke opsiges sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-§ 19 om overdragelse af andelsboligen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| <u>§ 21</u> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <u>Eksklusion</u>       |
| Stk. 1.     | En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
- B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, Stk. 6,
- C) groft overtræder foreningens husorden, og forholdet i øvrigt er af en sådan karakter, at andelshaverens fraflytning er påkrævet,
- D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- F) overlader andelsboligen helt eller delvis til en anden i tilfælde, hvor han ikke er berettiget hertil efter § 12, og trods indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
- G) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- H) I strid med foreningens vedtægters § 13, Stk. 2 holder dyr, og ikke inden 1 år fra udstedelsen af et påkrav om ophør fra bestyrelsen har bragt forholdet til ophør.

Stk. 2. Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 16. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 14, Stk. 2, litra B), C) og D) og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk. 3. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser over for foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 16.

## § 22 Generalforsamling

Stk. 1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:

- A) Valg af dirigent og referent.
- B) Bestyrelsens beretning.
- C) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
- D) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan, herunder drøftelse af fremtidige, større vedligeholdelsesarbejder.
- E) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
- F) Forslag.
- G) Valg.
  - a. Formand
  - b. Bestyrelse
  - c. Suppleant
- H) Eventuelt.

Stk. 3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:

- A) en generalforsamling,
- B) et flertal af bestyrelsens medlemmer,
- C) 1/4 af andelshaverne eller
- D) administrator

med angivelse af dagsorden.

## § 23 Digital kommunikation

Stk. 1. Bestyrelsen eller administrator kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på f.eks. foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2. En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at bestyrelsen og administrator til enhver tid har andelshavers gældende e-mail adresse.

Stk. 3. Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev. Foreningen kan kræve gebyr for fremsendelse af skriftlige dokumenter, jf. Stk. 1, ved almindeligt brev.

Stk. 4. Eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

## § 24 Indkaldelse m.v.

Stk. 1. Bestyrelsen indkalder til generalforsamling skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 3. Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, 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. 4. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer, samt personer med fuldmagt der bebor boligen i forbindelse med familiekøb. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 5. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, til en anden andelshaver eller til en person, som bebor boligen i forbindelse med familiekøb. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

## § 25 Vedtagelse

- Stk. 1. Der må på generalforsamling ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe.
- Stk. 2. Beslutninger, der ikke er omfattet af Stk. 2, Stk. 3 eller Stk. 4, kan, såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal.
- Stk. 3. Beslutninger om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af lån med en ændret afdrags- eller renteprofil samt optagelse af lån med afledte finansielle instrumenter, herunder renteswapaftaler m.v., kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret
- Stk. 4. Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- Stk. 5. Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

## § 26 Dirigent m.v.

- Stk. 1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- Stk. 2. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

## § 27 Bestyrelse

- Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- Stk. 2. Bestyrelsen skal påse, at foreningens daglige drift foregår på tilfredsstillende måde, taget andelsboligforeningens forhold i betragtning, herunder ved at indhente vedligeholdelsesplan jf. § 10, og i øvrigt i overensstemmelse med nærværende vedtægt.
- Stk. 3. Såfremt andelsboligforeningen udlejer lejemål, som blev overtaget fra udlejer ved stiftelsen, skal udlejningen af disse foregå på markedskonforme vilkår, herunder til en leje, der ikke står i væsentligt misforhold til det almindelige niveau på markedet.

## § 28 Bestyrelsesmedlemmer

- Stk. 1. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

- Stk. 2. Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- Stk. 3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- Stk. 4. Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- Stk. 5. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 6. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.
- Stk. 7. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- § 29 Bestyrelsesmøder
- Stk. 1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 2. Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.
- Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- § 30 Tegningsret
- Stk. 1. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.
- § 31 Administration
- Stk. 1. Bestyrelsen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Bestyrelsen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser, og skal løbende påse, at administrator udøver sit hverv på behørig måde.
- Stk. 2. Såfremt bestyrelsen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende Stk. 3 og Stk. 4 finder da anvendelse.
- Stk. 3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævn timer ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen, være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet, skal ske direkte til en sådan konto.
- Stk. 4. Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen,

skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger. Bestyrelsen skal påse, at bogføring sker på en måde, der efter andelsboligforenings forhold er tilfredsstillende, og skal løbende modtage underretning fra administrator, eller såfremt en sådan ikke er valgt kassereren, om foreningens finansielle forhold.

- Stk. 5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

### § 32      Årsrapport

- Stk. 1. Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret følger kalenderåret.
- Stk. 2. I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 15. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.
- Stk. 3. Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

### § 33      Revision

- Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- Stk. 2. Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

### § 34      Opløsning

- Stk. 1. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- Stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.

# Definitioner

I nærværende vedtægter forstås:

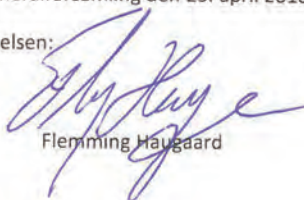
- ved husstand ægtefæller, registrerede partner, samlevende kærester, hjemmeboende børn under 18, herunder "delebørn", stedbørn og plejebørn, samt andre, med et sådant gensidigt økonomisk og personligt afhængighedsforhold at de i henhold til den gældende retspraksis betragtes som en del af husstanden i lejer- og andelsforhold.
- ved fremleje overgivelse af brugsretten til hele andelsboligen eller enkeltrum i denne, helt eller delvist, til en tredjemand uden for andelshavers husstand mod vederlag (betaling af leje, enten ved penge eller andet).
- ved fremlån overgivelse af brugsretten til hele andelsboligen eller enkeltrum i denne, helt eller delvist, til en tredjemand uden for andelshavers husstand uden vederlag.
- ved familiekøb den situation, hvor køber erhverver andelen med henblik på fremleje af andelsboligen til et familiemedlem, og således ikke flytter ind i boligen.
- ved familiemedlem andelshavers familie i lige op- og nedadgående linje, andelshavers papbørn og -forældre samt andelshavers søskende.
- ved andelshavers papbørn personer, der, på tidspunktet for andelshavers køb af andelsboligen, for så vidt angår familiekøb, for andelshavers overdragelse af boligen, for så vidt angår overdragelser, på tidspunktet for andelshavers dødsfald, for så vidt angår overtagelse af andelsboligen, var barn af andelshavers ægtefælle, registrerede partner eller samlever af mindst 1 års varighed.
- ved forandringer varige ændringer af andelsboligens byggetekniske, elektriske, kloak- eller vandmæssige installationer osv.
- ved forbedringer arbejder, der øger brugsværdien af boligen, eksempelvis ved at tilføre boligen nye installationer, eller værdiforøgelsen forårsaget af forøget brugsværdi af allerede eksisterende installationer i forbindelse med vedligeholdelse.
- ved frigørelse i § 13, stk. 2, litra b, at den blivende andelshaver ved et internt køb ikke har indstillingsretten, da denne ikke frigøres.
- ved særlige tilpasset eller installeret inventar faste og/eller flytbare genstande bekostet af andelshaver, der enten er købt særskilt til boligens særlige forhold og dimensioner, og således ikke meningsfyldt man benyttes andetsteds, eller er installeret i boligen, og ikke uden væsentlige omkostninger eller uden væsentligt at beskadige inventar eller boligen kan fjernes fra boligen.
- ved væsentlige ændringer, if. §§ 14 og 15, ændringer, der i henhold til gældende ret og de til enhver tid gældende retningslinjer for god regnskabsskik må betegnes som væsentlige.
- ved eksklusion andelshaverens eksklusion fra andelsboligforeningen med den dertilhørende fratagelse af andelshaverens brugsret til boligen samt fratagelsen af andelshaverens demokratiske rettigheder såsom deltagelse i og stemmeret på foreningens generalforsamling. Andelshaveren beholder dog ejerskabet af andelen, med de dertil hørende forpligtelser såsom betaling af boligafgift, indtil overdragelse af boligen i medfør af vedtægternes § 20, stk. 2.
- ved højeste myndighed, if. § 21, at generalforsamlingen kan træffe beslutning om alle forhold vedrørende andelsboligforeningen. Kun hvor vedtægtens bestemmelser eller ved gyldig generalforsamlingsbeslutning konkret bemyndiger bestyrelsen, kan denne træffe beslutninger og indgå retshandler med virkning for foreningen.
- ved nødvendigt, if. § 23, at generalforsamlingens formål ellers ville forspildes, eller at foreningen ved overholdelse af vedtægternes almindelige varsel vil lide et ikke-ubetydeligt økonomisk tab.
- ved daglig ledelse, if. § 26, at bestyrelsen er bemyndiget til at forstå foreningens sædvanlige og daglige drift, samt til at træffe beslutninger, som sædvanligvis påhviler en bestyrelse i en andelsboligforening, set i forhold til foreningens størrelse og driftens generelle kompleksitet.
- ved administrator en juridisk eller fysisk person, der påtager sig at varetage foreningens daglige drift efter aftale med foreningens bestyrelse. Det skal bemærkes, at foreningens bestyrelse stadig har ansvaret for foreningens daglige drift over for foreningen.
- ved almindelige husdyr, if. § 13, Stk. 2 kæledyr såsom hamstere og marsvin, stuefugle, fisk i mindre akvarier, hunde, katte og lignende.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 25. april 2018

  
Kenneth Linde

  
Jørgen Thelin

I bestyrelsen:

  
Flemming Haugaard

**Som ny § 11, stk. 1 indsættes:**

Stk. 1.: En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Andelshaver er erstatningsansvarlig for eventuel skade forårsaget af andelshavers eller andelshavers håndværkeres arbejde over for foreningen og naboer, uagtet om denne skade kan henføres til en ansvarspådragende handling fra andelshaveren. Andelsboligforeningen kan kræve, at andelshaveren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret. Andelsboligforeningen kan ydermere som betingelse for at tillade andelshavers ændring i sin andelsbolig kræve, at der føres byggetilsyn på andelshavers regning. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

**Som ny § 13, stk. 4 indsættes:**

Stk. 4: Andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes af andelshaver selv, andelshavers husstand eller andre, som andelshaveren har givet adgang til andelslejligheden.

**Vedtaget på ordinær generalforsamling d. 17.04.2024**

---

**Bestyrelsen**

## Kenneth Linde

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kenneth Boe Victor Linde

Bestyrelsesformand

På vegne af A/B Erdalsvej (100-126)

ID: 03c20636-d8ba-44e3-bc2a-0426f85d923b

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 20:05:32

Underskrevet med MitID



## Flemming Haugaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Haugaard Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Erdalsvej (100-126)

ID: 728b5db5-6a0e-4e68-a92e-686453cc3d54

Tidspunkt for underskrift: 23-04-2024 kl.: 11:55:26

Underskrevet med MitID



## Claus Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Erdalsvej (100-126)

ID: 76b8eabe-6b7b-463f-9d3b-74a9c91bfcbb

Tidspunkt for underskrift: 23-04-2024 kl.: 13:55:28

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

**Beslutningsreferat  
fra Ordinær Generalforsamling i  
A/B Erdalsvej**

Andelsboligforeningen Erdalsvej afholdt ordinær generalforsamling torsdag d. 23. april 2026 kl. 18.00 hos ØENS Ejendomsadministration A/S, Lergravsvej 63, 1. sal, 2300 København S.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

- A. Valg af dirigent og referent.
- B. Bestyrelsens beretning.
- C. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
- D. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan, herunder drøftelse af fremtidige, større vedligeholdelsesarbejder.
- E. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
- F. Forslag.
- G. Valg.
  - a. Formand
  - b. Bestyrelse
  - c. Suppleant
- H. Eventuelt.

Administrator Christine Hansen fra ØENS Ejendomsadministration A/S bød på vegne af bestyrelsen de fremmødte velkommen.

**Ad Pkt. 1 Valg af dirigent og referent**

---

Forsamlingen valgte Christine Hansen som dirigent og referent.

Generalforsamlingen var fuld beslutningsdygtig, idet **10** ud af **15** andelshavere var repræsenteret, heraf var **3** repræsenteret ved fuldmagt.

**Ad Pkt. 2. Bestyrelsens beretning**

---

Bestyrelsen aflagde beretningen mundtligt.

Formanden kunne konstatere at der var fejl i Ista's udregninger af forbrug. Derfor er bestyrelsen i gang med at undersøge, hvor problemet ligger og er i dialog med Ista om at finde en løsning. Førhen er der blevet lavet en hulmurs isolering. Denne isolering, burde hjælpe med at mindske andelshavernes forbrug af

varme, men det har ikke haft den ønskede effekt i forbrugsopgørelserne. Bestyrelsen opfordrede dermed til, at man fremsendte sine indsigelser til foreningens administrator, som ville sende dem videre til Ista.

**Efter få opklarende spørgsmål, blev beretningen taget til efterretning.**

### **Ad Pkt. 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport**

Foreningen havde haft samlet indtægter for kr. 1.017.753 og omkostninger for i alt kr. 457.596.

Foreningens drift havde i perioden givet et overskud på kr. 346.407, efter finansielle poster på kr. 213.750. Herefter brugte foreningen kr. 354.511 til afdrag på foreningens gæld.

Foreningens aktiver udgjorde på statusdagen samlet kr. 19.867.206, hvoraf ejendommen udgjorde kr. 18.970.600, - og indestående i bank kr. 750.401.

Foreningens egenkapital udgjorde på statusdagen kr. 5.660.581.

Foreningens gældsforpligtelser udgjorde i alt 14.025.588. Prioritetsgælden udgjorde på statusdagen kr. 13.516.376 som prioritetsgæld og kr. 358.447 til afdrag i 2026.

Den indstillede andelskrone var 4,0620.

En beboer spurgte indtil bestyrelsens tanker, vedrørende andelskronen som ikke er indstillet til at stige. Der blev i samme omgang lagt op til, at foreningen afholder et beboermøde inden næste års generalforsamling, hvor man kan diskutere andelskronen.

Efter få afklarende spørgsmål fra forsamlingen blev årsregnskabet og en andelskrone på kr. 4,0620 taget til afstemning.

**Årsrapporten og andelskronen blev enstemmigt godkendt.**

### **Ad Pkt. 4 Gennemgang af vedligeholdelsesplan**

Dirigenten pointerede, at foreningen havde en tilstandsrapport fra 2018, som er tilgængelig på Probo-hjemmesiden.

Formanden kunne oplyse, at fugerne i foreningen havde brug for en gennemgang og dette var på bestyrelsens prioritetsliste.

Derudover havde facaden og trapperne det ikke særlig godt, efter den hårde vinter, hvor der var blevet saltet en del. Derfor ville bestyrelsen undersøge mulighederne for at bringe facade og trapperne tilbage i stand.

### **Ad Pkt. 5 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

---

Dirigenten fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2026.

Bestyrelsen havde sat forslag om at hæve boligafgiften med 5% pr. d. 01. juni, med tilbagevirkende kraft pr. d. 01. januar. Dette ville give budgetterede indtægter på kr. 1.016.836. Dirigenten påpegede at de samlede indtægter, trods en stigning i boligafgiften, falder da moderniseringstillægget langsomt nedskrives.

Driftsomkostninger budgetteres til kr. 510.500, hvoraf der budgetteres til vedligeholdelse med kr. 150.000.

Der budgetteres med et årligt resultat på kr. 292.536, efter finansielle poster, som efter afdrag på lån giver et budgetteret likviditetsunderskud på kr. 61.964.

**Budgettet med en boligafgiftsstigning på 5% blev enstemmigt godkendt.**

#### **Ad Pkt. 6.Forslag**

---

##### **Bestyrelsesforslag – Mandat til låneomlægning**

Bestyrelsen stillede forslag om mandat til låneomlægning såfremt det viser sig at være fordel for foreningen.

Bestyrelsen ønskede generalforsamlingens bemyndigelse til at foretage omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, det eller de nye lån skal være med fast rente og med eller uden afdrag. Bemyndigelsen er gældende indtil næste ordinære generalforsamling. En omlægning må ikke have væsentlige konsekvenser for boligydelsen.

Efter få afklarende spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

#### **Ad. Pkt. 7 Valg**

- 
- a) På valg som formand var Kenneth Linde for en 2-årig periode, som blev genvalgt med applaus.
  - b) På valg som bestyrelsesmedlem var Flemming Haugaard for en 2-årig periode, som blev genvalgt med applaus.
  - c) På valg som suppleanter var Erik Stavad Jakobsen og Maria Id, begge blev genvalgt for en 1-årig periode med applaus.

**Bestyrelsen består hermed af:****Formand**

Kenneth Linde

(på valg i 2028)

**Bestyrelsesmedlemmer:**

Claus Nielsen

(på valg i 2027)

Flemming Haugaard

(på valg i 2028)

**Suppleanter:**

Erik Stavad Jakobsen

(På valg i 2027)

Maria Id

(På valg i 2027)

**Ad. Pkt. 8 Eventuelt**

---

**Vandforbrug og forbrugsregnskaber**

Der blev gjort opmærksom på vigtigheden af at holde øje med vandforbruget, herunder særligt om toiletter eller andre installationer løb, da dette kunne medføre et unødigt højt forbrug, som rammer alle foreningens beboere.

Vedrørende forbrugsregnskaberne blev det oplyst, at eventuelle indsigelser skulle sendes til administrator.

I forhold til hulmursisolering blev det bemærket, at der tidligere havde været en forståelse af, at udgifterne ville blive fordelt mere fair, efter isoleringen havde fundet sted. Det blev samtidig påpeget, at den tidligere anførte reduktion nu var fjernet fuldstændigt efter isoleringen havde fundet sted, hvilket blev anset for uhensigtsmæssigt, da forbruget nu var steget i de lejligheder, hvor der ikke var foretaget isolering.

**Affaldssortering**

Vedrørende affaldssortering blev det oplyst, at Maria havde været i kontakt med de relevante parter og nu fungerede som kontaktperson. De skrev til hende, når der eksempelvis skulle fjernes blade eller lignende. Der blev desuden spurgt ind til, hvorfor storskrald ikke var blevet fjernet. I den forbindelse blev det oplyst, at man kunne downloade en app, hvor det var muligt at indberette, hvis affald eller farligt affald ikke blev afhentet. Det blev endvidere drøftet, om der kunne laves en intern aftale eller opsættes en kalender, så det fremgik tydeligt, hvornår storskrald skulle stilles ned.

**Kommende arbejdsdag**

Bestyrelsen orienterede til sidst forsamlingen om, at der snart ville blive afholdt en arbejdsdag. Der blev opfordret til at man holder øje på opslagstavlerne, for mere info.

**Kl. 19.09 takkede Dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.**

**Nærværende referat underskrives af dirigent og hele bestyrelsen.**

# List of Signatures, page 1/1

Kenneth Linde

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Kenneth Boe Victor Linde  
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Erdalsvej (100-126)  
ID: 03c20636-d8ba-44e3-bc2a-0426f85d923b  
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-10 19:28  
Underskrevet med MitID

Claus Nielsen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Claus Nielsen  
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Erdalsvej (100-126)  
ID: 76b8eabe-6b7b-463f-9d3b-74a9c91bfcbb  
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-08 15:33  
Underskrevet med MitID

Flemming Haugaard

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Flemming Haugaard Sørensen  
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Erdalsvej (100-126)  
ID: 728b5db5-6a0e-4e68-a92e-686453cc3d54  
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-10 16:53  
Underskrevet med MitID

Christine Hansen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Rolle: Dirigent  
ID: 6ce66480-7a4c-4582-b64a-51e8f28bc036  
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-08 09:46  
Underskrevet med MitID



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

Document ID: 478aa885-a37e-4e99-9350-4a8b2fadb178

**ØENS Ejendomsadministration A/S**  
**Lergravsvej 59, 1. th.**  
**2300 København S**  
**Tlf.: (+45) 3246 4646**

**A/B Erdalsvej**  
**CVR-nr.: 39 54 16 53**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar 2025 til 31. december 2025**

**INDHOLD**

|                                                         | <b>Side</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Foreningsoplysninger</b>                             | <b>2</b>    |
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledespåtegning                                          | 3           |
| Administratørpåtegning                                  | 4           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning              | 5-7         |
| <b>Årsregnskab 1. januar 2025 til 31. december 2025</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 8-10        |
| Resultatopgørelse                                       | 11          |
| Balance                                                 | 12-13       |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 14          |
| Noter                                                   | 15-26       |

**FORENINGSOPLYSNINGER**

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Foreningen</b>     | Andelsboligforeningen Erdalsvej<br>c/o ØENS Ejendomsadministration A/S<br>Lergravsvej 59<br>2300 København S<br><br>CVR-nr.: 39 54 16 53<br>Stiftet: 2018<br>Hjemsted: Glostrup<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br><br>Matr. nr: 1ct og 1tm<br>Landsejerlav: Glostrup By |
| <b>Beliggenhed</b>    | Erdalsvej 2A/Hovedvejen 62 og Erdalsvej 2B og 2C<br>2600 Glostrup                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Bestyrelse</b>     | Kenneth Linde<br>Claus Nielsen<br>Flemming Haugaard                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Administration</b> | ØENS Ejendomsadministration A/S<br>Lergravsvej 59, 1. th.<br>2300 København S<br>Tlf.: (+45) 3246 4646                                                                                                                                                                            |
| <b>Revision</b>       | M2&Co.<br>statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Købmagergade 67. 2. tv<br>1150 København K                                                                                                                                                                                    |

## LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 til 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Erdalsvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

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

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 16. marts 2026

### Bestyrelse:

Kenneth Linde  
Formand

Claus Nielsen  
Bestyrelsesmedlem

Flemming Haugaard  
Bestyrelsesmedlem

## ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator for Andelsboligforeningen Erdalsvej har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator har indhentet valuarvurderingen og kontrolleret stamdata heri, men efter aftale med andelsboligforeningen har administrator ikke kontrolleret, hvorvidt valuarvurderingen opfylder kravene til vurderinger i henhold til bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende privat andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 16. marts 2026

**Administrator:**

**ØENS Ejendomsadministration A/S**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Erdalsvej

### Konklusion

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

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

### Grundlag for konklusion

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

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal for 2025 og 2026 som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)**

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 16. marts 2026

**M2&Co.**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

mne33231

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Erdalsvej er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, andelsboligloven, bekendtgørelser, 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### 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 disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominal værdi.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, da den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelser om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15.a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025

|                                           |      | Realiseret<br>2025 | Budget<br>2025<br>(ej revideret) | Realiseret<br>2024 | Budget<br>2026<br>(ej revideret) |
|-------------------------------------------|------|--------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------------------|
|                                           | Note | KR.                | KR.                              | KR.                | KR.                              |
| <b>Indtægter</b>                          | 1    | <b>1.017.753</b>   | <b>1.033.900</b>                 | <b>1.038.384</b>   | <b>1.016.836</b>                 |
| <b>Omkostninger</b>                       |      |                    |                                  |                    |                                  |
| Ejendommens driftsudgifter                | 2    | 131.769            | 120.700                          | 112.822            | 126.200                          |
| Forbrugsafgifter                          | 3    | 87.315             | 65.000                           | 60.029             | 75.000                           |
| Renholdelse                               | 4    | 28.635             | 29.000                           | 28.080             | 29.000                           |
| Vedligeholdelse                           | 5    | 77.502             | 150.000                          | 121.203            | 150.000                          |
| Genopretning og renovering                | 6    | 38.059             | 0                                | 0                  | 0                                |
| Kontorhold og administration              | 7    | 94.316             | 124.400                          | 108.530            | 130.300                          |
| <b>Omkostninger i alt</b>                 |      | <b>457.596</b>     | <b>489.100</b>                   | <b>430.664</b>     | <b>510.500</b>                   |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>    |      | <b>560.157</b>     | <b>544.800</b>                   | <b>607.720</b>     | <b>506.336</b>                   |
| Finansielle omkostninger                  | 8    | 213.750            | 208.200                          | 219.228            | 213.800                          |
| <b>Finansielle poster, netto</b>          |      | <b>213.750</b>     | <b>208.200</b>                   | <b>219.228</b>     | <b>213.800</b>                   |
| <b>Resultat før skat</b>                  |      | <b>346.407</b>     | <b>336.600</b>                   | <b>388.492</b>     | <b>292.536</b>                   |
| Skat af årets resultat                    |      | 0                  | 0                                | 0                  | 0                                |
| <b>Årets resultat</b>                     |      | <b>346.407</b>     | <b>336.600</b>                   | <b>388.492</b>     | <b>292.536</b>                   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>   |      |                    |                                  |                    |                                  |
| Betalte prioritetsafdrag                  |      | 354.511            | 354.511                          | 350.618            | 354.500                          |
| Regulering, Grundejernes investeringsfond |      | -18.991            | 0                                | 0                  | 0                                |
| Overført restandel af årets resultat      |      | 10.887             | -17.911                          | 37.875             | -61.964                          |
| <b>Disponeret i alt</b>                   |      | <b>346.407</b>     | <b>336.600</b>                   | <b>388.492</b>     | <b>292.536</b>                   |

