



INDHOLDSFORTEGNELSE

TVANGSAUKTION OVER EJENDOMMEN

Sindshvilevej 1, 2. tv., 2000 Frederiksberg

Side 1-2	Salgsopstilling
Side 3	Specifikation af størstebeløbet
Side 4	Beskrivelse af andelsboligen
Side 5-10	BBR-ejermeddelelse
Side 11-12	Skatteattest
Side 13	Andelsboligbogsattest
Side 14-35	Ejendomsdatarapport
Side 36-37	Andelsbevis
Side 38-41	Jordforureningsattest
Side 42	Kort over vejforsyning
Side 43-57	Energimærke
Side 58-61	Administratorbesvarelse
Side 62-75	Økonomiske nøgleoplysninger
Side 76-83	Vurdering af andelslejligheden
Side 84-86	VVS eftersyn
Side 87-96	El eftersyn
Side 97	Budget 2018
Side 98-111	Årsrapport 2017
Side 112-118	Indkaldelser til generalforsamlinger
Side 119-120	Forslag til vedtægtsændringer
Side 121-136	Referater af generalforsamlinger og ekstraordinær generalforsamlinger
Side 137-144	Valuarvurdering af andelsboligforeningen
Side 145-163	Vedtægter
Side 164-165	Husorden
Side 166-167	Vejledning

Salgsopstilling

(købsnøgle)

til brug for

tvangsauktion over fast ejendom

Udarbejdet af

Advokatrådet og Dansk ejendomsmæglerforening

J.NR. KØ-HKH-50-130014 **AS nr.:** 6-110/2017

Ejendommens matr.nr.: kommunekode 147 Frederiksberg Kommune, vejkode 718

beliggende: Sindshvilevej 1, 2. tv., 2000 Frederiksberg

Tilhørende: Majbrit Andersen og Jimmy Sørensen

boende: Bygtoften 5, Landerslev, 3630 Jægerspris og Sindshvilevej 1, 2. TV, 2000 Frederiksberg

Auktionstidspunkt: 25-10-2018 kl. 13:00

Auktionssted: Retten på Frederiksberg, Gl. Domhus, Retssal X, Howitzvej 32, 2000 Frederiksberg

Rekvirent, hæftelses nr.: Frivillig auktion begæret af Majbrit Andersen

Ved advokat: DreistStorgaard Advokater A/S, Bag Haverne 32, 4600 Køge, tlf. 56643335

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori: Andelslejlighed til beboelse

Maksimalpris: kr. 3.220.186,00

**Vurdering i h.t.
Retsplejelovens § 562:**

Areal ifølge BBR: 121 m²

Forsikringsforhold: Via andelsboligforeningen – Codan Forsikring, police nr. 900 268 0405

**Ejendomsskatter
og afgifter for året
andrer og omfatter:** Betales via andelsboligforeningen

**Forslag til særlige
vilkår ifølge auktions-
vilkårenes pkt. 10 og 11.**

Beskrivelse (herunder evt. bebygget areal, indretning m.v.):

Jfr. vedlagte bilag

Andelsværdien udgør kr. 3.220.186,00

Auktionssalget er ikke momspligtigt

Lejemål: Så vidt vides ikke

Byrder og servitutter): Jfr. vedlagte tingbogsattest.

Afslutningsside PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.	1. Fordring	2. Restgæld	3. Restancer	4. Hæftelser
	opgjort pr. auktionsdagen	på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	der kræves indfriet.
Transport				
Hæftelse nr.:				
i alt ved budsum				
A. Total kr.				

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages er indeholdt i auktionsbudet, jfr. vilkårene : Kr. 70.430,50

Heraf kontant at betale inden 4 uger: Kr. 70.430,50

Gæld, der kan overtages
(størstebeløbet - kontantbeløbet):

om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer og gebyrer m.v.)	kr.	45.330,50	4. andre offentlige bidrag	kr.	0,00
b. rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	5. vandafgifter	kr.	0,00
			6. brandforsikringsbidrag	kr.	0,00
De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auk-tionsbud, jfr. nedenfor.			7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivningen	kr.	0,00
c. restancer vedrørende:			8. andet, jfr. Specifikation – restance	kr.	25.100,00
1. ejendomsskatter	kr.	0,00	andelsboligforeningen-afsta		
2. vejbidrag m.v.	kr.	0,00			
3. kloakbidrag m.v.	kr.	0,00			

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

Ved et auktionsbud på kr. 3.220.186,00 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejelovens § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7, kr. 875.500,00.

J.nr. 130014

SPECIFIKATION AF UDLÆGS- OG AUKTIONSOMKOSTNINGER

Gebyr auktionsbegæring	kr.	800,00
VVS tjek	kr.	1.195,00
El tjek	kr.	998,00
Andelsvurdering	kr.	2.625,00
Administratorbesvarelse - afsat	kr.	5.000,00
Låsesmed og fogedbefordring -afsat	kr.	1.000,00
Gebyr ejendomsoplysningsskema, BBR, mv.	kr.	325,00
Annoncer (afsat)	kr.	5.000,00
Rekvirentsaler efter medgået tid	kr.	27.000,00
Mangfoldiggørelse af salgsopstillinger (afsat)	kr.	187,50
Befordring (afsat)	kr.	<u>1.200,00</u>
I alt	kr.	45.330,50

Restancer til andelsboligforeningen pr.
auktionsdagen – afsat

kr. 25.100,00

I alt **kr. 70.430,50**

Udover budsummen skal der afholdes udgift til:

Afgifter til det offentlige i anledning af auktionen.

- a. Fogedrettens eventuelle udgifter
- b. Auktionsafgift
- c. Eventuelt gebyr til andelsboligforeningen for udfærdigelse af købsaftale, anslået til kr. 7.750,00

Beskrivelse af andelsboligen beliggende Sindshvileej 1, 2. tv., 2000 Frederiksberg

Andel: Kommunekode: 147, Frederiksberg Kommune, vejkode: 718. Lejlighed nr. 16.

Andelslejlighed opført i år 1884 på 121 m². Opvarmning sker via fjernvarme

Indretning:

Lejligheden er indrettet med entré, køkken, badeværelse, 2 stuer en suite, kammer og soveværelse.

Køkkenet er med lyse trælåger, lys laminatbordplade, vinylgulv, spiseplads og følgende hårde hvidevarer: Indbygget ovn, gasblus, emhætte, køleskab og opvaskemaskine.

Flisebadeværelse med håndvask, toilet og bruser med forhæng. Fliserne på gulvet er hvide og på væggene lyseblå.

2 stuer en suite adskilt af franske døre. I den ene stue står en kamin. Gulvene er pålagt gulvtæpper, men nuværende ejer oplyser, at der er trægulve under tæpperne, idet der dog i den ene stue er et område med andet gulv.

Fra stuen er der adgang til soveværelse via dobbeltdør. Derudover er der et kammer, der aktuelt benyttes som bryggers, og hvor der er installation til vaskemaskine.

Der er stuklofter i stuer og værelser. I entré, køkken og badeværelse er der sænkede lofter.

Der er adgang til altan fra kammeret, samt der tilhører loftrum.

Øvrige oplysninger:

Maksimalprisen udgør kr. 3.220.186,00.

Boligafgiften udgør pr. måned kr. 4.508,00, aconto varme udgør pr. måned kr. 605,00, aconto vand udgør pr. måned kr. 250,00 og internet udgør pr. måned kr. 120,00, i alt kr. 5.483,00 pr. måned. I øvrigt henvises til andelsboligforeningens vedtægter samt generalforsamlingsreferater.

I øvrigt henvises til andelsforeningens besvarelse.

Såfremt der ved den frivillige auktion måtte være lukket for ejendommens forsyning (el, vand og varme) må det påregnes, at der til forsyningsselskaberne skal betales et gebyr for genåbning.

Ejendommen er besigtiget den 5. september 2018. Der tages forbehold for, at ovennævnte oplysninger er baseret på usagkyndig besigtigelse samt offentlige registre.



Frederiksberg Kommune, By og Miljøområdet, BBR

Afsender
Frederiksberg Kommune, By og Miljøområdet, BBR
Smallegade 1, 2000 Frederiksberg

BBR-Meddelelse

(Udskrift af oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret)

Kommune nr.: Ejendoms nr.: Udskrift dato:
147 30517 12-06-2018
Ejendommens beliggenhed:
Falkoner Alle 49 (Vejkode: 0220), 2000 Frederiksberg

Denne BBR-Meddelelse er rekvireret via OIS.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen bbbr@frederiksberg.dk eller telefonnr 38214026

Oplysninger om grunde

Adresse: Falkoner Alle 49 (vejkode: 220), 2000 Frederiksberg

Ejerforhold: Privat andelsboligforening

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Matrikelnr.

Ejerlav

11ar

FREDERIKSBERG

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: Falkoner Alle 49 (vejkode: 220), 2000 Frederiksberg

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

Matrikelnr.: 11ar

Landsejerlavnavn: FREDERIKSBERG

Opførelsesår: 1884

Antal etager u. kælder & tagetage: 4

Antal boliger med køkken: 15

Antal boliger uden køkken: 0

Afvigende etager: Bygningen har afvigende etager

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækningsmateriale: Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifer-eternit)

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2	Arealanvendelse	m2
Bebygget areal	383	Samlet bygningsareal	1483	Samlet boligareal	1462
Heraf affaldsrum i terrænniveau	0	Heraf udvendig efterisolering	0	Heraf beboelse i kælder	0
Heraf indbygget garage	0	Samlet kælderareal	383	Samlet erhvervsareal	354
Heraf indbygget carport	0	Heraf kælderareal < 1.25m	383	Samlet adgangsareal i bygningen	0
Heraf indbygget udhus	0	Samlet tagetageareal	313	Areal, der hverken benyttes til bolig	0
Heraf indbygget udestue	0	Heraf udnyttet tagetage	313	eller erhverv	0
Overdækning (ikke del af bebygget areal)	0	Samlet areal af lukkede overdækninger på bygningen	0	Antal etager u. kælder & tagetage	4
				Samlet areal af åbne overdækninger på bygningen	0

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Bemærkninger for bygning

Port

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse Etage/side	Heraf fælles areal / åben altan, tagterasse	Tinglyst areal	Areal Bolig / Erhverv / Andet	Lukket overdækning, udestue / Åben overdækning	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
--------------------	---	-------------------	-------------------------------------	---	--------------------------------------	--------------	--------

Sindshvilevej 1 (vejkode: 718), 2000 Frederiksberg

Etage: st Side/Dør: th	0 / 0	0	0 / 60 / 0	0 / 0	0 / 2	1 / (C*)	JA (E*)
------------------------	-------	---	------------	-------	-------	----------	---------

Anden enhed til fritidsformål (Anvendelseskode: 590)

Bemærkninger for Enheden

Beboerlokaler

Etage: 1 Side/Dør: th	0 / 0	0	89 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
-----------------------	-------	---	------------	-------	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: 1 Side/Dør: tv	0 / 0	0	121 / 0 / 0	0 / 0	5 / 0	1 / 1	JA (E*)
-----------------------	-------	---	-------------	-------	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: 2 Side/Dør: th	0 / 0	0	89 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
-----------------------	-------	---	------------	-------	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: 2 Side/Dør: tv	0 / 0	0	121 / 0 / 0	0 / 0	5 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
-----------------------	-------	---	-------------	-------	-------	----------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: 3 Side/Dør: th	0 / 0	0	89 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
-----------------------	-------	---	------------	-------	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: 3 Side/Dør: tv	0 / 0	0	121 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
-----------------------	-------	---	-------------	-------	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: 4 Side/Dør: th	0 / 0	0	74 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
-----------------------	-------	---	------------	-------	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: 4 Side/Dør: tv	0 / 0	0	100 / 0 / 0	0 / 0	5 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
-----------------------	-------	---	-------------	-------	-------	----------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Falkoner Alle 49 (vejkode: 220), 2000 Frederiksberg

Etage: st Side/Dør: 1	0 / 0	0	0 / 89 / 0	0 / 0	0 / 3	1 / (C*)	JA (E*)
-----------------------	-------	---	------------	-------	-------	----------	---------

Detailhandel m.v. (Anvendelseskode: 330)

Bemærkninger for Enheden

Tøjforretning

Etage: st Side/Dør: 2	0 / 0	0	0 / 205 / 0	0 / 0	0 / 4	4 / (C*)	JA (E*)
-----------------------	-------	---	-------------	-------	-------	----------	---------

Hotel, restauration, vaskeri, frisør og anden servicevirksomhed. (Anvendelseskode: 370)

Bemærkninger for Enheden

Restaurant

Etage: 1 Side/Dør: th	0 / 0	0	84 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
-----------------------	-------	---	------------	-------	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: 1 Side/Dør: tv	0 / 0	0	89 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
-----------------------	-------	---	------------	-------	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: 2 Side/Dør: th	0 / 0	0	84 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
-----------------------	-------	---	------------	-------	-------	----------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: 2 Side/Dør: tv	0 / 0	0	89 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
-----------------------	-------	---	------------	-------	-------	----------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: 3 Side/Dør: th	0 / 0	0	84 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
-----------------------	-------	---	------------	-------	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: 3 Side/Dør: tv	0 / 0	0	89 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
-----------------------	-------	---	------------	-------	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: 4	0 / 0	0	139 / 0 / 0	0 / 0	6 / 0	2 / 2	JA (E*)
----------	-------	---	-------------	-------	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

*A: Vandskylende toilet udenfor enheden

*B: Anden type toilet udenfor enheden eller intet toilet i forbindelse med enheden

*C: Adgang til badeværelse

*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

*E: Eget køkken (med afløb og kogeinstallation)

*F: Adgang til fælles køkken

*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

*H: Ingen fast kogeinstallation

Oplysninger om byggesager

Byggesagsnr.: 02.34.00-P19-145-18

Byggesagen berører:

- bygning nr. 1

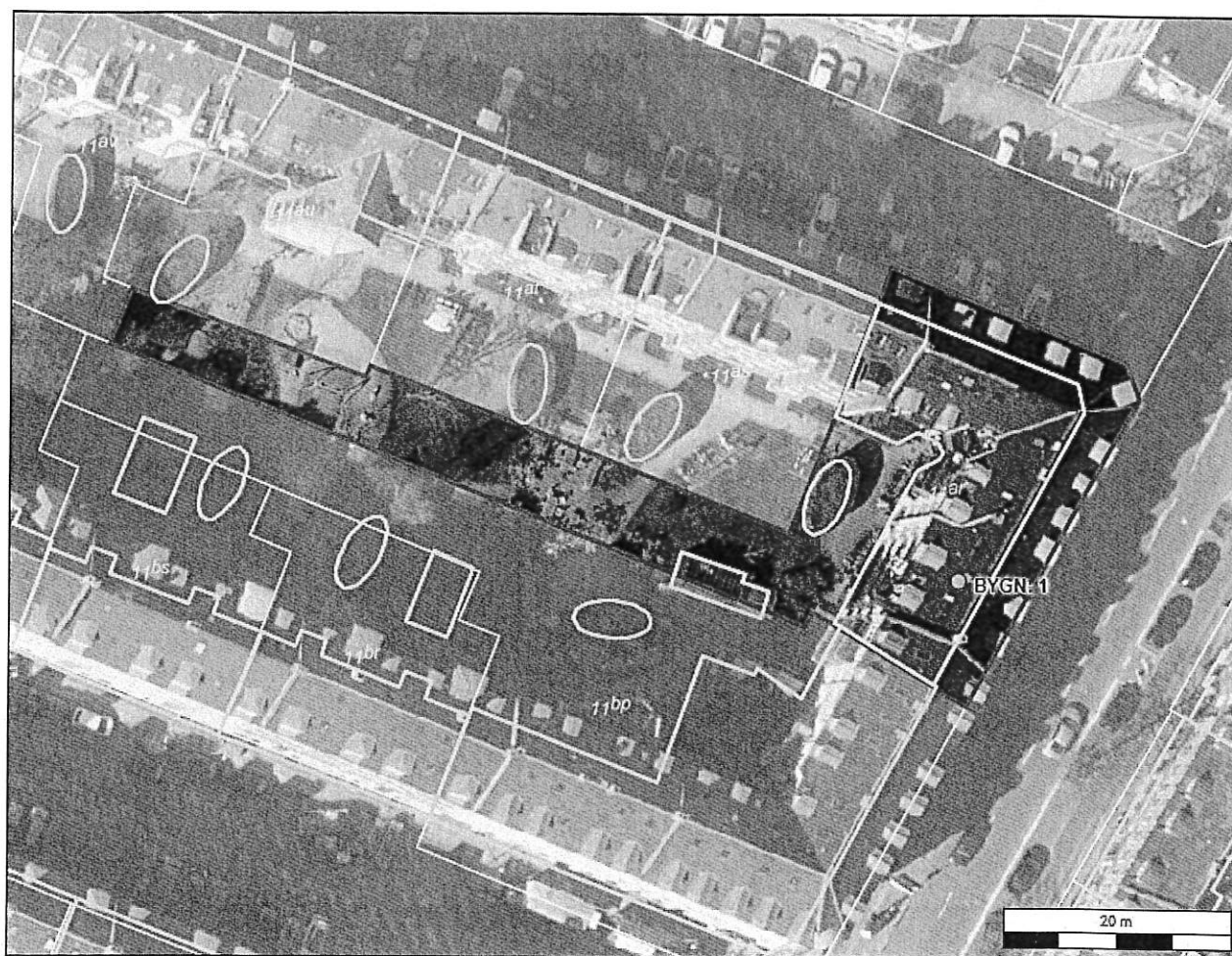
- enhed: Sindshvilevej 1 4 tv

Byggesagstype : Til/ombygning

Byggesagsdato: 16-02-2018

Byggetilladelse: 16-02-2018

Kortmateriale



Signaturforklaring: BYGN. = bygning.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af oplysninger om ejendommen fra Matrikelregistret, samt Bygnings- og Boligregistret. Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <http://kort.bbr.dk>.

NB: Ejendommens afgrænsning aftegnet i kortmaterialet stammer fra Geodatastyrelsens landsdækkende matrikelkort. Matrikelkortet kan ikke afgøre et skels nøjagtige beliggenhed. Matrikelkortet er et oversigtskort, som viser de registrerede ejendomsgrænser mv., og dets nøjagtighed afhænger af, hvornår og hvordan skellene er indlagt i kortet. Der kan derfor forekomme uoverensstemmelse, når matrikelkortet sammenstilles med f.eks. ortofotos (luftfoto) eller tekniske kort. Uoverensstemmelse kan dog også skyldes andre forhold, f.eks. en hæk ikke er plantet præcis i skellet. Hvis der er tvivl om skellets beliggenhed, og dette ønskes fastlagt, kan dette alene foretages af en praktiserende landinspektør. Kortet er det nyeste offentligt tilgængelige kort fra Kortforsyningen og kan være op til 4 år gammelt.

Din pligt som ejer

Det er dit ansvar som ejer, at oplysningerne om din ejendom i BBR er korrekte. En registrering i BBR kan ikke nødvendigvis tages som udtryk for, at byggeriet er lovligt i henhold til anden lovgivning. Kommunen kan give en bøde på op til 5.000 kr., hvis du ikke indberetter oplysninger til BBR, eller hvis du giver forkerte oplysninger.

Derfor er det vigtigt, at du læser din BBR meddelelse og kontrollerer om alle bygninger og anlæg på ejendommen er registreret rigtigt. Når du køber en ejendom eller ændrer på bygninger og boliger, er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne er korrekte. Indberetningspligten gælder også byggesager.

Du skal være særligt opmærksom på:

- **Opførelsesår**
- **Om- og tilbygningsår**
- **Bebygget areal**
- **Antal etager**
- **Samlet boligareal eller erhvervsareal**
- **Areal af udnyttet tagetage**
- **Areal af udestue**
- **Tagdækningsmateriale**
- **Varmeinstallation**

Omkring opførelsesår vil der nogle steder være angivet år 1000. Dette skyldes, at du ikke har givet oplysninger om opførelsesår vedrørende den pågældende bygning. Kommunen har lov til at kontrollere de oplysninger, du giver til BBR. Kontrollen kan ske ved et anmeldt besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med eksterne kilder – f.eks. folkeregistret eller ved hjælp af luftfotos.

I BBR er din ejendom registreret på 4 niveauer:

Grund

Grunden er normalt det samme som en matrikel, og er et sammenhængende stykke jord. I særlige tilfælde kan grunden bestå af flere matrikler, og en ejendom af flere grunde. Dette vil oftest være på landbrugsejendomme. På grunden registreres f.eks. oplysninger om vandforsyning og afløbsforhold.

Bygning

Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikscenter. Her findes informationer om den væsentligste anvendelse af bygningen, bebygget areal, arealet af samtlige etager (samlet bygningsareal), materialer m.m.

Enhed

En enhed i BBR er betegnelsen for en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller f.eks. et erhvervslejemål. En enhed ligger altid inde i en bygning. Enfamiliehuse har typisk en boligenhed, etageboligbebyggelse har én boligenhed for hver lejlighed, og erhvervsbygninger har én eller flere enheder til erhverv. En enhed har typisk sin egen selvstændige indgang. Under enheder registreres bl.a. samlet areal, areal til beboelse/erhverv samt anvendelsen.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg kan være olietanke, vindmøller, gylletanke, solvarmeanlæg m.m. Tekniske anlæg er som regel placeret på grunden, men kan også ligge inde i en bygning.

Arealerne på BBR-meddelelsen

Arealerne indgår i beregningen af ejendomsvurderingen, men kan også have betydning for f.eks. forsikring, realkredit- og boliglån, fjernvarmeregning m.m. Arealer skal altid måles til ydersiden af ydervæggen. Læs mere om opmåling og se vejledninger på www.bbr.dk.

Det bebyggede areal svarer normalt til stueetagens areal. I bygninger med forskudte etager opmåles det bebyggede areal som bygningens udbredelse set oppefra.

Det samlede bygningsareal opgøres som arealet af samtlige etager. Areal af eventuel kælder og tagetage skal ikke regnes med.

Tagetagens samlede areal opgøres som det areal, der udnyttes sammen med det areal, der ville kunne udnyttes til bolig eller erhverv. Ligesom i bygningsreglementet måles arealet i vandret plan 1,5 m over færdigt gulv til den udvendige side af tagbelægningen.

Udnyttet areal i tagetagen opgøres som den del af tagetagens areal, som faktisk udnyttes til beboelse eller erhverv.

Kælderarealet opgøres samlet for hele kælderetagen.

Det samlede boligareal opgøres som arealet af samtlige beboelsesrum inklusiv areal i entré, gang, badeværelse, toilet og køkken. I arealet medregnes udnyttet areal i eventuel tagetage og areal af kælderrum, der må anvendes til beboelse – det vil sige opfylder byggelovgivningens krav til beboelsesrum.

Hvis arealerne har forskellig anvendelse, skal de deles op i den del, der må bruges til bolig, den del der anvendes til erhvervs- eller institutionsformål samt den del, der udgør andet areal.

Sammenhængen mellem de forskellige arealangivelser betyder f.eks., at for et parcelhus uden kælder, hvor parcelhuset kun bruges til beboelse, vil boligarealet svare til det samlede bygningsareal plus eventuel udnyttet tagetage.

Har en bygning to eller flere lejligheder, fordeles adgangs- og trappearealer ligeligt mellem de enkelte lejligheder.

Med hensyn til areal af ejerlejlighed skal du være specielt opmærksom på, at BBR's boligareal ofte vil være forskellig fra **det tinglyste areal**. Det skyldes, at arealerne opgøres efter forskellige principper. Ejerlejlighedens samlede areal i BBR vil svare til summen af areal til beboelse, areal til erhverv inklusiv andel af adgangsareal.

Oversigt over BBR-oplysninger

Anvendelse

Helårsbeboelse

- Stuehus til landbrugsejendom.
- Fritliggende enfamiliehus.
- Række-, kæde- eller dobbelthus.
- Etageboligbebyggelse.
- Kollegium.
- Døgninstitution.
- Anden bygning til helårsbeboelse.

Produktions- og lagerbygninger i forbindelse med landbrug, industri, offentlige værker og lign.

- Landbrug, skovbrug, gartneri, råstofudvinding m.v.
- Industri, fabrik, håndværk m.v.
- El-, gas-, vand- eller varmeværker, forbrændingsanstalter m.v.
- Anden bygning til landbrug, industri m.v.

Handel, kontor, transport og service

- Transport- og garageanlæg, stationer, lufthavne m.v.
- Kontor, handel, lager, herunder offentlig administration.
- Hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden service virksomhed.
- Anden bygning til transport, handel m.v.

Institutioner og kultur

- Biograf, teater, erhvervsmæssig udstilling, bibliotek, museum, kirke og lign.
- Skole, undervisning og forskning.
- Hospital, sygehjem, fødeklínik, offentlige klinikker m.v.
- Daginstitutioner m.v.
- Anden institution.