**Balance pr. 31. december**

|                                                 |      | 2025              | 2024              |
|-------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
|                                                 | Note | KR.               | KR.               |
| <b>Aktiver</b>                                  |      |                   |                   |
| Ejendommen matr. nr. 1ct og 1tm, Glostrup By    | 9    | 18.970.600        | 18.970.600        |
| Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 |      |                   |                   |
| udgør kr. 10.000.000                            |      |                   |                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                 |      | <b>18.970.600</b> | <b>18.970.600</b> |
| Indestående Grundejernes investeringsfond       |      | 97.258            | 78.266            |
| Periodeafgrænsning                              |      | 40.527            | 10.010            |
| Andre tilgodehavender                           | 10   | 4.625             | 8.825             |
| Antenne regnskab                                | 11   | 3.795             | 700               |
| <b>Tilgodehavender</b>                          |      | <b>146.205</b>    | <b>97.801</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                     | 12   | <b>750.401</b>    | <b>748.746</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                        |      | <b>896.606</b>    | <b>846.547</b>    |
| <b>Aktiver</b>                                  |      | <b>19.867.206</b> | <b>19.817.147</b> |

**Balance pr. 31. december**

|                                                                      |             | 2025              | 2024              |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
|                                                                      | Note        | KR.               | KR.               |
| <b>Passiver</b>                                                      |             |                   |                   |
| Andelsindskud                                                        |             | 2.072.400         | 2.072.400         |
| Overført resultat m.v.                                               |             | -57.673           | 88.122            |
|                                                                      |             | <b>2.014.727</b>  | <b>2.160.522</b>  |
| <b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b> |             |                   |                   |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen         |             | 3.548.597         | 3.056.395         |
| Forpligtelse Grundejerns Investeringsfond                            |             | 97.257            | 78.266            |
| <b>Andre reserver</b>                                                |             | <b>3.645.854</b>  | <b>3.134.661</b>  |
| <b>Egenkapital</b>                                                   |             | <b>5.660.581</b>  | <b>5.295.183</b>  |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere                                 | 13          | 181.037           | 170.913           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                                        |             | <b>181.037</b>    | <b>170.913</b>    |
| Prioritetsgæld                                                       | 14          | 13.516.376        | 13.874.823        |
| <b>Langfristet gældsforpligtelser</b>                                |             | <b>13.516.376</b> | <b>13.874.823</b> |
| Prioritetsgæld, kortfristet del                                      | 14          | 358.447           | 354.511           |
| Deposita og fast forudbetalt leje                                    |             | 72.416            | 72.417            |
| Varmeregnskab                                                        | 15          | 9.943             | 4.493             |
| Øvrig gæld                                                           | 16          | 68.406            | 44.808            |
| <b>Kortfristet gældsforpligtelser</b>                                |             | <b>509.212</b>    | <b>476.229</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                                      |             | <b>14.025.588</b> | <b>14.351.052</b> |
| <b>Passiver</b>                                                      |             | <b>19.867.206</b> | <b>19.817.147</b> |
|                                                                      | <b>Note</b> |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                                                | 17          |                   |                   |
| Nøgleoplysninger                                                     | 18          |                   |                   |
| Beregning af andelsværdi                                             | 19          |                   |                   |

## Noter til balancen

## Egenkapitalopgørelse

|                                             | Egenkapital før andre reserver |                                          |                              |                  | Andre reserver                                                 |                                                      |                                                  |                  | Egenkapital<br>I alt |
|---------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------|----------------------|
|                                             | Andels-<br>indskud             | Reserve for<br>opskrivning<br>af ejendom | Overført<br>resultat<br>m.v. | I alt            | Reserveret til<br>imødegåelse<br>af værdifor-<br>ringelse m.v. | Reserveret<br>til vedlige-<br>holdelse<br>af ejendom | Forpligtelse<br>Grundejernes<br>Investeringsfond | I alt            |                      |
| <b>Saldo pr. 1. januar 2025</b>             | <b>2.072.400</b>               | <b>0</b>                                 | <b>88.122</b>                | <b>2.160.522</b> | <b>3.056.395</b>                                               | <b>0</b>                                             | <b>78.266</b>                                    | <b>3.134.661</b> | <b>5.295.183</b>     |
| Årets værdiregulering ejendom               | 0                              | 0                                        | 0                            | 0                | 0                                                              | 0                                                    | 0                                                | 0                | 0                    |
| Overført til andre reserver                 | 0                              | 0                                        | -492.202                     | -492.202         | 492.202                                                        | 0                                                    | 0                                                | 492.202          | 0                    |
| Reserveret til vedligeholdelse              | 0                              | 0                                        | -18.991                      | -18.991          | 0                                                              | 0                                                    | 18.991                                           | 18.991           | 0                    |
| <i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i> |                                |                                          |                              |                  |                                                                |                                                      |                                                  |                  |                      |
| Betalte prioritetsafdrag                    | 0                              | 0                                        | 354.511                      | 354.511          | 0                                                              | 0                                                    | 0                                                | 0                | 354.511              |
| Rest af årets resultat                      | 0                              | 0                                        | 10.887                       | 10.887           | 0                                                              | 0                                                    | 0                                                | 0                | 10.887               |
| <b>Saldo pr. 31. december 2025</b>          | <b>2.072.400</b>               | <b>0</b>                                 | <b>-57.673</b>               | <b>2.014.727</b> | <b>3.548.597</b>                                               | <b>0</b>                                             | <b>97.257</b>                                    | <b>3.645.854</b> | <b>5.660.581</b>     |

## Noter til resultatopgørelse for 2025

|                                           | Realiseret<br>2025 | Budget<br>2025<br>(ej revideret) | Realiseret<br>2024 | Budget<br>2026<br>(ej revideret) |
|-------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------------------|
|                                           | KR.                | KR.                              | KR.                | KR.                              |
| <b>Note 1. Indtægter</b>                  |                    |                                  |                    |                                  |
| Boligafgift                               | 766.740            | 766.800                          | 766.740            | 805.140                          |
| Lejeindtægter, boliglejemål               | 76.916             | 76.900                           | 76.916             | 76.900                           |
| Diverse lejeindtægter                     | 84.296             | 81.800                           | 83.723             | 81.800                           |
| Ekstraordinære opkrævninger, A/B          | 80.665             | 108.400                          | 108.334            | 52.996                           |
| Vaskeriindtægter                          | 6.236              | 0                                | 0                  | 0                                |
| Andre indtægter (renteindtægter)          | 2.900              | 0                                | 2.671              | 0                                |
|                                           | <b>1.017.753</b>   | <b>1.033.900</b>                 | <b>1.038.384</b>   | <b>1.016.836</b>                 |
| <b>Note 2. Ejendommens driftsudgifter</b> |                    |                                  |                    |                                  |
| Ejendomsskat                              | 27.833             | 28.200                           | 23.210             | 28.200                           |
| Renovation og rottebekæmpelse             | 72.836             | 60.700                           | 59.142             | 65.000                           |
| Forsikringer                              | 31.100             | 31.800                           | 30.470             | 33.000                           |
|                                           | <b>131.769</b>     | <b>120.700</b>                   | <b>112.822</b>     | <b>126.200</b>                   |
| <b>Note 3. Forbrugsafgifter</b>           |                    |                                  |                    |                                  |
| Vandafgift                                | 74.022             | 50.000                           | 46.151             | 60.000                           |
| Elektricitet                              | 13.293             | 15.000                           | 13.878             | 15.000                           |
|                                           | <b>87.315</b>      | <b>65.000</b>                    | <b>60.029</b>      | <b>75.000</b>                    |
| <b>Note 4. Renholdelse</b>                |                    |                                  |                    |                                  |
| Trappevask                                | 28.635             | 29.000                           | 28.080             | 29.000                           |
|                                           | <b>28.635</b>      | <b>29.000</b>                    | <b>28.080</b>      | <b>29.000</b>                    |

## Noter til resultatopgørelse for 2025

|                                                 | Realiseret<br>2025 | Budget<br>2025<br>(ej revideret) | Realiseret<br>2024 | Budget<br>2026<br>(ej revideret) |
|-------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------------------|
|                                                 | KR.                | KR.                              | KR.                | KR.                              |
| <b>Note 5. Vedligeholdelse</b>                  |                    |                                  |                    |                                  |
| VVS                                             | 21.074             | 0                                | 53.650             | 0                                |
| Elektriker                                      | 750                | 0                                | 6.769              | 0                                |
| Snedker/tømrer                                  | 7.891              | 0                                | 0                  | 0                                |
| Hulmurs isolering                               | 0                  | 0                                | 47.280             | 0                                |
| Maler                                           | 0                  | 0                                | 3.603              | 0                                |
| Vedligeholdelse fællesarealer                   | 0                  | 0                                | 160                | 0                                |
| Individuelle forbrugsmålere                     | 10.725             | 0                                | 0                  | 0                                |
| Låseservice                                     | 8.603              | 0                                | 0                  | 0                                |
| Regulering udvendig vedligeholdelse             | 18.336             | 0                                | 0                  | 0                                |
| Indvendig vedligeholdelse udligning af opkrævet | 10.123             | 0                                | 9.741              | 0                                |
| Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt         | 0                  | 150.000                          | 0                  | 150.000                          |
|                                                 | <b>77.502</b>      | <b>150.000</b>                   | <b>121.203</b>     | <b>150.000</b>                   |
| <b>Note 6. Genopretning og renovering</b>       |                    |                                  |                    |                                  |
| Opsætning af hegn                               | 38.059             | 0                                | 0                  | 0                                |
|                                                 | <b>38.059</b>      | <b>0</b>                         | <b>0</b>           | <b>0</b>                         |
| <b>Note 7. Kontorhold og administration</b>     |                    |                                  |                    |                                  |
| Hjemmesider foreninger m.v.                     | 3.945              | 4.000                            | 3.900              | 4.300                            |
| Administrationshonorar                          | 46.857             | 46.900                           | 45.938             | 48.000                           |
| Revisorhonorar                                  | 21.500             | 21.500                           | 20.000             | 21.500                           |
| Revisorhonorar tidligere år                     | 0                  | 0                                | 1.850              | 0                                |
| Honorar forbrugsregnskaber                      | 11.668             | 13.000                           | 12.635             | 13.000                           |
| Valuarvurdering                                 | 0                  | 20.000                           | 16.000             | 20.000                           |
| Generalforsamling og andre møder                | 1.500              | 2.000                            | 1.000              | 2.000                            |
| Advokathonorar                                  | 0                  | 10.000                           | 0                  | 10.000                           |
| Gebyrer                                         | 8.846              | 7.000                            | 7.207              | 11.500                           |
|                                                 | <b>94.316</b>      | <b>124.400</b>                   | <b>108.530</b>     | <b>130.300</b>                   |
| <b>Note 8. Finansielle omkostninger</b>         |                    |                                  |                    |                                  |
| Renteudgifter prioritetslån                     | 213.750            | 208.200                          | 219.228            | 213.800                          |
|                                                 | <b>213.750</b>     | <b>208.200</b>                   | <b>219.228</b>     | <b>213.800</b>                   |

## Noter til balancen pr. 31. december

|                                                                       | 2025              | 2024              |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                       | KR.               | KR.               |
| <b>Note 9. Ejendommen matr. nr. 1ct og 1tm, Glostrup By</b>           |                   |                   |
| Anskaffelsessum                                                       | 18.970.600        | 18.970.600        |
| Tilgang                                                               | 0                 | 0                 |
| Afgang                                                                | 0                 | 0                 |
| <b>Kostpris pr. 31. december</b>                                      | <b>18.970.600</b> | <b>18.970.600</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>                         | <b>18.970.600</b> | <b>18.970.600</b> |
| Ejendommen er indregnet til kostpris.                                 |                   |                   |
| Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 10.000.000. |                   |                   |
| <b>Note 10. Andre tilgodehavender</b>                                 |                   |                   |
| Øvrige tilgodehavender                                                | 4.625             | 8.825             |
|                                                                       | <b>4.625</b>      | <b>8.825</b>      |
| <b>Note 11. Antenne regnskab</b>                                      |                   |                   |
| Indbetalt a conto                                                     | -50.456           | -55.907           |
| Antenneomkostning                                                     | 54.251            | 56.607            |
|                                                                       | <b>3.795</b>      | <b>700</b>        |
| <b>Note 12. Likvide beholdninger</b>                                  |                   |                   |
| Jyske Bank 7830-1026858                                               | 750.401           | 748.746           |
|                                                                       | <b>750.401</b>    | <b>748.746</b>    |
| <b>Note 13. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>                  |                   |                   |
| <b>Indvendig</b>                                                      |                   |                   |
| Saldo primo                                                           | 170.913           | 161.173           |
| Anvendt                                                               | 0                 | 0                 |
| Hensat i året                                                         | 10.124            | 9.740             |
|                                                                       | <b>181.037</b>    | <b>170.913</b>    |

## Noter til balancen

## Note 14. Prioritetsgæld pr. 31. december 2025

| Lånetype                                    | Kurs   | Restløbetid<br>i år | Renter<br>og bidrag | Betalte<br>afdrag i året | Nominel<br>restgæld | Heraf første<br>års afdrag | Kursværdi         |
|---------------------------------------------|--------|---------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------|
| <b>BRF Kredit, Rentetilpasningslån</b>      |        |                     |                     |                          |                     |                            |                   |
| Vejet obl. rente 1,00 % p.a., inkonvertibel |        |                     |                     |                          |                     |                            |                   |
| Hovedstol kr. 3.730.000.                    | 98,887 | 22,25               | 52.469              | 0                        | 3.730.000           | 0                          | 3.683.442         |
| Afdragsfriheden udløber 30. juni 2028       |        |                     |                     |                          |                     |                            |                   |
| <b>BRF Kredit, Kontantlån</b>               |        |                     |                     |                          |                     |                            |                   |
| Rente 1,1058 % p.a., konvertibel            |        |                     |                     |                          |                     |                            |                   |
| Hovedstol kr. 11.964.000.                   | 77,553 | 24,75               | 161.281             | 354.511                  | 10.144.823          | 358.447                    | 7.967.419         |
|                                             |        |                     | <b>213.750</b>      | <b>354.511</b>           | <b>13.874.823</b>   | <b>358.447</b>             | <b>11.650.861</b> |

*Ved rentetilpasningslån opgøres den vejete kurs*

## Noter til balancen pr. 31. december

|                                              | 2025          | 2024          |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                              | KR.           | KR.           |
| <b>Note 15. Varmeregnskab</b>                |               |               |
| Indbetalt a conto                            | -183.790      | -169.905      |
| Fjernvarmeomkostning                         | 164.097       | 165.412       |
| Energimærkning                               | 9.750         | 0             |
|                                              | <b>-9.943</b> | <b>-4.493</b> |
| <br><b>Note 16. Øvrig gæld</b>               |               |               |
| Afsat revision og regnskabsmæssig assistance | 21.500        | 20.000        |
| Skyldig valuar                               | 13.500        | 16.000        |
| Øvrig gæld                                   | 33.406        | 8.808         |
|                                              | <b>68.406</b> | <b>44.808</b> |

## Noter til balancen pr. 31. december

### Note 17. Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 15.694.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.396.000 til sikkerhed for foreningens engagement med Jyske Bank. Der ud over har foreningen yderligere kr. 774.000 i ejerpantebreve i egne besiddelse i Jyske Bank.

#### Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen Dog for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 5.000.000.

#### Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikkemedlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt.

#### Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejemåls overgang til andel. Rentetilskrivning på kontoen posteres direkte på henholdsvis indeståendet på den særskilte konto og bindingspligten.

## Noter

### Note 18. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse , er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

|    |                                       | 31.12.23     | 31.12.24     | 31.12.25 |              |
|----|---------------------------------------|--------------|--------------|----------|--------------|
|    |                                       | BBR Areal m2 | BBR Areal m2 | Antal    | BBR Areal m2 |
| B1 | Andelsboliger                         | 807          | 858          | 14       | 858          |
| B2 | Erhvervsandele                        | 84           | 84           | 1        | 84           |
| B3 | Boliglejemål                          | 242          | 191          | 3        | 191          |
| B4 | Erhvervslejemål                       | 0            | 0            | 0        | 0            |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.) | 0            | 0            | 0        | 0            |
| B6 | I alt                                 | 1.133        | 1.133        | 18       | 1.133        |

|    | Sæt kryds                                                      | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|----|----------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? |                        |                                | X                       |       |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? |                        |                                | X                       |       |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her                     |                        |                                |                         |       |

|    |                          | År   |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 2018 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1939 |

|    | Sæt kryds                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja | Nej |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    | X   |
| E2 | Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen Dog for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom. |    |     |

## Noter

## Note 18. Nøgleoplysninger (fortsat)

|     | Sæt kryds                                                        | Anskaffelses-<br>prisen | Valuar-<br>vurdering | Offentlig<br>vurdering | Indekseret<br>offentlig<br>vurdering |
|-----|------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------------|
| F1  | Anvendt vurderings-<br>princip til beregning af<br>andelsværdien |                         | X                    |                        |                                      |
| F1b | Tidspunkt for værdiansættelse                                    | 31. december 2024       |                      |                        |                                      |

|     | Sæt kryds                                     | Ja | Nej |
|-----|-----------------------------------------------|----|-----|
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020 |    | X   |

|     | Forklaring på udregning                                                                    | Anvendt<br>værdi pr.<br>31.12.25<br><br>Kr. | Ejendomsværdi<br>(F2) divideret<br>med m2 ultimo<br>året i alt (B6)<br>Kr. pr. m2 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| F2  | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip                                       | 23.150.000                                  | 20.432                                                                            |
| 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: |                                             |                                                                                   |

|    | Forklaring på udregning             | Anvendt<br>værdi pr.<br>31.12.25<br><br>Kr. | Andre reserver<br>(F3) divideret<br>med m2 ultimo<br>året i alt (B6)<br>Kr. pr. m2 |
|----|-------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 3.645.854                                   | 3.218                                                                              |

|    | Forklaring på udregning             | Andre reserver (F3) divideret med<br>ejendomsværdi (F2) ganget med<br>100<br>% |
|----|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| F4 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 16                                                                             |

|    | Sæt kryds                                                                                                                                                      | Ja | Nej |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?                                                                 |    | X   |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? |    | X   |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?                                                                                 |    | X   |

## Noter

## Note 18. Nøgleoplysninger (fortsat)

|    | Forklaring på udregning | Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |      |       | Kr. pr. m2 |
|----|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|------------|
| H1 | Boligafgift             | 63.895                                                                                                                                          | x 12 | / 942 | 814        |
| H2 | Erhvervslejeindtægter   | 0                                                                                                                                               | x 12 | / 942 | 0          |
| H3 | Boliglejeindtægter      | 6.410                                                                                                                                           | x 12 | / 942 | 82         |

|   | Forklaring på udregning                       | Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |                    |                    |
|---|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|   |                                               | 2023<br>Kr. pr. m2                                                                | 2024<br>Kr. pr. m2 | 2025<br>Kr. pr. m2 |
| J | Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år | 588                                                                               | 412                | 368                |

|    |                              | Kr. pr. m2 | Forklaring på udregning                                                                                                                   |
|----|------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi                  | 8.936      | Andelsværdi på balancedagen (note ) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)                                    |
| K2 | Gæld minus omsætningsaktiver | 13.937     | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |
| K3 | Teknisk andelsværdi          | 22.874     | K1+K2                                                                                                                                     |

|    | Forklaring på udregning                     | Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6) |                    |                    |
|----|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|    |                                             | 2023<br>Kr. pr. m2                                                                                            | 2024<br>Kr. pr. m2 | 2025<br>Kr. pr. m2 |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende                    | 21                                                                                                            | 107                | 68                 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0                                                                                                             | 0                  | 34                 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt                       | 21                                                                                                            | 107                | 102                |

## Noter

### Note 18. Nøgleoplysninger (fortsat)

|   | Forklaring på udregning                     | Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |                    |                    |
|---|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|   |                                             | 2023<br>Kr. pr. m2                                                              | 2024<br>Kr. pr. m2 | 2025<br>Kr. pr. m2 |
| R | Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år | 389                                                                             | 372                | 376                |

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2025, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

|                                                                                        | Kr. pr. m2<br>andel (B1+B2) | Kr. pr. m2<br>total (B6) |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering                                                            | 10.616                      | 8.826                    |
| Valuarvurdering                                                                        | 24.575                      | 20.432                   |
| Anskaffelsessum (kostpris)                                                             | 20.139                      | 16.744                   |
| Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver                                        | 13.937                      | 11.588                   |
| Foreslået andelsværdi                                                                  | 8.936                       | 7.430                    |
| Reserver uden for andelsværdi                                                          | 3.870                       | 3.218                    |
|                                                                                        |                             | <b>Kr. pr. m2</b>        |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)                                   |                             | 814                      |
| Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)                                           |                             | 403                      |
| Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)                                     |                             | -                        |
| <b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b> |                             | <b>I pct.</b>            |
| Vedligeholdelsesomkostninger                                                           |                             | 11                       |
| Øvrige omkostninger                                                                    |                             | 33                       |
| Finansielle poster, netto                                                              |                             | 21                       |
| Afdrag                                                                                 |                             | 35                       |
|                                                                                        |                             | <b>100</b>               |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter                                        |                             | <b>75</b>                |

## Noter

### Note 19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15:

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 31. december 2024 af valuar Emil Egkilde og Filip Cutic, STAD VALUAR. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 23.150.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 5,3 pct. inkl. inflation.

|                                                                                                       |                                  | KR.              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver                                       |                                  | 2.014.727        |
| <i>Korrekationer i henhold til andelsboligloven:</i>                                                  |                                  |                  |
| Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen                                                       | 23.150.000                       |                  |
| Ejendommen, regnskabsmæssig værdi                                                                     | -18.970.600                      | 4.179.400        |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                                                                 | 13.874.823                       |                  |
| Prioritetsgæld, kursværdi                                                                             | -11.650.861                      | 2.223.962        |
|                                                                                                       |                                  | <b>8.418.089</b> |
| Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2025                                                  | <u>8.418.089</u><br>2.072.400,00 | <b>4,0620</b>    |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning<br>(vedtaget på generalforsamlingen den 15. april 2025) |                                  | <b>4,0620</b>    |

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

**Noter****Note 19. Beregning af andelsværdi (fortsat)****Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:**

| <b>Antal andele</b> | <b>Indskud<br/>pr. andelstype<br/>Kr.</b> | <b>Indskud<br/>i alt<br/>Kr.</b> | <b>Andelsværdi<br/>pr. andelstype<br/>Kr.</b> | <b>Andelsværdi<br/>inkl. indskud<br/>Kr.</b> |
|---------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 7                   | 112.200,00                                | 785.400                          | 455.756                                       | 3.190.295                                    |
| 2                   | 129.800,00                                | 259.600                          | 527.248                                       | 1.054.495                                    |
| 1                   | 154.000,00                                | 154.000                          | 625.548                                       | 625.548                                      |
| 3                   | 158.400,00                                | 475.200                          | 643.421                                       | 1.930.262                                    |
| 1                   | 184.800,00                                | 184.800                          | 750.658                                       | 750.658                                      |
| 1                   | 213.400,00                                | 213.400                          | 866.831                                       | 866.831                                      |
| <b>15</b>           |                                           | <b>2.072.400</b>                 |                                               | <b>8.418.089</b>                             |

### Kenneth Linde

Navn returneret af MitID: Kenneth Boe Victor Linde  
Bestyrelsesformand  
ID: 03c20636-d8ba-44e3-bc2a-0426f85d923b  
IP-adresse: 87.57.239.231:59924:59924  
Dato for underskrift: 16-03-2026 19:48:57 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### Claus Nielsen

Navn returneret af MitID: Claus Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 76b8eabe-6b7b-463f-9d3b-74a9c91bfcbb  
IP-adresse: 152.115.181.34:62300:62300  
Dato for underskrift: 17-03-2026 17:31:37 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### Flemming Haugaard

Navn returneret af MitID: Flemming Haugaard Sørensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 728b5db5-6a0e-4e68-a92e-686453cc3d54  
IP-adresse: 212.130.61.47:49735:49735  
Dato for underskrift: 19-03-2026 08:29:52 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### Christine Hansen

Navn returneret af MitID: Christine Hansen  
Administrator  
ID: b93ab7db-0705-4e2e-bffc-0f85b9d53257  
IP-adresse: 185.141.147.22:50030:50030  
Dato for underskrift: 17-03-2026 15:57:32 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID Erhverv



### Torben Peter Madsen

Navn returneret af MitID: Torben Peter Madsen  
statsautoriseret revisor  
ID: 57242d20-ddec-40d5-a18b-fa66eb1ccb5c  
IP-adresse: 87.50.151.212:64952:64952  
Dato for underskrift: 19-03-2026 08:35:50 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID Erhverv



# Policecertifikat - 3420361

## WTW Rammeaftale - Ejendomsforsikring

Udskrevet den 10.01.2024

Vi skal hermed bekræfte, at ejendomsforsikring er etableret i Protector Forsikring for nedennævnte ejendom med de anførte dækninger pr. de anførte datoer.