Fritidsformål

- Sommerhus.
- Feriekoloni, vandrehjem m.v. bortset fra sommerhus.
- Idrætshal, klubhus, svømmehal m.v.
- Kolonihavehus.
- Anden bygning til fritidsformål.

Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v.

- Garage til et eller to køretøjer.
- Carport.
- Udhus.

Listen ovenfor er under

ændring. Optræder den registrerede anvendelse ikke på listen, kan den fulde liste ses her.

<http://bbr.dk/hvordanfaarjegbbr>

Køkken, toilet og afløb

Toiletforhold

- Antal vandskyllende toiletter i bolig- eller erhvervsenhed.
- Vandskyllende toilet udenfor enheden.
- Anden type toilet udenfor enheden eller intet toilet i forbindelsen med enheden.

Badeforhold

- Antal badeværelser i enheden.
- Adgang til badeværelser.
- Hverken badeværelser eller adgang til badeværelser.

Køkkenforhold

- Eget køkken (med afløb og kogeinstallation).
- Adgang til fælles køkken.
- Fast kogeinstallation i værelse eller på gang.
- Ingen fast kogeinstallation.

Materialer

Ydervæggens materialer

- Mursten (tegl, kalksten, cementsten).
- Letbeton (lette bloksten, gasbeton).
- Fibercement, asbest (eternit el. lign).
- Fibercement, asbestfri.
- Bindingsværk (med udvendigt synligt træværk).
- Træbeklædning.
- Betonelementer (Etagehøj betonelementer).
- Metalplader.
- PVC.
- Glas.
- Ingen.
- Andet materiale.

Tagdækningsmateriale

- Built-up (fladt tag, typisk tagpap).
- Tagpap (med taghældning).
- Fibercement, herunder asbest (bølge eller skifereternit).
- Cementsten.
- Tegl.
- Metalplader.
- Stråtag.
- Fibercement (asbestfri).
- PVC.
- Glas.
- Grønt levende tag (Grønne tage)
- Ingen.
- Andet materiale.

Asbestholdigt materiale

- Asbestholdigt ydervægsmateriale.
- Asbestholdigt tagdækningsmateriale.
- Asbestholdigt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

Opvarmningsforhold

Varmeinstallation

- Fjernvarme/blokvarme.
- Centralvarme fra eget anlæg et-kammerfy.
- Ovne (Kakkelovne, kamin, brændeovn o. lign.)
- Varmepumpe.
- Centralvarme med to fyringsenheder (fast brændsel, olie eller gas).
- Elovne, elpaneler.
- Gasradiatorer.
- Ingen varmeinstallationer.
- Blandet (kræver specifikation på enhedsniveau).

Opvarmningsmiddel

- Elektricitet.
- Gasværksgas.
- Flydende brændsel (olie, petroleum, flaskegas).
- Fast brændsel (kul, brænde mm.)
- Halm.
- Naturgas.
- Andet.

Supplerende varme

- Ikke oplyst.
- Varmepumpeanlæg.
- Ovne til fast brændsel (brændeovn o. lign.)
- Ovne til flydende brændsel.
- Solpaneler.
- Pejls.
- Gasradiator.
- Elovne, elpaneler.
- Biogasanlæg.
- Andet.
- Bygningen har ingen supplerende varme.

Afløbsforhold

Afløbskoder

Kodesættet benyttes for eksisterende forhold, ved enhver ændring skal nyt kodesæt benyttes:

- Afløb til offentligt spildevandsanlæg.
- Afløb til fælles privat spildevandsanlæg.
- Afløb til samletank.
- Afløb til samletank for toiletvand og mekanisk rensning af øvrigt spildevand.
- Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (med tilladelse).
- Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (uden tilladelse).
- Mekanisk rensning med privat udledning dir. til vandløb.
- Mekanisk og biologisk rensning.
- Udledning direkte uden rensning til vandløb, søer eller havet.
- Andet.

Afløbskoder nyt kodesæt

Der er indført mange nye afløbskoder i BBR. De nye koder skal benyttes ved alle fysiske ændringer i afløbsforholdene på en ejendom. Kommunen har dog også ret til på eget initiativ at konvertere koden, uden der er sket fysiske ændringer i forholdene.

Det nye kodesæt er hierarkisk inddelt, således at det vigtigste kriterium er om ejendommen er tilsluttet et kloaknet eller om ejendommen ligger i det åbne land.

Ejendomme, der er tilsluttet et kloaknet, inddeles efter om spildevandet (typisk fra køkken, bad og toilet) ledes ned i samme kloak som regnvandet (overfladevandet fra tage og befæstede arealer), eller om de behandles hver for sig.

Ejendomme, der ligger i det åbne land, inddeles efter den måde spildevandet behandles. Der er i BBR mulighed for at registrere, hvilke renseklasser det lokale renseanlæg overholder. Renseklassen kan være O, OP, SO eller SOP, idet O er en forkortelse for organisk stof, P for Fosfat og S for Sulphat. OP betyder så, at rensningen både omfatter organisk stof og Fosfat, osv.

Det er ikke altid, at alle bygninger på en ejendom har ens afløbsforhold. I så fald kan forholdene registreres individuelt på den enkelte bygning.

En fuldstændig oversigt over afløbskoder i BBR og en vejledning hertil kan findes på www.bbr.dk.

Andet

Boligtipe

- Egentlig beboelseslejlighed.
- Blandet erhverv og bolig med eget køkken.
- Enkeltværelse.
- Fællesbolig eller fælleshusholdning.
- Sommer-/fritidsbolig.
- Andet.

Ejerforhold

- Privatperson(er) eller interessentskab.
- Alment boligselskab.
- Aktie-, anparts- eller andet selskab.
- Forening, legat eller selvejende institution.
- Privat andelsboligforening.
- Kommunen (beliggenhedskommune).
- Kommunen (anden kommune).
- Region.
- Staten.
- Andet, moderejendom for ejerlejligheder.

Vandforsyning

- Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt).
- Privat, alment vandforsyningsanlæg.
- Enkeltindvindingsanlæg (egen boring).
- Brønd.
- Ikke alment vandforsyningsanlæg (forsyner < 10 ejendomme).
- Ingen vandforsyning.



FREDERIKSBERG KOMMUNE
Borgerservicecentret
Frederiksberg Rådhus
2000 Frederiksberg

Opkrævningen
 Smallegade 1, 2000 Frederiksberg
 Telefon 38 21 24 02
 ejendomsbeskatning@frederiksberg.dk

Åbningstid: Mandag og torsdag 9-17
 Tirsdag, onsdag og fredag 9-13
 Telefontid: Mandag-torsdag 10-15
 Fredag 10-13
 Information på www.frederiksberg.dk

Modtager

Udskrevet den: 12/06-2018 Moms-nr.: 20666617

Debitumnummer: XXX XX XXXXXX XX XX	Kommunenr.: 147	Ejendomsnr.: 030517
---------------------------------------	--------------------	------------------------

Ejendommens beliggenhed:
 Falkoner Alle 49

Vurderet areal: 1060 Vurderingsår: 2016 (01/10-2016)

Matrikelbetegnelse:
 FREDERIKSBERG 11ar

Ejendomsværdi 37.000.000	Grundværdi 5.115.800	Stuehusgrundværdi	Grundskatteløftværdi 3.695.200
Fradrag i grundværdi for forbedringer		Fritagelse for grundskyld til kommunen	
Del af grundværdi der beskattes i anden kommune		Dækningsafgiftspligtig forskelsværdi	
		Fritaget dækningsafgiftspligtig forskelsværdi	

Kommunal ejendomsskat m.m. af fast ejendom 2018

Side 01 af 01

Specifikation	Beløb	Heraf moms
KOMMUNE	promille af grundlag	
Grundskyld	24,750 : 3695200 01/01-31/12	91456,20

RESTAFFALD
 FORDELING - 15/252
 AFTALE: RESTAFFALD
 AFTALE: DAGRENOVATION, SUS

GEBYR FOR ROTTEBEKÆMPELSE	821,40	
15 X GENANVENDELIG AFFALD	14025,00	2805,00
AFHENTNINGSSTED	85,12	17,02
3 X 240 LITER, TØMNING 1 GANG PR. UGE	274,29	54,86
5 X 660 LITER, TØMNING 2 GANGE PR. UGE	2514,29	502,86
AFHENTNINGSSTED	85,12	17,02
210 X 100 LITER MOBILSUG 3 GANGE PR. UGE	15840,00	3168,00

Tilmeldt betalingsservice ved beregningen - derfor ingen indbetalingskort

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:

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

I ALT 125101,42 6564,76

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2018	05/02-2018	62550,72	01/02-2018	3282,38
02	01/08-2018	06/08-2018	62550,70	01/08-2018	3282,38

Såfremt det forfaldne beløb ikke er betalt senest sidste rettidige indbetalingsdag, søges det inddrevet ved udlæg.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

Renter beregnes fra forfaldsdato. Oplysninger om renter og restgæld for lån vil blive videregivet til SKAT.

Frederiksberg Kommune opkræver ejendomsskat og afgifter til kommunen i to rater:

1. rate er for perioden 1. januar - 30. juni. Raten forfalder til betaling 1. februar, og skal være betalt senest den 5. februar 2018.

2. rate er for perioden 1. juli - 31. december. Raten forfalder til betaling den 1. august og skal være betalt senest den 6. august 2018.

Indbetalingskortene for 1. rate og 2. rate fremsendes særskilt i slutningen af januar og juli måned 2018.

Ejerskifte

Samtlige skatte- og afgiftsbeløb med påløbne renter hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed. Det er derfor ejendommens tinglyste ejer, der til enhver tid hæfter for eventuelle tidligere og nuværende ejendomsskatteestancer. Du skal derfor være opmærksom på, at alle ejendomsskatteestancer skal være indfriet i forbindelse med tinglysning af ejerskifte.

Digital post og elektroniske indbetalingskort

Efter det i 2014 er blevet lovpligtigt, at have en digital postkasse udsendes indbetalingskortene ikke længere i papir form, medmindre du er fritaget for digital post. Såfremt du er tilmeldt elektroniske indbetalingskort i din netbank, vil indbetalingskortene blive sendt dertil.

Betalingservice

Har du tilmeldt betalingen af din ejendomsskat til betalingservice, er det stadig dit ansvar, at beløbet bliver trukket fra din bankkonto.

Manglende betaling

Hvis der ikke betales til tiden, vil der blive tilskrevet renter. Renten udgør 0,4% pr. påbegyndt måned fra forfaldsdatoen, indtil betalingen sker. Derudover vil der blive sendt et rykkerbrev pålagt et gebyr på 250,00 kr.

Såfremt det forfaldne beløb stadig ikke er betalt, vil beløbet blive søgt inddrevet ved udlæg, med henblik på iværksættelse af tvangsauktion over den faste ejendom.

Affaldsgebyr 2018:

Hvert år bliver din ejendom opkrævet et gebyr for, at affaldet bliver samlet ind og behandlet. Affaldsgebyret består af et gebyr for restaffald og et gebyr for genanvendeligt affald m.v. Læs mere om affald på www.frederiksberg.dk/affald.

Sortér affald og spar penge

Gebyret for restaffald for 2018 består af et gebyr pr. afhentningssted (1.430,00 kr. inkl. moms) og et gebyr for beholderrumfang (640,00 kr. inkl. moms pr. 100 liter ved ugentlig tømning). Gebyr pr. afhentningssted og for beholderrumfang udgjorde henholdsvis 1.375,00 kr. og 635,00 kr. pr. 100 liter ved ugentlig tømning inkl. moms i 2017. Beholderstørrelsen for en 600 liters beholder til restaffald ændres til 660 liter fra 2018.

Gebyr for genanvendeligt affald m.v.

Gebyr for genanvendeligt affald m.v. er et fast gebyr per husstand (935,00 kr. inkl. moms undtaget kollegium). Gebyret dækker alle andre ordninger for affald, bl.a. genbrug (madaffald, pap, papir, plast, metal, glas), farligt affald og genbrugsstationen. Gebyret udgjorde 870,00 kr. i 2017.

Jo mere affald I sorterer ud af restaffaldet og over i de andre ordninger jo lavere bliver affaldsgebyret for din ejendom. Det kan derfor betale sig at sortere sit affald.

Skorstensfejning

Afgift for skorstensfejning er betaling for de påbudte skorstensfejninger i 2018 samt eventuelt gebyr for kontrolmåling af oliefyrr. Antallet af påbudte skorstensfejninger afhænger af forholdene i din ejendom.

Ejer/lejer af ejendommen er ansvarlig for til- og afmelding af skorstene og ildsteder. Til- og afmelding skal ske skriftligt til nedenstående postadresse.

Rottebekæmpelse

Gebyr for rottebekæmpelse beregnes som en promille af ejendomsværdien. I 2018 er gebyret på 0,00222 procent.

Vejafgifter

Vejafgift er en afgift som ejerne af en privat vej betaler kommunen for den løbende vedligeholdelse af vejen.

Grundskyld

Du kan læse meget mere om grundskyld og beregning af denne på vores hjemmeside www.frederiksberg.dk

YDERLIGERE SPØRGSMÅL

Vedrørende:	Fås ved henvendelse til:	Personlig henvendelse:	Telefon og telefax:
Grundskyld, dækningsafgift, administratorskift, ejerskifte, lån til betaling af ejendomsskat	Opkrævningen ejendomsbeskatning@frederiksberg.dk	Borgerservice 1. sal, Smallegade 1 Mandag og torsdag 9-17 Tirsdag, onsdag og fredag 9-13	3821 2402 Mandag-torsdag 10-15, fredag 9-13 Fax: 3821 2429
Betaling, indbetalingskort, morarenter, rykkergebyr, inddrivelse	Opkrævningen opkraevningen@frederiksberg.dk	Borgerservice 1. sal, Smallegade 1 Mandag og torsdag 9-17 Tirsdag, onsdag og fredag 9-13	3821 2402 Mandag-torsdag 10-15, fredag 9-13 Fax: 3821 2429
Rottebekæmpelse	Vej, Park og Miljø miljo@frederiksberg.dk	Efter aftale	3821 4151 Mandag-torsdag 9-14 Fredag 9-13
Affaldsgebyrer, renovation	Vej, Park og Miljøafdelingen affald@frederiksberg.dk	Efter aftale	3821 2121 Mandag-torsdag 9-14, fredag 9-13
Skorstensfejning	Frederiksberg Skorstensfejervæsen Kilevej 1, 2000 Frederiksberg frederiksbergskorstensfejer@c.dk	Efter aftale	3887 6071 (bedst mellem 13-15)
Vejafgifter	Vej, Park og Miljøafdelingen privatefaellesveje@frederiksberg.dk	Efter aftale	3821 4220 Mandag - torsdag 9-14, fredag 9-13
Ejendomsvurdering, ejendomsværdi, grundværdi, grundskatteloftsværdi	Postadresse: SKAT, Nykøbingvej 76 Bygning 45 4990 Sakskøbing eller digitalt via din skattemappe	Efter aftale	7222 2826 Mandag-fredag 9-14

Andelsboligbogsattest



Udskrevet: 10.09.2018 10:36:48

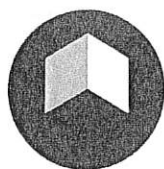
Adresse: Sindshvilevej 1, 2., TV.
2000 Frederiksberg

Kommunekode: 0147

Vejkode: 0718

Der findes i Andelsboligbogen ingen tinglyste hæftelser på adressen

Der findes i Andelsboligbogen ingen tinglyste meddelelser på adressen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

For ejendommen Falkoner Alle 49, 2000 Frederiksberg

Ejendommens adresse:..... Falkoner Alle 49, 2000 Frederiksberg
Matr.nr..... 11 ar Frederiksberg
Grundareal..... 1060 m²
Ejendomsnummer:..... 030517
Kommune:..... Frederiksberg Kommune
Ejerforhold:..... Privat andelsboligforening
Antal samlet fast ejendomme:..... 1
Antal bygninger:..... 2
Antal enheder:..... 19

Detaljeret information om omfattede matrikelnumre

Matr.nr. 11 ar Frederiksberg



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

Indhold

Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.

Resumé.....	3
-------------	---

Uddybning af enkelte svar

Økonomi.....	6
Ejendomsskat (grundskyld).....	6
Ejendoms- og grundværdi.....	6
Forfalden gæld til kommunen.....	7

Planer.....	7
Zonestatus.....	7
Lokalplaner.....	8
Kommuneplaner.....	9
Varmeforsyning.....	12

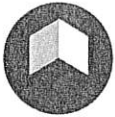
Vand.....	14
Aktuelle afløbsforhold.....	14
Aktuel vandforsyning.....	14
Spildevandsforhold.....	14
Grundvand - Drikkevandsinteresser.....	16

Jordforurening.....	17
Lettere jordforurening.....	17

Om ejendomsdatarapporten.....	18
Generelt om ejendomsdatarapporten.....	18
Ordforklaring - ejendomsoplysninger.....	18

Følgende bilag kan hentes:

- BBR-meddelelsen
- Energimærkning
- Elinstallationsrapport
- Ejendomsskattebillet
- Vurderingsmeddelelse
- Vejforsyning
- Jordforureningsattest



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... C
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Byggeskadefonden (BvB)

Er der udarbejdet eftersynsrapporter ifm. med Byggeskadefondens arbejde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Økonomi

Ejendomsskat (grundskyld)

Hvad skal der betales i ejendomsskat for ejendommen?..... 91.456 kr.
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Statstilskud efter stormfald

Giver staten tilskud til oprydning eller gentilplantning af skov efter stormfald?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Ejendomsskattebillet

Findes der en ejendomsskattebillet for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 37.000.000 kr.
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Vurderingsmeddelelse

Findes der en vurderingsmeddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Forfalden gæld til kommunen

Er der utinglyste gældsposter/garantier/restancer til kommunen, der hæfter på ejendommen og dermed overtages af køberen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Bemærk: Som udgangspunkt omfatter oplysningen ikke fortrinsberettiget gæld til forsyningselskaber.

Huslejenævnsager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

Arbejderbolig

Er ejendommen betegnet som arbejderbolig?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Jordrente

Er ejendommen pålagt jordrenteforpligtelse?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Kommuneplaner

Kommuneplaner..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Varmedforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmedforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag.
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er det registreret, at ejendommen er helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Vand

Aktuelle afløbsforhold

Hvilke afløbsforhold er der registreret for ejendommen?.. Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Aktuel vandforsyning

Hvilken type vandforsyning er der registreret for ejendommen?. Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg på ejendommen

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet kogeanbefaling?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Spildevandsforhold

Er der på ejendommen registreret oplysninger vedr. spildevandsforhold?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Jordforurening

Jordforureningsattest

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Lettere jordforurening

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som lettere forurenet?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018
De faktiske forhold på arealet afgør, om det er beskyttet eller ej. Registreringen er derfor vejledende. Se appendix for yderligere information.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Bygge- og beskyttelseslinjer

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. september 2018



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

Økonomi

Ejendomsskat (grundskyld)

Hvad skal der betales i ejendomsskat for ejendommen?..... 91.456 kr.

Ejendomsskat opkræves af kommunen. Grundskylden beregnes som en promillesats af den laveste af de to seneste grundværdiansættelser. Promillesatsen varierer afhængig af kommunen. Derudover kan der i den samlede ejendomsskat indgå grundskyld vedr. stuehuse og landbrug samt forskellige dækningsbidrag.

BEMÆRK: Hvis vurderingsejendommen består af arealer beliggende i flere kommuner, skal der for at få et fuldstændigt overblik også bestilles ejendomsdata-rapporter for opkrævningsejendommene i de øvrige kommuner.

Oplysninger vedr. Ejendomsskat (grundskyld) er indhentet d. 10. september 2018

Skatteår.....	2018
Kommune.....	Frederiksberg Kommune
Grundskyld.....	91.456,20 kr.
Grundskyld af værdi af skovbrug/landbrug.....	0 kr.
Grundskyld af værdi af stuehus.....	0 kr.
Dækningsafgift, erhvervsejendomme.....	0 kr.
Dækningsafgift af forskelsværdi.....	0 kr.
Dækningsafgift af grundværdi.....	0 kr.
Dækningsafgift af grundværdi (statsejendomme).....	0 kr.
Skat ialt.....	91.456,20 kr.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 37.000.000 kr.

Ejendomsvurderingen er et skøn, hvor Vurderingsstyrelsen fastsætter ejendomsværdi, grundværdi og evt. fradrag for forbedringer. Ejendomsvurderingen har betydning for ejendomsskatter (ejendomsværdiskat og kommunal ejendomsskat). Vurdering er hidtil sket hvert andet år, men ejendomsvurderingssystemet er under omlægning. Indtil der kommer nyt ejendomsvurderingssystem, bruger Vurderingsstyrelsen 2011-vurderingen nedsat med 2½ procent for private ejendomme. For erhvervsejendomme bruges vurderingen fra 2012.

Oplysninger vedr. Ejendoms- og grundværdi er indhentet d. 10. september 2018

Vurderingsår.....	2017
Dato for seneste vurdering eller ændring.....	01-10-2017
Ejendomsværdi.....	37.000.000 kr.
Grundværdi.....	5.115.800 kr.
Fradrag.....	0 kr.
Stuehus grundværdi.....	0 kr.
Stuehusværdi.....	0 kr.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen
www adresse..... <https://www.vurdst.dk/>



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

Forfalden gæld til kommunen

Er der utinglyste gældsposter/garantier/restancer til kommunen, der hæfter på ejendommen og dermed overtages af køberen?..... Nej

Bemærk: Som udgangspunkt omfatter oplysningen ikke fortrinsberettiget gæld til forsyningsselskaber."

Her fremgår evt. forfalden fortrinsberettiget gæld til kommunen, dvs. gæld der hæfter på ejendommen, og derfor overtages af evt. køber.

NB: Hvis vurderingsejendommen har arealer i flere kommuner, skal der også bestilles ejendomsdatabaser for opkrævningsejendommene i de andre kommuner.

Ved JA til forfalden gæld

Hvis der er registreret fortrinsberettiget forfalden gæld på ejendommen, kan kommunen have påbegyndt at inddrive gælden. I den forbindelse kan der påløbe yderligere omkostninger i forbindelse med inddrivelsesforretningen. Størrelsen af disse omkostninger er ikke indeholdt i Ejendomsdatabaserne, men kan fås ved henvendelse til kommunen.

Ved tvangsauktion

Der tages forbehold for yderligere fortrinsberettigede restancer samt omkostninger, der tilskrives i kommunens debitorsystem frem til auktionsdagen (fx ejendomsskat, rykkergebyrer mv.)

Ved tvangsauktion i næste kalenderår bør rapporten fornyes efter nytår. Hvis fornyelsen ikke indeholder gældsposter fra den nye ejendomsskattebillet, bør kommunen kontaktes.

Vedr. beløb sendt til inddrivelse hos SKAT

Der tages forbehold for evt. inddrivelsesomkostninger, der hæfter på ejendommen. Oplysning fås ved kontakt til SKAT Inddrivelse.

EJENDOMSSKAT 1 og 2 halvår

I starten af 1. og 2. halvår kan det fremgå af ejendomsdatabaserne, at der forfalden gæld på ejendommen, selvom den rettidige indb.dag for ejendomsskat o.lign. IKKE er overskredet. Problemet opstår, hvis forfaldsdatoen ligger FØR sidste rettidige indb.dag.

Oplysninger vedr. Forfalden gæld til kommunen på ejendommen er indhentet d. 10. september 2018

Er der forfalden gæld på ejendommen?..... Nej

Forfalden gæld i alt..... 0 kr

Gælden er opgjort pr..... 01-01-0001

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato..... 25-10-2018

Er der renter, der er overført til ESR og derfor ikke er medtaget i opgørelsen..... Nej

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Planer

Zonestatus

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

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 vedr. Zonestatus er indhentet d. 10. september 2018



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

Zonestatus: Byzone

Matr.nr. 11 ar Frederiksberg

Andel af matrikel dækket af zonen..... 100 %

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Lokalplaner

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

Bemærk, at oplysningen omfatter både vedtagne lokalplaner og lokalplanforslag.

Lokalplaner, vedtagne

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

Oplysninger vedr. Lokalplaner, vedtagne er indhentet d. 10. september 2018

Lokalplan: Bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret

Planens navn..... Bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret
Plannummer..... 189
Kommune..... Frederiksberg
Planstatus..... Vedtaget
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 12-05-2014
Dato for vedtagelse af plan..... 29-09-2014
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 14-10-2014
Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 27-05-2014
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 19-08-2014
Generel anvendelse..... Blandet bolig og erhverv
Zonestatus..... Byzone
Link til plandokument..... Link

Specifik anvendelse: Blandet byområde

Specifik anvendelse..... Blandet byområde

Matr.nr. 11 ar Frederiksberg

Andel af matrikel dækket af plan..... 100 %

Lokalplan: Butiksgaderne Gammel Kongevej, Falkoner Allé og Godthåbsvej

Planens navn..... Butiksgaderne Gammel Kongevej, Falkoner Allé og Godthåbsvej
Plannummer..... 115
Kommune..... Frederiksberg
Gammelt kommunenavn..... Frederiksberg
Planstatus..... Vedtaget
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 01-01-1910



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

Dato for vedtagelse af plan..... 18-06-2001
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 18-06-2001
Generel anvendelse..... Centerområde og butikker
Konkret anvendelse..... Butiksgade blandet med bolig
Zonestatus..... Byzone
Link til plandokument..... Link

Specifik anvendelse: Område til butiksformål

Specifik anvendelse..... Område til butiksformål

Matr.nr. 11ar Frederiksberg

Andel af matrikel dækket af plan..... 35 %

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Lokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Lokalplaner, forslag er indhentet d. 10. september 2018

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner

Kommuneplaner..... Ja

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplaner, forslag er indhentet d. 10. september 2018

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 vedr. Kommuneplaner, vedtagne er indhentet d. 10. september 2018



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

Kommuneplan: Kommuneplan 2017

Planens navn..... Kommuneplan 2017
Kommune..... Frederiksberg
Dato for vedtagelse af plan..... 19-06-2017
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 28-06-2017
Link til plandokument..... Link

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Kommuneplanramme, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"
Oplysninger vedr. Kommuneplanramme, forslag er indhentet d. 10. september 2018

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"
Oplysninger vedr. Kommuneplanramme, vedtaget er indhentet d. 10. september 2018

Kommuneplan: Godthåbsvej/Falkoner Allé

Planens navn..... Godthåbsvej/Falkoner Allé
Plannummer..... 5.C.2
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 3438208
Kommune..... Frederiksberg
Navn på plandistrikt..... Kvarter 5
Planstatus..... Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan..... 19-06-2017
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 28-06-2017
Generel anvendelse..... Centerområde og butikker
Planzone..... Byzone
Fremtidig planzone..... Byzone
Maksimal bebyggelsesprocent..... 150 %
Maksimalt antal etager..... 6

Notat om generel anvendelse Blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, hotel- og kongresfaciliteter, kulturelle aktiviteter samt boliger. Facadebebyggelsens nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) må kun anvendes

Notat, andet Stationsnært kerneområde: De centrale centerstrøg. Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for de centrale centerstrøg. Inden for et delområde kan etableres en underjordisk metrostation med tilhørende overfladeelementer. Byrummet omkring stationen skal udformes som en velfungerende arkitektonisk helhed med god indpasning i omgivelserne og skal opleves som trygt at færdes i. Delområdet er omfattet af lokalplan 156.

Link til plandokument..... Link

Særlige forhold.. Planrammen indeholder en eller flere bestemmelser som det ikke er muligt at registrere. Kommentarer: Facadebebyggelsens nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) må kun anvendes til detailhandel, særligt publikumsorienterede serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, kulturelle aktiviteter o.l. Se planens PDF for fyldestgørende information om gældende bestemmelser.

Specifik anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse..... Boligområde



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

Specifik anvendelse: Erhvervsområde

Specifik anvendelse..... Erhvervsområde

Specifik anvendelse: Kontor- og serviceerhverv

Specifik anvendelse..... Kontor- og serviceerhverv

Specifik anvendelse: Butikker

Specifik anvendelse..... Butikker

Specifik anvendelse: Publikumsorienterede serviceerhverv

Specifik anvendelse..... Publikumsorienterede serviceerhverv

Matr.nr. 11ar Frederiksberg

Andel af matrikel dækket af plan..... 97 %

Kommuneplan: Svømmehalskvarteret

Planens navn..... Svømmehalskvarteret

Plannummer..... 5.B.1

Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 3438208

Kommune..... Frederiksberg

Navn på plandistrikt..... Kvarter 5

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 19-06-2017

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 28-06-2017

Generel anvendelse..... Boligområde

Planzone..... Byzone

Fremtidig planzone..... Byzone

Maksimal bebyggelsesprocent..... 110 %

Maksimalt antal etager..... 6

Notat om generel anvendelse..... Boligområde: etageboliger

Notat, andet..... Inden for et delområde kan etableres en underjordisk metrostation med tilhørende overfladelementer. Dette delområde er omfattet af Lokalplan 156. Kontor- og serviceerhverv kan etableres inden for et delområde kan etableres en underjordisk metrostation med tilhørende overfladelementer. Dette delområde er omfattet af Lokalplan 156. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i nederste 2 etager langs hhv. Nylandsvej og delstrækninger af Nordre Fasanvej. Nederste 2 etager langs hhv. Nylandsvej og delstrækninger af Nordre Fasanvej.

Link til plandokument..... Link

Særlige forhold. Planrammen indeholder en eller flere bestemmelser som det ikke er muligt at registrere. Kommentarer: Inden for et delområde kan etableres en underjordisk metrostation med tilhørende overfladelementer. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i nederste 2 etager langs hhv. Nylandsvej og delstrækninger af Nordre Fasanvej. Se planens PDF for fyldestgørende information om gældende bestemmelser.

Specifik anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse..... Boligområde

Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse

Specifik anvendelse..... Etageboligbebyggelse

Matr.nr. 11ar Frederiksberg

Andel af matrikel dækket af plan..... 3 %



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

Kommuneplanstrategi, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplanstrategi, forslag er indhentet d. 10. september 2018

Kommuneplanstrategi, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplanstrategi, vedtaget er indhentet d. 10. september 2018

Kommuneplan: Frederiksbergstrategien 2016

Planens navn..... Frederiksbergstrategien 2016

Kommune..... Frederiksberg

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner

Dato for vedtagelse af plan..... 13-06-2016

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 05-09-2016

Link til plandokument..... Link

Kommuneplantillæg, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplantillæg, forslag er indhentet d. 10. september 2018

Kommuneplantillæg, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplantillæg, vedtaget er indhentet d. 10. september 2018

Kommuneplantillæg, vvm, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplantillæg, vvm, forslag er indhentet d. 10. september 2018

Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget er indhentet d. 10. september 2018

Varmeforsyning

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

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 oliefyrrer eller varmepumpe.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

Oplysninger vedr. Forsyningsområde, vedtaget er indhentet d. 10. september 2018

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

Varmeforsyning: Frederiksberg Kommune - Fjernvarme

Navn på forsyningsområde..... Frederiksberg Kommune

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningsselskab..... Frederiksberg Forsyning

Matr.nr. 11ar Frederiksberg

Andel af matrikelnummeret, der er dækket af planen..... 100 %

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

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 vedr. Område med forsyningsforbud, vedtaget er indhentet d. 10. september 2018

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

Varmeforsyning: Frederiksberg kommune - EI

Navn på område med forsyningsforbud..... Frederiksberg kommune

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

Matr.nr. 11ar Frederiksberg

Andel af matrikelnummeret, der er dækket af planen..... 100 %

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Område med tilslutningspligt, vedtaget

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

Oplysninger vedr. Område med tilslutningspligt, vedtaget er indhentet d. 10. september 2018

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

Varmeforsyning: Lokalplan Nr. 153 - Lokalplan

Navn på område med tilslutningspligt..... Lokalplan Nr. 153

Type af tilslutningspligt..... Tilslutningspligt ny bebyggelse

Tilslutningspligt i henhold til..... Lokalplan

Dato for beslutning..... 20090420



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

Matr.nr. 11ar Frederiksberg

Andel af matrikelnummeret, der er dækket af planen..... 100 %

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Vand

Aktuelle afløbsforhold

Hvilke afløbsforhold er der registreret for ejendommen?... Afløb til spildevandsforsynings
renseanlæg

For alle bebyggede ejendomme skal det oplyses, hvordan spildevand og regnvand bortledes.
Der skelnes overordnet mellem om ejendommen er beliggende i eller udenfor et kloakeret
område.

Bebyggede ejendomme, der er beliggende i et kloakeret område kan inddeles efter om
ejendommen ligger i et område, hvor regnvand (overfladevandet fra tage og befæstede
arealer) og spildevand (køkken, toilet og bad mv.) ledes til to separate rørsystemer eller om alt
bortledes i ét og samme rørsystem.

Bebyggede ejendomme, der er beliggende udenfor et kloakeret område eller er udtrådt af
kloakfællesskab, kan inddeles efter den måde spildevandet behandles.

Du kan læse mere om registrering af afløbsforhold i BBR på <https://ki.bbr.dk/bbr-vejledning>.

Oplysninger vedr. Aktuelle afløbsforhold er indhentet d. 10. september 2018

Matr.nr. 11ar Frederiksberg

Afløbsforhold..... Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Aktuel vandforsyning

Hvilken type vandforsyning er der registreret for ejendommen?..... Alment
vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

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 vedr. Aktuel vandforsyning er indhentet d. 10. september 2018

Matr.nr. 11ar Frederiksberg

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Spildevandsforhold

Er der på ejendommen registreret oplysninger vedr. spildevandsforhold?..... Ja



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

Spildevandsforhold for ejendommen

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

Oplysninger vedr. Spildevandsforhold for ejendommen er indhentet d. 10. september 2018

Matr.nr. 11ar Frederiksberg

Afløbsforhold..... Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... kontakt egen kommune

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 vedr. Kloakopland, vedtaget er indhentet d. 10. september 2018

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

Spildevandsplan: Opland 2 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Navn på område med kloakopland..... Opland 2

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

Matr.nr. 11ar Frederiksberg

Andel af matrikelnummeret, der er dækket af planen..... 100 %

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kloakopland, forslag er indhentet d. 10. september 2018

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

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 vedr. Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget er indhentet d. 10. september 2018

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

Spildevandsplan: - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Type af mulighed for udtræden..... Mulighed for udtræden kun for regnvand

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Udtræden af Spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af Spildevandsforsyning, vedtagne"

Oplysninger vedr. Udtræden af Spildevandsforsyning, forslag er indhentet d. 10. september 2018

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Renseklasse

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

Oplysninger vedr. Renseklasse er indhentet d. 10. september 2018

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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 vedr. Grundvand - Drikkevandsinteresser er indhentet d. 10. september 2018

Matr.nr. 11ar Frederiksberg

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

Områder på matriklen:

Type af område..... Områder med drikkevandsinteresser (1 stk.)

Type af område..... Områder med særlige drikkevandsinteresser (1 stk.)



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Jordforurening

Lettere jordforurening

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

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

Oplysninger vedr. Områdeklassificering er indhentet d. 10. september 2018

Matr.nr. 11 ar Frederiksberg

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

Områder på matriklen:

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

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 ejendomsdatarapportens forskellige elementer: en **rapport**, en række **bilag** samt et **appendiks**, hvor der kan læses nærmere om oplysningerne, der indgår i ejendomsdatarapporten. Endelig præsenteres et **overblik** over svarene i ejendomsrapporten. Alle ejendomsdatarapportens elementer kan ses online eller hentes som dokument i en fil (pdf) til elektronisk visning eller udskrift.

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

Dette dokument indeholder alle svar i ejendomsdatarapporten. Nedenfor kan du se en liste over de bilag, der kan hentes, hvis de eksisterer. Yderligere information om oplysningen findes i Appendiks.

- BBR-meddelelse
- Ejendomsskattebillet (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)
- Vurderingsmeddelelse
- Tilstandsrapport (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)
- Elinstallationsrapport (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)
- Energimærke
- Kort over vejforsyning
- Jordforureningsattest
- Eftersynsrapport
- Forfalden gældsoversigt (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

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.

Energimærkning

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

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.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

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.

Byggeskadeforsikring

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

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.

Fredede bygninger

Der er ca. 9.000 fredede bygninger i Danmark. Det er bygninger, som skønnes at have national interesse. Alle fredede bygninger er fredet både udvendigt og indvendigt, og der skal søges om tilladelse til alle ændringer, som går ud over almindelig vedligeholdelse.

Byggeskadefonden (BvB)

Her kan du se BvB's eftersynsrapporter. BvB forsikrer bygningsdele, der ombygges med offentligt byfornylestilskud. Når ombygningen er afsluttet gennemfører BvB et eftersyn og udarbejder en eftersynsrapport og en sammenfatning med anvisninger til, hvordan ejeren skal håndtere de eventuelle svigt og byggeskader, der konstateres ved eftersynet.

Ejendomsskat (grundskyld)

Ejendomsskat opkræves af kommunen. Grundskylden beregnes som en promillesats af den laveste af de to seneste grundværdi ansættelser. Promillesatsen varierer afhængig af kommunen. Derudover kan der i den samlede ejendomsskat indgå grundskyld vedr. stuehuse og landbrug samt forskellige dækningsbidrag.

Statstilskud efter stormfald

Staten kan efter ansøgning yde tilskud til oprydning eller gentilplantning af private fredskove, der er væltet som følge af storme. Tilskuddet gives kun til skovejere, som har tegnet en basisforsikring mod stormfald.

Ejendomsskattebillet

En ejendomsskattebillet indeholder oplysninger om opkrævning af den ejendomsskat (grundskyld mv.), som ejeren er forpligtet til at betale til kommunen. Ejendomsskattebilletten kan også indeholde andre afgifter, der opkræves af kommunen. Det er dog forskelligt fra kommune til kommune, hvilke afgifter der opkræves via ejendomsskattebilletten.

Ejendoms- og grundværdi

Ejendomsvurderingen er et skøn, hvor SKAT fastsætter ejendomsværdi, grundværdi og evt. fradrag for forbedringer. Ejendomsvurderingen har betydning for ejendomsskatter (ejendomsværdiskat og kommunal ejendomsskat). Vurdering er hidtil sket hvert andet år, men ejendomsvurderingssystemet er under omlægning. Indtil der kommer nyt ejendomsvurderingssystem, bruger SKAT 2011-vurderingen nedsat med 2½ procent for private ejendomme. For erhvervsejendomme bruges vurderingen fra 2014.

Vurderingsmeddelelse

Ejendomsvurderingen, som fremgår af vurderingsmeddelelsen, er et skøn, hvor SKAT fastsætter ejendomsværdi, grundværdi og evt. fradrag for forbedringer. Hidtil er vurderingsmeddelelserne sendt ud hvert andet år, men indtil der kommer nyt ejendomsvurderingssystem, sender SKAT ikke automatisk en ny vurderingsmeddelelse. Derfor KAN vurderingsmeddelelsen for private ejendomme være fra 2011 og for erhvervsejendomme fra 2012. Se seneste vurdering under "Ejendoms- og grundværdi".

Forfalden gæld til kommunen

Forfalden gæld til kommunen er fortrinsberettiget gæld, hvor det er kommunen, der er kreditor. Der oplyses typisk om følgende former for gæld: Ejendomsskat, skorstensfejning, rottebekæmpelse, vejvedligeholdelse og lignende. At et gældskrav er fortrinsberettiget betyder, at kravet hæfter på den faste ejendom uden tinglysning og forud for al anden pantegæld. Fortrinsretten fremgår af Tinglysningslovens § 4 og en række sektorlove.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

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 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.

Arbejderbolig

Arbejderboliger er ejendomme, hvor der er ydet statslån til køb af parcellen og opførelse af beboelsen. Lånet forfalder til ubetinget indfrielse ved ejerskifte, dog kan en efterlevende ægtefælle ansøge om gældsovertagelse. Der er bopælspligt for ejeren på ejendommen.

Jordrente

Ejere af ejendomme, der påhviler jordrenteforpligtelse, skal betale en halvårlig afgift på 2% af ejendommens kontante grundværdi til staten. Jordrenteforpligtelsen kan overtages af en køber af ejendommen. Jordrenteforpligtelsen kan endvidere afløses ved indbetaling af en afløsningssum.

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.

Lokalplaner

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

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.

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).

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.

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.

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuel vandforsyning

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

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg 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.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

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.

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 forurennet jord. Oplysningen fremgår også af jordforureningsattesten.

Lettere jordforurening

Byzoneområder klassificeres som udgangspunkt som lettere forurennet. Det kaldes områdeklassificering. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Eventuel konkret viden om ejendommen vedr. lettere forurening vil fremgå under "Anden viden". Hvis ejendommen er omfattet af lettere forurening, kan der være anmeldepligt ved større jordfytning.

Påbud iht. jordforureningsloven

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

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.

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.

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.

Landbrugspligt

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

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.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

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.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg

Rapport købt 12/6 2018
Rapport fornyet 10/9 2018
Rapport færdig 10/9 2018

Klitfredningslinje

Klitfredningslinjen er en 300 meter beskyttelseszone 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.

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, tilplantering eller hegning.

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.

NR. 16.

ANDELSBEVIS

UNDERSKREVNE BESTYRELSE FOR

Andelsboligforeningen Falkoner Allé 49 / Sindshvilevej 1

BEKRÆFTER HERVED, AT

Ella Hansen

HAR INDBETALT ET BELØB STORT KR. 57.935,00

SKRIVER KR. FEMTISYVTUSINDENIHUNDREDETRETIFEM 00/100

OG ER INDTRÅDT SOM MEDLEM AF FORENINGEN OG DERMED SOM MEDEJER
AF DENNES FORMUE MED BOLIGRET TIL LEJLIGHED NR. 16
I FORENINGENS EJENDOM, Sindshvilevej 1, 2.tv.

OG MED RETTIGHEDER OG PLIGTER I HENHOLD TIL FORENINGENS TIL ENHVER
TID GÆLDENDE VEDTÆGTER.

OVERDRAGELSE AF NÆRVÆRENDE ANDEL KAN KUN FINDE STED TIL EN FREM-
TIDIG INDEHAVER AF DEN TIL ANDELEN HØRENDE LEJLIGHED/ERHVERVS-
LOKALE OG I ØVRIGT I OVERENSSTEMMELSE MED ANDELSBOLIGFORENINGENS
VEDTÆGTER.

DETTE ANDELSBEVIS KAN IKKE GØRES TIL GENSTAND FOR ARREST ELLER
EKSEKUTION OG KAN IKKE PANTSÆTTES.

Frederiksberg, DEN 1. september 1991

BESTYRELSEN:

Henning Zeyazny

Jimmy Sørensen

J.K. Jensen

Nærværende andelsbevis transporteres herved til:

Jimmy Sørensen

Samtidigt forhøjes andelsindskudet med kr. 130.559,00 således, at dette pr. d.d. udgør kr. 188.494,00

Frederiksberg d. 8. marts 1994

Henning Zelazny

Jimmy Sørensen

Bjarne O. Jakobsen

Til nærværende andelsbevis tilføjes følgende:

Dags dato indtræder **Majbritt Andersen**, som medlem af foreningen.

Andelshavere herefter: **Majbritt Andersen** og **Jimmy Sørensen**.

Frederiksberg d. 16. oktober 2000

Henning Zelazny

Jimmy Sørensen

Christella O. Rosenstrøm

Jordforureningsattest

Denne jordforureningsattest er baseret på de informationer, der er registreret i den fællesoffentlige landsdækkende database på jordforureningsområdet, DKjord.

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

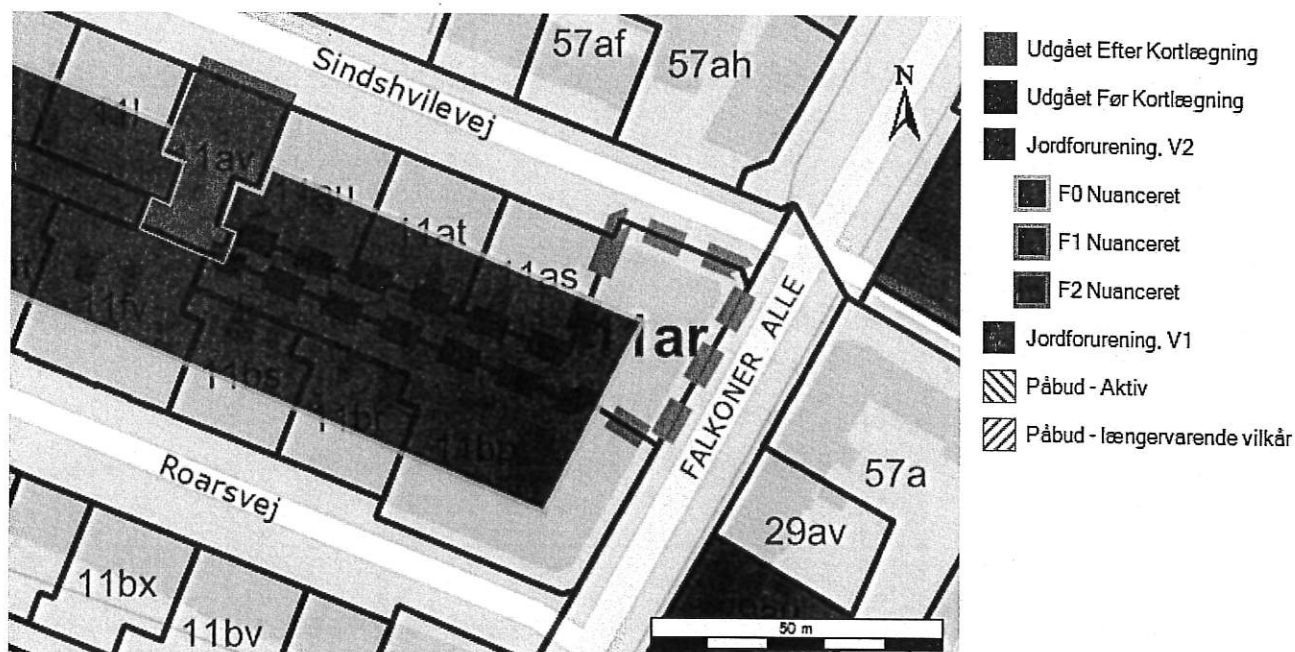
Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvar for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Frederiksberg
Matrikelnummer	11ar
Region	Region Hovedstaden
Kommune	Frederiksberg

Kort

Placeringen af den søgte matrikel kan ses nedenfor (her kan de også se om der er jordforureninger i nærheden af det søgte).



Forureningsstatus

Matrikel status: Kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Nuancering

Matriklen er nuanceret i forureningsklasse(r):

Matrikel	Forureningsklasse
Frederiksberg, 11ar	F0: Jordforurening, som ikke har nogen sundhedsmæssig betydning for brug af hus og have

Oplysninger om lokalitet(er)

Lokalitetsnummer	147-00416
Lokalitetsnavn	Sindshvilevej 1-7 Og 11-15, gårdrenovering
Yderligere matrikler på lokalitet:	
Frederiksberg, 11ft	kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.
Frederiksberg, 11br	kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.
Frederiksberg, 11fr	kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.
Frederiksberg, 11as	kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.
Frederiksberg, 11l	kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.
Frederiksberg, 11bæ	kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.
Frederiksberg, 11bz	kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.
Frederiksberg, 11by	kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.
Frederiksberg, 11fs	kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.
Frederiksberg, 11fv	kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.
Frederiksberg, 11bs	kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.
Frederiksberg, 11au	kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.
Frederiksberg, 11at	kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.
Frederiksberg, 11bp	kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.

Forureningskomponenter

Der er på lokaliteten fundet følgende stoffer der har givet anledning til kortlægningen som forurennet:

Konstateret stof	Jord	Grundvand	Recipient	Poreluft	Udeluft	Indeklima	Andet
Olie-benzin	Ja	-	-	-	-	-	-
Tjære	Ja	-	-	-	-	-	-
Tungmetaller	Ja	-	-	-	-	-	-

Brancheliste

Der er registreret nuværende og/eller tidligere følgende erhverv på lokaliteten:

Branche	Drift periode fra	Drift periode til
Renserier	1/1/1956	12/31/1957
Uoplyst	-	-

Kontaktoplysninger

Region Hovedstaden

Adresse	Region Hovedstaden, Center for Regional Udvikling, Kongens Vænge 2, 3400 Hillerød
Mail	miljoe@regionh.dk
Web	www.regionh.dk
Bemærkning	Bemærk, at selvom det under Forureningsstatus er angivet, at matrikelstatus enten er "Matriklen er ikke kortlagt", "Udgået før kortlægning" eller "Udgået efter kortlægning" - så kan regionen i nogle tilfælde alligevel ligge inde med jordforureningsoplysninger, som kan medføre en kortlægning af den fremsøgte matrikel på et senere tidspunkt. Se Region Hovedstadens hjemmeside for nærmere information om, hvordan sådanne jordforureningsoplysninger kan hentes (https://www.regionh.dk/miljoe)

Frederiksberg

Adresse	Smallegade 1 2000 Frederiksberg
Mail	raadhuset@frederiksberg.dk
Web	http://www.frederiksberg.dk/Borgerservice/AffaldOgMiljoe/Forurening/Jord.aspx
Bemærkning	Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificering i denne attest, kan det skyldes at din kommune endnu ikke har gjort data tilgængelige på Danmarks Miljøportal eller at data ikke er opdateret.

Bilag

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.