**A/B Erdalsvej**

**Forsikringssted:** Erdalsvej 2A-C, Hovedvejen 62

2600 Glostrup

**Matr. nr.:** 1tm+1ct

**Opførelsesår:** 1939

**Forsikret areal:** 1.487 m<sup>2</sup>

**Fredningsstatus:** Ingen

**Forsikringsform:** Nyværdi, medmindre andet fremgår af de særlige betingelser nedenfor

**Police opr. ikraft:** 01.01.2024

**Generel selvrisiko:** 0 kr.

**Forsikringsbetingelser:** PD100 samt WTW særlige vilkår 1.21

**Policens omfang:** Obligatorisk dækning:

|                                           | Særlig selvrisiko | Dæknings-oversigt | Ikraft:    |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------|
| Bygningsbrand                             |                   | Ja                | 01-01-2024 |
| Kortslutning                              |                   | Ja                |            |
| Restværdi                                 |                   | Ja                |            |
| Udsmykning                                |                   | Ja                |            |
| Anden bygningsskade (fx. vand og indbrud) | Se side 2         | Ja                |            |
| Huslejetab kr. 12.000.000 i 36 mdr.       |                   | Ja                |            |
| Husejeransvar                             |                   | Ja                |            |
| All Risk / Entreprise kr. 5.000.000       | 10.000 kr.        | Ja                |            |
| Ansvar (beboerarb)                        |                   | Ja                |            |
| Ansvar (bestyrelse) - tingskade           |                   | Ja                | 01-01-2024 |
| Ansvar (vasketøj)                         | 500 kr.           | Ja                |            |
| Ansvar (arb.maskiner)                     |                   | Ja                |            |
| Nøgler                                    |                   | Ja                |            |
| Dørsprængning                             |                   | Ja                |            |
| Oprydning/jordskade                       |                   | Ja                |            |
| Løsøre kr. 500.000                        |                   | Ja                |            |
| Genhusning/opmagasinering                 |                   | Ja                |            |
| Pludselig skade                           |                   | Ja                |            |
| <b>Valgfri dækninger:</b>                 |                   |                   |            |
| Svamp- og insektskade                     |                   | Ja                | 01-01-2024 |
| Glas - ingen selvrisiko                   |                   | Ja                | 01-01-2024 |
| Glaskeramiske kogeplader                  |                   |                   |            |
| Sanitet - ingen selvrisiko                |                   | Ja                | 01-01-2024 |
| Udvidet rørskade og stikledning           | Se side 2         | Ja                | 01-01-2024 |
| Udvidet vandskade                         | Se side 2         | Ja                | 01-01-2024 |
| Hærværk og graffiti                       |                   | Ja                | 01-01-2024 |
| Ekstra huslejetab                         |                   | Nej               | 01-01-2024 |
| Ekstra løsøre                             |                   | Nej               | 01-01-2024 |
| Valgfri tillægsdækning                    |                   | Nej               | 01-01-2024 |
|                                           |                   | 27.089 kr.        |            |

**Helårlig præmie til betaling**

Hovedpolicen hos Protector Forsikring er det juridiske grundlag for dækningerne. Hvis nuværende dækninger er etableret i flere forsikringsselskaber, eller med forskellig udløbsdato, kan ikrafttrædelsesdato afvige fra ovenstående.  
Ved opkrævning af policen tillægges lovpligtig skadeforsikringsafgift til staten, ialt 253 kr.

Ved ejerskifte vil den nuværende forsikring blive slettet pr. ejerskiftedato.

Opsiges samarbejdet med Willis Towers Watson I/S vil forsikringen blive bragt til ophør ved førstkomende fornyelsesdato.

# Policecertifikat - 3420361

## WTW Rammeaftale - Ejendomsforsikring

Udskrevet den 10.01.2024

Side 2

A/B Erdalsvej

**Helårlig præmie:** 27.089 kr. Præmien indeksreguleres hvert år.

**Forfald:** Forsikringen er tegnet for en 3-årig periode regnet fra 1. januar 2024

**Evt. forbehold:**

**Særlige  
betingelser:**

**Vand-, rør-  
stikledning- og  
udvidet vandskade  
selvrisiko:**

For vand-, rør-, stikledning og udvidet vandskade gælder en selvrisiko på kr. 13.000.  
Hvis der er valgt en generel selvrisiko der er højere end kr. 13.000, vil denne være gældende.

**Fredningsklausul**

Ingen

## Bygningsforsikring

### Forsikringen dækker:

Alle de til ejendommen hørende bygninger og anlæg fx skure, udhuse, lysthuse, halvtage og hegn, der er opført på muret eller støbt fundament eller betonblokke, samt trykimprægneret træ der opfylder Dansk Standard/ Europæisk Standard (DS/EN 351-P8).

Forsikringerne omfatter enhver form for fundament inkl. evt. funderingsarbejder uanset dybde heraf.

Endvidere dækkes udvendige udsmykninger og udstyr, fx skilte, lysreklamer, persienner, jalousier, baldakiner, markiser og lignende, samt lygtestandere, bømme og pullerter, legepladser herunder boldspilbaner, skaterpark, parkour-baner, soppebassiner herunder hørende hegn og net og lignende, på ejendommens område.

Forsikringen dækker glas eller ruder af andet materiale, hvor der er tale om erstatningsmateriale for anden sædvanlig bygningsdel, som er fast/uoplukkeligt, fx bygningsfacader der er opført helt eller delvis i glas eller erstatningsmateriale herfor. Dækning ydes således for disse genstande i samme omfang som for øvrige sædvanlige bygningsdele.

Forsikringen omfatter varmegenvinding. Ved varmegenvinding regnes varme-, genvindings-, solvarme-, solcelle- og jordvarmeanlæg samt vindturbiner og små vindmøller med tilhørende rør og kabler af ikke erhvervsmæssig karakter. Forsikringen dækker brud på rør og ledninger tilknyttet disse installationer, såfremt der er etableret rørskadedækning.

Udstyr til videoovervågning betragtes som bygningsdele på lige vilkår, som alarm- og tyverisikringsudstyr og meddækkes som øvrige bygningsdele, også når udstyret er lånt/leaset/lejet, hvis ejendommen har forsikringspligten for udstyret. IT-udstyr der benyttes til optagelse m.v., er også omfattet af dækningen.

Nogle lejemål/bygninger kan stå ubenyttede/tomme. Dækning herfor skal ydes som for bygninger og anlæg i øvrigt dog max 24 mdr. Følgende er gældende:

- Der føres jævnligt tilsyn med bygningerne. Min. en gang om måneden
- Bygningerne holdes forsvarligt aflåste
- Bygningerne skal være rengjorte for affald
- I fyringssæson skal lokalerne min. være opvarmet, så de holdes frostfrie.

Hvis ovenstående overholdes, kan der ikke foretages dækningsmæssige indskrænkninger.

Haveanlæg dækkes mod skade der er en følge af en på en naboejendom sket skade, såfremt denne skade ville have været dækket af nærværende bygningsforsikring. Haveanlæg dækkes ligeledes hvis samme skade sker på egen ejendom og beskadiger eget haveanlæg.

Forsikringen er udvidet til at omfatte nedgravede affaldssystemer, herunder men ikke begrænset til, moloklignende systemer, skraldesug og tilsvarende. Forsikringen dækker brud på rørene uanset, at der ikke er etableret rørskadedækning i øvrigt for ejendommen.

### Forsikringen dækker ikke:

Telt, hegn m.m., der ikke befinder sig på støbt eller muret fundament (er dog dækket under bygningsbrand).

Dækning for udvendigt udstyr dækker dog ikke udstyr vedrørende erhvervslejemål der benyttes af 3.mand.

## Bygningsforsikring

Fortsat:

**Forsikringen dækker:**

Brand - dvs. åben ild/flammer - inkl. lynnedslag, eksplosion og kortslutning i forbindelse med brand. Brand er en løssluppen flammedannende ild, der har evne til at brede sig ved egen kraft.

Kortslutning i elektriske installationer herunder CTS-anlæg og elektronisk udstyr i vaskerier.  
IT-udstyr der benyttes til styring af ovennævnte anlæg, er omfattet af dækningen.

Pludselig tilsodning fra forskriftsmæssigt indrettet ildsted til rumopvarmning fx brændeovne.

Voldsomt skybrud eller voldsomt tårbrud, der medfører at vandet ikke kan få normalt afløb og derfor oversvømmer forsikringsstedet eller stiger op igennem dimensionerede og intakte afløbsledninger.

Voldsomt skybrud svarer til min. 15 mm nedbør i løbet af 30 min eller min. 30 mm nedbør i løbet af 24 timer

Voldsomt tårbrud forstås som en stigning af lufttemperaturen fra minusgrader til min. 5 plusgrader inden for 6 timer.

Storm, herunder skypumpe, hvor vindhastigheden er mere end 17,2 m. pr. sekund.

Forsikringen er desuden udvidet til at omfatte haglskader og nedstyrtende genstande, der udefra beskadiger bygningerne.

Frostsprængning af røranlæg ved tilfældigt svigt af opvarmning.

Indbrudstyveri, forsøg herpå og hærværk i forbindelse hermed, hvor der foreligger tydelige tegn på indbrud - fx dørkarm brækket / vindue smadret.

Omkostninger til midlertidig afdækning efter en dækningsberettiget bygningsbeskadigelse er medforsikret.

Vandskade, tilfældigt udstrømmende vand, olie eller kølevæske fra røranlæg og dertil knyttede installationer. Fx fra sprængt vandværk, væltet akvarium eller anden vandbeholder. Udsivning af vand/olie fra skjulte vand-, varme- og sanitetsinstallationer.

**Forsikringen dækker ikke:**

Svidning, forkulning, overophedning, smeltning samt glødeskader. Misfarvning / gulning af vægge og lofter når der ikke har været åben ild.

Slid, manglende vedligeholdelse og mekanisk ødelæggelse. Rede penge i automater dækkes ikke.

Røg og sod fra fx. bageovn.

Oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb eller nedbørsskade, som ikke er en umiddelbar følge af stormskade på bygningen.

Der erstattes med max. 60%, af reetableringsudgiften for vandsugende materialer i kælder, der beskadiges fx trægulve af enhver art, trædøre og karme, gulvtæpper, gips og isoleringsvægge, træbeklædning, trælistes mm

Hvis der ved etablering vælges materialer der ikke er vandsugende, så ydes der fuld erstatning.  
Erstatning for reetablering af skaderamte vandsugende materialer, kan aldrig overstige erstatning med tilsvarende materialer.

Vandindtrængen gennem åbninger og sprækker ved kraftigt blæsevejr.

Frostsprængning i skunk og loftrum medmindre:

- disse rør er isoleret
- skunk og loftrum er forsynet med funktionsdygtig og aktiveret rumopvarmning (fx tændt radiator)
- skade der skyldes tilfældigt svigtende varmeforsyning

Frostsprængning af tagrender, nedløbsrør, tagsted, murværk og beton.

Frost skade på genstande, der sidder udvendigt på eller placeret udenfor bygningen.

Tyveri hvor dør/vindue har været åbent. Tyveri af diverse udenpå siddende bygningseffekter såsom havelamper, udendørsbelysninger, postkasser m.m. Desuden er rent hærværk undtaget medmindre tilvalgsdækning er tegnet.

Dækningen er subsidiær i forhold til eventuelt tegnet familie- eller løsøreforsikring, og dækning herfra er således at betragte som selvrisiko til denne udvidelse.

Udsivning fra synlige rør-/installationer, fx dryppende vandhaner, afrymningsvand fra køle-/fryseskab, utæt faldstamme under køkkenbord, vand fra tagrender og synlige nedløbsrør.

Denne beskrivelse af dækningsomfang skal ses som et sammendrag af forsikringsbetingelserne, hvorfor ikke alle dele af betingelserne er omtalt eller nævnt heri.

# Dækningsomfang

## Bygningsforsikring

Fortsat:

**Forsikringen dækker:**

Forsikringen er udvidet til at omfatte skade som følge af damp der tilfældigt strømmer ud fra røranlæg, beholdere og dertil knyttede installationer. Dækningen er begrænset til at omfatte vand-, varme, sanitetsinstallationer samt oliefyr og køle/fryseanlæg. Dækningen er betinget af at årsag og virkning til skadens opståen sker pludseligt.

Forsikringen er udvidet til at dække kosmetiske forskelle på gulv eller vægge i rum, hvori der er lagt eller opsat fliser eller klinker. Efter en dækningsberettiget rør- og stikledningsskade, dækker forsikringen udskiftning af ikke skaderamte fliser/klinker og sanitet.

- Der ydes kun erstatning, hvis det ikke er muligt at anskaffe klinker/fliser eller sanitet som er identisk med de beskadigede.
- Der ydes kun erstatning for det rum der er skaderamt.

Forsikringen er udvidet til at dække skade på bygninger og bygningsdele i disse som følge af skade forvoldt af dyr.

Påkørsel, der beskadiger bygningen.

Snetryksskade forårsaget af sneens tryk på tagflader.

Udsmykning som fx springvand, skulpturer m.v. dækkes med indtil kr. 500.000 pr. skade i forbindelse med brand, kortslutning og anden bygningsbeskadigelse.

Huslejetab ydes hvis udlejede lokaler ikke kan benyttes som følge af en dækningsberettiget bygningssskade.

Der dækkes det dokumenterede tab af lejeindtægt.

Forsikringen udvides til at dække genhusning af ejendomskontor, bestyrelseslokaler, aktivitetscentre, fælleslokaler / beboerlokaler og lignende samt garager og værksteder til ejendommens drift og lignende i tilsvarende lokaler.

Erstatning er maksimeret til kr. 12.000.000 pr. ejendom i op til 36 mdr.

Dækning for genhusning dækker alene forsikringstagers dokumenterede og nødvendige meromkostning til genhusning af uforsikrede beboere fra enheder, der udelukkende anvendes til beboelse. Dækkes med indtil kr. 200.000 pr. bolig – max. kr. 2.000.000 pr. skadesbegivenhed i max. 24 måneder. Forsikringen dækker endvidere genhusning af beboere, uden indboforsikring, som på skadestidspunktet har indgået lejekontrakt inden skaden sker og dermed ikke kan flytte ind som aftalt.

Dækning for opmagasinering gælder alene ved forsikringstagers dokumenterede og nødvendige meromkostning til opmagasinering samt ud- og indflytning af uforsikrede beboeres indbo i forbindelse med en dækningsberettiget bygningssskade, herunder tømning, bortskaffelse og destruktion af kasseret indbo. Dækkes med indtil kr. 50.000 pr. bolig - max kr. 500.000 pr. skadesbegivenhed i max 24 måneder.

**Forsikringen dækker ikke:**

Ubeskadiget indmuret badekar/bidet.

- Udgifter til bekæmpelse af skadedyr fx rottebekæmpelse.
- Skader der består af lugtgener, ridser, skrammer eller andre kosmetiske skader.
- Skader forvoldt af husdyr og insekter, eller som er forvoldt af dyr som beboeren ejer, passer eller har i sin varetægt. Heller ikke skade forårsaget af dyr som besøgende medbringer.

Det er en forudsætning for dækningen, at bekæmpelse og forebyggelse sker inden bygningsdelene repareres/erstattes. Denne udgift er ikke omfattet af forsikringen.

Skilte og lysstandere dækkes alene såfremt det beskadigede er ubrugeligt. Max kr. 100.000 pr. skade.

Dækningen er subsidær. Dette betyder, at hvis lejer selv har etableret en forsikring omfattende samme dækning, dækkes udgiften ikke på ejendomsforsikringen.

Dækningen er subsidær. Dette betyder, at hvis lejer selv har etableret en forsikring omfattende samme dækning, dækkes udgiften ikke på ejendomsforsikringen.

Denne beskrivelse af dækningsomfang skal ses som et sammendrag af forsikringsbetingelserne, hvorfor ikke alle dele af betingelserne er omtalt eller nævnt heri.

## Bygningsforsikring

Fortsat:

Forsikringen dækker:

Ved en dækningsberettiget bygningsskade dækkes dokumenterede og nødvendige meromkostninger til flytning af løsøre som erhvervslejer bærer forsikringspligten for.

Dækningen gælder alene ved forsikringstagers dokumenterede og nødvendige meromkostning. Det er derudover en forudsætning for dækningen, at en flytning af løsøret er nødvendig for at kunne udbedre bygningsskaden, uagtet om der er sket skade på løsøret eller ej.

Hvis der er sket skade på løsøret, er forsikringsselskabet berettiget til at gennemføre krav overfor løsøreforsikringen efterfølgende for dækning af denne udgift.

Hvis myndigheder, beredskaber og lignende skaffer sig adgang til boligen ved opbrydning af lukker, dækkes skader opstået herved. Dækkes med indtil kr. 200.000 pr. skadebegivenhed.

Medfører en beboers død i boligen omkostninger til særlig rengøring eller udskiftning af bygningsdele, er disse tillige dækket. Dækkes med indtil kr. 200.000 pr. skadebegivenhed.

Forsikringen dækker udgiften til omstilling/udskiftning af låse samt nye nøgler, som følge af indbrudstyveri af hovednøgler/systemnøgler inkl. beboernøgler beroende i separat aflåst gemme i ejendommens lokaler (fx administrations- eller varmemesterlokaler), samt ved ran og røveri i eller udenfor lokaler. Endvidere omfattes tyveri af nøgler i aflåsedø, indmurede nøglebokse der på monteringsstidspunktet var F&P-klassificeret. Dækkes med indtil kr. 100.000 pr. skade.

Dækning for beboeres vasketøj for skade forårsaget af dokumenteret teknisk svigt i vaske-/tørre-/strygemaskiner beroende i ejendommens fællesvaskerier. Dækkes med indtil kr. 10.000 pr. skade.

Pludselig forurening af jord. Udgifter til oprydning, destruktion og fjernelse af jord er dækket når forureningen opstår i forbindelse med en af forsikringen dækket skade. Dækkes med max. 20 % af bygningen nyværdi, dog min kr. 5.000.000

Forsikringen omfatter automatisk bygninger under opførelse, nedrivning samt til- og ombygninger herunder renovering på eksisterende bygninger inkl. materialer bestemt til indførelse i bygningerne og beroende på byggepladsen, med en samlet kontraktsum op til kr. 5.000.000. Dækningen omfatter ikke byggesager hvori der indgår pilotering, spunsning, grundvandssænkning og lignende.

Skade på eksisterende bygning dækkes op til 1.000.000.

Huslejetab og meromkostninger i forbindelse med byggeprojekter dækkes med op til kr. 1.500.000

Sikrede under opførelse eller ombygning er tillige byggeriets entreprenører i det omfang forsikringstageren som bygherre i medfør af AB 18(92) / ABT 18(93) § 8 stk. 1/§11 stk. 1 er forpligtet til at tegne brand- og stormskadeforsikring. Dækningen omfatter automatisk byggesager op til kr. 5.000.000 pr. projekt.

Forsikringen dækker ikke:

Forsikringen dækker alene særlig rengøring eller udskiftning af bygningsdele efter beboers død.

Tabt, glemt eller stjålet nøgle uden synlige tegn på indbrud. Nøgler udlånt til avisbude, rengøringspersonale m.v.

Selvrisiko kr. 500 uanset om den generelle selvrisiko måtte være højere.

Diverse spild og udsivning af væsker bl.a. olie fra olietanke. Her skal der tegnes specialdækning.

Selvrisiko kr. 10.000.

Selvrisiko kr. 10.000.

7 døgn's karenstid.

Denne beskrivelse af dækningsomfang skal ses som et sammendrag af forsikringsbetingelserne, hvorfor ikke alle dele af betingelserne er omtalt eller nævnt heri.

# Dækningsomfang

## Bygningsforsikring

Fortsat:

**Forsikringen dækker:**

Forsikringen omfatter pludselige og uforudsete begivenheder af hvilken som helst art, uanset om årsagen til begivenheden er pludselig eller ej. Skadevirkende årsag skal være øjeblikkelig og uventet. Dvs. at skadevirkningen skal være sket på et tidspunkt og ikke over et tidsrum.

Forsikringen dækker opladere til el-køretøjer inkl. standere opsat på forsikringsstedet med indtil kr. 500.000 pr. skade pr. forsikringssted. Dækker inkl. påkørsel og hærværkskader og dækker både forsikringstagers og dennes beboere, uanset om de er ejere eller har forsikringspligten.

Husejeransvar dækker sikredes erstatningsansvar for skade tilføjet personer eller ting, når erstatningsansvar pålægges sikrede som ejer, bruger eller ansat i ejendommen.

Ansvar ifaldet for beboere/lejere/andelshavere/ejerlejlighedsindehavere, når disse deltager i fællesarbejde for ejendommen. Det udførte arbejde skal blot være arbejde, som "man normalt" vil have lønnet personale til.

Ansvar ifaldt af frivillige beboere/lejere samt ejendommen i forbindelse med afholdelse af fester, sammenkomster og arrangementer arrangeret af ejendommen, fx åbent hus, fastelavn m.v.

Forsikringen dækker tillige foreningens / ejendommens og øvrige sikredes tab som følge af gæstebudsskader, dog alene når dette har forbindelse med foreningens aktiviteter.

Erhvervs- og produktansvar som forsikringstageren måtte pådrage sig overfor 3. mands person eller ting, når ansatte ejendomsfunktionærer, varmemestre og gårdmænd m.v., udfører mindre reparations- og eller vedligeholdelsesarbejder, fx udskiftning af pakninger, blandingsbatterier, kontakter o. lign. Egentlige reparationsafdelinger m.v. er dog undtaget fra dækning, og for sådanne skal der etableres separat ansvarsforsikring.

Bestyrelsesmedlemmers ansvar ved arbejde (udover det almindelige bestyrelsesmedlemshverv for ejendommen), forudsat at arbejdet udføres som erstatning for arbejde, som normalt påhviler fast ansatte personer på ejendomme og i dennes administration.

Dækkes med indtil kr. 10.000.000 for personskade og kr. 5.000.000 tingskade.

Ansvar for uindregistrerede motorkøretøjer uden begrænsning af antal HK. Dækning ydes med indtil kr. 10.000.000.

Erhvervsansvarsforsikringen dækker skade på lånte/lejede maskiner, værktøjer og lignende, som ejendommen midlertidigt har i varetægt, f.eks. erstatningsmaskiner, når egne maskiner er til reparation, indlejede lifte samt specialmaskiner/-værktøjer.

**Forsikringen dækker ikke:**

Skade sket over et tidsrum, hærværk, almindelig brug, ridser, skrammer, skade på glas og sanitet, påregnelige skader samt skader der er dækket eller undtaget øvrige steder i policen. Selvrisiko kr. 2.000, dog minimum policens generelle selvrisiko.