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

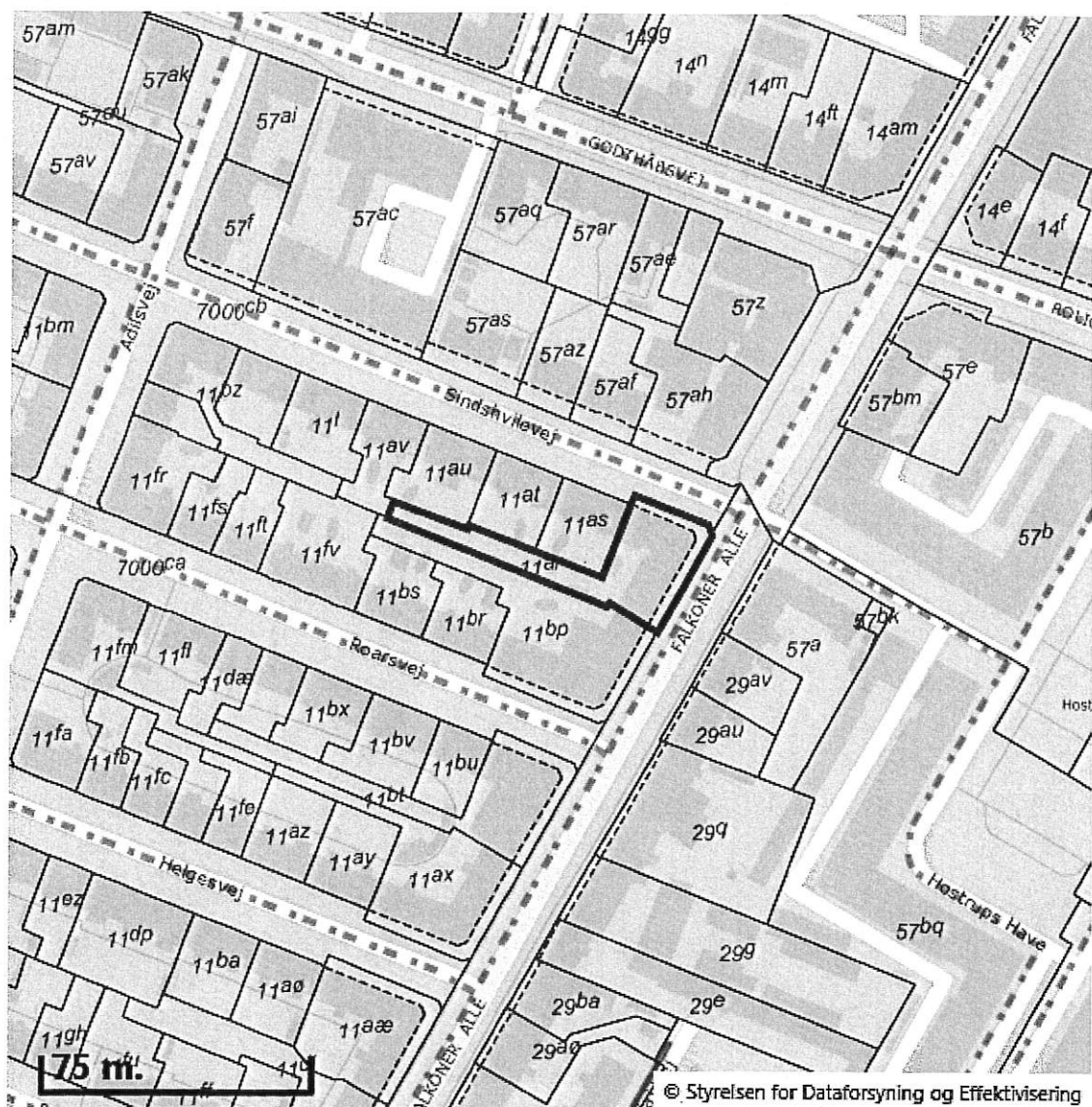
Udgået Før Kortlægning

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 udgangspunktet som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af matriklen på kort. I enkelte tilfælde kan unøjagtigheder i matrikeltegningen overlape en anden matrikel og påvirke informationer herpå. Derudover er det en kendt problemstilling, at matrikler som grænser op til et områdeklassificeret areal fejlagtigt fremgår som områdeklassificeret. Danmarks Miljøportal arbejder i øjeblikket på at få rettet op dette. Hvis attesten indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over matriklen på <http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/>. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 12. juni 2018.



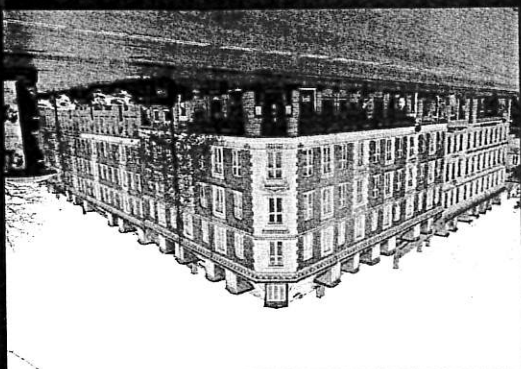
.....	Offentlig
- - - - -	Privat fælles
—————	Øvrige (privat/almen/udlagt privat fælles)
.....	Planlagt nedklassificering
	Matrikelnummer

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

SPAR PÅ ENERGIE I DIN BYGNING

- status og forbedringer

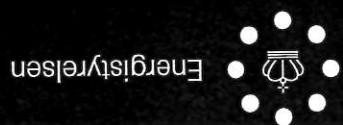
Energimærkningsrapport
AB Falkoner Alle 49 / Sindshvilevej 1
Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 14. november 2016
Til den 14. november 2026.
Energimærkningsnummer 311212046



Energistyrelsen

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO₂ man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.



BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke C

Hvis de energibesparelser, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningen få energimærke A2010



Årligt varmeforbrug

167,41 MWh fjernvarme	131.161 kr
Samlet energjudgift	131.161 kr
Samlet CO ₂ udledning	23,60 ton

BYGNINGEN

Her ses beskrivelsen af bygningen og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningen er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO₂-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet BR15, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Tag og loft

	Investering	Årlig besparelse
LOFT Loftsrum er isoleret med ca. 150 mm mineraluld (granulat) i etageadskillelsen. Vurderet ved besigtigelsen. Skråvægge i tagetagen er isoleret med 100 mm isolering. Fastlagt ved måltagning.		
FORBEDRING VED RENOVERING Udvendig efterisolering af skråvægge med 200 mm isolering, så den samlede isoleringstykkelser opnår 300 mm. Det foreslås at isolere skråvægge udefra, i forbindelse med tagrenovering.		2.200 kr. 0,66 ton CO ₂

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

Ydervægge

Investering Årlig
besparelse

MASSIVE YDERVÆGGE

Facader.

Ydervægge består af 35-60 cm massiv teglvæg.

I henhold til tegningsmateriale.

Mod port.

Ydervægge består af 24 cm massiv teglvæg med 100 mm udvendig isolering.

Vurderet ud fra måltagning.

FORBEDRING VED RENOVERING

Facader.

Indvendig efterisolering med 200 mm isolering på massive ydervægge. Der opsættes effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt beklædning. I forbindelse med arbejdet, skal der udføres nye lysninger og bundstykker ved vinduer, og tekniske installationer føres med ud i ny væg.

27.200 kr.
8,13 ton CO₂

LETTE YDERVÆGGE

Kvistflunke er udført som let konstruktion med 50-100 mm isolering.

Vurderet ud fra måltagning.

FORBEDRING VED RENOVERING

Udvendig efterisolering med 150-200 mm isolering i kvistflunke, så den samlede mængde isolering udgør 250 mm isolering. Der udføres den rette ombygning af både skotrender og påforinger, og den nye udvendige efterisolering afsluttes med en facadepudsløsning eller en hertil godkendt pladebeklædning.

Vinduerne skal muligvis flyttes med ud i facaderne eller alternativt udskiftes helt i forbindelse hermed. En udvendig isoleringsløsning sikrer en tæt dampspærre, samt optimal kuldebroafbrydelse. Facadernes udseende ændres dog markant, og det skal forinden arbejdet igangsættes undersøges, om lokale bestemmelser evt. hindrer en sådan ændring i bygningens udseende.

1.000 kr.
0,27 ton CO₂

Vinduer, døre ovenlys mv.

Investering Årlig
besparelse

VINDUER

Vinduer/døre er med to-lags energirude.

YDERDØRE

Massive yderdøre vurderes at være isoleret.

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

Gulve

Investering Årlig
besparelse

ETAGEADSKILLELSE

Gulv mod uopvarmet kælder er generelt udført som lukket bjælkelag med lerindskud. Vurderet ved besigtigelsen.

Hjørne ved varmecentral.

Gulv mod uopvarmet kælder er udført som lukket bjælkelag med lerindskud, der er isoleret med 100 mm på undersiden.

Vurderet ud fra måltagning.

Mod port.

Gulv mod portgennemgang er udført som lukket bjælkelag med lerindskud, der er isoleret med 100 mm på undersiden.

Vurderet ud fra måltagning.

FORBEDRING

Isolering af uisolert gulv mod uopvarmet kælder med ca. 100 mm isoleringsgranulat i hulrum.

64.600 kr.

4.500 kr.
1,33 ton CO₂

Ventilation

Investering Årlig
besparelse

VENTILATION

Der er naturlig ventilation i bygningen i form af oplukkelige vinduer.

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

Investering Årlig
besparelse

FJERNVARME

Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med isoleret varmeveksler og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet.
Fabrikat Cedervall & Jan, år 2001.

VARMEPUMPER

Der er ingen varmepumpe i bygningen.
Der er ikke stillet forslag til etablering af varmepumpe, da bygningen har fjernvarme forsyning.

SOLVARME

Der er ikke installeret solvarme på bygningen.
Der er ikke stillet forslag til etablering af solvarme, da bygningen har fjernvarme forsyning.

Varmefordeling

Investering Årlig
besparelse

VARMEFORDELING

Bygningens varme fordeles via radiatorer.
Varmefordelingsrør er vurderet udført som to-strengs anlæg.

VARMERØR

Varmefordelingsrør i kælderen er isoleret med 30 mm.

Hovedfordelingspumper og ventiler i varmecentral mangler isoleringskappe.

FORBEDRING

Montering af ny isoleringskappe på pumper og ventiler.

2.000 kr.

100 kr.
0,03 ton CO₂

FORBEDRING VED RENOVERING

Varmefordelingsrør i kælderen.
Det anbefales at isolere rørene op til 50 mm isolering.

300 kr.
0,07 ton CO₂

VARMEFORDELINGSPUMPER

På varmekredsløpsanlægget er monteret en automatisk modulerende pumpe med en effekt på 30-350 W.
Fabrikat Smedegaard SimFlex 40-100.

AUTOMATIK

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

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

Udenfor fyringssæsonen forudsættes det i beregninger at fordelingsanlæg til varmekilder kan afbrydes, enten automatisk via udeføler eller manuelt ved at lukke ventiler.

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMTVANDSRØR Tilslutningsrør til varmtvandsbeholderen er isoleret med 40 mm. Brugsvandsrør i kælderen er isoleret med 20 mm.		
FORBEDRING Brugsvandsrør i kælderen. Det anbefales at isolere rørene op til 50 mm isolering.	11.500 kr.	500 kr. 0,14 ton CO ₂
FORBEDRING VED RENOVERING Tilslutningsrør til varmtvandsbeholderen. Det anbefales at isolere tilslutningsrørene op til 50 mm isolering.		100 kr. 0,03 ton CO ₂
VARMTVANDSPUMPER På varmtvandsrør og cirkulationsledning er monteret en automatisk modulerende pumpe med en effekt på 5-22 W. Fabrikat Grundfos Alpha2 20-40.		
VARMTVANDSBEHOLDER Varmt brugsvand produceres i 1250 l varmtvandsbeholder, isoleret med 100 mm mineraluld. Beholderen er placeret i varmecentral i kælderen. Fabrikat Ducon & Jan, år 1993.		

EL

EL

Investering Årlig
besparelse

BELYSNING

Hovedtrappe og bagtrappe.

Belysningen består af armaturer med kompaktlysrør og sparepærer.

Lyset styres af trappeautomat.

Kælderen.

Belysningen består af armaturer med kompaktlysrør.

Lyset styres af bevægelsesmeldere.

SOLCELLER

Der er ikke stillet forslag til solceller grundet bygningens egnethed.

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Der er udleveret tegninger i forbindelse med besigtigelsen.

Klimaskærmen er beregnet ved sammenlægning af fladearealer og med udgangspunkt i et gennemsnitsskøn, da der er mindre forskelle i konstruktioner.

Forbruget af varmt vand er i henhold til energistyrelsens standard forbrugsvaner sat til 250 liter/m² pr. år for boliger.

Denne energimærkning omfatter bygningernes varmetab inkl. ventilation til den nødvendige luftudskiftning, pumper og varmtvandsforbrug til daglig drift af bygningen.

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 15 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 15 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Etageadskillelse	Isolering af uisolaret gulv mod uopvarmet kælder med indblæsning af granulat i ca. 100 mm hulrum.	64.600 kr.	9,34 MWh Fjernvarme 20 kWh Elektricitet	4.500 kr.
Varmeanlæg				
Varmerør	Montering af ny isoleringskappe på hovedfordelingspumper og ventiler m.v.	2.000 kr.	0,21 MWh Fjernvarme	100 kr.
Varmt og koldt vand				
Varmtvandsrør	Isolering af brugsvandsrør i kælderen op til 50 mm.	11.500 kr.	0,97 MWh Fjernvarme -2 kWh Elektricitet	500 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Loft	Udvendig efterisolering af skråvægge med 200 mm isolering.	4,62 MWh Fjernvarme 10 kWh Elektricitet	2.200 kr.
Massive ydervægge	Indvendig efterisolering af massive ydervægge med 200 mm.	57,07 MWh Fjernvarme 130 kWh Elektricitet	27.200 kr.
Lette ydervægge	Udvendig efterisolering af kvistflunke med 150-200 mm.	1,92 MWh Fjernvarme 4 kWh Elektricitet	1.000 kr.
Varmeanlæg			
Varmerør	Isolering af varmefordelingsrør i kælderen op til 50 mm.	0,53 MWh Fjernvarme	300 kr.
Varmt og koldt vand			
Varmtvandsrør	Isolering af tilslutningsrør til varmtvandsbeholderen op til 50 mm.	0,20 MWh Fjernvarme	100 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Falkoner Alle 49 og Sindshvilevej 1

Adresse	Falkoner Alle 49, 2000 Frederiksberg
BBR nr	147-30517-1
Bygningens anvendelse i følge BBR	Etageboligbebyggelse (140)
Opførelsesår	1884
År for væsentlig renovering	Ikke angivet
Varmeforsyning	Fjernvarme
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	1462 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	354 m ²
Opvarmet bygningsareal	1816 m ²
Heraf tagetage opvarmet	313 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	0 m ²
Uopvarmet kælderetage	383 m ²
Energimærke	C
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	C
Energimærke efter alle besparelsesforslag	A2010

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter	117.577 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	0 kr. pr. år
Varmeforbrug	169,33 MWh Fjernvarme
Aflæst periode	01-04-2015 til 31-03-2016

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter	120.612 kr. pr. år
Fast afgift	0 kr. pr. år
Varmeudgift i alt	120.612 kr. pr. år
Varmeforbrug	173,70 MWh Fjernvarme
CO ₂ udledning	24,49 ton CO ₂ pr. år

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det opvarmede etageareal i henhold til energimærkningens opmåling afviger med mindre end 10 % fra BBR-oversigtens boligareal.

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNED FORBRUG

Det oplyste varmeforbrug på 169,33 MWh fjernvarme (173,70 MWh fjernvarme klimakorrigerede) er i god overensstemmelse med det beregnede varmeforbrug på 167,41 MWh fjernvarme.

Det beregnede forbrug er baseret på et normforbrug. I normforbruget er det bl.a. forudsat.

- at hele bygningen er opvarmet til i gennemsnit 20°C året rundt.
- at der sker en total luftudskiftning i alle rum hver anden time.

Ved energimærkning af en bygning er det afgørende, at det er bygningens energitilstand, der afspejles – og ikke de nuværende brugeres energivaner.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme.....	471,46 kr. per MWh
	52.234 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning	2,14 kr. per kWh

I beregninger er anvendt estimerede priser, der omfatter materialer, timeløn til professionelle håndværkere, eventuelle projekteringsomkostninger, byggepladsomkostninger - herunder stillads samt følge- og miljøomkostninger.

Det anbefales at indhente overslag på rapportens besparelsesforslag til almen orientering inden en konkret planlægning igangsættes, herunder projektforslag og indhentning af en fast tilbudspris. Der kan være store afvigelser fra den estimerede pris og en konkret pris. Blandt andet på grund af regionale og beskæftigelsesmæssige forhold.

De anvendte el- og brændselspriser er med udgangspunkt i beregningsprogrammets standardpriser, da energipriser er varierende. Priser kan derfor afvige fra aktuelle forhold.

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På www.byggeriogenergi.dk kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På www.energistyrelsen.dk/forbruger finder du, under forbruger, råd og værktøjer til energibesparelser i bygninger. Dit energiselskab kan i mange tilfælde være behjælpelig med gennemførelse af energibesparelser.

FIRMA

Firmanummer 600001
CVR-nummer 66819116

OBH Ingeniørservice A/S

Agerhatten 25, 5220 Odense SØ

obh@obh-gruppen.dk
tlf. 70217240

Ved energikonsulent
René Engmann

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma der har udarbejdet mærkningen, senest 1 år efter energimærkningsrapportens dato. Hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, skal klagen være modtaget i det certificerede firma senest 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering. Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på <http://www.ens.dk/forbrug-besparelser/byggeriets-energiforbrug/energimaerkning/klage> Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af en klage kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 36 og 37 i bekendtgørelse nr. 1701 af 15. december 2015.

Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistrelsens adresse er:

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

AB Falkoner Alle 49 / Sindshvilevej 1
Falkoner Alle 49
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 14. november 2016 til den 14. november 2026

Energimærkningsnummer 311212046

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Oplysninger i forbindelse med overdragelse af andelslejlighed i A/B Falkoner Allé 49 / Sindshvilevej 1

(vedr. andelslejligheden Sindshvilevej 1, 2. tv., 2000 Frederiksberg)

I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger skal en køber inden overdragelsesaftalens indgåelse have udleveret nærmere bestemte dokumenter og nøgleoplysninger vedrørende såvel andelsboligforeningen som selve andelslejligheden.

Dokumenter og nøgleoplysningsskemaer er vedlagt nærværende skrivelse, og herudover kan følgende supplerende oplyses:

Andelsværdi

Andelslejlighedens pris kan pr. dags dato opgøres til	kr. 3.250.836,00
+/- tillæg/fradrag af forbedringer/mangler	<u>kr. -30.650,00</u>
Maksimal pris i alt	<u>kr. 3.220.186,00</u>

Andelslejlighedens maksimale pris er opgjort på baggrund af andelsværdien med tillæg af forbedringer og tilpasset inventar samt efter fradrag for den vedligeholdelsesmæssige stand, jf. andelsboligloven § 5.

Andelsværdien er opgjort i seneste årsregnskab 2017, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b.

Tillæg for forbedringer og tilpasset inventar samt fradrag for den vedligeholdelsesmæssige stand er opgjort i henhold til særskilt vurderingsrapport.

Boligafgift mv.

Boligafgift mv., som skal betales forud hver den 1. i en måned, kan pr. dags dato opgøres som følger:

Boligafgift pr. mdr.	kr. 4.508,00
Varme a/c pr. mdr.	kr. 605,00
Vand a/c pr. mdr.	kr. 250,00
Internet pr. mdr.	kr. 120,00

Andelshaveren er d.d. i restance med kr. 19.561,62.

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Vi er ikke bekendt med yderligere, fremtidige prisstigninger boligafgiften.

Pulterrum

Alle andelshavere har adgang til et loftsrum.

Fælles faciliteter i ejendommen

Der er følgende fælles faciliteter, bl.a.:

- Fælles gårdanlæg
- Cykelskur og barnevognsskur
- Cykel kælder
- Tørreloft
- Legeplads mv.

Forsikring

Ejendommen er forsikret hos Codan fra den 1. marts 2017. Dækningsomfang fremgår af forsikringspolisen. Forsikringspolicensnummer er: 900 268 0405

Foreningslån

Jeg henviser til regnskabet.

Udlejning

Udlejning er tilladt, med bestyrelsens skriftlige godkendelse jf. vedtægternes § 11, stk. 2.

Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr jf. husorden samt vedtægternes § 12.

Vilkår for køb af andelsboliger

Forud for salg af andelslejligheden er den fraflyttende andelshaver berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med reglerne i vedtægterne, jf. § 13 og 15. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver.

Overdragelse skal ske i henhold til en af administrator udarbejdet overdragelsesaftale jf. vedtægter § 15, stk. 1. Forud for udarbejdelse heraf skal administrator have følgende:

- Originalt andelsbevis
- Kopi af købers pas eller kørekort

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

- Oplysning om sælgers bankkonto
- Oplysning om sælgers nye adresse

Købesummen skal deponeres på foreningens konto i Danske Bank reg.nr. 4260 kontonummer 4260 5653 03, jfr. vedtægternes § 15, stk. 3.

Følgende gebyrer skal betales af **sælger** i forbindelse med overdragelsen, og modregnes inden udbetaling af salgsprovenuet:

- Vurderingsrapport. Honorar opgøres særskilt af vurderingsmand (deles med køber)
- Administrators udarbejdelse og udlevering af lovpligtige oplysninger til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, kr. 5.000,00 inkl. moms.
- Administrators kontrol af hæftelser i andelsboligbogen, kr. 750,00.
- Administrators afregning til eventuel panthaver, kr. 750,00 inkl. moms.
- Administrators udarbejdelse af nyt andelsbevis og bortkomsterklæring, såfremt det originale andelsbevis er bortkommet, kr. 500 inkl. moms, jf. foreningens vedtægter § 6, stk. 3.

Følgende gebyrer skal betales af **køber** i forbindelse med overdragelsen:

- Administrators udarbejdelse af overdragelsesaftale, kr. 5.000,00 inkl. moms, som skal indbetales til HALDGUTTENBERG advokatfirma.
- Vurderingsrapport. Honorar opgøres særskilt af vurderingsmand. (deles med sælger)

Varmeaflysning hos varmemforsyningsselskabet rekvireres af administrator. Administrator tager kontakt til varmemforsyningsselskabet og bestiller aflæsning. Varmeforsyningsselskabet tager selv kontakt til køber/sælger for at indgå nærmere aftale om tidspunkt for aflæsning.

Aflæsning og afmelding af el og gas foretages af sælger.

København, den 12-09-2018

Ejendomsadministrator

Annika Bavngaard Stormly

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Vedlagte bilag

- Nøgleoplysningsskema om andelsboligforeningen
- Centrale økonomiske nøgleoplysninger
- Vedtægter
- Husorden
- Seneste årsrapport
- Seneste budget
- Referat ordinær generalforsamling (2017 og 2018)
- Referat ekstraordinær generalforsamling (2017 og 2018)
- Indkaldelse ordinær generalforsamling (2017 og 2018)
- Indkaldelse ekstraordinær generalforsamling (2017 og 2018)
- Forslag ordinær generalforsamling 2018 - vedtægtsændr.
- Valuarvurdering
- Forsikringspolice
- Energimærke
- Vedligeholdelsesplan
- El-tjek, vvs-tjek og vurderingsrapport
- Nøgleoplysningsskema for andelslejligheden



I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

F1

Ejendommens vurderingsprincip og værdi			
Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) offentlig vurdering.			

		Kr.	Gns. Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.000.000,00	28.084,00
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.100.000,00	1.156,00
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			

	Boligafgift	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	195,00
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

	Teknisk andelsværdi	Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	30.688,00
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.525,00
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	33.213,00
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

	Vedligeholdelse	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	67,00
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



I henhold til bekendtgørelse 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA OM ANDELSBOLIG TIL SALG

Z1	Foreningens navn	A/B Falkonér Allé 49/Sindshvilevej
Z2	Andelens adresse	Sindshvilevej 1, 2. tv., 2000 Frederiksberg

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	12-09-2018
Vær opmærk som på, at andelsboligforeningen har pligt til at ajourføre andelsværdien (Z3) ved udfærdigelsen af købsaftalen, hvis der er sket væsentlige ændringer i foreningens forhold. Andelsværdien i købsaftalen kan derfor være forskellig fra andelsværdien i dette skema.	
Dette skema udfyldes for hver andelsbolig, som påtænkes solgt.	

Kr.

Z3	Boligens andelsværdi	3.250.836
Z4	Forbedringer af andelen	0
Z5	Tillæg/fradrag for god/dårlig vedligeholdelsesstand	-30.650
Z6	Tillæg for inventar tilpasset boligen	0
Z7	Maksimalpris i alt	3.220.186
<i>Maksimalpris i alt</i> er andelens maksimale pris efter tillæg/fradrag af eventuelle forbedringer og andelens vedligeholdelsesmæssige stand mv.		