Selvrisiko kr. 3.000 pr. skade, dog kr. 10.000 ved hærværkskader.

Formuetab.

Videregående ansvar.

Selskabelige formål, fx grill-aften, julefest o.lign.

Skade på ting, som sikrede ejer, har til lån, leje, opbevaring o.lign.

Selvrisiko kr. 5.000

Denne beskrivelse af dækningsomfang skal ses som et sammendrag af forsikringsbetingelserne, hvorfor ikke alle dele af betingelserne er omtalt eller nævnt heri.

## Tilvalgsdækninger (dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen)

### Forsikringen dækker:

#### **Svamp og insekt**

Svamp- og insektangreb der har forringet eller må forventes at forringe de angrebne bygningskonstruktioners styrke/bæreevne. Svampeangrebet skal medføre hurtig nedbrydning af bygningsdele ved fx angreb af ægte hussvamp, korkhat.

Ved uenighed om skadens art og omfang, dækkes tillige udgifter til uvildig konsulentbistand.

Forsikringen er udvidet til at dække skade der opstår i eller udbreder sig fra indvendige skillevægge i bindingsværk/træ, som befinder sig i ejendommen.

De omfattede skillevægge defineres som vægge der indgår i bygningen, men ikke udgør facade.

Bindingsværk er typisk opbygget med træskellet, bestående af stolper hvor der er fyldt ud med mursten imellem og væggene efterfølgende er pudset op, således at disse ligner en almindelig muret væg.

Forsikringen skal ligeledes dække indvendigt synligt bindingsværk.

#### **Glas**

Glas dækkes uanset størrelse og kvalitet. Inkluderer også glas-keramiske kogeplader ved pludselig skade.

#### **Sanitet**

Dækningen inkluderer fittings, tilslutningsrør og lignede i det omfang en udskiftning er nødvendig i skadetilfælde.

Hvis en skade på sanitet medfører udskiftning af sanitet til en anden modeltype end det beskadigede, meddækkes også omkostninger til udskiftning af blandingsbatteri eller toiletsæde. Det er en forudsætning at det oprindelige blandingsbatteri/toiletsæde ikke kan tilpasses den nye sanitet.

#### **Hærværk/graffiti**

Hærværk og graffiti med en dækningssum på kr. 300.000

#### **Udvidet vandskade**

Forsikringen udvides til at omfatte vandskade som følge af:

- Nedbør herunder fygesne, der trænger ind i bygningen
- Indtrængning og opstigning af regn-, grund- og kloakvand, der oversvømmer bygningen
- Udsivning fra synlige rørinstallationer samt beholdere og akvarier med et rumindhold på mere end 20 liter

Det er en forudsætning for erstatning, at årsagen til skaden reparerer umiddelbart efter skaden. Denne udgift er ikke omfattet af forsikringen.

#### **Rør og stikledning**

Rørskadeforsikring for skjulte rør og stikledninger. Dækker omkostninger til opsporing og reparation af utætheder samt følgeskader (fx reparation af gulv/væg) når fejlen er fundet.

Forsikringen dækker reparation af brud på udvendige rør i jord, der benyttes til afløb, hvis disse klassificeres i min. fejlklasse 3.

Nødvendige udgifter til sporing af utætheder eller brud på de forsikrede genstande, efter aftale med forsikringsselskabet.

### Forsikringen dækker ikke:

#### **Svamp og insekt**

Svampeskade på bygninger der ikke er opført på muret eller støbt sokkel eller på betonblokke samt terrasser, verandaer, altaner og svalegange af træ samt skure, lysthuse, carporte, halvtage, drivhuse eller lignende af træ.

Endvidere undtages skade på åbne trækonstruktioner fx udvendige trapper, balkoner, solafskærmning, pergolaer, plankeværker, stakitter, havelåger og flagstænger samt sternbeklædning, vindskeder og tilhørende dækklister samt uafdækkede spær, bjælke- og remender.

Forsikringen dækker ikke skader på kældergulve eller paneler på kælder gulve.

#### **Glas**

Ridser, punktering af eller utætheder i termoruder.

#### **Sanitet**

Synlig forskel på ny sanitet og et brugbart gammelt blandingsbatteri/toiletsæde giver ikke ret til udskiftning.

#### **Udvidet vandskade**

- Skader der skyldes kondens og grundfugt.
- Lugtgener.
- Skader på bygninger under reparation, ombygning, tilbygning eller opførelse, hvis skadesårsagen kan henføres hertil.
- Skade som følge af nedbør der trænger gennem åbne vinduer, åbne døre og åben taglem.
- Skade som skyldes at sikrede har afbrudt strømforsyningen.
- Skade som følge af vand, der trænger gennem utætte fuger i vådrum og utætheder i gulve og vægge i vådrum.

Se i øvrigt yderligere under ordforklaring.

Selvrisko kr. 13.000. Hvis der er valgt en højere selvrisko, er denne gældende.

#### **Rør og stikledning**

Almindelige vedligeholdelsesudgifter såsom rensning eller boring af rør. Skade som følge af frost i uopvarmede lokaler eller rør og stikledninger anbragt i jord uden for de forsikrede bygninger.

Selvrisko kr. 13.000. Hvis der er valgt en højere selvrisko, er denne gældende.

## Erhvervsforsikring

### Forsikringen dækker:

Redskaber, værktøj, materialer, arbejdsmaskiner, inventar samt øvrigt løsøre tilhørende ejendommen (eksempelvis i selskabslokaler, ejendomskontorer, depotrum, værksteder, vaskerier m.m.) og beroende overalt på og ved ejendommen.

Dækningssum kr. 500.000 omfattende brand-, tyveri- og vandskade på sædvanlige erhvervsforsikringsvilkår.

For brandforsikringsdækningen gælder, at denne dækker løsøre beroende overalt på og ved ejendommen, herunder også – men ikke begrænset til – indregistrerede eller uindregistrerede arbejdsmaskiner.

Dette gælder dog ikke for køretøjer, hvorpå der er etableret separat brand- og/eller kaskoforsikring.  
For tyveri af såvel indregistrerede som uindregistrerede arbejdsmaskiner gælder, som for øvrigt løsøre, at tyveri skal ske fra aflåst lokale, garage, materielgård m.m.

Ved tyveri af forretningscykler er erstatning betinget af, at cyklens stelnummer kan oplyses, at cyklen var aflåst med en lås, der er godkendt af Dansk Varefakta Nævn og at låsebevis indsendes sammen med skadesanmeldelsen. Udenfor arbejdstiden, skal cyklen være låst og anbragt i forsvarligt aflåst rum.

Forsikringen udvides til at omfatte rede penge og pengerepræsentativer i hele ejendommen, på samtlige kontorer og foreningslokaler i øvrigt, samt på bestyrelsesmedlemmernes privatadresse. Max kr. 5.000 i alm. gemme - max kr. 25.000 i aflåst egentligt pengeskab.

Brand - dvs. åben ild/flammer - inkl. lynnedslag, eksplosion og kortslutning i forbindelse med brand.

Indbrudstyveri, hvor der foreligger tydelige tegn på voldeligt opbrud på bygningen fx dørkarm brækket/vindue smadret.

Ran, når man ser tyven stjæle tingene.

Røveri, når tyven truer med vold for at stjæle ting.

Vandskade, tilfældigt udstømmende vand, olie eller køle- væske fra fx sprængt vandrør, væltet akvarium eller anden vandbeholder.

Containere, komprimatorer m.v. tilhørende 3.mand, for hvilke ejendommen ifølge kontrakt har forsikringspligt, er dækket for brand med en forsikringssum på kr. 200.000.  
Egne containere m.v. er dækket på bygningsforsikringen uden sumbegrænsning.

Robotklippere udsat på ejendommens fællesarealer dækkes for brand-, tyveri- og vandskade. Udover det almindelige dækningsomfang omfattes tillige hærværk og simpelt tyveri.  
Forsikringssummen udgør kr. 50.000 pr. robotklipper.  
Dækningen gælder uanset ejerforhold.

Hjertestartere monteret på bygning er omfattet af forsikringen.  
Udover det almindelige dækningsomfang omfattes tillige hærværk og simpelt tyveri.  
Forsikringssummen udgør kr. 30.000 pr. hjertestarter.  
Dækningen gælder uanset ejerforhold.

### Forsikringen dækker ikke:

Beboernes ejendele.  
Skade omfattet af bygningsforsikring.

Selvrisko og undtagelser som under bygning.

Svidning, forkulning, overophedning, smeltning samt glødeskader.

Tyveri hvor dør/vindue har været åbent. Desuden er rent hærværk undtaget.

Hvis man ikke ser tyveriet i gerningsøjeblikket og ikke gør anskrig, fx "stop tyven".

Vandskade på løsøre placeret i kælder, der ikke er hævet min. 40 cm over gulvet, og som ikke er placeret på vandbestandigt ikke sugende underlag.

Denne beskrivelse af dækningsomfang skal ses som et sammendrag af forsikringsbetingelserne, hvorfor ikke alle dele af betingelserne er omtalt eller nævnt heri.

## Willis Ledelsesansvar

### Forsikringen dækker:

#### BESTYRELSESANSVAR

Ejendommens bestyrelsesmedlemmer, for et rent personligt erstatningsansvar for formuetab, som disse kan pådrage sig ved fejl, forsømmelse eller undladelse af at opfylde pligter under udførelse af deres hverv for foreningen.

Dækkes med indtil kr. 3.000.000.

#### Eksempler:

Hvis fx en næringsdrivende uretmæssigt sættes ud af sit lejemål, og dette medfører erstatning.

Uretmæssig eller forkert forhøjelse af husleje.

Der igangsættes byggeri uden tilladelse, hvilket medfører et økonomisk erstatningskrav.

Forsikringen omfatter ligeledes forsvarsomkostninger både ved berettigede og uberettigede krav.

#### KRIMINALITET

Forsikringen dækker økonomisk tab som skyldes en kriminel handling begået af tredjemand eller en ansat hos foreningen

Dækkes med indtil kr. 1.000.000

#### NETBANKSINDBRUD

Forsikringen dækker økonomisk tab som skyldes netbanksindbrud uagtet om dette sker via sikrede eget system eller via administrators system

Dækkes med indtil kr. 5.000.000

#### RETSHJÆLP

Retshjælp dækker omkostninger afholdt med rimelig grund ved tvister, herunder rets- og voldgiftssager i Danmark.

Forsikringen dækker tvister opstået i forbindelse med foreningens drift. Dette værende konkrete aktuelle konflikter, som med rimelig grund kan danne grundlag for et civilretslig søgsmål.

Dækkes med indtil kr. 500.000.

Omkostninger, som bl.a. er omfattet:

- Egne sagsomkostninger
- Pålagte omkostninger til modparten
- Omkostninger til syn og skøn udmeldt af retten
- Omkostninger til retsmægling, som forudgående godkendes af forsikringsselskab
- Andre sagsomkostninger, som forsikringsselskabet godkender

Anmeldelsen skal så vidt det er muligt indeholde:

- Angivelse af modparten
- Sagsfremstilling
- Parternes korrespondance
- Aftaledokumenter
- Oplysninger om planlagte processkridt

### Forsikringen dækker ikke:

#### BESTYRELSESANSVAR

Strafbare og/eller forsætlige handlinger samt eventuelle bøder i forbindelse hermed (borgerlig straffelov).

Forureningsansvar.

#### Eksempler:

Forsætlige handlinger - altså man vidste godt, at det man gjorde var forkert.

Modtagelse af ulovlige erstatninger eller bestikkelser, returkommission m.m.

#### NETBANKSINDBRUD

Forsikringen dækker ikke netbanksindbrud der sker via bankens system.

#### RETSHJÆLP

Sager der ikke er omfattet af forsikringen:

- Inkassosager, for så vidt angår fordringens størrelse og rigtighed er utvivlsomme
- Tvister, som er eller kunne være dækket af en sædvanlig erhvervs-, produkt- eller professionel ansvarsdækning
- Tvister i forbindelse med nævnsbehandling
- Tvister, der opstår i forbindelse med sikredes betalingsstandsning, akkord, gældssanering, likvidation eller konkurs
- Tvister mellem de enkelte medlemmer af foreningen og andre parter, herunder sælgere eller håndværkere

Omkostninger som ikke er omfattet:

- Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund fx hvis sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen eller omkostninger der ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand

## Forsikringsaftalen

### OBLIGATORISKE DÆKNINGER:

#### Bygningsbrand

Skader som følge af åben ild, lynnedslag, eksplosion og kortslutning i forbindelse med brand.

#### Kortslutning

Skader efter kortslutning i elektriske installationer, herunder alarmanlæg, varmestyringsanlæg og elektronisk udstyr til vaskerier.

#### Restværdi

Ret til at nedrive hele bygningen og opføre en ny fra grunden, hvis skaden overstiger 50 % af bygningens værdi.

#### Anden bygningsbeskadigelse

Stormskade, skybrudsskader, tøbrudsskader, frostsprængning ved tilfældigt svigt af opvarmningen, skader ved indbrudstyveri og forsøg herpå, vandskader fra tilfældigt udstømmende vand, olie eller kølevæske, udsivning fra skjulte vand-, varme og sanitetsinstallationer.

Påkørsel samt væltende eller nedstyrtende genstande, der udefra beskadiger bygningen. Skade på grund af sneens tryk på tagflader.

#### Udsmykning

Skader på fx relieffer, springvand, skulpturer, udvendig belysning etc. op til kr. 500.000 pr. skade

#### Huslejetab

Tab af husleje som følge af en dækningsberettiget skade – kr. 12.000.000 pr. ejendom i 36 måneder, med mindre højere sum er tilkøbt.

#### Husejeransvar

Skade på 3. mand, hvor grund- /husejeren er juridisk erstatningsansvarlig for skaden.

#### Ansvar

Ansvar som følge af bestyrelsens og beboeres fællesarbejde for ejendommen.

Skader på vasketøj, hvis maskiner i fællesvaskerier forårsager skader pga. dokumenteret teknisk svigt, max. kr. 10.000 pr. skade.

Motoransvar for uindregistrerede arbejdsmaskiner, der benyttes til ejendommens drift.

#### Dørsprængning

Hvis myndigheder, beredskaber og lignende skaffer sig adgang til lejers bolig ved opbrydning af lukker, dækkes skader opstået herved med op til kr. 200.000.

#### Dødsfaldsdækning

Medfører en beboers død i boligen omkostninger til særlig rengøring eller udskiftning af bygningsdele, er disse tillige dækket med op til kr. 200.000.

#### Løsøre

Dækning ved brand-, tyveri- og vandskade af fælles løsøre for ejendommen (fællesredskaber, -møbler, -værktøj, -maskiner etc.), max. kr. 500.000.

#### Genhusning

Dækning for genhusning dækker alene forsikringstagers dokumenterede og nødvendige meromkostning til genhusning af uforsikrede beboere fra enheder, der udelukkende anvendes til beboelse. Dækkes med indtil kr. 200.000 pr. bolig, max. kr. 2.000.000 pr. skadesbegivenhed i max. 24 måneder.

Dækningen er subsidær i forhold til beboers egen familieforsikring.

#### Opmagasinerings

Dækning for opmagasinering gælder alene ved forsikringstagers dokumenterede og nødvendige meromkostning til opmagasinering samt ud- og indflytning af uforsikrede beboeres indbo i forbindelse med en dækningsberettiget bygningssskade, herunder tømning, bortskaffelse og destruktion af kasseret indbo. Dækkes med indtil kr. 50.000 pr. bolig, kr. 500.000 pr. skadebegivenhed i max 24 måneder.

Dækningen er subsidær i forhold til beboers egen familieforsikring.

#### Pludselig skade

Skade som opstår ved pludselige og uforudsete begivenheder af hvilken som helst art, uanset om årsagen til begivenheden er pludselig eller ej. Skadevirkende årsag skal være øjeblikkelig og uventet. Dvs. at skadevirkningen skal være sket på et tidspunkt og ikke over et tidsrum.

#### Generelt

Uanset indholdet af dette dokument er det Protector Forsikrings betingelser der vil være gældende.

Generelle undtagelser ved forsikring mod anden bygningsbeskadigelse og svamp- og insektskade:

Skade som følge af fejlkonstruktioner eller fejl under opførelse af de forsikrede bygninger og tilhørende genstande. Skade som hovedsagelig kan henføres til manglende vedligeholdelse.

Skade der skyldes fejlkonstruktion.

Denne beskrivelse af dækningsomfang skal ses som et sammendrag af forsikringsbetingelserne, hvorfor ikke alle dele af betingelserne er omtalt eller nævnt heri.

## Tilvalgsdækninger og selvrisici

### TILVALGSDÆKNINGER:

#### Svamp / Insekt

Skader som følge af angreb af visse mur- og træødelæggende svampe og visse træødelæggende insekter. Ingen dækning for råd eller skimmelsvamp samt på kældergulve og paneler på kældergulve

#### Glas

Alt bygningsglas (fx vinduer og døre) på blivende plads uden hensyn til mål og kvalitet.

#### Sanitet

Skader på sanitet inkl. diverse fittings, tilslutningsrør m.v.

#### Udvidet rørskade og stikledning

Skader på skjulte gas-, olie-, vand-, varme-, afløbs- og elinstallationer.

#### Hærværk og graffiti

Ved hærværk forstås begivenheder, der er begrænset til og kun indbefatter forsætlige og ondsindede handlinger, der medfører en direkte fysisk beskadigelse af det forsikrede og som begås af andre end sikrede og/eller bruger. Dækkes med indtil kr. 300.000 pr. skade.

#### Udvidet vandskade

Forsikringen udvides til at omfatte vandskade som følge af;

- Pkt. 1. Nedbør herunder fygesne, der trænger ind i bygningen
- Pkt. 2. Indtrængning og opstigning af regn-, grund- og kloakvand, der oversvømmer bygningen
- Pkt. 3. Udsivning fra synlige rørinstallationer samt beholdere og akvarier med et rumindhold på mere end 20 liter

Det er en forudsætning for erstatning, at årsagen til skaden reparerer umiddelbart efter skaden. Denne udgift er ikke omfattet af forsikringen.

Forsikringen dækker ikke;

- Udbedring af årsagen til at vand eller fygesne er trængt ind i bygningen, fx reparation af revner i fundament eller etablering af manglende omfangsdræn
- Skader der skyldes kondens og grundfugt
- Lugtgener
- Skader på bygninger under reparation, ombygning, tilbygning eller opførelse, hvis skadesårsagen kan henføres hertil.
- Skader der skyldes frost i lokaler der ikke er tilstrækkeligt opvarmet, medmindre skaden skyldes et tilfældigt svigt i varmemforsyningen.
- Skade som skyldes oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb.
- Råd
- Skade som følge af nedbør der trænger gennem åbne vinduer, åbne døre og åben taglem.
- Skade som skyldes at sikrede har afbrudt strømforsyningen.
- Skade som følge af fejlkonstruktion eller fejl ved fremstilling, opførelse eller reparation af de forsikrede bygninger og genstande.
- Skade som følge af vand, der trænger gennem utætte fuger i vådrum og utætheder i gulve og vægge i vådrum.
- Ved skade på vandsugende bygningsdele og -materialer i kælder som følge af indtrængning og opstigning af regn-, grund- og kloakvand, der oversvømmer bygningen, gælder der en særlig selvrisiko på 10% af skaden – dog maksimum 15.000 kr. pr. bygning.

Den anførte selvrisiko vedrørende indtrængning og opstigning af regn-, grund- og kloakvand i kælder, beregnes udover den for policen gældende selvrisiko.

Hvis der ved reetablering efter en skybrudsskade i kælder vælges materialer der ikke er vandsugende, vil den ekstra selvrisiko ikke blive gjort gældende.

I tillæg til ovenstående gælder samtidig de generelle undtagelser benævnt i forsikringsbetingelser dog undtaget ovenstående pkt. 1 – 3.

### SELVRISIKO

#### Vasketøj

Kr. 500

#### Pludselig skade

Kr. 2.000

#### Ladestandere

Kr. 3.000, dog kr. 10.000 ved hærværksskader

#### Vand-, rør- og stikledning- og udvidet vandskade

Kr. 13.000. Hvis der er valgt en højere selvrisiko, er denne gældende.

#### Ansvar - lånt materiel

Kr. 5.000

#### Byggesager

Kr. 10.000, for huslejetab og meromkostninger i forbindelse med byggesager gælder 7 døgn's karens tid

Denne beskrivelse af dækningsomfang skal ses som et sammendrag af forsikringsbetingelserne, hvorfor ikke alle dele af betingelserne er omtalt eller nævnt heri.

# ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

ENERGIMÆRKE OG FORSLAG TIL ENERGIFORBEDRINGER

Denne rapport indeholder bygning 1 iht BBR.  
Erdalsvej 2A  
2600 Glostrup

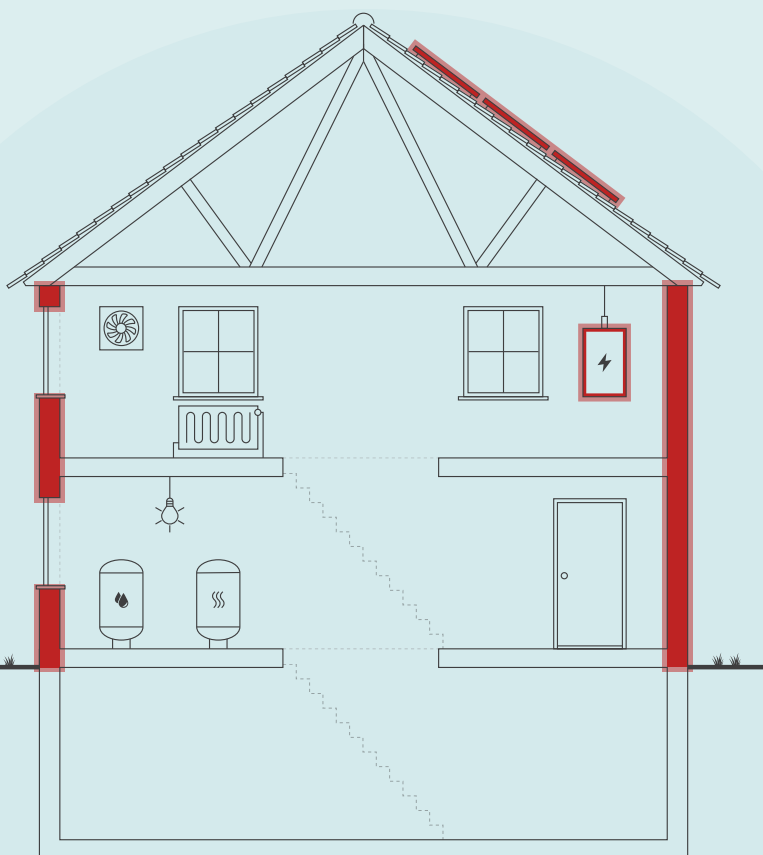
DIN BYGNING HAR  
ENERGIMÆRKE



Du betaler hvert år **10.500 kr.**  
mere, end du behøver i energjudgifter\*

## ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

- 1 Montage af nye solceller**  
 Årlig besparelse: 2.900 kr.  
 Investering: 28.800 kr.
- 2 Montage af ny cirkulationspumpe**  
 Årlig besparelse: 300 kr.  
 Investering: 2.400 kr.
- 3 Indvendig efterisolering af massive ydervægge med 50 mm**  
 Årlig besparelse: 6.900 kr.  
 Investering: 259.700 kr.



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

## BYGNINGENS ENERGIFORBRUG\*

|                        | I DAG      | EFTER RENTABLE<br>TILTAG | DU SPARER<br>ÅRLIGT |
|------------------------|------------|--------------------------|---------------------|
| Fjernvarme             | 56.600 kr. | 49.300 kr.               | 7.300 kr.           |
| El til andet           | 33.200 kr. | 30.000 kr.               | 3.200 kr.           |
| Overskud fra solceller | 0 kr.      | 0 kr.                    | 0 kr.               |
| Samlet energjudgift    | 89.800 kr. | 79.300 kr.               | 10.500 kr.          |
| Samlet CO2-udledning   | 5,97 ton   | 4,76 ton                 | 1,21 ton            |

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

## BYGNINGENS PLACERING PÅ ENERGIMÆRKNINGSSKALAEN



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.

### MONTAGE AF NYE SOLCELLER

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



**Besparelse**  
2.900 kr./årligt



**CO2-reduktion**  
320 kg./årligt



**Investering**  
28.800 kr.



**Renoveringstid**  
Fra 1 uge til 2 uger

### MONTAGE AF NY CIRKULATIONS Pumpe

- 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 "Ny cirkulationspumpe"
- 3 Læs mere om den konkrete energiforbedring på [www.spareenergi.dk/ny-cirkulationspumpe](http://www.spareenergi.dk/ny-cirkulationspumpe)
- 4 Indhent et eller flere tilbud på energiforbedringen, udvælg den løsning, der passer dig bedst, og begynd din energiforbedring.



**Besparelse**  
300 kr./årligt



**CO2-reduktion**  
22 kg./årligt



**Investering**  
2.400 kr.



**Renoveringstid**  
Op til 2 dage

### INDVENDIG EFTERISOLERING AF MASSIVE YDERVÆGGE MED 50 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-ydervæg-indefra](http://www.spareenergi.dk/isolering-af-tung-ydervæg-indefra)
- 4 Indhent et eller flere tilbud på energiforbedringen, udvælg den løsning, der passer dig bedst, og begynd din energiforbedring.



**Besparelse**  
6.900 kr./årligt



**CO2-reduktion**  
817 kg./årligt



**Investering**  
259.700 kr.



**Renoveringstid**  
Mere end 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](http://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](http://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

Erdalsvej 2A  
2600 Glostrup

#### Energimærkningsnummer

311812219

#### Gyldighedsperiode

18. februar 2025 - 18. februar 2035

#### Udarbejdet af

TÜV SÜD Domutech A/S  
CVR-nr.: 35047301

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

SIDE 3 - BILAG

| RENTABLE RENOVERINGSFORSLAG                                                                                                           |                      |             |                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|-------------------------------------------------|
| RENOVERINGSFORSLAG                                                                                                                    | ÅRLIG<br>BESPARELSE* | INVESTERING | REDUKTION I<br>ÅRLIGT UDLEDT<br>CO <sub>2</sub> |
| <b>MASSIVE YDERVÆGGE</b><br>Indvendig efterisolering af massive ydervægge med 50 mm                                                   | 6.900 kr.            | 259.700 kr. | 817 kg CO <sub>2</sub>                          |
| <b>VARMTVANDSRØR</b><br>Isolering af brugsvandsrør og cirkulationsledning op til 50 mm                                                | 500 kr.              | 10.100 kr.  | 52 kg CO <sub>2</sub>                           |
| <b>VARMTVANDSPUMPER</b><br>Montage af ny cirkulationspumpe                                                                            | 300 kr.              | 2.400 kr.   | 22 kg CO <sub>2</sub>                           |
| <b>SOLCELLER</b><br>Montage af nye solceller                                                                                          | 2.900 kr.            | 28.800 kr.  | 320 kg CO <sub>2</sub>                          |
| ANDRE FORSLAG DER KAN VÆRE RENTABLE, HVIS DE UDFØRES SAMMEN MED ANDRE RENOVERINGER                                                    |                      |             |                                                 |
| <b>LOFTRUM</b><br>Efterisolering af loftsrum med 200 mm isolering                                                                     | 800 kr.              |             | 86 kg CO <sub>2</sub>                           |
| <b>FLADT TAG</b><br>Efterisolering af fladt tag med 200 mm isolering, så den samlede isolering udgør 300 mm                           | 300 kr.              |             | 31 kg CO <sub>2</sub>                           |
| <b>YDERDØRE</b><br>Udskiftning af eksisterende yderdør uden energiglas                                                                | 200 kr.              |             | 22 kg CO <sub>2</sub>                           |
| <b>ETAGEADSKILLELSE</b><br>Isolering af uisoleret gulv mod uopvarmet uopvarmet kælder med indblæsning af granulat i ca 100 mm hulrum. | 1.300 kr.            |             | 146 kg CO <sub>2</sub>                          |
| <b>VARMERØR</b><br>Isolering af varmerør op til 50 mm i kælderen                                                                      | 200 kr.              |             | 20 kg CO <sub>2</sub>                           |

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

#### Adresse

Erdalsvej 2A  
2600 Glostrup

#### Energimærkningsnummer

311812219

#### Gyldighedsperiode

18. februar 2025 - 18. februar 2035

#### Udarbejdet af

TÜV SÜD Domutech A/S  
CVR-nr.: 35047301

# FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

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

Rapporten giver et overblik over de energimæssige forbedringer af bygningen, som er rentable at gennemføre eller kan være rentable, hvis de udføres sammen med andre renoveringer. Rapporten beskriver hvad forbedringerne går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO<sub>2</sub> man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger ud fra det beregnede energibehov.

## DERFOR SKAL DU GENNEMFØRE ENERGIFORBEDRINGER:



### BEDRE INDEKLIMA

Energiforbedringer kan have en positiv betydning for indeklimaet.



### VARMERE OVERFLADER

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



### ØGET KOMFORT

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



### MINDRE TRÆK

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

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

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

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



### BRUG AF BYGNINGEN

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



### INDENDØRSTEMPERATUR

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



### VARMTVANDSFORBRUG

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



### VEJRFORHOLD

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

#### Adresse

Erdalsvej 2A  
2600 Glostrup

#### Energimærkningsnummer

311812219

#### Gyldighedsperiode

18. februar 2025 - 18. februar 2035

#### Udarbejdet af

TÜV SÜD Domutech A/S  
CVR-nr.: 35047301



## BYGNINGSBESKRIVELSE / Erdalsvej 2A, 2600 Glostrup

## ADRESSE

Erdalsvej 2A, 2600 Glostrup

## BYGNINGENS ANVENDELSE I FØLGE BBR

Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (140)

|                                             |                                              |                                             |                                                |                                             |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| KOMMUNE NR.<br>161                          | BFE NR.<br>2118148                           | BYGNINGS NR.<br>1                           | BOLIGAREAL I BBR<br>317 m <sup>2</sup>         | ERHVERVSAREAL I BBR<br>84 m <sup>2</sup>    |
| OPFØRELSESÅR<br>1939                        | OPVARMET BYGNINGSAREAL<br>401 m <sup>2</sup> | HERAF TAGETAGE OPVARMET<br>0 m <sup>2</sup> | HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET<br>0 m <sup>2</sup> | UOPVARMET KÆLDERETAGE<br>110 m <sup>2</sup> |
| ÅR FOR VÆSENTLIG RENOVERING<br>Ikke angivet | VARMEFORSYNING<br>Fjernvarme                 | SUPPLERENDE VARME<br>Ingen                  |                                                |                                             |

**C**

ENERGIMÆRKE

**C**

ENERGIMÆRKE EFTER RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

**B**

ENERGIMÆRKE EFTER ALLE BESPARELSESFORSLAG

## BYGNINGENS BEREGNEDE ENERGIBEHOV

## Opvarmning

|                              |                            |                                                                     |
|------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| FORSYNINGSFORM<br>Fjernvarme | VARMEBEHOV I kWh<br>53.060 | OMREGNET TIL ENERGIENHED FOR FORSYNINGSFORM<br>53,06 MWh fjernvarme |
|------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|

## Andre energibehov

|                      |        |
|----------------------|--------|
| EL TIL ANDET*        | kWh    |
| El til bygningsdrift | 377    |
| El til forbrug       | 12.434 |

\*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

Erdalsvej 2A  
2600 Glostrup

## Energimærkningsnummer

311812219

## Gyldighedsperiode

18. februar 2025 - 18. februar 2035

## Udarbejdet af

TÜV SÜD Domutech A/S  
CVR-nr.: 35047301

## ANVENDTE ENERGIPRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Anvendte energipriser ved beregning af  
energibesparelserne i denne rapport:

### Fjernvarme

541 kr. pr. MWh

Fast afgift: 27.795 kr. pr. år

### Elektricitet til andet end opvarmning

2,59 kr. pr. kWh

Fjernvarmeprisen er anvendt fra nyeste tariffblad 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  
byggningsrenovering 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  
Bryggernes plads 2 ST  
1799 København V

[www.domutech.dk](http://www.domutech.dk)

kontakt@domutech.dk

tlf. 60 555 444

Ved energikonsulent  
Sebastian Overvad Hansen

## RAPPORTENS GYLDIGHED

Gyldig fra 18. februar 2025 til den 18. februar 2035

## 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

Erdalsvej 2A  
2600 Glostrup

### Energimærkningsnummer

311812219

### Gyldighedsperiode

18. februar 2025 - 18. februar 2035

### 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>

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/m<sup>2</sup>) er et udtryk for bygningens energimæssige status og danner dermed energimærket.

#### GENERELLE KOMMENTARER:

Ejendommen er et flerfamilieshus i 3 plan, opført i 1939.

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 energirenoeringen 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 energirenoeringen 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.

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.

#### Adresse

Erdalsvej 2A  
2600 Glostrup

#### Energimærkningsnummer

311812219

#### Gyldighedsperiode

18. februar 2025 - 18. februar 2035

#### Udarbejdet af

TÜV SÜD Domutech A/S  
CVR-nr.: 35047301

#### KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det registrerede opvarmede areal svarer til boligarealet angivet i BBR-ejeroplysningsskemaet/[www.ois.dk](http://www.ois.dk).

-----

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.

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

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

De rentable forslag fremgår med en investeringspris.

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

## TAG OG LOFT

### LOFTRUM

#### STATUS

Loftsrums er isoleret med 200 mm indblæst papiruld. Isoleringsforholdet i konstruktionen er målt i forbindelse med besigtigelsen.

#### RENOVERINGSFORSLAG

Efterisolering af loftsrums med 200 mm isolering. Eksisterende isolering bevares, så der efter fremtidige forhold er isoleret med 400 mm. Inden isolering af loftsrums igangsættes, skal det undersøges nærmere, om de eksisterende konstruktioner er tilstrækkeligt tætte, så korrekt udførelse sikres. Der etableres ny gangbro i tagrummet, eller hvis der findes en eksisterende, skal denne hæves til de nye isoleringsforhold.

#### ÅRLIG BESPARELSE

800 kr.

#### INVESTERING

### FLADT TAG

#### STATUS

Det flade tag vurderes isoleret med 100 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra byggeskik og krav gældende på opførelsestidspunktet.

#### RENOVERINGSFORSLAG

Eksisterende tag efterisoleres udvendigt med 200 mm trædefast isolering, så den samlede mængde udgør 300 mm isolering. Den nye tagflade skal have en taghældning på mindst 1:40. Eksisterende tagbeklædning rengøres og efterses for evt. skader, der i så fald skal udbedres. Herved sikres et tæt underlag, der kan fungere som dampspærre i den nye konstruktion. Forudsætningen herfor er, at den eksisterende dampspærre er perforeret. Inden pap- og efterisoleringsarbejdet udføres, skal det eksisterende tag være helt tør og uden lunger eller buler. Hvis det eksisterende tag er udført med ventilationsspalte mellem isoleringslag og tagbeklædning, skal spalten lukkes effektivt for ikke at miste effekten af efterisoleringslaget. Hvis det eksisterende tag er vådt, dvs. træfugten er over 15-17 %, skal ventilationsspalten forblive åben, indtil konstruktionen er tør, anslået efter et år. Tagkonstruktionen skal udføres med effektivt afvandingssystem til regnvand. Det anbefales, at det udføres med synlige nedløbsrør og tagrender af hensyn til senere inspektion.

#### ÅRLIG BESPARELSE

300 kr.

#### INVESTERING

#### Adresse

Erdalsvej 2A  
2600 Glostrup

#### Energimærkningsnummer

311812219

#### Gyldighedsperiode

18. februar 2025 - 18. februar 2035

#### Udarbejdet af

TÜV SÜD Domutech A/S  
CVR-nr.: 35047301

## YDERVÆGGE

### HULE YDERVÆGGE

**STATUS**

Ydervægge på 2.sal er udført som 36 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er efterisoleret med Supafil. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ved besigtigelsen.

### MASSIVE YDERVÆGGE

**STATUS**

Ydervægge ved bygning mod nord (værksted) består af 30 cm massiv og uisoleret teglvæg. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra byggeskik og krav gældende på opførelsestidspunktet.

Ydervægge ved stue plan består delvis af 48 cm massiv og uisoleret teglvæg. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.

Ydervægge ved 1.sal består af 36 cm massiv og uisoleret teglvæg. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.

**RENOVERINGSFORSLAG**

Indvendig efterisolering med 50 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**

6.900 kr.

**INVESTERING**

259.700 kr.

## VINDUER, OVENLYS OG DØRE

### FACADEVINDUER

**STATUS**

Vinduerne er monteret med tolags energirude.

### YDERDØRE

**STATUS**

Massiv yderdør er med isolerede fyldninger og beklædning på begge sider.

Yderdør monteret med tolags termorude.

**Adresse**

Erdalsvej 2A  
2600 Glostrup

**Energimærkningsnummer**

311812219

**Gyldighedsperiode**

18. februar 2025 - 18. februar 2035

**Udarbejdet af**

TÜV SÜD Domutech A/S  
CVR-nr.: 35047301

| RENOVERINGSFORSLAG                                                                                                                                                                                                                                           | ÅRLIG BESPARELSE | INVESTERING |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|
| Eksisterende døre uden energiruder foreslås udskiftet til nye døre med trelags energiruder, energiklasse A. Inden hele døren udskiftes kan det overvejes om man kan nøjes med at skifte selve ruden, en evt. udgift til dette er ikke indeholdt i forslaget. | 200 kr.          |             |

## GULVE

### TERRÆNDÆK

#### STATUS

Terrændæk er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet er isoleret med 50 mm trædefast mineraluld under betonen og letklinker som kapillarbrydende lag. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ved besigtigelsen.

### ETAGEADSKILLELSE

#### STATUS

Gulv mod uopvarmet kælder udført som trægulve med lerindskud, vurderes uisoleret. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra byggeskik og krav gældende på opførelsestidspunktet.

| RENOVERINGSFORSLAG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ÅRLIG BESPARELSE | INVESTERING |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|
| Isolering af uisoleret gulv mod uopvarmet kælder med ca. 100 mm mineraluldsgranulat i hulrum. Opmærksomheden henledes generelt på risici for kraftige fugtproblemer og skimmelsvamp ved for store isoleringsmængder uden den nødvendige mængde ventilation heraf. Selv med en beskeden isolering skal der sikres optimal ventilation i krybekælderen. | 1.300 kr.        |             |

## VENTILATION

### VENTILATION

#### STATUS

Der er naturlig ventilation i hele bygningen.

## VARMEANLÆG

### FJERNVARME

#### STATUS

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

## VARMEPUMPER

### STATUS

Der er ingen varmepumpe i bygningen.

## VARMEFORDELING

### VARMEFORDELING

### STATUS

Opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Ved energimærkning anvendes dimensionerede drifttemperaturer ud fra anlægstypen i henhold til Energistyrelsens retningslinjer.

### VARMERØR

### STATUS

Varmerør er udført som stålrør. Varmerørene er isoleret med 20 mm isolering.

### RENOVERINGSFORSLAG

Isolering af varmerør op til 50 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter.

### ÅRLIG BESPARELSE

200 kr.

### INVESTERING

### VARMEFORDELINGSPUMPER

### STATUS

I varmeanlægget er der monteret en fordelingspumpe, af fabrikat Grundfos, type Magna3. Pumpen har en maksimal effekt på 180 Watt.

### AUTOMATIK

### STATUS

Der er monteret termostatventiler til regulering af korrekt rumtemperatur.

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 varmekredsløbspumper.

### Adresse

Erdalsvej 2A  
2600 Glostrup

### Energimærkningsnummer

311812219

### Gyldighedsperiode

18. februar 2025 - 18. februar 2035

### Udarbejdet af

TÜV SÜD Domutech A/S  
CVR-nr.: 35047301

## VARMT BRUGSVAND

### VARMT BRUGSVAND

**STATUS**

I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m<sup>2</sup> opvarmet etageareal pr. år.

### VARMTVANDSRØR

**STATUS**

Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder er udført som stålrør. Rørene er isoleret med 50 mm isolering.

Brugsvandsrør med cirkulation er udført som stålrør. Rørene er isoleret med 20 mm isolering.

**RENOVERINGSFORSLAG**

Isolering af brugsvandsrør og cirkulationsledning op til 50 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter.

**ÅRLIG BESPARELSE**

500 kr.

**INVESTERING**

10.100 kr.

### VARMTVANDSPUMPER

**STATUS**

I brugsvandsanlægget er der monteret en cirkulationspumpe, af fabrikat Grundfos, type UPS 25-60 B. Pumpen har en maksimal effekt på 70 Watt.

**RENOVERINGSFORSLAG**

Der foreslås montage af ny pumpe til brugsvandscirkulation. Det vurderes at den eksisterende cirkulationspumpe kan udskiftes til en mere effektiv cirkulationspumpe.

**ÅRLIG BESPARELSE**

300 kr.

**INVESTERING**

2.400 kr.

### VARMTVANDSBEHOLDER

**STATUS**

Varmt brugsvand produceres i 300 l varmtvandsbeholder, isoleret med 50 mm skumisolering. Beholderen er placeret i kælderen.

**Adresse**

Erdalsvej 2A  
2600 Glostrup

**Energimærkningsnummer**

311812219

**Gyldighedsperiode**

18. februar 2025 - 18. februar 2035

**Udarbejdet af**

TÜV SÜD Domutech A/S  
CVR-nr.: 35047301

## EL

### BELYSNING

#### STATUS

Belysning i kælderen består af LED. Belysningen styres med bevægelsesmeldere.

Belysning i trappeopgange består af LED pære. Belysningen styres med bevægelsesmeldere eller trappeautomat.

### SOLCELLER

#### STATUS

Der er ingen solceller på bygningen.

#### RENOVERINGSFORSLAG

Montering af solceller på tagflade/stativ på jord. Det er vigtigt at placere solcellerne i en orientering, som sikrer mest muligt solskinstimer.

For at opnå optimal virkningsgrad er det vigtigt at sikre at der ikke er unødigt skyggepåvirkning fra udekommende faktorer, som fx trækrøner.

Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. En eventuel udgift til dette er ikke medtaget i forslaget økonomi.

Det bør ligeledes undersøges om lokale bestemmelser tillader at montere solceller.

#### ÅRLIG BESPARELSE

2.900 kr.

#### INVESTERING

28.800 kr.

#### Adresse

Erdalsvej 2A  
2600 Glostrup

#### Energimærkningsnummer

311812219

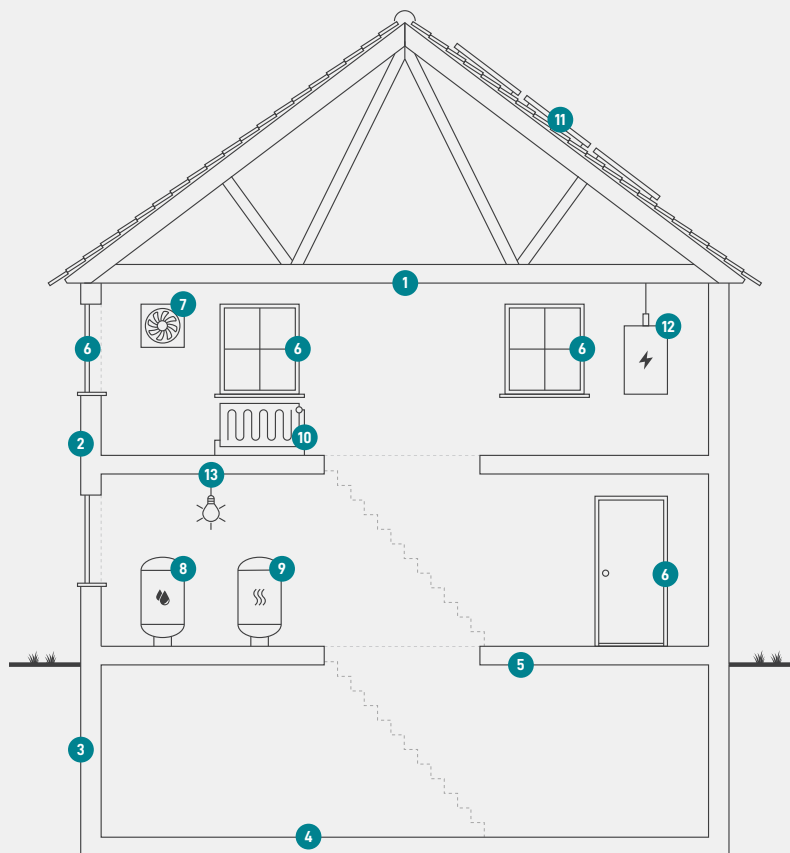
#### Gyldighedsperiode

18. februar 2025 - 18. februar 2035

#### Udarbejdet af

TÜV SÜD Domutech A/S  
CVR-nr.: 35047301

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



1

### Tag og loft

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

2

### Ydervægge

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

3

### Kælderydervægge

Bygningens kælderydervægge, som vender mod jorden.

4

### Kældergulv

Bygningens nederste del af klimaskærmen i bygninger med opvarmet kælder.

5

### Etageadskillelse og gulv

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

6

### Vinduer/døre

Bygningens facadevinduer og yderdøre.

7

### Ventilation

Bygningens ventilationsanlæg og ventilationskanaler.

8

### Varmt brugsvand

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

9

### Varmeanlæg

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

10

### Varmefordeling

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

11

### Solenergi

Bygningens solenergi, f.eks. solvarme og solceller.

12

### El og teknik

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

13

### Belysning

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

#### Adresse

Erdalsvej 2A  
2600 Glostrup

#### Energimærkningsnummer

311812219

#### Gyldighedsperiode

18. februar 2025 - 18. februar 2035

#### Udarbejdet af

TÜV SÜD Domutech A/S  
CVR-nr.: 35047301

# ENERGIMÆRKE

FOR BYGNINGEN

**Denne rapport indeholder bygning 1 iht BBR.  
Erdalsvej 2A  
2600 Glostrup**

Større bygninger over 600 m<sup>2</sup>, 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 18. februar 2025 til den 18. februar 2035  
Energimærkningsnummer: 311812219

A/B Erdalsvej  
Att: Kenneth Linde  
Erdalsvej 2 A-B-C, Hovedvejen 62  
2600 Glostrup

## **TILSTANDSRAPPORT**

### **A/B Erdalsvej**



**Sagsnr: 18.003 Dato: 24.09.2018**

## Ejendommensoplysninger

### Kort beskrivelse af ejendommen

Ejendommen tilhørende Andelsboligforening Erdalsvej . Etageejendommen med 3 etager fra år 1939 og anvendes til beboelse.

Ejendommen er med fuld kælder under hele bygningen, og anvendes til pulterrum, vaskerum, cykelkælder og varmecentral.

Tagkonstruktionen er tagpap på krydsfiner på gitterspær. Gade,- og gårdfacaden fremstår som blank murværk.

Bygningens vinduer er med 2 lagstermo vinduer.

Ejendommen har et anex/værksted i to etager.  
Tilslutning: fjernvarme

---

### Ejendomsoplysninger gældende pr 18.09.2018

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Ejendomsnummer      | 11827                         |
| Kommunenavn         | Glostrup                      |
| Foreningsnavn       | AB Erdalsvej                  |
| Adresse             | Erdalsvej 2A-C, Hovedvejen 62 |
| Mat.nr.             | 1tm                           |
| Opført år.          | 1939                          |
| Om/tilbygningsår    |                               |
| Grundareal          |                               |
| Antal bygninger     | 2                             |
| Bebygget areal      | 425                           |
| Boligareal          | 1049                          |
| Erhvervsareal       | 84                            |
| Kælderareal         | 354                           |
| Etager              | 3                             |
| Andre Bygningsareal |                               |

## **Forudsætninger:**

Nærværende rapport er skrevet på baggrund af en besigtigelse af ejendommen, hvor der har været adgang til enkelte lejligheder. Der har ved gennemgangen været adgang til kælder og fyrrum, dog ikke til aflåste pulterrum. I rapporten er der fastlagt et generelt kvalitetsniveau som vil være typisk for ejendommen af lignende standard.

Denne standard vil kunne ændres ved en samlet vurdering af vedligeholdelsesarbejderne.