Z8	Andelen er sat til salg til	3.220.186
----	------------------------------------	-----------

		Kr. pr. år	Kr. pr. md.
Z9	Boligafgift	54.096	4.508
Z10	Tillæg for tv, internet m.v.	1.440	120
Z11	Acontobeløb vedr. vand og varme	10.260	855

Z12	Vedtagne ændringer i boligafgiften det kommende år		
<i>Den årlige boligafgift</i> er din årlige betaling til foreningens fælles udgifter.			
Foreningen kan allerede nu have vedtaget (på en generalforsamling), at den årlige <i>boligafgift</i> ændres det kommende år. Det beløb anføres i Z12.			

		m²
Z13	Andelsboligens størrelse (fra Bygning- og Boligregistret - BBR)	121

	Din andel	/	Foreningen i alt	· 100 =	Procent andel
Z14	Fordelingstal for andelsværdien		742.595	/	8.972.513 · 100 = 8,28 %
Z15	Fordelingstal for boligafgiften		742.595	/	8.972.513 · 100 = 8,28 %
<i>Fordelingstallet for andelsværdien</i> angiver hvordan foreningens formue fordeles. Procenttallet angiver hvor stor procentdel af foreningens formue, du har andel i. I nogle andelsboligforeninger anvendes et fordelingstal, som ikke kan beskrives ved et procenttal. Fordelingstallet vil da være beskrevet nederst i skemaet og mere detaljeret i foreningens vedtægter. <i>Fordelingstallet for boligafgiften</i> angiver hvordan foreningens udgifter fordeles. Procenttallet angiver hvor stor procentdel af foreningens udgifter, du har andel i. I nogle andelsboligforeninger anvendes et fordelingstal, som ikke kan beskrives ved et procenttal. Fordelingstallet vil da være beskrevet nederst i skemaet og mere detaljeret i foreningens vedtægter.					
Z16	Hvis der anvendes et fordelingstal, der ikke kan sættes på brøk, beskrives fordelingstallet her:				
Z17	Foreningens bemærkninger til skemaet: <i>(Her kan andelsboligforeningen komme med sine bemærkninger til skemaet)</i>				

Udskriv formular

Gem som



NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

A/B Falkoner Allé 49/Sindshvilevej 1

Skemaet skal bruges af mulige købere i deres overvejelser om køb af andelsbolig. Derfor er det vigtigt, at skemaet udleveres så tidligt som muligt i processen.

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	11-09-2018
Der kan være vigtige nye oplysninger, som ikke fremgår af skemaet Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. den dato, der er nævnt ovenfor. Du skal være opmærksom på, at der siden denne dato kan være sket ændringer i oplysningerne i skemaet. Du skal endvidere være opmærksom på, at skemaet kan anvendes ved flere salg i samme regnskabsår. <i>Sker det skal foreningens bestyrelse oplyse alle <u>væsentlige ændringer</u> i de nøgleoplysninger, der fremgår af dette skema (f.eks. væsentlige ændringer i finansieringen eller ejendomsvurderingen), som bestyrelsen er bekendt med, når skemaet anvendes på ny. Denne oplysning skal gives i en særskilt erklæring sammen med skemaet. Spørg bestyrelsen, hvis du er i tvivl, om du har fået oplysningerne.</i> Søg professionel rådgivning Du kan bruge skemaet til at få et overordnet billede af foreningen – dens økonomi, vedligeholdelse, lån, mv. Det er alle faktorer, der er vigtige for det samlede indtryk af foreningen. Herudover kan du bruge skemaet til at vurdere, om din egen personlige økonomi passer til foreningens økonomi – dvs. om du har råd til at bo i andelen nu og i de kommende år. Din egen boligafgift og andelsværdi Hvis foreningens udgifter og formue fordeles efter m², er det relativt let at beregne den grundlæggende boligafgift (uden forbedringer mv.) og andelsværdien for de forskellige andele i foreningen – også for den andel du påtænker at købe. Skemaets forklaringer viser sammenhængen. Læs foreningens kommentarer til sidst i skemaet Et nøgletalsskema belyser ikke alt. Læs derfor foreningens eventuelle kommentarer til sidst i skemaet.	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.	11-09-2018
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31-12-2017
Seneste regnskabsperiode	01-01-2017 – 31-12-2017

A1	Navn	A/B Falkoner Allé 49/Sindshvilevej 1
A2	Adresse	c/o Haldguttenberg Advokatfirma Nikolajgade 22, 1068 København K
A3	CVR-nr.	15275480

	Antal	BBR Areal, m ²	Det samlede areal af alle andelshavernes boliger benyttes til beregning af en lang række nøgletal i skemaet. Nøgletallene viser, hvad andelshaverne i gennemsnit betaler i boligafgift pr. m ² andel, osv. Foreninger der fordeler udgifter og formue efter m ² kan bruge alle skemaets oplysninger til videre beregning af udgifter mv. pr. andel, jf. også forklaringerne til de enkelte felter.
B1	Andelsboliger	15	1.462
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål	3	294
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	1	60
B6	I alt	19	1.816

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige Indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒
C3	Fordelingstallet bruges til at fordele foreningens formue (andelsværdien) og udgifter (boligafgiften) mellem andelshaverne. Fordelingstallet for en andelsbolig til salg kan ses af oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z14 og Z15).			

D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1884

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐ ☒
E2	Hvis foreningen skulle få meget alvorlige økonomiske problemer og f.eks. gå konkurs, kan du tabe købsprisen og i nogle tilfælde mere end det. Hvis du hæfter for mere end købsprisen, er det vigtigt at kende omfanget af denne yderligere hæftelse.	

	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.000.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.100.000

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4
----	-------------------------------------	---

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?	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☒

Et "ja" i øverste række betyder, at andelsboligforeningen har modtaget offentligt tilskud. Hvis foreningen nedlægges kan disse offentlige tilskud kræves betalt tilbage.

Et "ja" i midterste række betyder, at foreningen har modtaget offentligt tilskud til opførelsen af ejendommen efter en af de love fra årene 1918 - 1921, som gav mulighed for at yde sådanne tilskud. Der blev knyttet en række forpligtelser (tilskudsbestemmelser) til tilskuddet, bl.a. til anvendelse af overskud ved overdragelsen af de enkelte andele. Disse særlige forpligtelser er fastsat enten i foreningens vedtægter eller i en deklaration, og vedtægterne/deklarationen er tinglyst på ejendommen. Foreningen kan købe sig fri for disse forpligtelser ved at betale et bestemt frigørelsesbeløb efter lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. Frigørelsesbeløbet skal som hovedregel betales til kommunen. Foreningen bliver først omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i sin helhed efter et frikøb.

Et "ja" i nederste række betyder, at der er tale om en ejendom, som er bygget på en grund købt af kommunen. Kommunen har betinget sig ret til at tilbagekøbe ejendommen på et bestemt tidspunkt, og denne ret er fastlagt i en tilbagekøbsklausul. Kommunens tilbagekøbspris svarer typisk til den oprindelige salgssum, dog evt. med tillæg af bygningserstatning. Det vil ofte være muligt for foreningen at få ophævet tilbagekøbsklausulen eller få udskudt tilbagekøbstidspunktet mod betaling til kommunen. Tilbagekøbsklausuler kaldes også for hjemfaldspligt

Hvis ejendommen er pålagt tilskudsbestemmelser og/eller tilbagekøbsklausul, er det en god idé at søge rådgivning, så du bliver helt klar over, hvilken betydning det har for foreningen og dig som andelshaver.

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	195
H2	Erhvervslejeindtægter	490
H3	Boliglejeindtægter	0

Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m² areal til foreningens fælles udgifter. En andel på 100 m² betaler i gennemsnit 100*195 kr. om året i boligafgift.

Nogle andelsboligforeninger udlejer lokaler til private eller til erhverv. Det kan være boliger, butikker eller garager, mv. Især udlejning til erhverv kan være en fordelagtig, men også usikker, indtægt. Hvis foreningens indtægter fra udlejning forsvinder, skal beløbet betales af andelshaverne. Jo mindre beløbet er, jo mindre udgør udlejningen en risiko for foreningens – og dermed for andelshavernes – økonomi. En andel på 100 m² modtager i gennemsnit 100*(490+0) kr. om året i lejeindtægt. Hvis indtægten fra f.eks. erhvervslejen forsvinder i en kortere eller længere periode vil andelens boligafgift alt andet lige skulle stige med 100*490 kr. i denne periode. Nogle foreninger sikrer sig mod udsving i boligafgiften som følge af midlertidigt lejetab, ved at have en højere opsparing.

	Ja	Nej
I Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?	☐	☒

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

	2015	2016	2017
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	128.024	286.288	349.584

Et overskud er en opsparing, som kan bruges, hvis foreningen f.eks. får uforudsete udgifter. Hvis tallet er positivt spares der op (en del af opsparingen kan være brugt til afdrag på gælden), og hvis tallet er negativt, har foreningen haft underskud. Der vises tal for de sidste 3 år. Underskud enkelte år er almindeligt og kan være begrundet i f.eks. ekstraordinær vedligeholdelse (se M2). En andel på 100 m² opsparede i 2017 100*349.584 kr. af andelens boligafgift.

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	30.688
K2 Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.525
K3 Teknisk andelsværdi	33.213

Andelsværdien er den gennemsnitlige værdi pr. m² andel. Beløbet svarer i princippet til den friværdi i foreningen, som du køber dig ind i.

Gælden er den gæld i foreningen, du som andelshaver skal være med til at afdrage og betale renter af.

Omsætningsaktiverne vil typisk bestå af summen af beløb foreningen har stående i banken, værdipapirer og beløb, som foreningen har til gode hos f.eks. lejere, andelshavere, SKAT, m.fl.

Den tekniske pris angiver den pris købere af andele skal betale, hvis man tager højde for, at både friværdi og gæld skal betales af andelshaveren. Når prisen beregnes på denne måde får man en pris, der kan sammenlignes med andre andelsboliger (der f.eks. kan have større eller mindre gæld). Man skal dog være opmærksom på, at prisen vil afspejle, at man i nogle foreninger ikke bare køber en bolig til sig selv, men også køber f.eks. erhvervslokaler/boliger/garageanlæg eller andet, der f.eks. udlejes til andre. Den højere pris vil i så fald modsvares af højere lejeindtægter, jf. H2 og H3.

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	☒	☐
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?	☐	☒
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	☐	☒
L4	hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?	☐	☐
L5	Er der henlagt midler til vedligeholdelsesarbejder?	☐	☒

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).

		2015	2016	2017
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	150	68	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	150	68	32

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-m²). Det betyder, at du kan bruge dette tal til at vurdere, hvor meget foreningen sætter af til vedligeholdelse på hele ejendommen, men ikke til at se, hvor stor en andel af din boligafgift, der går til vedligeholdelse af ejendommen.

N	Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)	C
---	---	---

Ejendommens energimæssige stand har betydning for dine varmeudgifter. Alt andet lige vil en højere energimæssig stand betyde lavere varmeudgifter for den enkelte andelshaver.

4.FINANSIELLE FORHOLD

O	Lån og finansielle aftaler	Restgæld (Værdi ved indfrielse)	Afdrages pt. på gælden	Påbegyn- delse af afdrag	Rentetil- pasning periode	Næste rentetil- pasning	Restlø- betid, år	Risiko- klassifi- cering
	Realkreditlån, fastforrentet lån	7.407.844	Ja				30,00	●
	Realkreditlån, fastforrentet lån	3.574.096	Ja				21,75	
	Realkreditlån, fastforrentet lån	2.230.083	Ja				21,17	
	Kassekredit	0						
	I alt	13.212.023						
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 samt en <i>risikoklassificering</i> af låne- og aftaletypen. Finanstilsynet har siden 1. juli 2013 risikomærket de forskellige typer af lån ● Et "grønt lån" er et lån, hvor gælden afdrages i hele lånets løbetid og har enten en fast rente eller en variabel rente med renteloft. ● Et "gult lån" er et lån, hvor renten er variabel og/eller hvor lånet er afdragsfrit i hele eller dele af lånets løbetid. ● Et "rødt lån" fx et lån, der er kombineret med et finansielt instrument såsom en renteswap. Denne type konstruktioner kan være vanskelige at gennemskue konsekvenserne af (fx kan der være risiko for en betydelig stigning i foreningens restgæld). Et rødt lån kan også være lån optaget i fremmed valuta (dvs. anden valuta end danske kroner eller euro). ● Lån uden farve er optaget før risikomærkningens indførsel 1. juli 2013 og er derfor ikke mærket Et afdragsfrit lån vil bevare risikomærkingen gul i hele lånets løbetid – også efter at afdragene påbegyndes. Baggrunden for dette er, at afdragene på "afdragsfrie lån" betales over f.eks. 20 år i stedet for 30 og dermed er højere.								

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	%
		67
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	Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:	100
	Et afdragsfrit lån er et lån, hvor der i en del af lånets løbetid (f.eks. 10 år) ikke betales afdrag. Til gengæld er afdraget i lånets resterende løbetid (f.eks. 20 år) højere end et tilsvarende lån med afdrag over hele perioden (30 år).	
	Hvis procenten er 100, afdrages på alle foreningens lån. Hvis procenten er 0, er alle foreningens lån afdragsfrie, og lånene er stadig så nye, at afdragsperioden ikke er påbegyndt. Procenter derimellem angiver, at der delvist afdrages på gælden.	
	Procenter lavere end 100 betyder, at der i de kommende år vil ske stigninger i afdragsbetalingen, <i>med mindre foreningen omlægger sine lån og udskyder afdragene.</i>	

		2015	2016	2017
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	164	171	178
	Afdrag på gælden er en opsparing, som forøger andelenes værdi tilsvarende. I nogle tilfælde afdrager foreningen ekstraordinært på deres realkreditgæld. Det vil i så fald fremgå af nøgletallet. Tallene angiver, hvor meget der pt. afdrages. Fremtidige ændringer i afdragene fremgår af figur 1.			
	En andel på 100 m ² brugte i 2017 100*178 kr. af andelens boligafgift til afdrag på gælden (opsparing, der gør andelen mere værd).			

S

Figur 1. Ydelsesprofil

Figuren viser, hvor meget der skal betales i renter, afdrag og bidrag pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet).

Hvis kurven "hopper" kan det f.eks. skyldes, at

- betalingen af afdrag på et af foreningens (afdragsfrie) lån påbegyndes (kurven springer op), eller
- at et af foreningens lån er tilbagebetalt (kurven springer ned).

Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m². Du kan under alle omstændigheder beregne den *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 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

Hvis foreningen har mulighed for det, kan den eventuelt omlægge sine lån, sådan at eksempelvis afdragsbetalingen udskydes til senere.

Kr./kvm andel

År	Kr./kvm andel
2018	550
2019	550
2020	550
2021	550
2022	550
2023	550
2024	550
2025	550
2026	550
2027	550

4.2 Renteusikkerhed

T

Figur 2. Ydelsesprofil ved renteændringer

Figuren viser betydningen for betalingen på lånene pr. m² andel, hvis renten stiger med 1 pct.point eller falder med 1 pct.point.

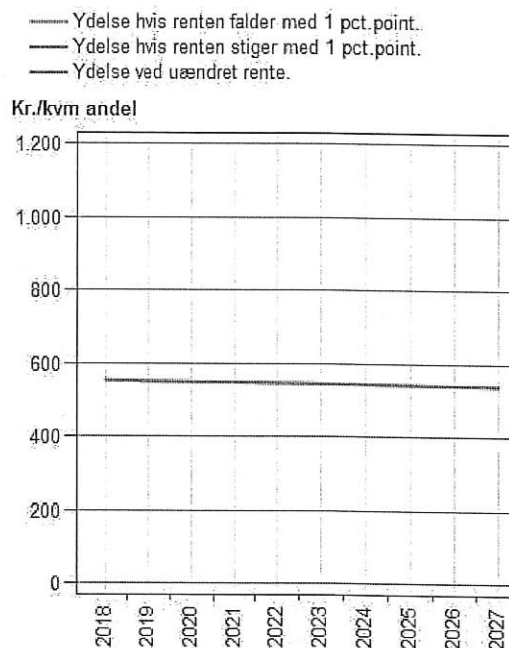
Betydningen af en rentestigning kan aflæses af den røde kurve.

Betydningen af et rentefald kan aflæses af den grønne kurve.

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for den årlige boligafgift i foreningen. Stiger ydelsen f.eks. med 100 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at den *gennemsnitlige* årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

(Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m²).

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

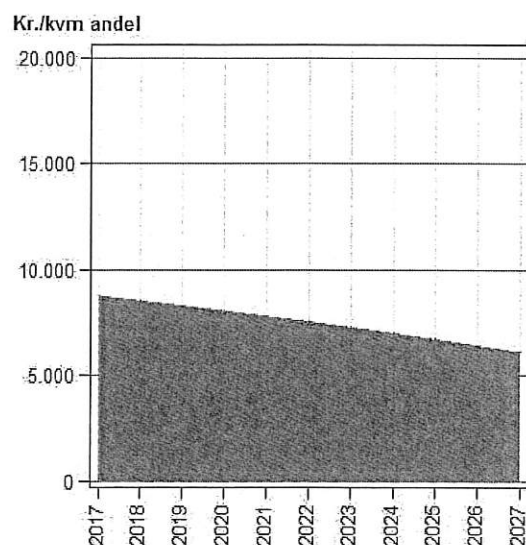


4.3 Formueusikkerhed

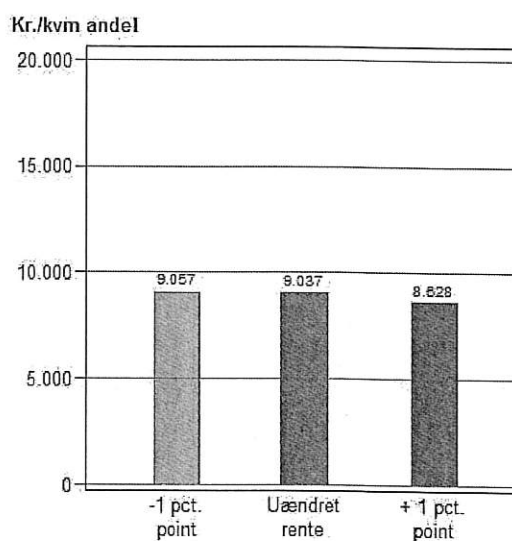
U

Figur 3. Udvikling i restgæld

A) Udviklingen i foreningens nominelle restgæld.



B) Værdien af foreningens restgæld ved indfrielse.



Figuren til venstre (figur a) viser udviklingen i foreningens *nominelle* gæld pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet). Gælden reduceres år for år, hvis der afdrages på gælden.

Figuren til højre (figur b) viser værdien af foreningens gæld når renten ændres. Renteændringer på gælden har betydning for foreningens regnskab (gælden ved indfrielse) og kan have betydning for andelsværdien. Der er vist tre eksempler:

- Den blå søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten er uændret (9.037 kr./m²-andel).
- Den grønne søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten falder 1 pct.point (9.057 kr./m²-andel).
- Den røde søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten stiger 1 pct.point (8.628 kr./m²-andel).

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for værdien af andelshavernes gæld.

Hvis fordelingen af foreningens formue og gæld sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din del af gælden ved at gange op med din boligs m². Stiger gælden f.eks. med 1.000 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at gælden for en andelsbolig på 100 m² i *gennemsnit* stiger med 100.000 kr.

5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

V

Bemærkninger

Vurdering af forbedringer og løsøre ved overdragelse af andelslejlighed

Andelslejligheden:

Sindshvilevej 1, 2. tv
2000 Frederiksberg

Andelsboligforeningen:

AB Falkoner Allé 49/Sindshvilevej 1
2000 Frederiksberg

Administrator:

Haldguttenberg Advokatfirma
Halts Gaard, Nikolajsgade 22
1068 København K

Udført i forbindelse med salg november 2018

INDHOLD:

1. Generelle oplysninger
2. Lejligheden generelt
3. Vedligeholdelsesstand
4. Ekstraordinær opretning
5. Forbedringer
6. Tilpasset løsøre
7. Løsøre
8. Fradrag /Mangler
9. Sammendrag

Dato for gennemgang: 5. september 2018

Gennemgangen er foretaget af Gaihede a/s ved ingeniør:



Klaus Winterskov

Trekronergade 126 H
2500 Valby
t: 41 77 50 93
f: 70 22 11 41
m: kw@gaihede.dk

2. Lejligheden generelt

Værelser:	3 værelser, køkken, bad/toilet + kammer
Lejlighedens m ² :	Korrekt m ² , inkl. fællesareal mv. oplyses af administrator
Toilet:	Ifø 2 skyl
Bad:	Bruseniche
Køkken:	Nyere/Ældre køkkenelementer
Opvarmning:	Radiatorer m/målere & termostater
Elinstallation:	HPFI/HFI/Sikringer
Gulve:	Tæpper/Vinyl
Lofter:	Malet puds/filt, Sænket loft i entré, baderum og køkken
Vægge:	Malet tapet
Døre:	Fyldningsdøre, afsyrede
Vinduer:	Træ/Alu, termoruder
Altan:	Ja
Hvidevarer:	Komfur/Emhætte/Køleskab/Vaskemaskine/Opvaskemaskine
Gas:	Ja
Kabel-tv:	Bør undersøges nærmere via udbyder/forening
Internet:	Bør undersøges nærmere via udbyder/forening
Dørtelefon:	Ja
Telefonstik:	Ja

3. Vedligeholdelsesstand

Lejligheden er under normalt vedligehold.

Følgende skal særligt bemærkes vedr. lejligheden af køber & sælger:

Der er forevist dokumentation på, at el-installationer er gennemgået af autoriseret installatør.

*

Der er forevist dokumentation på, at VVS installationer er gennemgået af autoriseret installatør.

*

Knirkende gulve, samt revner og buler i lofter/vægge overtages som beset.

*

Gulve kunne ikke besigtiges på grund af tæpper. Det er oplyst at der under tæpper er de eksisterende plankegulve. Standen af eksisterende plankegulve kan ikke vurderes, og der tages forbehold for at disse er intakte.

*

Lejligheden overtages som beset med de forbedringer samt fradrag, der er nævnt i denne rapport. Evt. skjulte fejl og mangler skal skriftligt oplyses af køber indenfor 14 dages fristen til sælger og administrator.

*

Vurderingen er et udtryk for lejlighedens tilstand på besigtigelsen. Værdien af forbedringer/løsøre afskrives årligt pr. 1. januar. Såfremt der ikke sælges inden årsskiftet, skal der udarbejdes revideret andelsvurdering.

Følgende forbedringer er udført i lejligheden:

Ingen bemærkninger

Der er konstateret følgende mangler der giver fradrag:

Dør til køkken mangler
Nedhængt loft i badeværelse mangler afslutning
Gamle skruehuller i bruseniche mangler tætning
Niveau fra dør til afløb er under 3 cm i badeværelse
Håndvask mangler afkalkning
Gulvtæpper er slidte
Tapet mangler afslutning omkring dør i køkken
Håndliste på altan mangler afrensning for alger
Fuge revne i hjørne af badeværelse, væg bag toilet
Afløb mangler på vask i kammer
Mangler jf. vvs-rapport nr. 185590 af 6/9 2018
Mangler jf. el-rapportnr. 130014 af 5/9 2018

4. Ekstraordinær opretning

år	pris kr.	levetid år	afskr. %	værdi kr.
----	-------------	---------------	-------------	--------------

Ingen bemærkninger

Ekstraordinær opretning i alt: 0

5. Forbedringer

år	pris kr.	levetid år	afskr. %	værdi kr.
----	-------------	---------------	-------------	--------------

Ingen bemærkninger

Forbedringer i alt: 0

	år	pris kr.	levetid år	afskr. %	værdi kr.
6. Tilpasset Løsøre					
Ingen bemærkninger					
Tilpasset løsøre i alt					0

	år	pris kr.	levetid år	afskr. %	værdi kr.
7. Løsøre					
Ingen bemærkninger					
Løsøre i alt:					0

8. Fradrag / mangler

Dør til køkken mangler	-2.000
Nedhængt loft i badeværelse mangler afslutning	-1.200
Gamle skruehuller i bruseniche mangler tætning	-700
Niveau fra dør til afløb er under 3 cm i badeværelse	-2.400
Håndvask mangler afkalkning	-400
Gulvtæpper er slidte	-1.600
Tapet mangler afslutning omkring dør i køkken	-1.650
Håndliste på altan mangler afrensning for alger	-500
Fuge revne i hjørne af badeværelse, væg bag toilet	-1.650
Afløb mangler på vask i kammer	-1.100
Mangler jf. vvs-rapport nr. 185590 af 6/9 2018	-7.650
Mangler jf. el-rapportnr. 130014 af 5/9 2018	-9.800
Fradrag / mangler i alt:	-30.650

9. Sammendrag

Ekstraordinær opretning i alt:	0
Forbedringer i alt:	0
Tilpasset løsøre i alt:	0
Løsøre i alt:	0
Fradrag / mangler i alt:	-30.650
Samlet reguleringssum:	-30.650



W Johansen VVS

Jyllingevej 8
2720 Vanløse
Telefon 3810 7910
CVR.Nr. 10933889
WWW.W-teknik.dk

DreistStorgaard Advokater A/S
Bag Haverne 32
4600 Køge
Co.: Helle Kjær Hald

København d. 6/9 2018

Eftersyn af VVS installationer nr. 185590 Sindshvilevej 1, 2.tv.

Køkken

1. **Køkkenarmatur** er tilsluttet til vandinstallationen med lovlig samlemetode og materialer.
Oplysning: Installationen er udført som (synlig) rustfri rørinstallation.
2. **Køkkenvask** er tilsluttet til afløbsinstallation med lovlige samlemetoder og materialer.
3. **Opvaskemaskine** er forsynet med godkendt afspærringsventil, waterblok, slange og bakke.
Bemærkning: Slange fra opvaskemaskine er ikke ført op til underkanten af bordplade, hvilket betyder, at afløbsvand kan løbe tilbage i maskine. Dette er ikke lovligt. (Se SBI 119+120). Såfremt slange fra maskine er lang nok, kan dette lovliggøres for. Kr. 250,00 ekskl. moms. Der er ikke bakke under maskine. Såfremt forsikringen eller andels/ejerforening kræver bakke under maskinen, skal den installeres Pris kr. 950,00 ekskl. moms.
4. **Gasinstallationen** er udført med lovlige materialer og samlemetoder og fundet i orden. Gasinstallationen er ikke trykprøvet.
Oplysning: Gasrør er ført over sænket loft og der bør ikke være skjulte samlinger over loft. Ved en evt. renovering bør loftet fjernes. Der er monteret ventiler i loft.
Bemærkning: Det er et dropinette og det må formodes at der er regulator og målestuds under dropinette og bag frontplade.
5. **Div.:** Rør og samlinger er bag plade, (tv. for vaskeskab) hvor der er mekaniske samlinger. Der kan derfor forekomme utætheder og vand kan utilsigtet løbe ned til underbo. For lovliggørelse kræves i henhold til Norm for vandinstallationer DS 439, at eventuel utæthed skal være synlig eller automatisk meddelt. Montering af en fugtalarm, der kan konstatere en eventuel utæthed. Pris ekskl. moms: 700,00 kr. Alarm skal monteres på et rimeligt tæt underlag, der samler vand op. Pris på etablering af rimeligt tæt underlag samt en lem for adgang til samlinger kan være svært og prissætte men en skønnet pris vil være 3.000,00 kr. ekskl. moms.

Værelse ved køkken

6. **Køkkenarmatur** er tilsluttet til vandinstallationen med lovlig samlemetode og materialer.
Oplysning: Installationen er udført som kobber rørinstallation.
7. **Køkkenvask** er ikke tilsluttet til afløbsinstallation og derfor ulovlig. Pris for tilslutning af afløb kan ikke gives da omfang ikke kendes.



W Johansen VVS

Jyllingevej 8
2720 Vanløse
Telefon 3810 7910
CVR.Nr. 10933889
WWW.W-teknik.dk

8. **Spulehane** til en evt. op eller vaskemaskine skal afproppes såfremt denne ikke skal benyttes. Pris ekskl. moms 250,00 kr.

Toilet/bad

9. **Toilet** er tilsluttet til vandinstallationen med lovlige samlemetoder og materialer.
Oplysning: Installationen er udført som (synlig) rustfri rørinstallation.
10. **Toilet** er tilsluttet til afløbsinstallationen med lovlige samlemetoder og materialer.
Bemærkning: Der mangler og blive fuget omkring toilet samt skruehuller skal lukke, enten i form af skruer eller lign. Dette kunne måske være årsag til at der er kommet vand gennem etage som oplyst ved besøg. Pris 750,00 kr. ekskl. moms.
11. **Håndvaskarmatur** er tilsluttet til vandinstallationen med lovlige samlemetoder og materialer.
Oplysning: Installationen er udført som synlig rustfri rørinstallation.
Bemærkning: Rørinstallation mangler fastgørelse. Pris ekskl. moms 950,00 kr.
12. **Håndvask** er tilsluttet til afløbsinstallationen med lovlige samlemetoder og materialer.
Oplysning: Afløb er ført synligt til gulvafløb.
Bemærkning: Rørinstallation mangler fastgørelse. Pris ekskl. moms 450,00 kr.
13. **Brusearmatur** er tilsluttet til vandinstallationen med lovlige samlemetoder og materialer.
Oplysning: Installationen er udført som synlig rustfri rørinstallation.
14. **Gulvafløb** er af ældre dato men fundet i orden.
Oplysning: Der er terrazzogulv.
Bemærkning: Det må formodes og være udført på et tidspunkt hvor der ikke var krav om smøremembran.
Bemærkning:
15. **Gulvafløb** er med indbygningsvandlås og fundet i orden.
Oplysning: Det er et Blücher firkantet model med smøremembran.
16. **Div.:** Rør og samlinger er bag plade (rørkasse), (th. for toilet) hvor der er mekaniske samlinger. Der kan derfor forekomme utætheder og vand kan utilsigtet løbe ned til underbo. For lovliggørelse kræves i henhold til Norm for vandinstallationer DS 439, at eventuel utæthed skal være synlig eller automatisk meddelt. Vil anbefale at rørkasse åbnes så en evt. lækage er synlig på gulvet, såfremt underlag er i orden kan dette udføres for 350,00 kr. ekskl. moms.

Ovenstående kontrol er foretaget som stikprøvekontrol på tro og love. W Johansen VVS ApS kan ikke gøres ansvarlig for ulovligheder og ikke synlige installationer.

Installatøren, der har udført dette eftersyn, kan ikke gøres ansvarlig for, at de fejl og mangler, der er fundet, bliver afhjulpet, uanset om de er anført i denne rapport eller ej.

Blandingsbatterier, er ikke kontrolleret for kontraventil og VA-godkendelse.

Der er ikke foretaget kontrol af, om evt. byggetilladelser og anmeldelser er foretaget korrekt.

Det forudsættes, at eksisterende installationer er foretaget af en autoriseret VVS installatør.

Lovliggørelse af installation kan foretages for de angivende overslagspriser ekskl. moms, under forudsætning af, at alt arbejde udføres samtidigt.



W Johansen VVS

Jyllingevej 8
2720 Vanløse
Telefon 3810 7910
CVR.Nr. 10933889
WWW.W-teknik.dk

Såfremt der er konstateret ulovlige installationer, og de ønsker lovliggørelse, vil vi gerne give dem et overslag over, hvad det vil koste, samt oplyse, hvilke ændringer vi i øvrigt vil anbefale.

Hvis der skulle være yderligere spørgsmål, står jeg gerne til deres disposition.

Med venlig hilsen

Per Axen

Skema for Elsyn

	Johansen
	EL - Ventilation
	Telefon 38 10 79 10 - w-teknik.dk

Internt rekv. nr 186579

Navn (rekvirent): DreistStorgaard Advokater A/SInstallation: 70356Adresse: Bag Havnen 32Adresse: Sindshvilevej 1, 2. tv.Postnr./by: 4600 KøgePostnr./by: 2000 FrederiksbergTelefon: Att. Helle Kjær HaldInstallationsejer: Marianne Andersen

Generelle oplysninger:

Ældre ejendom opført anno 1884, køkken er skønnnet renoveret ca år 2007 og badeværelse er skønnnet renoveret år 2009.
 Årstal er bygget på et skøn på stedet, da de faktuelle årstal ikke kunne fremskaffes.

Målinger

Måleobjekter	ok	ændring nødvendig	ikke aktuel	Målemetoder, -resultater og bemærkninger
Afprøvning af fejlstrømsafbrydere HPFI ☒ HFI ☐ PFI ☐ FI ☐ Anden metode: _____	☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☒ ☐ ☐ ☐ ☐		Defekt, se vedlagte bilag nr. 1
Gennemgående forbindelse i beskyttelsesledere og udligningsforbindelser	☐	☐	☒	
Jordelektrodens overgangsmodstand	☐	☐	☒	
Isolationsmåling 230/400 V strømkredse Lavvoltinstallationer	☒ ☐	☐ ☐		Ok. (>10 M.Ohm)

Kontrol

Tavler	ok	ændring nødvendig	Bemærkninger
1. Tilgængelighed/fri plads	☒	☐	
2. Beskyttelse mod direkte berøring (afdækninger/kapsling)	☐	☒	Se vedlagte bilag nr. 1
3. Mærkning med tilhørsforhold/max. sikringsstørrelse	☐	☒	Se vedlagte bilag nr. 1
4. Overstrømsbeskyttelse/korrekt sikringsstørrelse/bundkontakter/pasringe eller lignende	☒	☐	

Fast 230/400 V installation	ok	ændring nødvendig	Bemærkninger
1. Fordelingen af belastningen på grupper	☒	☐	
2. Fastgørelse af kabler, monteringsmateriel m.m. Låg på dåser og rosetter	☐	☒	Se vedlagte bilag nr. 1
3. Placering og antal tilslutningssteder for at undgå for lange tilledninger	☒	☐	
4. Ulovlig anvendelse af bøjelig ledning som fast installation, fritsiddende muffe m.v.	☐	☒	Se vedlagte bilag nr. 1
5. Installationens almene tilstand	☒	☐	

Lavvoltageinstallationer	ok	ændring nødvendig	Bemærkninger
1. Oversigtstegning	☐	☒	Se vedlagte bilag nr. 1
2. Strømforsyninger	☐	☒	Se vedlagte bilag nr. 1
3. Overstrømsbeskyttelse	☒	☐	
4. Ledningsmateriel	☐	☒	Se vedlagte bilag nr. 1
5. Korrekt anvendelse og placering af belysningsarmaturer (brandfare). Herunder tilløb til brand.	☐	☒	Se vedlagte bilag nr. 1
6. Installationens almene tilstand	☐	☒	Se vedlagte bilag nr. 1

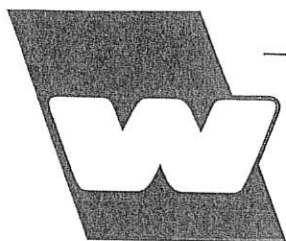
Tilledninger	Ja	ændring nødvendig	Bemærkninger
1. Korrekt aflastning ved ledningsender	☐	☒	Se vedlagte bilag nr. 1
2. Ulovlige samlinger	☒	☐	
3. Forkert anbringelse	☒	☐	
4. Beskadigelser	☒	☐	

Brugsgenstande	ja	ændring nødvendig	Bemærkninger
1. Korrekt fastgørelse og anbringelse	☐	☒	Se vedlagte bilag nr. 1
2. Korrekt kapsling	☒	☐	
3. Beskyttelse mod indirekte berøring	☒	☐	
4. Beskadigelser	☒	☐	
5. Ulovlige/ændrede brugsgenstande	☒	☐	

Andre forhold	ja	nej/ ændring nødvendig	Bemærkninger
1. Fotodokumentation vedlagt	☒	☐	Se vedlagte bilag nr. 1
2. Tilstrækkeligt med Grupper og stikkontakter	☐	☒	Se vedlagte bilag nr. 1
3. Installationsarbejdet vurderes ikke at være Dårligt håndværk muligvis ulovligt "gør det selv" arbejde	☐	☒	
4. Andet/kommentarer	☐	☒	

Stikprøvevis adskillelse

Adskillelse foretaget	Resultat	Fotodokumentation	
		ja	nej
Gang	Se vedlagte bilag nr. 1	X	
Køkken	Se vedlagte bilag nr. 1	X	
Værelse over for køkken	Se vedlagte bilag nr. 1	X	
Hjørnestue	Se vedlagte bilag nr. 1	X	
Badeværelse	Se vedlagte bilag nr. 1	X	



DreistStorgaard Advokater A/S
Bag Havnen 32
4600 Køge
Att. Helle Kjær Hald

Ballerup d. 05-09-2018

Vedr. J. Nr. 130014 Sindshvilevej 1. 2. tv. 2000 Frederiksberg

Bilag nr. 1 til Installationsrapport nr. 186579-70356

Gang

Eltavle.

Der mangler en tegning ved gruppetavlen, som viser placering af transformer til lavvolt i gang og badeværelse.

Der mangler opmærkning af gruppeafbryder, med tilhørsforhold og største tilladelige sikring på eltavlen.

Der er hul i stigledningskase under eltavlen. Dette er ikke lovligt og skal lovliggøre.

Installation til lavvoltsinstallation er ikke lovlig, der er aftegning på loft pga. varmen fra spot. Det har ikke været muligt at kontrollere installation over nedsænket loft, og dette skal derfor undersøges nærmere.

Installationen skal etableres iht. stærkstrømsbekendtgørelsen for lavvoltsbelysning af 1. juli 2001.

Køkken

Der mangler baldakin / dæksel på lampeudtag 2 steder i loft. Dette skal ændres således, at alle ledende dele er omsluttet af en isolerende kapsling.

Installation til emhætte har ikke været mulig at kontrollere, ikke nødvendigvis ulovlig.

Installation til fastmonteret 3-stikdåse under overskab er udført med et ledertværsnit på 0,75 mm², dette skal ændres således, at ledertværsnittet i den faste installation er på mindst 1,5 mm². Dette er ikke lovligt og skal lovliggøres.

Hjørnestuen

Der mangler baldakin / roset på ledninger i loft. Dette skal ændres således, at alle ledende dele er omsluttet af en isolerende kapsling.

Værels overfor køkken

Der mangler baldakin / roset på ledninger i loft. Dette skal ændres således, at alle ledende dele er omsluttet af en isolerende kapsling.



W Johansen EL
Autoriseret EL-installatør

Metalbuen 20A
2750 Ballerup
Telefon: 38 10 79 10
CVR-nr. 21 75 30 09
www.w-teknik.dk

91

Badeværelse

Installation til lavvoltsinstallation er ikke lovlig, der er ikke anvendt korrekt ledningsmateriel, og transformere er ikke fastgjort til bygningsdelene.

Installationen skal etableres iht. stærkstrømsbekendtgørelsen for lavvoltsbelysning af 1. juli 2001.

Installation til fastmonteret lampe over hængeloft er udført med et ledertværsnit på 0,75 mm², dette skal ændres således, at ledertværsnittet i den faste installation er på mindst 1,5 mm². Ligeledes må denne type lampe kun monteres på dåse, og ikke direkte på bygningsdelen. Dette er derfor ikke lovligt og skal lovliggøres.

Lovliggørelse af installationerne bygger på et groft overslag,
og kan efter vort bedste skøn udføres for:

Prisoverslag.....kr 9.800,00 ex. moms

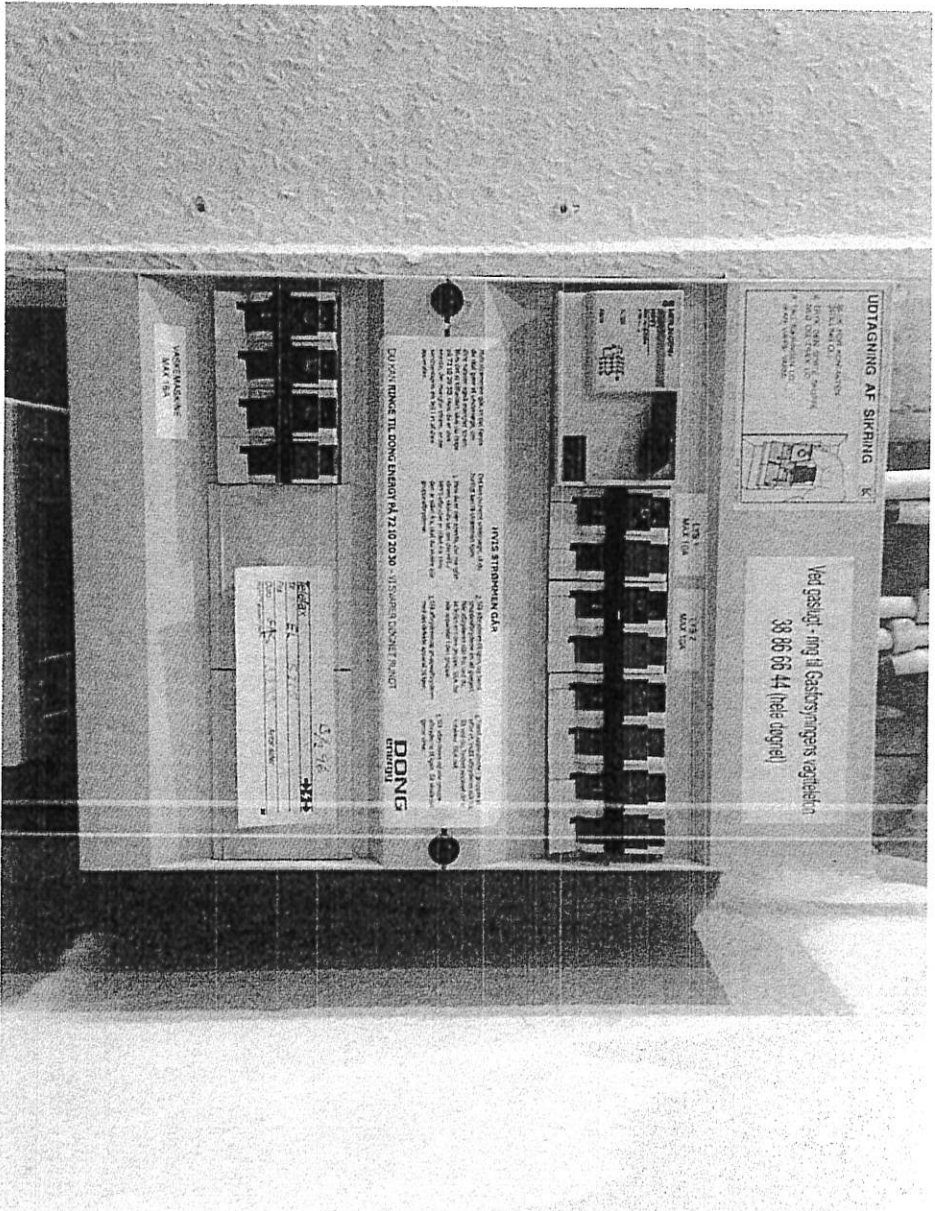
Udenfor vort overslag er:

Alle bygningsarbejder så som, snedker- og malerarbejder samt eventuelle efterreparationer.

Såfremt De måtte ønske det, er vi gerne til tjeneste med yderligere oplysninger.

Med venlig hilsen

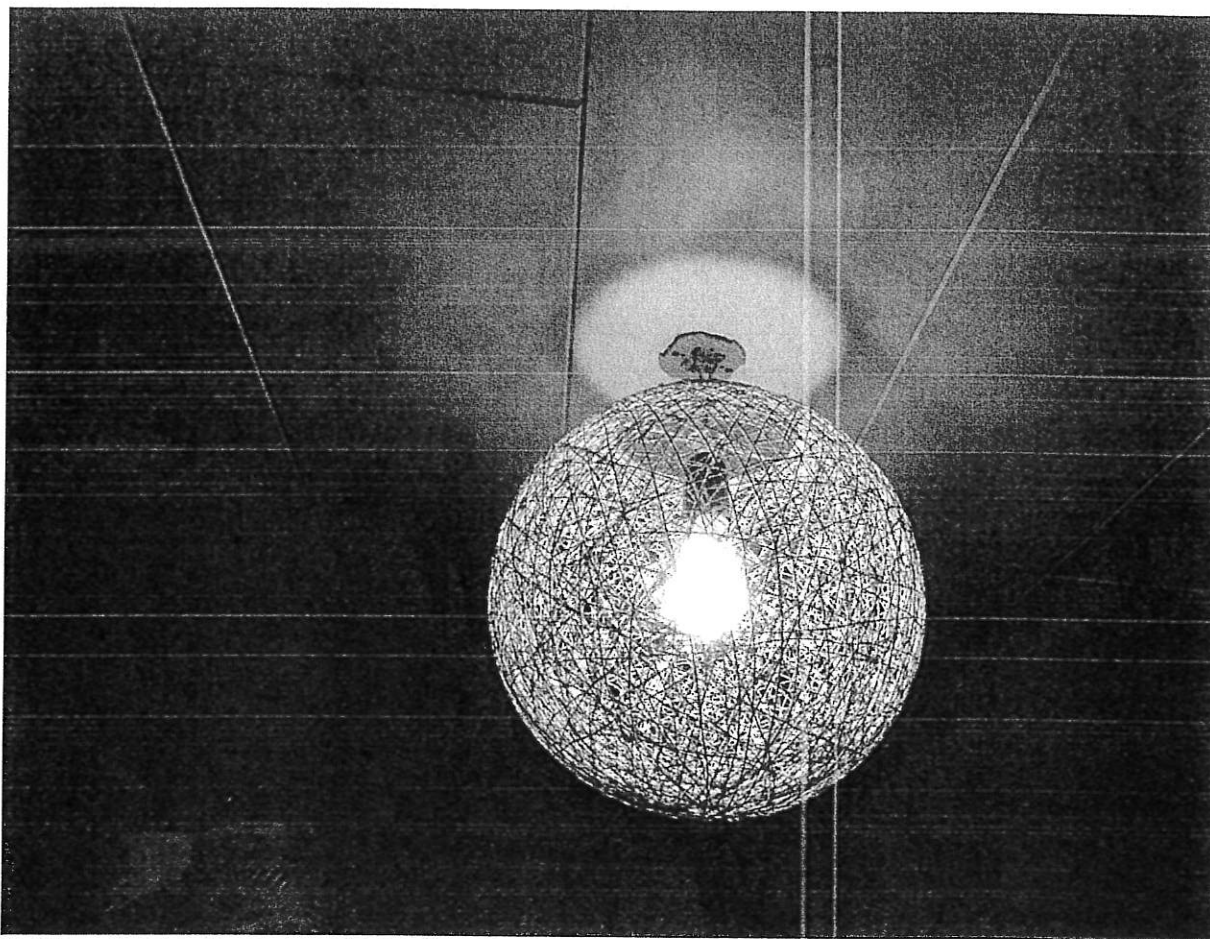
Henrik Andersen
aut-elinstallatør



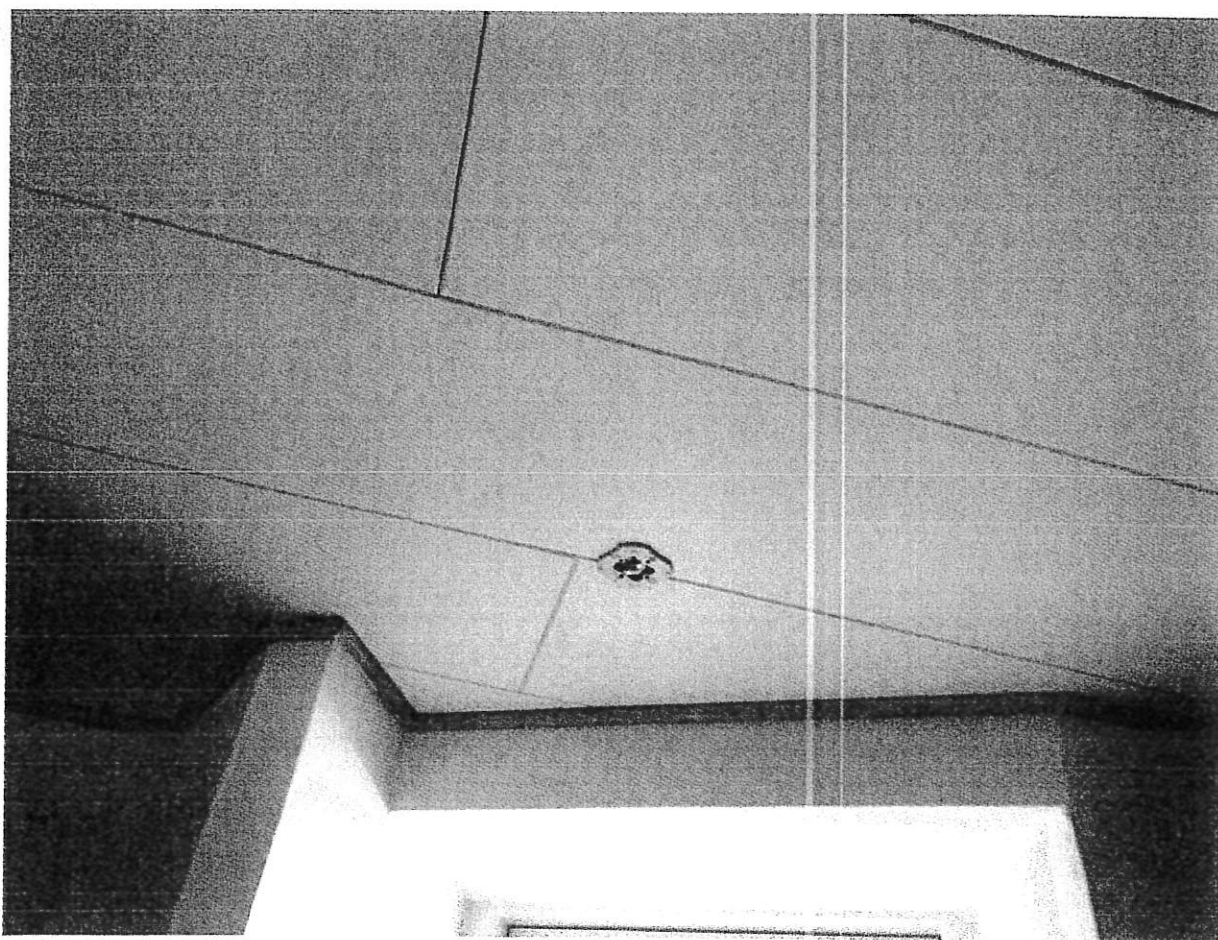
Gang, ettvæle.