Ejendommen er besigtiget ved visuel bedømmelse uden destruktive indgreb. Plan1 Cobblestone Architects har modtaget supplerende materiale (energimærke attest) og vedligeholdelsesplan.

## **Opfølgning**

I forbindelse med rapporten kan der være behov for yderligere uddybning af enkeltpunkter m.v. ligesom ønsker måske ikke er nævnt.

Tegnestuen står gerne til disposition for yderligere afklaring.

## **Økonomi**

I rapporten er der angivet priser for udførelse af forskellige arbejder på ejendommen.

Priserne er overslagspriser, men kan ved tilbud fra min. 3-4 entreprenører lægges 100% fast, såfremt der bliver taget beslutning om at arbejderne bør udføres.

De angivne priser er inkl. moms og teknikerhonorar samt uforudselige udgifter på 10%

## Konklusion

Efter endt gennemgang af ejendommen må det konkluderes, at der er i nogen grad er behov for diverse renoveringsarbejder. Enkelte arbejder vurderes mere presserende end andre og vil fremstå i tilstandsrapportens budget.

Det anslås, at de mest aktuelle arbejder vedr. ejendommen ligger omkring facaden.

Tagkonstruktion er i normal stand med en nyere tagbelægning som har ca. 20 års levetid tilbage. Tagrender og nedløb er udskiftede i forbindelse med udskiftning af tagbelægningen og er i normal stand, dog den ene tagrende på gavlen er defekt og skal udskiftes.

Ejendommens vinduer er 2 lags termovinduer som skal vedligeholdes indenfor perioden. Der er ca. 15-20 års levetid på vinduerne endnu med den rette løbende vedligehold.

Murværket er i normal stand dog med lidt skader omkring de franske altaner hvor der er en del jern overliggere som anses for koroderede, hvor fugerne er frostsprængte og murværket er skubbet ud af plan. Disse steder skal facaden undersøges nærmere.

Faldstammer og afløb er løbende blevet udskiftet, der mangler at blive udskiftet nogle faldstammer i ejendommen.

Gårdbelægningen i friarealerne er delvis belagt med fliser og resten er en græsplæne.

Det kan anbefales at få gennemført en tv inspektion af ejendommens kloakanlæg. (ledninger og brønde).

## ØKONOMISK OVERSICHT

| Økonomisk oversigt: Erdalsvej 2ABC                                                       |                     |                                                                                                                                                                                           |                  | Dato: 26.03.2018  |                |                |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| Plan1                                                                                    |                     |                                                                                                                                                                                           |                  | Projekt nr 18.003 |                |                |                |
| Post                                                                                     | Emne                |                                                                                                                                                                                           | Samlet udgift    | Udføres straks    | 2 -5 år        | 5-10 år        | 10-15 år       |
| 1.0                                                                                      | TAGVÆRK             | Udbedring af tagrender                                                                                                                                                                    | 11.393           | 11.393            |                |                |                |
| 2.0                                                                                      | KÆLDER/FUNDERING    | Etablering af ventilation                                                                                                                                                                 | 23.250           | 23.250            |                |                |                |
| 3.0                                                                                      | FACADER/SOKKEL      | Udbedring af sokkel, fuger, udskiftning af sten og skifer sålbænke. Udbedring af 2 stk. Overligger. Overflade behandling af jerndrager under karnap. Overfladebehandling af altan rækværk | 115.940          | 115.940           |                |                |                |
| 4.0                                                                                      | VINDUER             | Malerbehandling af vinduer mod gade                                                                                                                                                       | 322.400          |                   | 176.700        |                |                |
|                                                                                          |                     | Malerbehandling af vinduer og altandøre mod gård                                                                                                                                          |                  |                   |                | 145.700        |                |
| 5.0                                                                                      | UDVENDIGE DØRE      | Malerbehandling af døre                                                                                                                                                                   | 41.850           |                   | 41.850         |                |                |
| 6.0                                                                                      | TRAPPER             | Malerbehandling af trappeopgange                                                                                                                                                          | 186.000          |                   |                | 186.000        |                |
| 7.0                                                                                      | PORTE               |                                                                                                                                                                                           | 0                |                   |                |                |                |
| 8.0                                                                                      | ETAGEADSKILLELSE    | Efterisolering af kælderloft                                                                                                                                                              | 127.875          |                   |                |                | 127.875        |
| 9.0                                                                                      | WC/BAD              |                                                                                                                                                                                           | 0                |                   |                |                |                |
| 10.0                                                                                     | KØKKENER            |                                                                                                                                                                                           | 0                |                   |                |                |                |
| 11.0                                                                                     | VARMEANLÆG          | Efterisolering af varmerør                                                                                                                                                                | 18.600           | 18.600            |                |                |                |
| 12.0                                                                                     | AFLØB               | Partielt udskiftning af faldstammer                                                                                                                                                       | 244.125          | 61.031            | 61.031         | 61.031         | 61.031         |
| 13.0                                                                                     | KLOAK               | Tv inspektion og rensning af brønde                                                                                                                                                       | 69.750           |                   | 69.750         |                |                |
| 14.0                                                                                     | VANDINSTALLATION    |                                                                                                                                                                                           | 0                |                   |                |                |                |
| 15.0                                                                                     | GASINSTALLATION     |                                                                                                                                                                                           | 0                |                   |                |                |                |
| 16.0                                                                                     | VENTILATION         | Rensning af ventilations kanaler                                                                                                                                                          | 27.900           |                   | 27.900         |                |                |
| 17.0                                                                                     | EL/SVAGSTRØM        |                                                                                                                                                                                           | 0                |                   |                |                |                |
| 18.0                                                                                     | ØVRIG OMBYG, ARB    |                                                                                                                                                                                           | 0                |                   |                |                |                |
| 19.0                                                                                     | PRIVATE FRIAREALER  |                                                                                                                                                                                           | 0                |                   |                |                |                |
| 20.0                                                                                     | BYGGEPLADS/STILLADS | Lift for udbedring af facade                                                                                                                                                              | 23.250           | 23.250            |                |                |                |
|                                                                                          |                     | Opstilling af stillads på gård og gade facade                                                                                                                                             | 316.216          |                   | 158.108        | 158.108        |                |
| Skønnet pris delarbejde                                                                  |                     |                                                                                                                                                                                           | <b>1.528.548</b> | <b>253.464</b>    | <b>535.339</b> | <b>550.839</b> | <b>188.906</b> |
| Byggepladsudgifter 10 %                                                                  |                     |                                                                                                                                                                                           | 152.855          | 25.346            | 53.534         | 55.084         | 18.891         |
| Totalt sumering                                                                          |                     |                                                                                                                                                                                           | <b>1.681.403</b> | <b>278.810</b>    | <b>588.873</b> | <b>605.923</b> | <b>207.797</b> |
| Årligt vedligeholdelsesbeløb incl. Moms.                                                 |                     |                                                                                                                                                                                           |                  |                   |                |                |                |
| Der skal afsættes 125 kr. inkl. moms pr. m2 boligareal pr. år til almindelig vedligehold |                     |                                                                                                                                                                                           |                  |                   |                |                |                |

-Økonomiskemaet er del af en samlet rapport udarbejdet for ejendommen .

-Årligt vedligeholdelsesbeløb er gældende under forudsætning af, at alle arbejder i kolonne 1 og 2 udføres.

-Det forudsættes, at alle stilladsafhængige arbejder udføres samtidigt eller opdeles iht. opdeling.

-Økonomisk oversigt er inkl. moms, teknikerhonorar, og uforudsigelige udgifter.

- Ved besigtigelse var der ikke adgang til taget. Tilstanden af taget kunne ikke vurderes. Det vurderes dog at taget er i rimelig stand da tagbelægningen er udskiftet i 2002.

## **Energi optimering**

Af energi og driftmæssige forslag anbefales det at kælderloft efterisoleres for at øge indeklimate komforten i stue lejlighederne samt bidrage til lavere energi forbrug.

Endvidere henvises der til energimærkerapporten for yderligere energitiltag.

## **Vision/optimering**

Der er mulighed for at etablere altaner på facaden mod gården da der allerede er etableret franske altander hvis rækværk trænger til renovering.

Etablering af altaner vil give en forøget værdi både til hele ejendommen men specielt også til hver af lejlighederne.

## Registrering:

**1.0 TAGVÆRK**

## Tilstand

Tagkonstruktion er udført som gitterspær, hvor den oprindelige tagbelægning er blevet udskiftet med tagpap på krydsfiner.

Tagrender og tagnedløb er udførte i zink og er i normalstand.

Dog er den ene tagrende mod gavlen gået i stykker og skal udskiftes hurtigst muligt.

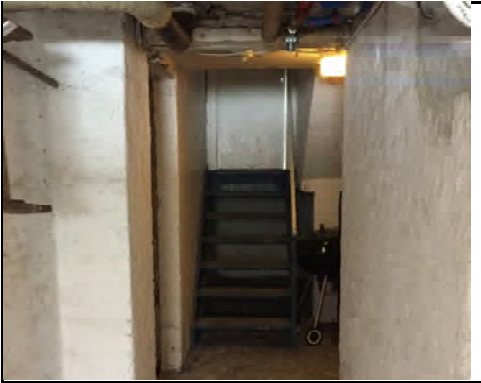
Det var ikke muligt at se på taget fra taglem da denne ikke kunne åbnes.

**Opretning:**

Udskiftning af defekt tagrende.

Skønnet opretning i kr,-

11.393

**2.0 KÆLDER/FUNDERING**

## Tilstand

Trappen ned til kælderen er i normal stand.

Kælderen er ikke nok ventileret og der er en stor risiko for at kældervægge ikke kan udtørre, hvis der ikke er nok luft til at bortventilere fugten i/på væggene væk, hvilket resulterer bl.a. i fugt og dermed risiko for skimmel i stueetage, samt nedbrydning af etagebjælker og bærejern.

Det anbefales at der etableres riste i kældervinduerne.

**Opretning:**

Ventilering af kælder.

Skønnet opretning i kr,-

23.250

**Registrering:****3.0 Facader/Sokkel****Tilstand**

Ejendommens facader er i fin stand og udført med røde teglsten til gård og gade, der kunne konstateres 2 revner over de franske altandøre på gårdfacaden som skyldes nok koroderede jern.

På facaderne kunne der konstateres en del porøse og udvaskede fuger, samt beskadigede sten i bunden af gade facaden, fra saltning om vinteren.

Ejendommenes sålbænke er udført i skifer mod gård og gade, der er flere steder hvor sålbænkerne er revnet eller afskallet(knækket) i skiferen. hvilket gør at vand løber ned langs facaden og opfugter muren.

Generelt er alle sokler i nogen lunde stand, der ses et par revner på sokkelen enkelte steder, hvilket antyder at regnvand, kan opfugte sokkel i længere perioder.

**Opretning:**

Udbedring af facade og sokkel samt udskiftning af defekte sålbænke.

**Skønnet opretning i kr,-****115.940****4.0****Vinduer****Tilstand**

Ejendommens vinduer og altandøre er 2 lags termovinduer i træ. Vinduerne er i normal stand og skal løbende vedligeholdes.

**Opretning:**

Vedligeholdelse af vinduer.

**Skønnet opretning i kr,-****322.400**

**Registrering:****5.0 UDVENDIGEDØRE****Tilstand**

Der blev ikke konstateret store skader på udv. døre, dog trænger de fleste døre til snedker og malermæssig vedligeholdelse.

**Opretning:**

Snedker og malermæssig vedligeholdelse.

**Skønnet opretning i kr,-**

**41.850**

**6.0****TRAPPER****Tilstand**

Ejendommens hovedtrapper ses at være i udmærket stand. Hovedtrapperne er blevet vedligeholdt løbende og de er også belagte med slidstærk linoleum.

**Opretning:**

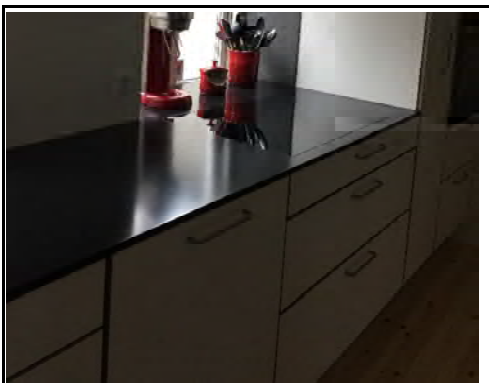
Malerbehandling af hovedtrappeopgange.

**Skønnet opretning i kr,-**

**186.000**

**Registrering:****7.0 PORTE**

Der forefindes ingen porte.

**8.0 ETAGEADSKILLESE****Tilstand**

Etageadskillelse i boliger med overflade af eksisterende pudsede rør vævede lofter er i normal stand. Vedligeholdelse påhviler andelshaverne.

Det kan anbefales at man får undersøgt om etagedæk mellem lejligheder er isoleret, det giver en bedre lyd og varme isolering.

Kælderen mangler isolering af etagedækket fra kælder og op til stueetagen.

**Opretning:**

Efterisolering i kælder.

**Skønnet opretning i kr,-**

**127.875**

**Registrering:****9.0 WC/BAD****Tilstand**

Vedligeholdelse påhviler andelshaverne, flere beboer har selv udskiftet badeværelse (nye vægge, gulve og nedhængte lofter.) Det er væsentligt at der ved overdragelse af andelsboligerne sikres at væg og gulvfuger er intakte og at disse hyppigt tilses.

**Opretning:**

Der er medtaget et pris på ophugning af 4 stk. gulv ned til bærejern, udbedring samt reetablering.

**Skønnet opretning i kr,-**

0

**10.0****KØKKENER****Tilstand**

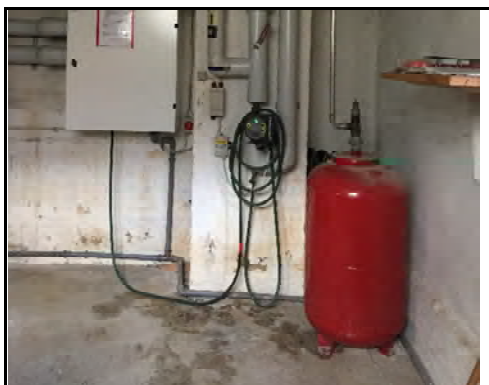
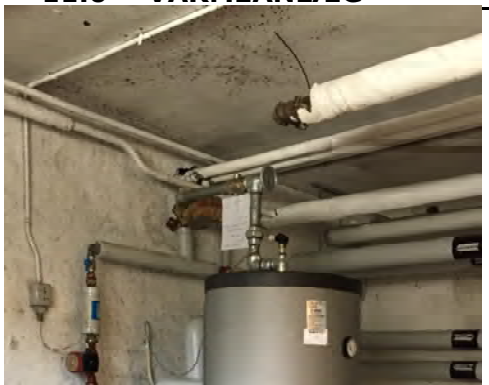
Vedligeholdelse påhviler andelshaverne og flere andelshavere har allerede udskiftet og moderniseret køkkenerne.

**Opretning:**

Ingen opretning.

**Skønnet opretning i kr,-**

0

**Registrering:****11.0 VARMEANLÆG****Tilstand**

Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er fra 2014 og er udført med isoleret varmeveksler og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet.

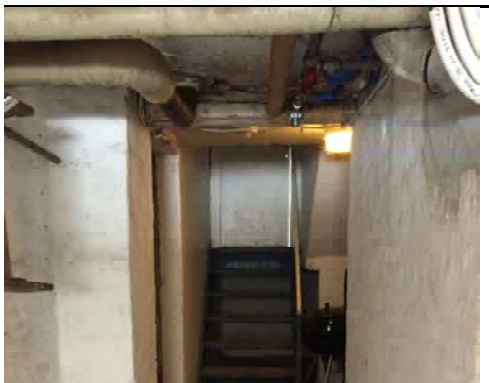
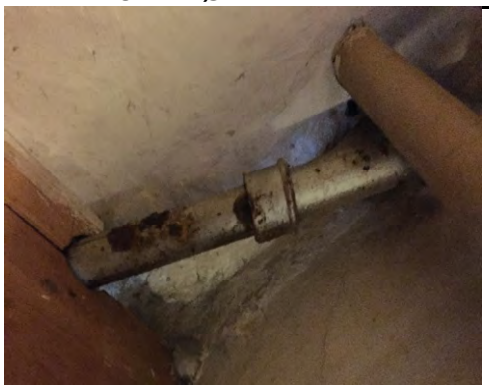
Varmt brugsvand produceret i en ca. 400 liters præisoleret varmtvandsbeholder. Tilslutningsrør og brugsvandsrør samt cirkulationsledning er isoleret med 40 mm isolering, dog er der strækninger hvor der mangler isolering.

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

På varmfordelingsanlægget er monteret en Grundfos Magna pumpe med effekt på 185 W.

**Opretning:**

Efterisolering af rør.

**Skønnet opretning i kr,-****18.600****12.0 AFLØB****Tilstand**

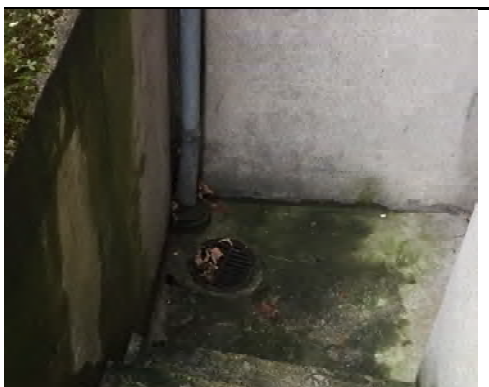
Faldstammerne og afløb er løbende blevet udskiftet, der mangler at blive udskiftet nogle af faldstammerne i ejendommen.

Faldstamme røret i en af opgangene er i materialet PVC. PVC har ikke de brandmæssige egenskaber som et støbejern, og skal derfor have en brandmanchet i alle de brandsektioner den gennembyrder.

**Opretning:**

Der er medtaget et pris på udskiftninger af de sidste 2 faldstammer og afløb i lejlighederne.

**Skønnet opretning i kr,-****244.125**

**Registrering:****13.0 KLOAK****Tilstand**

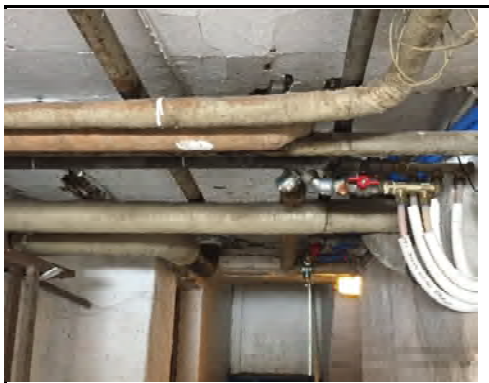
Det anbefales at få gennemført en tv inspektion af ejendommens kloakanlæg. (ledninger og brønde).

**Opretning:**

Rensning af brønde, TV inspektion.

**Skønnet opretning i kr,-**

**69.750**

**14.0 VANDINSTALLTION****Tilstand**

Ejendommens brugsvandsrør er ved besigtigelsen fundet i normal stand.

En del rør er efterisoleret, dog mangler enkelte rør i kælderen efterisolering. Vandrør er generelt udført i galvaniseret stål.

**Opretning:**

Evt. efterisolering udføres i forbindelse med efterisolering af varmerør.

**Skønnet opretning i kr,-**

**0**

**Registrering:****15.0 GASINSTALLATION****Tilstand**

HOFOR står selv for drift og vedligehold

**Opretning:**

Ingen bemærkninger.

Opretning i kr,-

0

**16.0 VENTILATION****Tilstand**

Ventilation er ført centralt over ejendommens tag og ses at være i normal stand.

Ejendommen har naturlig ventilation i bad og i køkken.

**Opretning:**

Det anbefales at få rensset ventilationskanalerne.

Skønnet opretning i kr,-

27.900

**Registrering:****17.0 EL/SVAGSTRØM****Tilstand**

I de enkelte lejligheder er monteret nyere relæ og målere.

El installationerne vurderes generelt til at være i god stand og normal løbende drift og vedligeholdelse kan ske.

**Opretning:****Skønnet opretning i kr,-**

0

**18.0 ØVRIGE OMBYG.ARB****Tilstand**

Der er mulighed for at udnytte tagrummet i anexet/værkstedet., hvis der efterisoleres jf. energirapporten.

**Opretning:** Efterisolering er ikke indregnet i

**Skønnet opretning i kr,-**

0

**Registrering:****19.0 PRIVATE FRIAREALER****Tilstand**

Gård- og gadebelægningen i friarealerne er i normal stand.

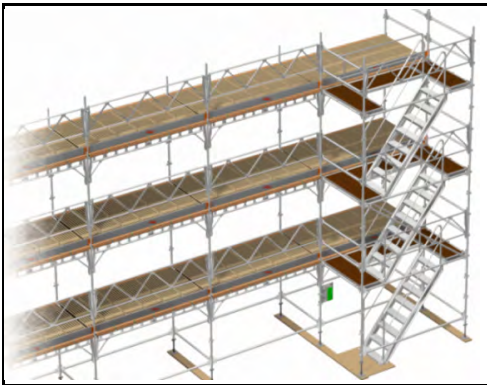
Arealerne skal løbende vedligeholdes og der sikres at der er fald fra bygningen mod afløb således at vandet føres væk fra ydermure.

**Opretning:**

Ingen opretning.

**Skønnet opretning i kr,-**

0

**20.0 BYGGEPLADS****Tilstand**

Der skal påregnes stilladsudgifter til facaderenovering og malerbehandling af vinduer.