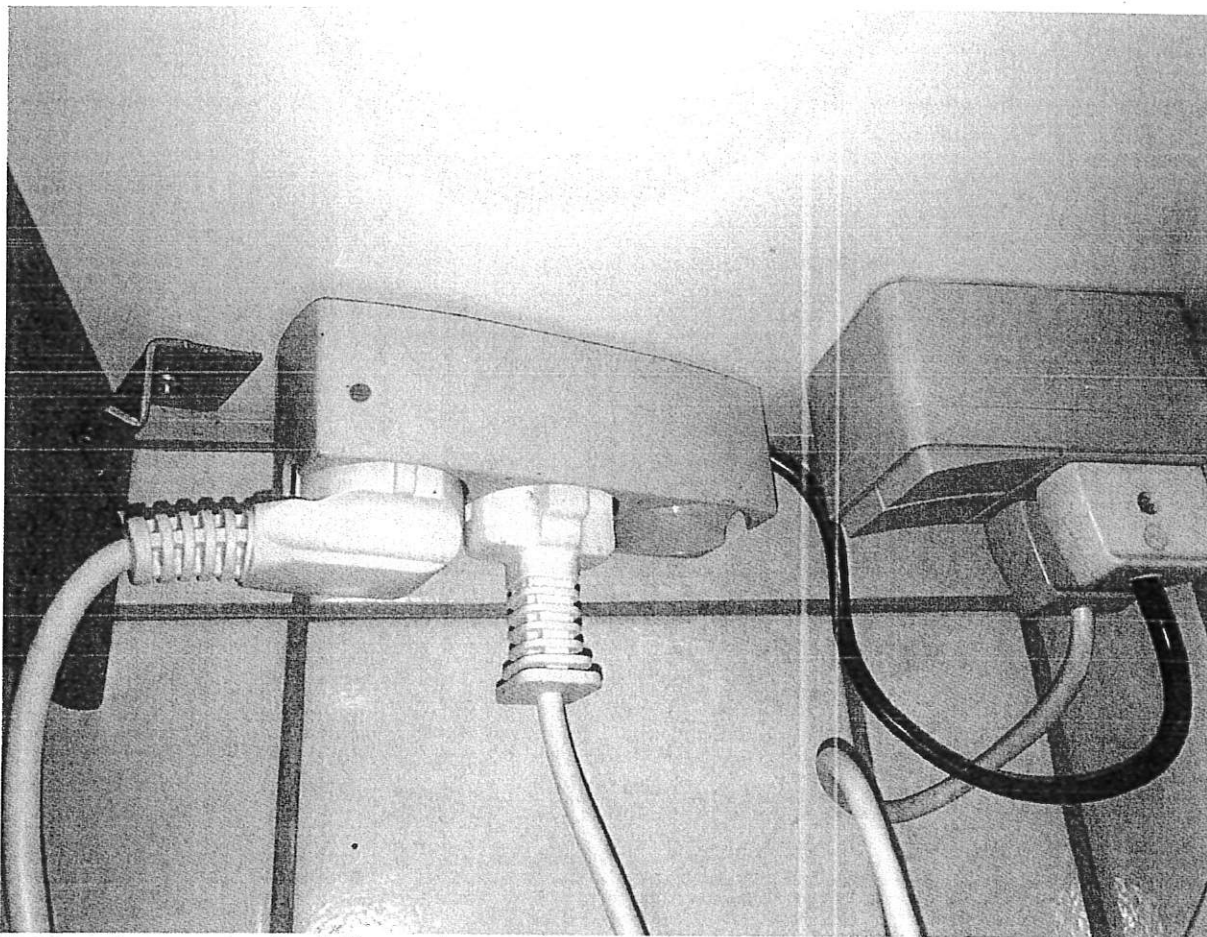
Gang, hul i stigeledningskasse under ettvæle.



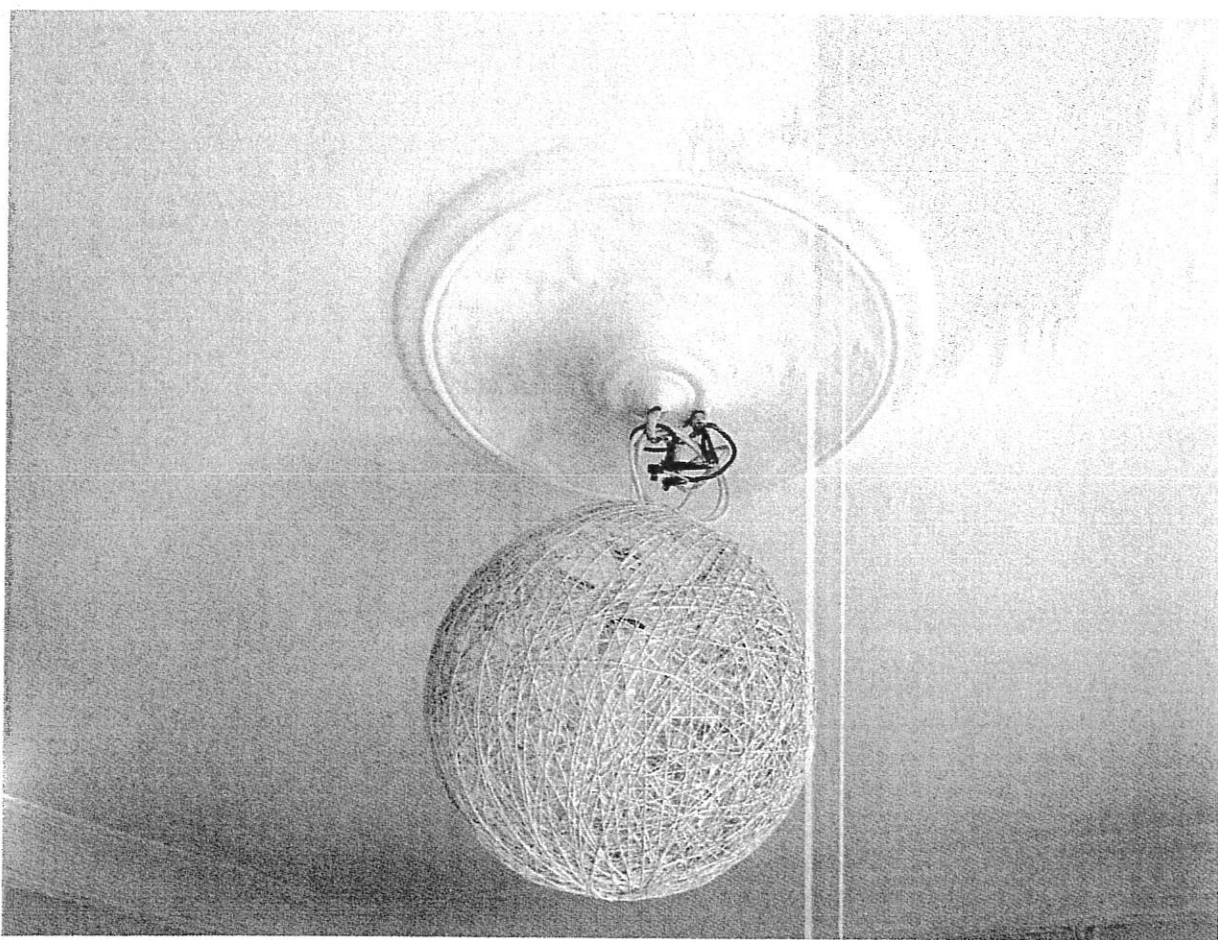
Køkken, lampeudtag over spisebord.



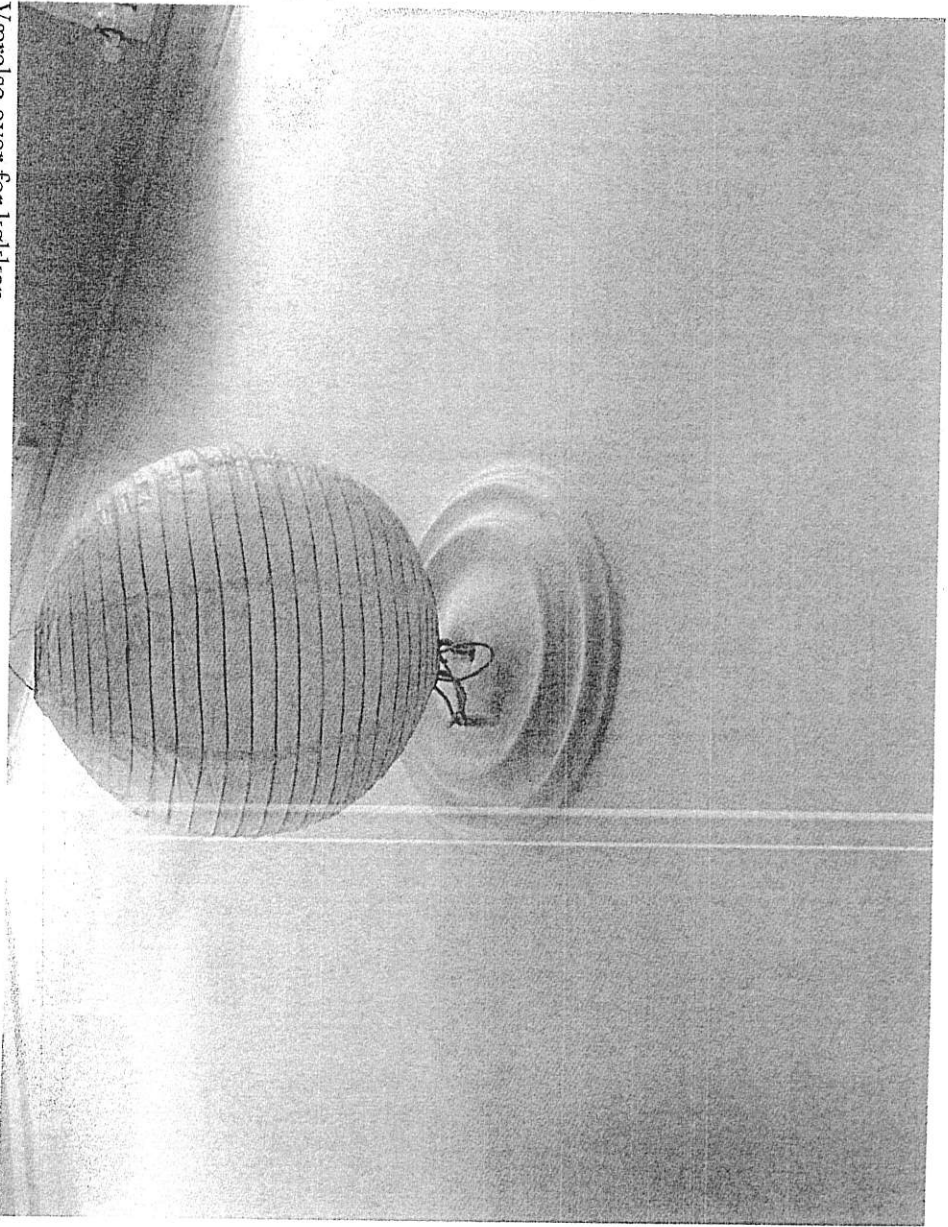
Køkken, lampeudtag over køkkenvindue.



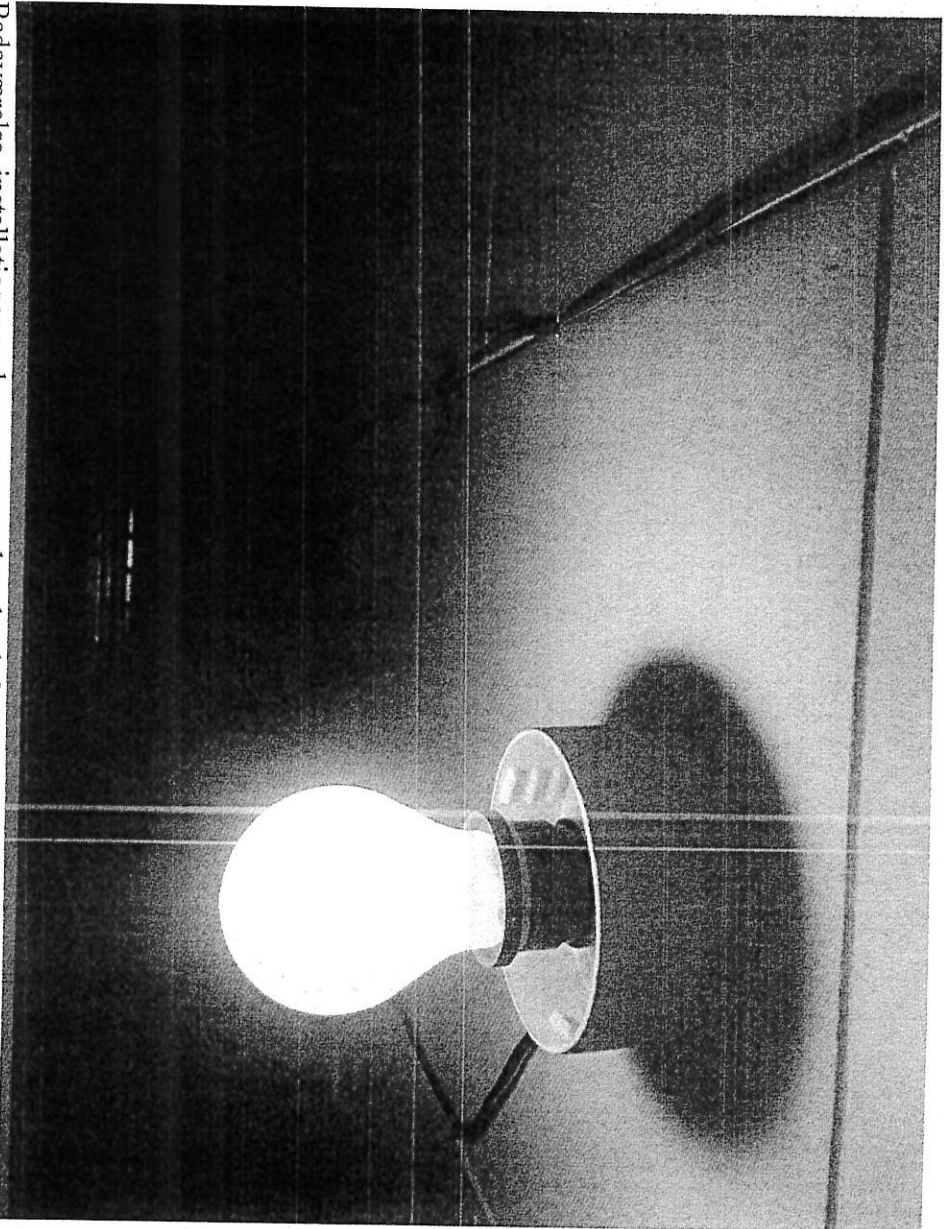
Køkken, fastmonteret 3-stikdåse under overskabe.



Hjørnestue, ledninger i loft.



Værelse over for køkken.



Badeværelse, installationer og lampe over nedsænket loft.

Dato og underskrift

Uddrag af Stærkstrømsbekendtgørelsen, afsnit 6, Elektriske installationer, 1. udgave.

Del 6, 621.1. Ejeren (brugeren) er ansvarlig for installationens tilstand og vedligeholdelse og skal lade fejl og mangler afhjælpe snarest muligt samt foranledige, at der hurtigst muligt træffes foranstaltninger for at hindre, at fejl eller mangler kan foranledige fare for personer, husdyr eller ejendom.

Til ejer/bruger af installationen

Resultatet af eftersynet fremgår af blanketten og giver Dem overblik over den sikkerhedsmæssige standard. Det fremgår også, hvor installationen evt. skal ændres for at gøre den lovlig, eller hvor installationen af andre hensyn bør ændres.

Det er kun den **synlige og umiddelbart tilgængelige del af installationen** der er eftersat og stikprøvevis **adskilt**, med mindre andet er anført på skemaet.

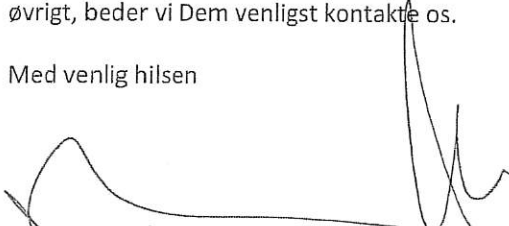
Ved eftersynet har vi målt isolationsmodstanden i den faste installation og foretaget kontrol af det udstyr, der beskytter mod elektriske stød (HFI/HPFI-afbrydere o. lign.).

Elinstallatøren, der udfører dette eftersyn af installation, kan ikke gøres ansvarlig for at de fejl og mangler der findes bliver afhjulpet, uanset om de er anført på denne blanket eller ej.

Såfremt De ønsker det, vil vi gerne give Dem mere detaljerede oplysninger om hvad der skal ændres for at installationen bliver lovlig, og hvilke ændringer vi i øvrigt vil anbefale. Vi kan samtidig give Dem et overslag over, hvad det vil koste.

Hvis De ønsker yderligere oplysninger om de bemærkninger, der er angivet i skemaet eller om vort eftersyn i øvrigt, beder vi Dem venligst kontakte os.

Med venlig hilsen



**W. Johansen EL ApS
Rentemestervej 31 - 35
2400 København NV**

**Telefon 38 10 79 10
Telefax 38 88 26 66**

www.w-teknik.dk

Budget 2018:

A/B Falkonér Allé 49 / Sindshvilevej 1

Indtægter:	Budget 2018:	Realiseret 2017:	Realiseret 2016: (1.000)
Boligaft	696.000	285.094	284
Fællesarbejde	0	450	4
Erhvervsleje	715.900	715.858	704
Renteindtægter, gældsbreve	0	289.277	297
Momsrefusion	20.000	39.131	16
Andre indtægter	0	9.780	10
Indtægter i alt:	1.431.900	1.339.590	1.315
Udgifter:			
Ejendomsskatter + renovation	125.100	118.217	121
Forsikring	28.500	28.512	28
Gårdlaug	52.000	51.280	51
El	10.000	10.621	8
Renhold	26.400	19.686	20
Hjælp til rengøring - andelshavere	30.000	0	0
Polish behandling, fortrapper	0	13.750	14
Vand og varme, fælleslokale	5.000	3.867	0
Driftsomkostninger i alt	277.000	245.933	242
Vedligehold	200.000	58.907	123
Administration	57.660	56.250	63
Revision	30.000	30.000	26
Revision, rest tidligere år	15.000	625	0
Rådgivning Adlex model, revisor	8.250	18.750	0
Advokathonorar, Adlex-model	20.625	0	9
Advokathonorar	20.000	13.750	0
Anden teknisk bistand	12.250	0	0
Varmer- og vandregnskabshonorar	20.000	19.149	17
Kontorhold, porto og gebyrer	5.000	3.729	2
Arbejdsdag	5.000	0	2
Administrationsudgifter i alt	193.785	142.253	119
Bestyrelses honorar (2016+2017)	13.000	40.000	20
Mødeomkostninger m.v.	5.000	9.255	0
Valuarvurdering	15.000	0	15
Honorar driftskontrol	23.000	0	0
Kontingenter og abonnementer	0	0	2
Foreningsomkostninger i alt	56.000	49.255	37
Udgifter i alt:	726.785	496.348	521
Budgetteret resultat før finansielle poster	705.115	843.242	794
Øvrige finansielle indtægter		0	0
Finansielle udgifter - Prioritetsrenter m.v.	-371.000	-493.658	-508
Årets resultat før skat	334.115	349.584	286
Skat	0	0	0
Afdrag på prioritetsgæld	-321.000	-260.710	-250
Årets budgetterede resultat	13.115	88.874	36

Vedtagelse af nærværende budget vil medføre en boligaftsnedsættelse på 10% fra og med 01/08-2018.



Statsautoriserede revisorer
Member Crowe Horwath International

Rygårds Allé 104
DK-2900 Hellerup
+45 39 29 25 00
info@crowehorwath.dk
www.crowehorwath.dk

Andelsboligforeningen Falkoner Allé 49 / Sindshvilevej 1

Årsrapport for året 2017

Administrator:
HALDGUTTENBERG Advokatfirma
Nikolajgade 22
1068 København K

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Falkoner Allé 49 / Sindshvilevej 1 CVR-nr.: 15 27 54 80 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Adresse	Falkoner Allé 49 Sindshvilevej 1 2000 Frederiksberg
Ejendommen	Matr. nr. 11 ar, Frederiksberg
Bestyrelse	Jørgen Kolter Jensen (formand) Jens Lind Knudsen Martin Jensen
Administrator	HALDGUTTENBERG Advokatfirma Nikolajgade 22 1068 København K Tlf. 3311 5030
Revision	Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Falkoner Allé 49 / Sindshvilevej 1 for året 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14/6-18

Administrator:

HALDGUTTENBERG Advokatfirma

Frederiksberg, den 14/6-18

I bestyrelsen:

Jørgen Kolter Jensen (formand)

Jens Lind Knudsen

Martin Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Falkoner Allé 49 / Sindshvilevej 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Falkoner Allé 49 / Sindshvilevej 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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.

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.

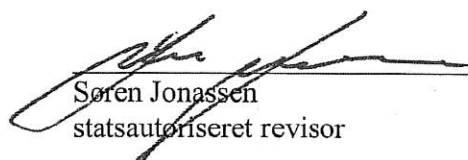
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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.

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 18. maj 2018

Crowe Horwath
CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Falkoner Allé 49 / Sindshvilevej 1 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Tidligere amortiseredes kurstab og låneomkostninger til afskrivning over lånets løbetid, dette gøres ikke længere.

Eller er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Øvrige omkostninger

Øvrige omkostninger omfatter omkostninger til foreningens drift, vedligeholdelse og administration.