**Skønnet opretning i kr,-**

339.466

# KALKULATIONSARK

| Kalkulationsark: Erdalsvej 2A-C |                             |                              | Index: 104 |       | Sag nr : 18.003 |             | Dato : 24.03.2018 |                |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------|-------|-----------------|-------------|-------------------|----------------|
| Pos:                            | Tagudskiftning              | Enhed:                       | Antal:     | a kr. | lalt:           | Tillæg      | Tillæg kr.        | Sum ialt:      |
| <b>1.0</b>                      | <b>Tagværk</b>              | <b>Samlet</b>                |            |       | <b>7.350</b>    | <b>0,55</b> | <b>4.043</b>      | <b>11.393</b>  |
| 1.1                             | Brandkamme                  | Ingen opretning              | lbm        | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| 1.2                             | Tagdækning                  | Ingen opretning              | m2         | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| 1.3                             | Tag vinduer                 | Ingen opretning              | stk        | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| 1.4                             | Aftræks- og faldørhætter    | Ingen opretning              | stk        | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| 1.5                             | Tagrender                   | Udskiftning af defekt stykke | lbm        | 3     | 450             | 7.350       | 4.043             | 11.393         |
| 1.6                             | Tagisolering                | Ingen opretning              | m2         | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| 1.7                             | Skorstene                   | Ingen opretning              | m2         | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| 1.8                             | Solceller                   | Ingen opretning              | m2         | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| <b>2.0</b>                      | <b>Kælder</b>               | <b>Samlet</b>                |            |       | <b>15.000</b>   | <b>0,55</b> | <b>8.250</b>      | <b>23.250</b>  |
| 2.1                             | Kælder                      | Ventilering                  | stk        | 20    | 750             | 15.000      | 8.250             | 23.250         |
| 2.2                             | Kælder trappe               | Ingen opretning              | stk        | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| 2.3                             | Kælderlofter                | Ingen opretning              | skøn       | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| 2.4                             | Kældervægge                 | Ingen opretning              | skøn       | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| 2.5                             | kældergulve                 | Ingen opretning              | m2         | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| <b>3.0</b>                      | <b>Facader</b>              | <b>Samlet</b>                |            |       | <b>74.800</b>   | <b>0,55</b> | <b>41.140</b>     | <b>115.940</b> |
| 3.1                             | Facader, murværk            | Udbedring, omfugning         | m2         | 10    | 600             | 6.000       | 3.300             | 9.300          |
|                                 |                             | Udbedring af jernoverligger  | stk        | 2     | 7.000           | 14.000      | 7.700             | 21.700         |
|                                 |                             | Udskiftning af sten          | stk.       | 30    | 300             | 9.000       | 4.950             | 13.950         |
| 3.2                             | Sokkel                      | Udbedring af puds            | skøn       | 6     | 1.000           | 6.000       | 3.300             | 9.300          |
| 3.3                             | Sålbænke                    | Skifer                       | stk        | 6     | 800             | 4.800       | 2.640             | 7.440          |
| 3.4                             | Jern drager ved karnap      | Overfladebehandling          | stk        | 1     | 5.000           | 5.000       | 2.750             | 7.750          |
| 3.5                             | Altaner                     | Malerbehandling af rækværk   | stk        | 6     | 5.000           | 30.000      | 16.500            | 46.500         |
| <b>4.0</b>                      | <b>Vinduer, altandør</b>    | <b>Samlet</b>                |            |       | <b>208.000</b>  | <b>0,55</b> | <b>114.400</b>    | <b>322.400</b> |
| 4.1                             | Vinduer 3 fag, mod gade     |                              |            |       |                 |             |                   |                |
|                                 | 21                          | Malerbehandling              | stk        | 21    | 3.000           | 63.000      | 34.650            | 97.650         |
|                                 | Vinduer 2 fag, mod gade     |                              |            |       |                 |             |                   |                |
|                                 | 21                          | Malerbehandling              | stk        | 15    | 2.000           | 30.000      | 16.500            | 46.500         |
|                                 | Vinduer 3 fag, mod gade ,   |                              |            |       |                 |             |                   |                |
|                                 | kælder                      | Malerbehandling              | stk        | 6     | 1.500           | 9.000       | 4.950             | 13.950         |
|                                 | Vinduer 2 fag, mod gade ,   |                              |            |       |                 |             |                   |                |
|                                 | kælder                      | Malerbehandling              | stk        | 6     | 1.000           | 6.000       | 3.300             | 9.300          |
|                                 | Vinduer 2 fag, mod gård     | Malerbehandling              | stk        | 29    | 2.000           | 58.000      | 31.900            | 89.900         |
|                                 | Vinduer 2 fag, mod gård ,   |                              |            |       |                 |             |                   |                |
|                                 | kælder                      | Malerbehandling              | stk        | 11    | 1.000           | 11.000      | 6.050             | 17.050         |
| 4.2                             | Vinduer erhverv             | Malerbehandling              | stk        | 6     | 1.000           | 6.000       | 3.300             | 9.300          |
| 4.3                             | Brystninger                 | Isolering                    | stk        | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| 4.4                             | Altandøre                   | Malerbehandling              | stk        | 10    | 2.500           | 25.000      | 13.750            | 38.750         |
| <b>5.0</b>                      | <b>Udvendige døre</b>       | <b>Samlet</b>                |            |       | <b>27.000</b>   | <b>0,55</b> | <b>14.850</b>     | <b>41.850</b>  |
| 5.1                             | Dør gård og gade            | Malerbehandling              | stk        | 9     | 3.000           | 27.000      | 14.850            | 41.850         |
| <b>6.0</b>                      | <b>Trapper</b>              | <b>Samlet</b>                |            |       | <b>120.000</b>  | <b>0,55</b> | <b>66.000</b>     | <b>186.000</b> |
| 6.1                             | Hovedtrapper                | Renovering                   | stk        | 3     | 40.000          | 120.000     | 66.000            | 186.000        |
| <b>7.0</b>                      | <b>Porte/Gennemgang</b>     | <b>Samlet</b>                |            |       | <b>0</b>        | <b>0,55</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>       |
| 7.1                             | Portrum                     | Ingen opretning              | m2         | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| 7.2                             | Dør i portrum               | Ingen opretning              | stk        | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| 7.3                             | Overflader i portrum        | Ingen opretning              | stk        | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| <b>8.0</b>                      | <b>Etageadskillelser</b>    | <b>Samlet</b>                |            |       | <b>82.500</b>   | <b>0,55</b> | <b>45.375</b>     | <b>127.875</b> |
|                                 | Kælder                      | Ingen opretning              | stk        | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| 8.1                             | Efterisolering i kælderloft | Isolering af hulrum          | m2         | 330   | 250             | 82.500      | 45.375            | 127.875        |
| <b>9.0</b>                      | <b>Wc/bad</b>               | <b>Samlet</b>                |            |       | <b>0</b>        | <b>0,55</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>       |
| 9.1                             | WC/Bad                      | Ingen opretning              | stk        | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| <b>10.0</b>                     | <b>Køkkener</b>             | <b>Samlet</b>                |            |       | <b>0</b>        | <b>0,55</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>       |
| 10.1                            | Køkkener                    | Ingen opretning              | stk        | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| <b>11.0</b>                     | <b>Varmeanlæg</b>           | <b>Samlet</b>                |            |       | <b>12.000</b>   | <b>0,55</b> | <b>6.600</b>      | <b>18.600</b>  |
| 11.1                            | isolering af rør            | isolering af rør             | skøn       | 1     | 12.000          | 12.000      | 6.600             | 18.600         |
| <b>12.0</b>                     | <b>Afløb</b>                | <b>Samlet</b>                |            |       | <b>157.500</b>  | <b>0,55</b> | <b>86.625</b>     | <b>244.125</b> |
| 12.1                            | Faldstammer                 | Partielt udskiftning         | skøn       | 2     | 75.000          | 157.500     | 86.625            | 244.125        |
| <b>13.0</b>                     | <b>Kloak</b>                | <b>Samlet</b>                |            |       | <b>45.000</b>   | <b>0,55</b> | <b>24.750</b>     | <b>69.750</b>  |
| 13.1                            | Brønde                      | Rensning                     | skøn       | 1     | 20.000          | 20.000      | 11.000            | 31.000         |
| 13.2                            | Tv inspektion               | Tv inspektion                | stk        | 1     | 25.000          | 25.000      | 13.750            | 38.750         |
| <b>14.0</b>                     | <b>Brugsvand</b>            | <b>Samlet</b>                |            |       | <b>0</b>        | <b>0,55</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>       |
| 14.2                            | Brugsvand                   | Ingen bemærkning             | stk        | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| <b>15.0</b>                     | <b>Gasinstallation</b>      | <b>Samlet</b>                |            |       | <b>0</b>        | <b>0,55</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>       |
| 15.1                            | Gasinstallation             | Ingen bemærkning             |            | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| <b>16.0</b>                     | <b>Ventilation bad</b>      | <b>Samlet</b>                |            |       | <b>18.000</b>   | <b>0,55</b> | <b>9.900</b>      | <b>27.900</b>  |
| 16.1                            | Udluftningskanaler          | Rensning                     | skøn       | 3     | 6.000           | 18.000      | 9.900             | 27.900         |
| 16.2                            | Mekanisk ventilation        | Ingen bemærkning             |            |       | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |
| <b>17.0</b>                     | <b>EL/svagstrøm</b>         | <b>Samlet</b>                |            |       | <b>0</b>        | <b>0,55</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>       |
| 17.1                            | EL/svagstrøm                | Ingen bemærkning             |            | 0     | 0               | 0,55        | 0                 | 0              |

|                               |                              |                  |      |          |            |                |             |                |                |
|-------------------------------|------------------------------|------------------|------|----------|------------|----------------|-------------|----------------|----------------|
| <b>18.0</b>                   | <b>Øvrigt ombygningsarb.</b> | <b>Samlet</b>    |      | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>       | <b>0,55</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| 18.2                          | Øvrigt ombygningsarb.        | Ingen bemærkning |      | 0        | 0          | 0              | 0,55        | 0              | 0              |
| <b>19.0</b>                   | <b>Private friarealer</b>    | <b>Samlet</b>    |      |          |            | <b>0</b>       | <b>0,55</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| 19.1                          | asfaltbelægning              | Ingen bemærkning | skøn | 0        | 0          | 0              | 0,55        | 0              | 0              |
| 19.2                          | værksted                     | Ingen bemærkning | skøn | 0        | 0          | 0              | 0,55        | 0              | 0              |
| <b>20.0</b>                   | <b>Byggeplads</b>            | <b>Samlet</b>    |      |          | <b>230</b> | <b>219.010</b> | <b>0,55</b> | <b>120.456</b> | <b>339.466</b> |
| 20.1                          | Lift for facade renovering   |                  | stk  | 1        | 15.000     | 15.000         | 0,55        | 8.250          | 23.250         |
| 20.1                          | Stillads                     |                  | m2   | 887      | 230        | 204.010        | 0,55        | 112.206        | 316.216        |
| <b>Sum:</b>                   |                              |                  |      |          |            |                | 986.160     | 0,55           | 542.388        |
| <b>Byggepladsudgifter 10%</b> |                              |                  |      |          |            |                |             |                | 152.855        |
| <b>Samlet sum</b>             |                              |                  |      |          |            |                |             |                | 1.681.402,80   |

- Økonomiskemaet er del af en samlet rapport udarbejdet for ejendommen .
- Årligt vedligeholdelsesbeløb er gældende under forudsætning af, at alle arbejder i kolonne 1 og 2 udføres.
- Det forudsættes, at alle stilladsafhængige arbejder udføres samtidigt eller opdeles iht. opdeling.

Tillæg er incl. teknikerhonorar, og uforudselige udgifter incl. Moms



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Erdalsvej 2A, 2600  
Glostrup

Rapport købt 22/09 2026  
Rapport færdig 22/09 2026

# Resumé

---

## Bygninger

### BBR-meddelelsen

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

### Energimærkning

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

### Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

### Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

### Byggesag

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

### 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?..... Ja

### Fredede bygninger

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

### Bevaringsværdi

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

### 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

### Huslejenævnssager

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?..... Ja

### 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?..... Ja

## Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

---

## Jordforurening

### Jordforureningsattest

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

### Kortlagt jordforurening

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

### Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere 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

Erdalsvej 2A, 2600  
Glostrup

Rapport købt 22/09 2026  
Rapport færdig 22/09 2026

# For ejendommen Erdalsvej 2A, 2600 Glostrup

Ejendommens adresse..... Erdalsvej 2A, 2600 Glostrup  
Kommune..... Glostrup Kommune  
Ejendomstype..... Beboelse.  
Ejerforhold..... Privat andelsboligforening  
Antal bestemte fast ejendomme..... 1  
Antal matrikelnumre..... 1  
Samlet grundareal..... 393 m<sup>2</sup>  
Samlet bebygget areal..... 181 m<sup>2</sup>  
Samlet boligareal..... 317 m<sup>2</sup>  
Samlet erhvervsareal..... 84 m<sup>2</sup>

### Omfattede bestemt fast ejendomme

2118148

### Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 1 ct, Glostrup By, Glostrup

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

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

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



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Erdalsvej 2A, 2600  
Glostrup

Rapport købt 22/09 2026  
Rapport færdig 22/09 2026

# Indhold

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Resumé.....                                                                               | 4  |
| Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.                                    |    |
| Bygninger.....                                                                            | 9  |
| BBR-meddelelsen.....                                                                      | 9  |
| Energimærkning.....                                                                       | 9  |
| Tilstandsrapport.....                                                                     | 10 |
| Elinstallationsrapport.....                                                               | 10 |
| Byggesag.....                                                                             | 11 |
| Byggeskadeforsikring.....                                                                 | 11 |
| Olietanke.....                                                                            | 12 |
| Fredede bygninger.....                                                                    | 13 |
| Bevaringsværdi.....                                                                       | 13 |
| Flexboligtilladelse.....                                                                  | 14 |
| Økonomi.....                                                                              | 15 |
| Ejendoms- og grundværdi.....                                                              | 15 |
| Ejendomsskat.....                                                                         | 15 |
| Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat.....                  | 16 |
| Huslejenævnssager.....                                                                    | 16 |
| Planer.....                                                                               | 18 |
| Zonestatus.....                                                                           | 18 |
| Lokalplaner.....                                                                          | 18 |
| Landzonetilladelser.....                                                                  | 20 |
| Kommuneplaner.....                                                                        | 20 |
| Spildevandsplaner.....                                                                    | 24 |
| Varmeplaner.....                                                                          | 25 |
| Varmeforsyning.....                                                                       | 26 |
| Vejforsyning.....                                                                         | 27 |
| Vejdirektoratets projekter.....                                                           | 28 |
| Hovedstadsområdets transportkorridorer.....                                               | 28 |
| Landsplandirektiv "Baltic Pipe".....                                                      | 29 |
| Landsplandirektiv "Udviklingsområder".....                                                | 29 |
| Råstofplaner.....                                                                         | 30 |
| Spildevand og drikkevand.....                                                             | 32 |
| Aktuelle afløbsforhold.....                                                               | 32 |
| Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....                                   | 32 |
| Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....                                         | 32 |
| Medlemskab af spildevandsforsyning.....                                                   | 33 |
| Aktuel vandforsyning.....                                                                 | 33 |
| Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen..... | 33 |
| Grundvand - Drikkevandsinteresser.....                                                    | 34 |
| Grundvand - Følsomme indvindingsområder.....                                              | 34 |
| Jordforurening.....                                                                       | 36 |
| Jordforureningsattest.....                                                                | 36 |
| Kortlagt jordforurening.....                                                              | 36 |
| Områdeklassificering.....                                                                 | 37 |

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

---

### Følgende bilag kan hentes:

- Vejforsyningskort
  - Jordforureningsattest\_2118148
  - Energimaerkning\_2118148\_311181798
  - Energimaerkning\_2118148\_3111812219
  - BBR-meddelelse - 2118148 - Glostrup Kommune
-



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Erdalsvej 2A, 2600  
Glostrup

Rapport købt 22/09 2026  
Rapport færdig 22/09 2026

# Resumé

## Bygninger

### BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

### Energimærkning

Findes der en energimærkning for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

### Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 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. 22. september 2026  
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

### Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 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. 22. september 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?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 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. 22. september 2026

### Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 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. 22. september 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. 22. september 2026

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

### Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 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. 22. september 2026

Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningsskatter, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægsskatter bliver først en del af indefrysningsskatten 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. 22. september 2026

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

---

## Planer

### Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

### Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 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. 22. september 2026

### Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

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

### Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 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. 22. september 2026

## Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 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. 22. september 2026

## Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

## Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

## Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

## Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

## Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 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. 22. september 2026

## Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

## Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

## Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

## Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

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

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet kokeanbefaling?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

### **Grundvand - Følsomme indvindingsområder**

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

---

## **Jordforurening**

### **Jordforureningsattest**

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

### **Kortlagt jordforurening**

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

### **Områdeklassificering**

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

### **Påbud iht. jordforureningsloven**

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

---

## **Natur, skov og landbrug**

### **Fredskov**

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

### **Majoratsskov**

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

### **Beskyttet natur**

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 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. 22. september 2026  
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

### **Landbrugspligt**

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

# Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

## Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

## Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 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. 22. september 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. 22. september 2026  
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

## Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

## Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

## Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Erdalsvej 2A, 2600  
Glostrup

Rapport købt 22/09 2026  
Rapport færdig 22/09 2026

# Bygninger

## BBR-meddelelsen

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

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

## BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og 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. 22. september 2026

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 2118148 - Glostrup Kommune

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2118148

## 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. 22. september 2026

Dato for indberetning af energimærke..... 08-06-2016

Husnummer..... 2A

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... E

Energimærkerapport..... Se bilag Energimærkning\_2118148\_311181798

Energimærket er gyldigt indtil..... 08-06-2026

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2118148

Dato for indberetning af energimærke..... 18-02-2025

Husnummer..... 2A  
Bygningsnummer..... 1  
Energiklasse..... C  
Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning\_2118148\_311812219  
Energimærket er gyldigt indtil..... 18-02-2035  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2118148

### **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?..... Nej

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

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

---

### Byggesag

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?.... 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 boligheder i eksisterende byggeri. Hvis ejendommen er omfattet af byggeskadeforsikring, vil der være en eftersynsrapport for hhv. 1-års og 5-års eftersyn.

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

---

### Byggeskadeforsikring BBR

---

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

### 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?..... Ja

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.

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

### TekniskAnlæg - 3

Nummer for teknisk anlæg..... 3

Etableringsår..... 1959

Størrelsesklasse..... Under 6.000 l

Størrelse..... 4.000 l

Sløjfning..... Tanken er afblændet

Sløjfningsår..... 1983

Indhold..... Fyringsgasolie

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2118148

### 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?..... Nej

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.

### Kontaktoplysninger

## 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. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2118148

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Erdalsvej 2A, 2600  
Glostrup

Rapport købt 22/09 2026  
Rapport færdig 22/09 2026

# Økonomi

## Ejendoms- og grundværdi

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

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

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

## Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?.....Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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

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

## Ejendomsskat

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

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

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

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

Læs mere om:

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

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

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

### 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 indefrysningslån på ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver

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

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

---

### Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

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

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

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

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

### Kontaktoplysninger

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

---

## Huslejenævns sager

Er der registreret én eller flere huslejenævns sager eller ankenævns sager 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 Huslejenævns sager 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.

---

## Huslejenævns sager

---

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til databasen Huslejenævn.dk. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager om fx huslejens størrelse. Huslejenævn.dk 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. 22. september 2026

Sagerne er registreret på..... Samlet fast ejendom  
Sagsstatus..... Afsluttet.  
Afslutningsårsag..... Afsluttet med afgørelse om medhold.  
Indbringer..... Ikke sat.  
Indbringelses år..... 2020  
Afgørelses år..... 2020  
Publiceringsår..... 2024  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2118148

## Kontaktoplysninger

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

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Erdalsvej 2A, 2600  
Glostrup

Rapport købt 22/09 2026  
Rapport færdig 22/09 2026

# Planer

## Zonestatus

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

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

## Zonestatus

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 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. 1ct Glostrup By, Glostrup

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Lokalplaner

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

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

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

## Lokalplaner, vedtagne

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

## Plan - Byplanvedtægt af 15.10.1943 for ejerlavet Glostrup by og sogn i Glostrup Kommune

Planens navn..... Byplanvedtægt af 15.10.1943 for ejerlavet Glostrup by og sogn i Glostrup Kommune

Plannummer..... G1

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 24-12-1910

Dato for vedtagelse af plan..... 15-10-1943

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 15-10-1943

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 24-12-1910

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 18-02-1911  
 Generel anvendelse..... Andet  
 Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
 Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja  
 Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja  
 Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
 Zonestatus..... Byzone  
 Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/20\\_1102854\\_1758632470411.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1102854_1758632470411.pdf)  
 Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?..... Nej  
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
 Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

### **Plan - Område nord for Hovedvejen mellem Hvissingevej og Erdalsvej**

Planens navn..... Område nord for Hovedvejen mellem Hvissingevej og Erdalsvej  
 Plannummer..... G13.1  
 Dato for offentliggørelse af planforslag..... 24-12-1910  
 Dato for vedtagelse af plan..... 18-08-1969  
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 18-08-1969  
 Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 12-03-1969  
 Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 02-04-1969  
 Generel anvendelse..... Boligområde  
 Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
 Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
 Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja  
 Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
 Zonestatus..... Byzone  
 Maksimal bebyggelsesprocent..... 40 %  
 Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/20\\_1102850\\_APPROVED\\_1220442184310.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1102850_APPROVED_1220442184310.pdf)  
 Særlige forhold....Jf. § 3, er udnyttelsesgraden  
 0,4. Erhvervsstyrelsen har oplyst, at dette skal registreres som bebyggelsesprocent, selvom det ikke er det samme.  
 Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?..... Nej  
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
 Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

### **Plan - For facader og skilte i områdecener Glostrup og langs Hovedvejen**

Planens navn..... For facader og skilte i områdecener Glostrup og langs Hovedvejen  
 Plannummer..... FL3  
 Dato for offentliggørelse af planforslag..... 24-12-1910  
 Dato for vedtagelse af plan..... 09-10-1996  
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 09-10-1996  
 Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 24-12-1910  
 Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 18-02-1911  
 Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
 Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja  
 Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja  
 Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja  
 Zonestatus..... Byzone  
 Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/20\\_1102855\\_APPROVED\\_1220442193778.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1102855_APPROVED_1220442193778.pdf)  
 Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?..... Nej  
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
 Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

## 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. 22. september 2026

### Plan - Kommuneplan 2025-2037

Planens navn..... Kommuneplan 2025-2037  
Kommune..... Glostrup  
Planstatus..... Vedtaget  
Dato for vedtagelse af plan..... 22-10-2025  
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 31-10-2025  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/11\\_11158157\\_1761904892485.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11158157_1761904892485.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Kommuneplaner, forslag

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Kommuneplanramme, vedtaget

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

### Plan - Etageboliger ved Lilliendalsvej

Planens navn..... Etageboliger ved Lilliendalsvej  
Plannummer..... GB39  
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11158157  
Navn på plandistrikt..... Glostrup  
Planstatus..... Vedtaget  
Dato for vedtagelse af plan..... 22-10-2025  
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 31-10-2025  
Generel anvendelse..... Boligområde  
Fremtidig planzone..... Byzone  
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej  
Maksimal bebyggelsesprocent..... 50 %  
Maksimalt antal etager..... 3  
Maksimal bygningshøjde..... 12 m  
Notat om generel anvendelse..... Boligområde  
Notat om områdeanvendelsen..... Boligområde  
Notat, andet... Bebyggelsesprocenten  
kan hæves til 70 efter en samlet planlægning Området skal bebygges efter en samlet plan  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/11\\_11158157\\_1761904892485.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11158157_1761904892485.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

### 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. 22. september 2026

### Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Planens navn..... Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Kommune..... Glostrup

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Fuld revision

Dato for vedtagelse af plan..... 09-06-2021

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 23-06-2021

Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/70\\_10453141\\_1624358166518.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_10453141_1624358166518.pdf)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

### 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. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

## 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. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

## 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. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

### 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. 22. september 2026

### Kloakopland - UR1

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

Navn på område med kloakopland..... UR1

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. 1 ct Glostrup By, Glostrup

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Kloakopland, forslag

---

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1 ct Glostrup By, Glostrup

### 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. 22. september 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. 1 ct Glostrup By, Glostrup

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

---

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 22. september 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. 1 ct Glostrup By, Glostrup

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Renseklasse

---

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1 ct Glostrup By, Glostrup

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Varmeplaner

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

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

---

## Varmeplaner

---

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

### Kontaktoplysninger

## Varmeforsyning

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

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

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

Aktuel varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

### Forsyningsområde, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

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

Navn på forsyningsområde..... Fjernvarme villaområder nord for jernbanen

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningsselskab..... GLOSTRUP VARME A/S

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 1 ct Glostrup By, Glostrup

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

Navn på forsyningsområde..... Fjernvarme Hovedvejen

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningsselskab..... GLOSTRUP VARME A/S

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 1 ct Glostrup By, Glostrup

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

### Område med forsyningsforbud, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 1 ct Glostrup By, Glostrup

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Område med tilslutningspligt, vedtaget

---

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

Er matriklen beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt?..... Ja  
Navn på område med tilslutningspligt..... Glostrup  
Type af tilslutningspligt..... Tilslutningspligt ny bebyggelse  
Tilslutningspligt i henhold til..... Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt  
Dato for beslutning..... 01-01-1901  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

Er matriklen beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt?..... Ja  
Navn på område med tilslutningspligt..... Hovedvejen  
Type af tilslutningspligt..... Tilslutningspligt ny bebyggelse  
Tilslutningspligt i henhold til..... Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt  
Dato for beslutning..... 12-09-2012  
Link til plan<http://www.glostrup.dk/For-borgere/Energi-og-klima/Fjernvarme/~media/Center%20for%20Miljø%20og%20Teknik/Miljø/varmeforsyning/Fjernvarme%20omkring%20hovedvejen/Projekt%20ved%20Hovedvejen.ashx>  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

### 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. 22. september 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

### Kontaktoplysninger

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

## 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. 22. september 2026

Er matrikelnummeret helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

### **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. 22. september 2026

Er matrikelnummeret helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen til Baltic Pipe?..... Nej  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

### **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. Udpegningsen 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. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

### 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. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

### 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

Erdalsvej 2A, 2600  
Glostrup

Rapport købt 22/09 2026  
Rapport færdig 22/09 2026

# Spildevand og drikkevand

## Aktuelle afløbsforhold

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

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

## Aktuelle afløbsforhold

For alle bebyggede ejendomme skal det oplyses, hvordan spildevand og regnvand bortledes. Der skelnes overordnet mellem om ejendommen er beliggende i eller udenfor et kloakeret område. Bebyggede ejendomme, der er beliggende i et kloakeret område kan inddeles efter om ejendommen ligger i et område, hvor regnvand (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. 22. september 2026

### Matr. nr.: 1 ct, Glostrup By, Glostrup

Afløbsforhold..... Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2118148

### 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. 22. september 2026

### Matr. nr.: 1 ct, Glostrup By, Glostrup

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2118148

### 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 koge-anbefaling?..... Nej

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

---

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

---

Kommunalbestyrelsen indberetter oplysninger af betydning for ejendomshandler med henblik på offentliggørelse og videregivelse af visse oplysninger på vandforsyningslovens område til den fælles offentlige database for geologi, grund- og drikkevand, Jupiter:  
Påbud meddelt efter lovens § 62, stk. 1 om at det ikke-almene vandforsyningsanlæg skal ophøre midlertidigt eller for bestandigt eller om andre foranstaltninger, herunder at 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. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1 ct Glostrup By, Glostrup

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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

---

### Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1 ct Glostrup By, Glostrup

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

---

## Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

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

---

## Grundvand - Følsomme indvindingsområder

---

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 1 ct Glostrup By, Glostrup

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Erdalsvej 2A, 2600  
Glostrup

Rapport købt 22/09 2026  
Rapport færdig 22/09 2026

# Jordforurening

## Jordforureningsattest

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

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

## Jordforureningsattest

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest\_2118148

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2118148

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

## Kortlagt jordforurening

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

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

## Kortlagt jordforurening - V1

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1 ct Glostrup By, Glostrup

### 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. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

### Kontaktoplysninger

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

---

## Områdeklassificering

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

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

---

### Områdeklassificering

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 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. 1ct Glostrup By, Glostrup

### 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. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

**Kontaktoplysninger**

Administrativ myndighed..... Kommunen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Erdalsvej 2A, 2600  
Glostrup

Rapport købt 22/09 2026  
Rapport færdig 22/09 2026

# Natur, skov og landbrug

## Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

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

## Fredskov

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 1ct

Ejerlav..... Glostrup By, Glostrup

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2118148

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

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

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

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

## Majoratsskov

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

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

## Majoratsskov

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

## 1ct, Glostrup By, Glostrup

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

Matrikelnummer..... 1ct

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2118148

## Kontaktoplysninger

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

---

## Beskyttet natur

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

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

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

---

## Beskyttede naturtyper

---

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

Disse er:

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

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

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

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

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 1 ct Glostrup By, Glostrup

## 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. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 1 ct Glostrup By, Glostrup

## 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. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

#### 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. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

#### 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. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

### Kontaktoplysninger

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

---

## Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej

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

---

### Landbrugspligt

---

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2118148

### Kontaktoplysninger

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

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Erdalsvej 2A, 2600  
Glostrup

Rapport købt 22/09 2026  
Rapport færdig 22/09 2026

# Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

## Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

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

### Fredede fortidsminder

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

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

### Kontaktoplysninger

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

### Fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

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

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Beskyttede sten- og jorddiger

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

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

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

---

### Beskyttede sten- og jorddiger

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1 ct Glostrup By, Glostrup

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Skovbyggelinjer

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

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

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

---

### Skovbyggelinje

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1 ct Glostrup By, Glostrup

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

---

## Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

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

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

---

### Søbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Åbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

### 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. 22. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 1ct Glostrup By, Glostrup

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Klitfredningslinje

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

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

---

## Klitfredningslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 22. september 2026

### 1ct, Glostrup By, Glostrup

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

Ejerlav..... Glostrup By, Glostrup

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 2118148

### 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. 22. september 2026

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

Matrikelnummer..... 1ct

Ejerlav..... Glostrup By, Glostrup

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 2118148

### 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

Erdalsvej 2A, 2600  
Glostrup

Rapport købt 22/09 2026  
Rapport færdig 22/09 2026

# Om ejendomsdatarapporten

## Generelt om ejendomsdatarapporten

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

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

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

[Link til Appendix](#)

## Om resuméet

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

- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest\_2118148
- Energimaerkning\_2118148\_311181798
- Energimaerkning\_2118148\_3111812219
- BBR-meddelelse - 2118148 - Glostrup Kommune

## Ordforklaring - ejendomsoplysninger

### Ejendomsskat

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

### Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

### Huslejenævnssager

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til 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 m<sup>2</sup>). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg. Der er ikke noget krav om, at en ejendom med landbrugspligt skal anvendes til landbrug eller lignende.

## Fredskov

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

## Vejforsyning

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

## Vejdirektoratets projekter

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

## Lokalplaner

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

## Landzonetilladelser

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

## Råstofplaner

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

## Kommuneplaner

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

## Spildevandsplaner

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

## Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

## Zonestatus

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

## Varmeforsyning

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

### **Hovedstadsområdets transportkorridorer**

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

### **Landsplandirektiv "Baltic Pipe"**

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

### **Varmeplaner**

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

### **Grundvand - Følsomme indvindingsområder**

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

### **Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen**

-

### **Medlemskab af spildevandsforsyning**

-

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

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

### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

### **Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen**

-

### **Aktuelle afløbsforhold**

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

### **Aktuel vandforsyning**

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

### **Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer**

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

### **Strandbeskyttelseslinje**

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

### **Kirkebyggelinjer**

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

### **Klitfredningslinje**

Klitfredningslinjen er en beskyttelseszone som ligger i åbne landskaber typisk 300 m fra kysten og i bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Beskyttelseszone findes næsten udelukkende langs den jyske

vestkyst ved Skagerrak og Vesterhavet. Det er ikke tilladt at ændre tilstanden af klitfredede arealer eller at udøve aktiviteter, der kan føre til øget risiko for sandflugt.

### **Sø- og åbeskyttelseslinjer**

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

### **Beskyttede sten- og jorddiger**

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

### **Skovbyggelinjer**

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

### **Områdeklassificering**

Områdeklassificeringen inddeles i tre klasser; "Analysefrit område (Kategori 1)", "Analysefrit område (Kategori 2)" og "Område med krav om analyser". Byzoneområder klassificeres som udgangspunkt som lettere 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 boligheder 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).

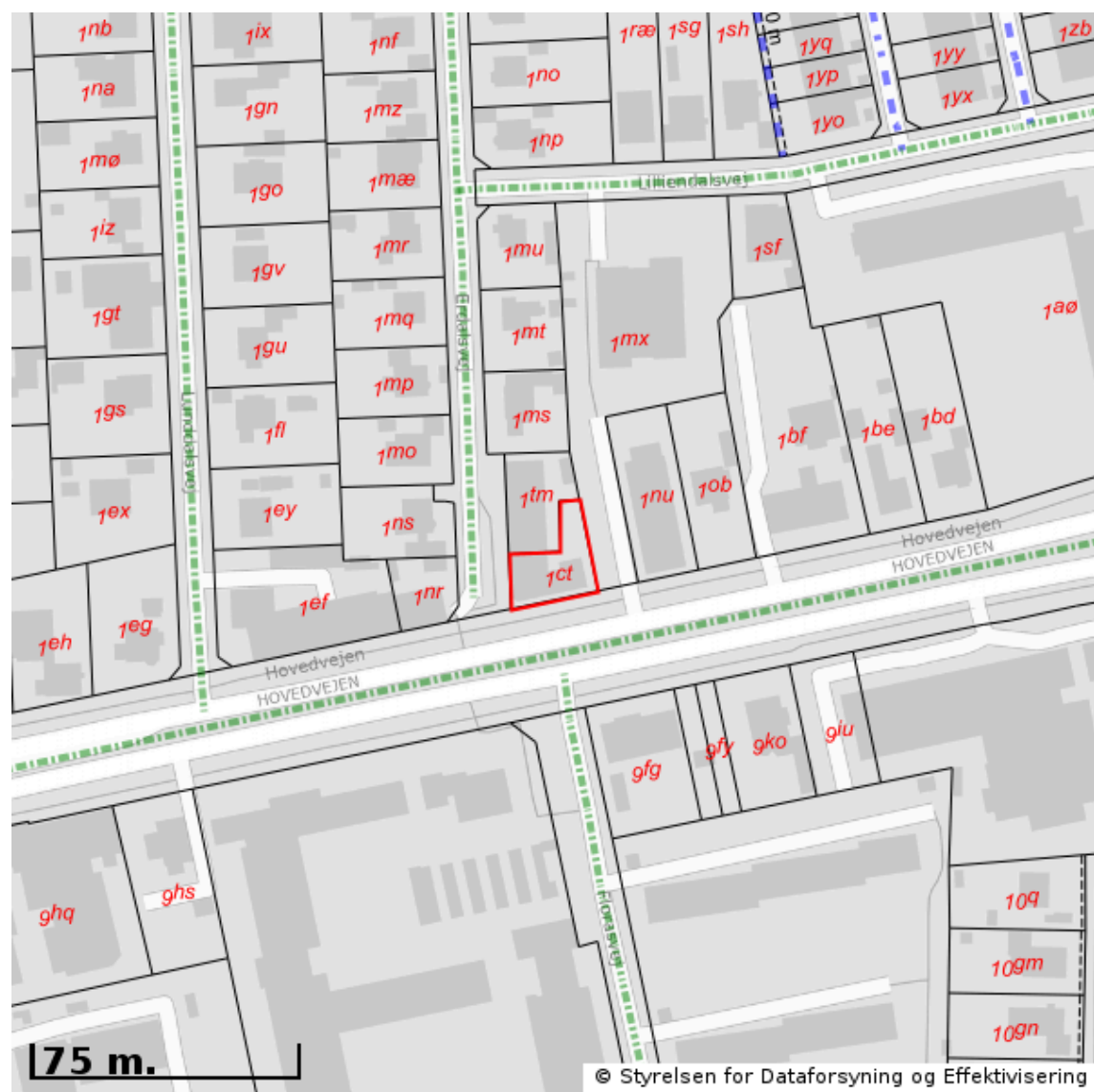
---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

### Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 1ct Glostrup By, Glostrup  
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 22-09-2026.



Signaturforklaring:

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

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



## Forureningsattester

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

BFE-nummer: 2118148

Ejerlav og jordstykke: (20452,1ct)



# 1ct, Glostrup By, Glostrup, Glostrup

| Jordstykke | Ejerlavsnavn          | Kommune  | Region             |
|------------|-----------------------|----------|--------------------|
| 1ct        | Glostrup By, Glostrup | Glostrup | Region Hovedstaden |

## Forureningsstatus for jordstykket

### Status efter jordforureningsloven(kortlægningsinfo)

- udgået før kortlægning.

### Områdeklassificering

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

### Påbud

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

## Området

### Regionens jordforureningsstatus for området

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

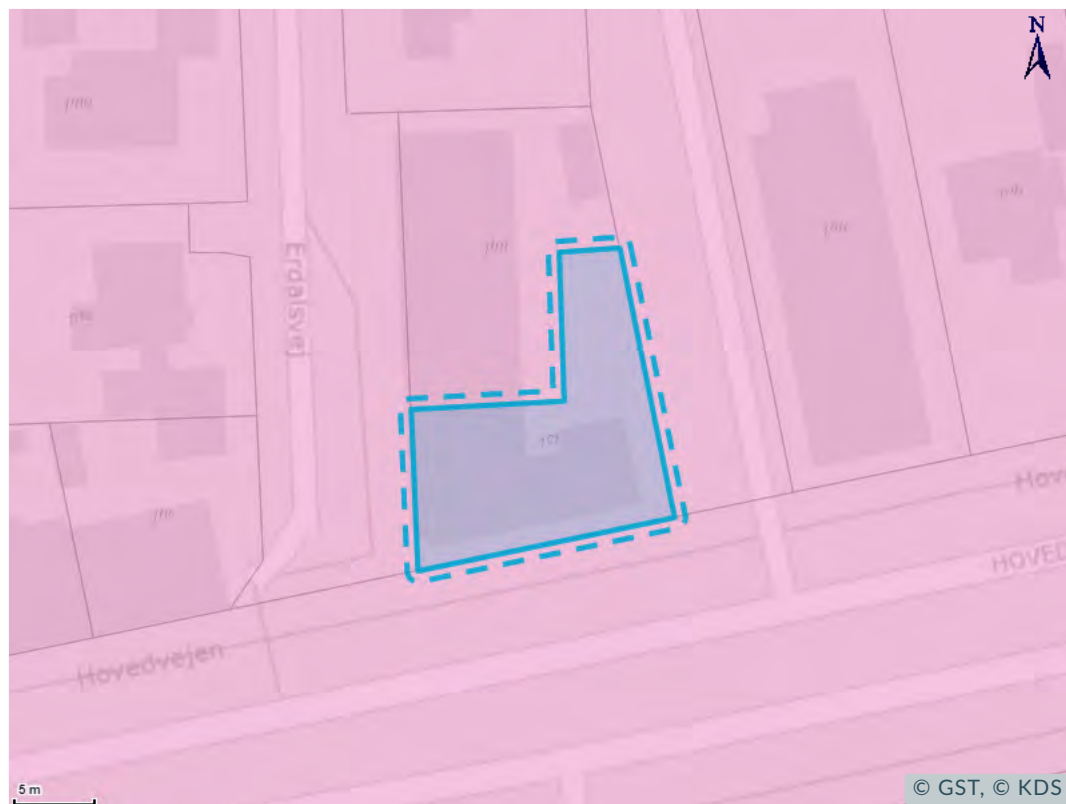


- Søgeareal
- Markering
- Jordforurening, V2
- F2 Nuanceret
- F1 Nuanceret
- F0 Nuanceret
- Jordforurening, V1
- Lokaliseret (Uafklaret)
- Udgået Efter Kortlægning
- Udgået Inden Kortlægning



## 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 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Dampvaskeri, kemisk rensning, vognmand, Erdalsvej 2A og Hovedvejen 62, 2600 Glostrup | 161-30261        |



## Kontaktoplysninger

### Region Hovedstaden

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresse:     | Region Hovedstaden, Center for Regional Udvikling, Kongens Vænge 2, 3400 Hillerød                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Mail:        | <a href="mailto:miljoe@regionh.dk">miljoe@regionh.dk</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Website:     | <a href="http://www.regionh.dk">www.regionh.dk</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 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 ( <a href="https://www.regionh.dk/miljoe">https://www.regionh.dk/miljoe</a> ) |

### Glostrup

|              |                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresse:     | Rådhusparken 2   2600 Glostrup                                                                                                                                                                      |
| Mail:        | <a href="mailto:glostrup.kommune@glostrup.dk">glostrup.kommune@glostrup.dk</a>                                                                                                                      |
| Website:     | <a href="http://www.glostrup.dk/borger/miljoe-energi-og-affald/jord-og-grundvand/jord-og-forurening">http://www.glostrup.dk/borger/miljoe-energi-og-affald/jord-og-grundvand/jord-og-forurening</a> |
| Beskrivelse: |                                                                                                                                                                                                     |



## Ordforklaring

### Jordforurening, V1

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

### Jordforurening, V2

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

### Lokaliseret (uafklaret)

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

### Nuancering

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

### Udgået Efter Kortlægning

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

### Udgået Inden Kortlægning

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

### Områdeklassificering

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

### Igangværende påbud - JFL

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



# Danmarks Miljøportal

## Om Danmarks Miljøportal

Danmarks Miljøportal er et fællesoffentligt partnerskab ejet af staten, kommunerne og regionerne, der har til formål at understøtte digital miljøforvaltning i Danmark.

Danmarks Miljøportals mål er, at miljødata inddrages tidligt i alle beslutninger, der har en miljøpåvirkning. Det gør vi ved at skabe let og åben adgang til miljødata, der gør det muligt for myndigheder og virksomheder at integrere miljø i deres beslutninger.

## Kontakt

Danmarks Miljøportal  
1780 København V  
Nyropsgade 30

## Oplysninger

Ean-nr.: 5798000871007  
CVR.: 29776938  
Tlf.: +45 31 50 15 70



Afsender  
Glostrup Kommune, Center for Miljø og Teknik  
Rådhusparken 2, 2600 GLOSTRUP

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 2118148

Udskriftsdato: 22.09.2026

**Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.**

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: [bbr@glostrup.dk](mailto:bbr@glostrup.dk) eller tlf. 43 23 61 71.

Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på [www.bbr.dk](http://www.bbr.dk).

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

### Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 2118148

BBR-adresse: Erdalsvej 2A (vejkode 0134), 2600 Glostrup

Ejendommen består af: 1 grund

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 161-11819

### Oplysninger om grund

**Adresse: Erdalsvej 2A, 2600 Glostrup**

Grundens areal: 393 m<sup>2</sup>

Matrikelnummer: 1ct, Ejerlavsnavn: Glostrup By, Glostrup (ejerlavskode 20452)

### Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (kode 1)

Grundens afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem (kode 10)

### Bemærkninger om grund

22.01.2018: Anvendelse af enheden Hovedvejen 62 kræver evt. lovliggørelse. Kommunen følger op på dette senere.

### Bygninger tilknyttet grund

#### Bygning 1

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

Opførelsesår: 1939

Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret

Antal etager: 3

Afvigende etager: Bygningen har afvigende etager (kode 10)

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Antal helårsboliger med køkken: | 5 |
|---------------------------------|---|

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Antal helårsboliger uden køkken: | 0 |
|----------------------------------|---|

### Beliggenhed

Adresse: Erdalsvej 2A, 2600 Glostrup

Matrikelnummer: 1ct, Ejerlavsnavn: Glostrup By, Glostrup (ejerlavskode 20452)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

### Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest (kode 3)

## Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

### Bolig- og erhvervsareal

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| Bygningens samlede boligareal:            | 317 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af lovlig beboelse i kældere: | 0 m <sup>2</sup>   |
| Bygningens samlede erhvervsareal:         | 84 m <sup>2</sup>  |
| heraf Areal af erhverv i kældere:         | 0 m <sup>2</sup>   |

### Etagernes areal

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Samlet bygningsareal:             | 401 m <sup>2</sup> |
| Kælderens areal:                  | 110 m <sup>2</sup> |
| heraf Kælderens udnyttede areal:  | 0 m <sup>2</sup>   |
| heraf Areal af dyb kældere:       | 110 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af garage i kældere:  | 0 m <sup>2</sup>   |
| Tagetagens areal:                 | 0 m <sup>2</sup>   |
| heraf Tagetagens udnyttede areal: | 0 m <sup>2</sup>   |

### Arealer i grundplan

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Bebygget areal:   | 181 m <sup>2</sup> |
| Overdækket areal: | 0 m <sup>2</sup>   |

### Andre arealer

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Samlet andet areal:                     | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af indbygget affaldsrum:    | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af indbygget garage:        | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af indbygget carport:       | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af indbygget udhus:         | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af indbygget udestue:       | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af lukkede overdækninger:   | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Areal af udvendig efterisolering: | 0 m <sup>2</sup> |
| heraf Øvrige arealer:                   | 0 m <sup>2</sup> |

## Enheder tilknyttet Bygning 1

### Opgang/indgang: Erdalsvej 2A, 2600 Glostrup

#### Enhed: Erdalsvej 2A, st. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

|                               |                   |                               |   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|---|
| Enhedens samlede areal:       | 97 m <sup>2</sup> | Antal badeværelser:           | 2 |
| heraf Enhedens boligareal:    | 97 m <sup>2</sup> | Antal vandskylende toiletter: | 2 |
| heraf Enhedens erhvervsareal: | 0 m <sup>2</sup>  | Antal værelser:               | 5 |

#### Enhed: Erdalsvej 2A, 1. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

|                               |                   |                               |   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|---|
| Enhedens samlede areal:       | 51 m <sup>2</sup> | Antal badeværelser:           | 1 |
| heraf Enhedens boligareal:    | 51 m <sup>2</sup> | Antal vandskylende toiletter: | 1 |
| heraf Enhedens erhvervsareal: | 0 m <sup>2</sup>  | Antal værelser:               | 2 |

#### Enhed: Erdalsvej 2A, 1. th

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

|                               |                   |                               |   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|---|
| Enhedens samlede areal:       | 59 m <sup>2</sup> | Antal badeværelser:           | 1 |
| heraf Enhedens boligareal:    | 59 m <sup>2</sup> | Antal vandskylende toiletter: | 1 |
| heraf Enhedens erhvervsareal: | 0 m <sup>2</sup>  | Antal værelser:               | 3 |

#### Enhed: Erdalsvej 2A, 2. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

|                               |                   |                               |   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|---|
| Enhedens samlede areal:       | 51 m <sup>2</sup> | Antal badeværelser:           | 1 |
| heraf Enhedens boligareal:    | 51 m <sup>2</sup> | Antal vandskylende toiletter: | 1 |
| heraf Enhedens erhvervsareal: | 0 m <sup>2</sup>  | Antal værelser:               | 2 |

#### Enhed: Erdalsvej 2A, 2. th

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

|                               |                   |                               |   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|---|
| Enhedens samlede areal:       | 59 m <sup>2</sup> | Antal badeværelser:           | 1 |
| heraf Enhedens boligareal:    | 59 m <sup>2</sup> | Antal vandskylende toiletter: | 1 |
| heraf Enhedens erhvervsareal: | 0 m <sup>2</sup>  | Antal værelser:               | 3 |

## Enhed: Hovedvejen 62

Enhedens anvendelse: Anden enhed til fritidsformål (kode 590)

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb (kode E)

|                               |                   |                                   |   |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---|
| Enhedens samlede areal:       | 84 m <sup>2</sup> | Antal badeværelser:               | 0 |
| heraf Enhedens boligareal:    | 0 m <sup>2</sup>  | Antal vandskylende toiletter:     | 1 |
| heraf Enhedens erhvervsareal: | 84 m <sup>2</sup> | Antal værelser:                   | 3 |
|                               |                   | heraf Antal værelser til erhverv: | 3 |

Badeforhold: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse (kode D)

---

## Tekniske anlæg tilknyttet grund

---

### Teknisk anlæg 3

Klassifikation: Tank (kode 1110)

Indhold: Fyringsgasolie (kode 12)

Etableringsår: 1959

### Beliggenhed

Adresse: Erdalsvej 2A, 2600 Glostrup

Matrikelnummer: 1ct, Ejerlavsnavn: Glostrup By, Glostrup (ejerlavskode 20452)

Kvalitet af koordinatsæt: Usikker geokodning (kode 3)

### Tekniske oplysninger

Driftsstatus: Ikke i drift (kode 2)

Placering: Nedgravet (kode 1)

Størrelsesklasse: Under 6.000 l (kode 1)

Størrelse: 4000 liter

Sløjfningsår: 1983

Sløjfning: Tanken er afblændet (kode 1)

---

## 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](http://www.bbr.dk), hvor der kan zoomes ind på kortet.

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

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



### Forkortelser

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

### Prikker på kortet

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

### Streger i kortet

- Ejendom
- Matrikelskel
- Bygningsomrids

## Om BBR-meddelelsen

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

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

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

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

## Ejers oplysningspligt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Særlige oplysninger

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

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

Nogle oplysninger i BBR registreres med en kode. Oversigt over koder kan ses på [www.bbr.dk/kodelister](http://www.bbr.dk/kodelister).

### Opførelsesår

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

### Antal etager

Alle etager i bygningen – bortset fra kælder og tagetage.

### Varmeinstallation og opvarmningsmiddel

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

### Antal badeværelser

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

### Antal vandskyllende toiletter

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

## Registrering i BBR

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

### Grund

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

### Bygning

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

## Arealer i BBR

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

### Boligareal

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

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

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

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

### Enhed

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

### Tekniske anlæg

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

### Bebygget areal

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

### Samlet bygningsareal

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

### Tagetagens areal

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

### Tagetagens udnyttede areal

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

### Kælderens areal

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

# Andelsboligudskrift

Udskrift af udvalgte oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret (BBR)

|                                                        |                                                          |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Ejendommens beliggenhed<br>Erdalsvej 2A, 2600 Glostrup | BFE<br>2118148                                           |
| Ejerlav<br>Glostrup By, Glostrup                       | Matrikelnummer<br>1ct                                    |
| Ejerforhold                                            | Privat andelsboligforening                               |
| Enhedens adresse                                       | Erdalsvej 2A, 1. th, 2600 Glostrup                       |
| Kommunekode                                            | 0161                                                     |
| Kommunenavn                                            | Glostrup                                                 |
| Vejkode                                                | 0134                                                     |
| Enhedens anvendelse                                    | Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus |
| Beboelsesareal                                         | 59                                                       |
| Erhvervsareal                                          | 0                                                        |
| Antal værelser                                         | 3                                                        |

Udskrevet den: 21/09-26 15:50