Skat

Eventuel beregnet skat af årets resultat udgiftsføres og afsættes under skyldige poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til de nominelle værdier.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2017

<u>Indtægter</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u> <u>1.000 kr.</u>
Boligafgifter	note 1	285.094	284
Husleje, erhverv		715.858	704
Momsrefusion		39.131	16
Fællesarbejder		450	4
Renteindtægter, gældsbreve		289.277	297
Diverse indtægter		9.780	10
<u>Indtægter i alt</u>		<u>1.339.590</u>	<u>1.315</u>
<u>Omkostninger</u>			
Renteomkostninger:			
Prioritetsrenter		493.658	508
Driftsomkostninger:			
Ejendomsskatter	118.217		121
Forsikringer	28.512		28
El	10.621		8
Viceværtsservice	19.686		20
Polish behandling fortrapper	13.750		14
Varme og vand, fælleslokale	3.867		0
Gårdlaug	51.280		51
		245.933	242
Vedligeholdelse	note 2	58.907	123
Administrationsomkostninger:			
Administrationshonorar	56.250		63
Revisionshonorar	30.000		26
Revisionshonorar, rest tidligere år	625		0
Rådgivning Adlex-model, tidligere revisor	18.750		0
Advokathonorar	13.750		9
Varme- og vandregnskabshonorar	19.149		17
Gebyrer m.v.	3.729		2
Bidrag til arrangementer	0		2
		142.253	119
Foreningsomkostninger:			
Bestyrelseshonorar	40.000		20
Mødeudgifter og bestyrelsesomkostninger	9.255		0
Valuarvurdering	0		15
ABF	0		2
		49.255	37
<u>Omkostninger i alt</u>		<u>990.006</u>	<u>1.029</u>
<u>Resultat før skat</u>		<u>349.584</u>	<u>286</u>
Selskabsskat		0	0
<u>Årets resultat</u>		<u>349.584</u>	<u>286</u>

Balance pr. 31. december 2017**Aktiver**

		31/12-16	
		<u>1.000 kr.</u>	
<u>Anlægsaktiver</u>			
Ejendommen, saldo pr. 31. december 2017	note 3	<u>51.000.000</u>	<u>48.500</u>
<u>Anlægsaktiver i alt</u>		<u>51.000.000</u>	<u>48.500</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>			
Gældsbreve		5.587.264	5.739
Restancer		19.899	20
Mellemregning med tidligere administrator		8.400	17
Uafregnet varme- og vandregnskab		1.292	0
Tilgodehavende vedr. altansag		0	22
Forudbetalte omkostninger		4.671	5
Danske Bank, konto nr. 4260 565303		<u>7.447.440</u>	<u>1.075</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>13.068.966</u>	<u>6.878</u>
<u>Aktiver i alt</u>		<u>64.068.966</u>	<u>55.378</u>

Balance pr. 31. december 2017**Passiver**

<u>Egenkapital</u>			<u>31/12-16</u>
			<u>1.000 kr.</u>
Andelskapital:			
Saldo pr. 1. januar 2017		8.972.513	8.973
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom:			
Saldo pr. 1. januar 2017	38.752.454		
Årets opskrivning	<u>2.500.000</u>	41.252.454	38.752
Overført resultat:			
Saldo pr. 1. januar 2017	- 5.139.474		
Amortiseret kurstab tidligere år	- 38.560		
Kurstab og omkostninger ved omprioritering	- 137.784		
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	- 50.000		
Årets resultat	<u>349.584</u>	<u>- 5.016.234</u>	<u>- 5.140</u>
<u>Egenkapital i alt</u>		<u>45.208.733</u>	<u>42.585</u>
<u>Hensættelser</u>			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen:			
Saldo pr. 1. januar 2017		2.050.000	2.000
Hensat i 2017		<u>50.000</u>	<u>50</u>
<u>Hensættelser i alt</u>		<u>2.100.000</u>	<u>2.050</u>
<u>Gældsforpligtelser</u>			
Forudbetalt boligafgift m.v.		25.497	0
Mellemregning med andelsoverdragelser		3.341.445	5
Deposita og fast forudbetalt husleje		352.237	352
Varmeregnskab 2016/2017:			
Indtægter	104.001		
Omkostninger	<u>92.819</u>	11.182	12
Vandregnskab:			
Indtægter	57.045		
Omkostninger	<u>40.805</u>	16.240	16
Skyldige omkostninger	note 4	144.368	104
Prioritetsgæld	note 5	<u>12.869.264</u>	<u>10.254</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>		<u>16.760.233</u>	<u>10.743</u>
<u>Passiver i alt</u>		<u>64.068.966</u>	<u>55.378</u>
Eventualforpligtelser m.v.		note 6	

Noter til årsrapporten for 2017Note 1. Boligafgifter

		2017 1.000 kr.
Boligafgifter, boliger	726.096	726
Renter af gældsbreve	- 289.276	- 297
Afdrag på gældsbreve	- 151.726	- 145
	<u>285.094</u>	<u>284</u>

Note 2. Vedligeholdelse

Rådgivning, ingeniør vedr. altaner	0	76
Forsikring vedr. altaner	0	- 38
Rådgivning, ingeniør mv.	41.130	27
VVS	7.554	11
Varmeanlæg, radiatorer, målere m.v.	8.979	0
Låseservice	0	3
Småanskaffelser	0	4
Tagreparation	0	24
Brandsikring	0	15
Graffiti afrensning	1.244	0
Diverse	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>58.907</u>	<u>123</u>

Note 3. Ejendommen

Ejendommens anskaffelsessum:

Saldo pr. 1. januar 2017:

Anskaffelsessum		3.400.000
Forbedringer		6.315.804
Installationer		<u>31.742</u>
		9.747.546

Opskrivning:

Saldo pr. 1. januar 2017 38.752.454

Opskrivning til ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom

pr. 31. december 2017 ifølge vurdering foretaget af

ejendomsmægler & valuar, MDE Martin Rønne,

Geisler & Rønne P/S, den 15. marts 2018 2.500.000 41.252.454Bogført værdi pr. 31. december 2017 51.000.000

Valuarvurderingen er baseret på en afkastprocent på 2,90%. En eventuel ændring i den anvendte afkastsats kan have væsentlig effekt på valuarvurderingen. Dagsværdien kan derfor være følsom overfor udsving i afkastprocenten.

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 25.500.000 og er ikke ændret siden.

Noter til årsrapporten for 2017

Note 4. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar	30.000
Moms	105.408
A-skat m.v.	8.960
	<u>144.368</u>

Note 5. Prioritetsgæld

	<u>Kursværdi</u>	<u>Nominel restgæld</u>
Realkredit Danmark - 5,5420% - restløbetid 21 år - kontantlån	2.230.083	2.127.932
Realkredit Danmark - 3,8456% - restløbetid 21¼ år - kontantlån	3.574.096	3.459.332
Realkredit Danmark - 2,1572% - restløbetid 30 år - kontantlån	7.407.844	7.282.000
	<u>13.212.023</u>	<u>12.869.264</u>

Årets ordinære afdrag på prioritetsgæld udgør kr. 260.710.

Note 6. Eventualforpligtelser m.v.

Eventualforpligtelse

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 3 usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed forsat.

Ophørsskatten opgøres først når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, det vil sige i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør.

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/erhvervslejemål.

Som følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål, som foreningen eventuelt har solgt siden den 19. maj 1994.

Sikkerhedsstillelse

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter §5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Noter til årsrapporten for 2017

Note 7. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi er pr. 31. december 2017 efter forslag fra bestyrelsen beregnet i overensstemmelse med § 5 stk. 2b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsværdiberegning ved ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom:

Egenkapital ifølge regnskab		45.208.733
Nominel restgæld	12.869.264	
Prioritetsgæld til kursværdi	<u>13.212.023</u>	<u>- 342.759</u>
<u>Reguleret egenkapital pr. 31. december 2017</u>		<u>44.865.974</u>

Andelsværdi pr. andelskrone: 44.865.974 / 8.972.513 = 5,00

Andelskronen blev senest godkendt til kr. 4,71 på ordinær generalforsamling den 03.04.2017.

Note 8. Andelsværdi pr. lejlighed

<u>Adresse</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andels- værdi</u>	<u>Gælds- brev</u>	<u>Netto andelsværdi</u>
Falkoner Allé 49, 1. tv.	546.207	2.731.243	- 340.128	2.391.115
Falkoner Allé 49, 1. th.	515.521	2.577.800	- 321.019	2.256.781
Falkoner Allé 49, 2. tv.	546.207	2.731.243	- 340.128	2.391.115
Falkoner Allé 49, 2. th.	515.521	2.577.800	- 321.019	2.256.781
Falkoner Allé 49, 3. tv.	546.207	2.731.243	- 340.128	2.391.115
Falkoner Allé 49, 3. th.	515.521	2.577.800	- 321.019	2.256.781
Falkoner Allé 49, 4.	853.061	4.265.629	- 531.209	3.734.420
Sindshvilevej 1, 1. tv.	742.595	3.713.257	- 462.421	3.250.836
Sindshvilevej 1, 1. th.	546.207	2.731.243	- 340.128	2.391.115
Sindshvilevej 1, 2. tv.	742.595	3.713.257	- 462.421	3.250.836
Sindshvilevej 1, 2. th.	546.207	2.731.243	- 340.128	2.391.115
Sindshvilevej 1, 3. tv.	742.595	3.713.257	- 462.421	3.250.836
Sindshvilevej 1, 3. th.	546.207	2.731.243	- 340.128	2.391.115
Sindshvilevej 1, 4. tv.	613.712	3.068.793	- 382.164	2.686.629
Sindshvilevej 1, 4. th.	<u>454.150</u>	<u>2.270.923</u>	<u>- 282.803</u>	<u>1.988.120</u>
	<u>8.972.513</u>	<u>44.865.974</u>	<u>- 5.587.264</u>	<u>39.278.810</u>

Adlex modellen er blevet ophævet på ekstraordinær generalforsamling den 23. januar 2018.

Ophævelsen vil ikke have indflydelse på den opgjorte andelsværdi, da gældsbrevenes pålydende vil blive udlignet via egenkapitalen, og dermed vil de opgjorte andelsværdier pr. lejlighed være uændrede som anført ovenfor i yderste højre kolonne.

Noter til årsrapporten for 2017

Note 9. Nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6 stk. 2 og 4 i henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi i henhold til bekendtgørelsens § 3 stk. 1.

De anvendte referencer henviser til de anvendte i nøgleoplysningsskemaet, bilag 1 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 31. december 2017.

Boligtype	Antal	Areal m²
B1 Andelsboliger	15	1.462
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	3	294
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	60
B6 I alt	19	1.816

Fordelingstal	BBR areal	Andet areal	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:				
D1 Foreningens stiftelses år	1991			
D2 Ejendommens opførelses år	1884			
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen ?				Nej
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		Kr. 51.000.000	Kr. pr. m ² 28.084
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		2.100.000	1.156
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi			4,12%
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?			Nej
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			Nej
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			Nej

Noter til årsrapporten for 2017Note 9. Nøgletal (forsat)

	Totaler	Kr. pr. andels-m ²	
H1 Boligafgift	285.094	195	
H2 Erhvervslejeindtægter	715.887	490	
H3 Boliglejeindtægter	0	0	
	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud	128.024	286.288	349.584
Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels-m ² (sidste 3 år)	88	196	239
	Kr. pr. andels-m ²		
K1 Andelsværdi	30.688		
K2 Gældsforpligtelser fratrullet omsætningsaktiver	<u>2.525</u>		
K3 Teknisk andelsværdi	<u>33.213</u>		
	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m ²)	150	68	32
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m ²)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3 Vedligeholdelse i alt	<u>150</u>	<u>68</u>	<u>32</u>
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			67%
	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag på gæld	239.724	249.992	260.710
Årets afdrag på gæld pr. andels-m ² (sidste 3 år)	164	171	178

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Til andelshaverne i A/B Falkoner Allé 49 / Sindshvilevej 1

30. maj 2018
J.nr. 147

INDKALDELSE

I henhold til foreningens vedtægter § 23 indkaldes herved til ordinær generalforsamling, der afholdes

Torsdag den 14. juni 2018 kl. 18.00
I foreningens fælleslokale, Sindshvilevej 1, st. th.

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab, og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drift- og likvidetsbudget til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægterne, jf. vedlagte bilag.
- 6) Valg til bestyrelsen.
Jens Lind Knudsen er på valg om modtager gerne genvalg for en 2-årig periode. Martin Jensen er indtrådt i bestyrelsen og modtager gerne valg for en 2-årig periode.
- 7) Valg af administrator.
- 8) Valg af revisor.

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

9) Eventuelt.

Der vedlægges årsrapport for 2017, budget for 2018, bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer samt fuldmagt.

Med venlig hilsen

Majbritt Ettinger Riisgaard
Ejendomsadministrator

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Til andelshaverne i A/B Falkoner Allé 49 / Sindshvilevej 1

22. december 2017
J.nr. 147/320

INDKALDELSE

I henhold til foreningens vedtægter § 23 indkaldes herved til ekstraordinær generalforsamling, der afholdes

Tirsdag den 23. januar 2018 kl. 18.00

I foreningens fælleslokale, Sindshvilevej 1, st. th.

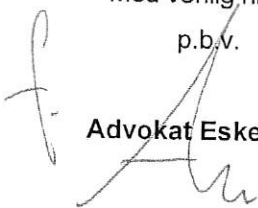
Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsen stiller forslag om valg af ny revisor. Revisor Søren Jonassen fra Crowe Horwath vil deltage på generalforsamlingen.
- 3) Generel orientering om "Adlex-modellen", herunder orientering omkring status på opløsningen af rentefradragsmodellen.
- 4) Orientering om den igangværende byggesag.

Fuldmagt vedlægges. På vegne af bestyrelsen skal det præciseres, at kun medlemmer af andelsboligforeningen m.v. jfr. vedtægtens § 24 har adgang til generalforsamlingen.

Med venlig hilsen

p.b.v.


Advokat Eske Hald

HALDS GAARD
NIKOLAJGADE 22
1068 KØBENHAVN K

TELEFON +45 33 11 50 30
TELEFAX +45 33 11 50 31
E-MAIL info@haldguttenberg.dk

CVR-NUMMER 33 02 54 16
KLIENTKONTO 4180 4777586920
WEB www.haldguttenberg.dk

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Til andelshaverne i A/B Falkoner Allé 49 / Sindshvilevej 1

15. september 2017
J.nr. 147/320

INDKALDELSE

I henhold til foreningens vedtægter § 23 indkaldes herved til ekstraordinær generalforsamling, der afholdes

Onsdag den 11. oktober 2017 kl. 18.30

I foreningens fælleslokale, Sindshvilevej 1, st. th.

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsen stiller forslag om, at andelsboligforeningen nedlægger rentefradragsmodellen (Adlex-modellen). David Andersen vil redegøre for de skattemæssige konsekvenser, herunder præsentere revideret budget og konsekvensberegning (bilag 1).

Forslaget indeholder forslag om en omlægning af andelsboligforeningens to "adlex-lån". En omlægning medfører en ydelsesnedsættelse, hvilket muliggør en nedsættelse af boligafgiften, således at nettoandelsafgiften vil forblive uændret eller evt. lavere. Nedsættelsen af boligafgiften vil ske, når låneomlægningen er gennemført. Der vedlægges beregning fra Realkredit Danmark (bilag 2).

Det præciseres, at forslaget er under forudsætning af, at Skat fremkommer med et positivt bindende svar. Forslaget medfører endvidere, at der i samråd med bestyrelsen senere fremsættes forslag om en revidering af foreningens vedtægt.

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

- 3) Bestyrelsen stiller forslag om gennemførelse af udskiftning af brugsvands- og afløbsinstallationer. Der henvises til vedlagte rapport udarbejdet af foreningens tekniske rådgiver (bilag 3).

De samlede udgifter anslås til kr. 2.650.000,00. Hertil kommer udgift til forsikring m.v. anslået kr. 30.000,00. Samlet anslået udgift kr. 2.680.000,00.

Forslaget forslås finansieret ved at omlægge andelsboligforeningens lån jfr. vedhæftede beregning fra Realkredit Danmark (bilag 4) med et provenu på ca. kr. 2,7 mio. Det overlades til bestyrelsen i samråd med administrator at egenfinansiere en del af projektet med op til kr. 700.000,00.

Som følge af låneomlægningen kan forslaget gennemføres uden at boligafgiften skal forhøjes. Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge lån, indgå aftale med teknisk rådgiver samt håndværkere. Byggesagen vil blive gennemført med bistand fra teknisk rådgiver samt administrativ og juridisk rådgivning fra adv. Eske Hald.

Teknisk Rådgiver Paw Skovgaard vil deltage på generalforsamlingen og gennemgå de tekniske forhold.

- 4) Idet formand David Andersen og bestyrelsesmedlemmerne Patrick R. Nørregaard og Frank Meyler udtræder af bestyrelsen, skal der vælges nye medlemmer til bestyrelsen. Bestyrelsen opfordrer medlemmer til at stille op.

Med venlig hilsen

p.b.v.

Advokat Eske Hald

Til andelshaverne i A/B Falkoner Allé 49 / Sindshvilevej 1

6.marts 2017
J.nr.149/320

INDKALDELSE

I henhold til foreningens vedtægter § 23 indkaldes herved til ordinær generalforsamling, der afholdes

Mandag den 3. april 2017 kl. 19.00

I foreningens fælleslokale, Sindshvilevej 1, st. th.

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab, og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
 - a) *Bestyrelsen stiller forslag om, at igangsætte nødvendige tiltag for at ændre fælleslokalet fra fællesrum til studielejlighed. Projektet estimeres til at koste ca. kr. 200.000,00.*
 - b) *Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator og eventuelt revisor til, at omprioritere foreningens realkredit/og eventuelle banklån, herunder omlægge banklån til realkreditlån, indgå fast renteaftale samt omlægge lån til højere forrentet lån med henblik på at reducere lånets restgæld. Dog kan bestyrelsen ikke ved omprioriteringen omlægge et fast-*

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

forrentet lån til et lån baseret på en variabel rente uden generalforsamlingens samtykke. Bestyrelsen kan ej heller i forbindelse med omprioriteringen forlænge lånets løbetid med mere end 2 år. Såfremt flere lån omlægges, må den gennemsnitlige løbetid således ej heller forlænges med mere end 2 år.

- 6) Valg til bestyrelsen. På valg er formand David Andersen, bestyrelsesmedlemmerne Patrick R. Nørregaard og Frank Meyler. Alle ønsker genvalg. Derudover skal der vælges to nye suppleanter. Bestyrelsen opfordrer beboere til at stille op.
- 7) Valg af administrator.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

Der vedlægges regnskab for perioden 01.01.2016 - 31.12.2016, budget for 2017 samt fuldmagt.

Med venlig hilsen
p.b.v.

Advokat Eske Hald

147 – A/B Falkoner Alle 49 / Sindshvilevej 1

Forslag til vedtægtsændringer

Ordinær generalforsamling 14/06-2018 – dagsordenens punkt 5.

Vedtægternes §11

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes §11, stk. 2, hvor nuværende ordlyd:

"En andelshaver er berettiget til at fremleje eller – låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år."

Ændres til:

En andelshaver er berettiget til at fremleje eller – låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, hvis fremleje eller -lånet sker for en periode på mindst 3 måneder og højst 2 år og i øvrigt sker i henhold til lejelovens bestemmelser herom.

Resten af §11 bibeholdes uændret.

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse af stk. 4 til §11 med følgende ordlyd:

"Bestyrelsen skal have kopi af lejekontrakter jf. stk. 2 og stk. 3. Eventuelle tvister mellem andelshaver og fremlejer er bestyrelsen uvedkommende."

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse af stk. 5 til §11 med følgende ordlyd:

"Fremlejere skal overholde vedtægt og husorden. Andelshaver er ansvarlig for fremlejers adfærd og evt. ulempe for øvrige beboere. Bestyrelsen kan bringe §21 i anvendelse over for en andelshaver, også hvis forholdene skyldes en fremlejer."

Vedtægternes §21

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes §21, stk. 1. punkt B, hvor ordet "lær" foreslås ændret til "har".

Resten af §21, stk. 1. og 2 bibeholdes uændret.

Vedtægternes §23

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes §23, stk. 2, hvor nuværende ordlyd:

"Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden"

Ændres til:

"Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden"

Resten af §23 stk. 2 bibeholdes uændret.

Vedtægternes §28

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes §28, stk. 1, hvor nuværende ordlyd:

"Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse."

Ændres til:

"Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse."

Vedtægternes §35-36

Bestyrelsen stiller forslag om, at vedtægternes §35 omdøbes til §36 og der i stedet indføres ny §35 med følgende ordlyd:

"Al kommunikation, der er foreskrevet eller forudsat i henhold til vedtægterne, kan ske digitalt, herunder ved brug af e-mails og/eller opslag på en dertil egnet hjemmeside. De enkelte andelshavere er selv ansvarlige for, at den af foreningen antagne administrator til enhver tid er i besiddelse af korrekte e-mailadresser."

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Referat af ordinær generalforsamling A/B Falkoner Allè 49/Sindshvilevej 1

Torsdag d. 14. juni 2018 kl. 18.00 afholdtes der ordinær generalforsamling i A/B Falkoner Allè 49/Sindshvilevej 1. Generalforsamlingen blev afholdt hos Jens Lind Knudsen og på generalforsamlingen var 14 andelshavere repræsenteret heraf 2 ved fuldmagt. Endvidere deltog advokat Eske Hald.

Dagsorden i henhold til indkaldelse af 30. maj 2018:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab, og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægterne, jf. vedlagte bilag.
- 6) Valg til bestyrelsen.
Jens Lind Knudsen er på valg om modtager gerne genvalg for en 2-årig periode. Martin Jensen er indtrådt i bestyrelsen og modtager gerne valg for en 2-årig periode.
- 7) Valg af administrator.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

Ad 1)

Adv. Eske Hald valgtes som dirigent og påtog sig at føre beslutningsreferat.

Ad 2)

Formand Jørgen Kolter Jensen aflagde på bestyrelsens vegne beretning. Jørgen orienterede om følgende:

Foreningen er blevet stævnet af en tidligere andelshaver på baggrund af den nu ophævede "Adlex-model". Haldguttenberg Advokatfirma repræsenterer andelsboligforeningen i denne sag.

Der har været en vandskade, som er dækket af forsikringen.

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Den igangværende byggesag er stort set færdig. Tak til alle beboere for udvist tålmodighed. Jørgen orienterede om byggesagens forløb, herunder en række ekstraarbejder, så som kalkfjerner-anlæg, ny cirkulationspumpe, installationer hos restaurant, fjernelse af glas på altaner, dæmper på udsugning, tv-inspektion af rør og maling af køkkentrappe.

Forsamlingen havde lejlighed til at stille spørgsmål. Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad 3)

Eske Hald gennemgik årsregnskab for 2017.

Generalforsamlingen havde lejlighed til at komme med spørgsmål og bemærkninger.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad 4)

Eske Hald, Jørgen og Jens gennemgik budget for 2018. Generalforsamlingen havde lejlighed til at komme med spørgsmål og bemærkninger. Budgettet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen, herunder nedsættelse af boligafgift med 10% pr. d. 01.08 2018.

Ad 5)

Følgende vedtægtsændringer blev vedtaget:

Tilføjelse af stk. 4 til vedtægternes §11.

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse af stk. 4 til §11 med følgende ordlyd:

"Bestyrelsen skal have kopi af lejekontrakter jf. stk. 2 og stk. 3. Eventuelle tvister mellem andels-haver og fremlejer er bestyrelsen uvedkommende."

Tilføjelse af stk. 5 til vedtægternes §11.

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse af stk. 5 til §11 med følgende ordlyd:

"Fremlejere skal overholde vedtægt og husorden. Andelshaver er ansvarlig for fremlejerens adfærd og evt. ulempe for øvrige beboere. Bestyrelsen kan bringe §21 i anvendelse over for en andels-haver, også hvis forholdene skyldes en fremlejer."

Vedtægternes §21, stk. 1

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes §21, stk. 1. punkt B, hvor ordet "lær" fo-reslås ændret til "har".

Resten af §21, stk. 1. og 2 bibeholdes uændret.

Vedtægternes §23, stk. 2.

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes §23, stk. 2, hvor nuværende ordlyd:

"Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden"

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Ændres til:

"Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden"

Resten af §23 stk. 2 bibeholdes uændret.

Vedtægternes §35-36.

Bestyrelsen stiller forslag om, at vedtægternes §35 omdøbes til §36 og der i stedet indføjes ny §35 med følgende ordlyd:

"Al kommunikation, der er foreskrevet eller forudsat i henhold til vedtægterne, kan ske digitalt, herunder ved brug af e-mails og/eller opslag på en dertil egnet hjemmeside. De enkelte andelshavere er selv ansvarlige for, at den af foreningen antagne administrator til enhver tid er i besiddelse af korrekte e-mailadresser."

-o-

Således blev ændring af vedtægternes §11, stk 2 og vedtægternes §28, stk 1 ikke vedtaget.

Ad 6)

Efter endt afstemning blev det konstateret, at bestyrelsen fik følgende sammensætning:

- Jørgen Kolter Jensen (formand) 1 år
- Jens Lind Knudsen 2 år
- Martin Jensen 2 år

Som suppleant blev Jakob Frøsig Hansen valgt.

Ad 7)

Haldguttenberg Advokatfirma blev genvalgt som andelsboligforeningens administrator.

Ad 8)

Crowe Horwath blev genvalgt som revisor.

Ad 9)

Jørgen orienterede fra gårdlauget, og oplyste at rygning var blevet indgående drøftet. Rygning på legepladsen vil blive forbudt.

Der vil blive omdelt indkaldelse til arbejdsdag.

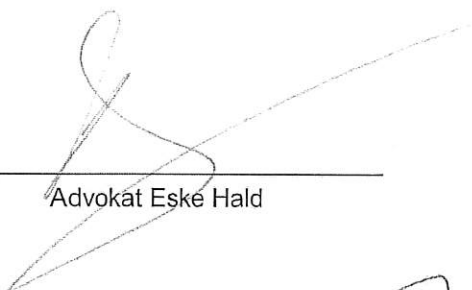
Ændring af fordelingsnøgle vedrørende visse udgifter blev drøftet. Eske Hald oplyste, at dette nøje bør vurderes og kræver en vedtægtsændring.

Der blev klaget over, at restauranten ikke lukker køkkendøren. Jørgen vil tage en snak med lejer herom.

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

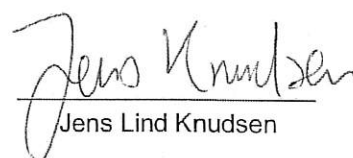
Herefter var der ikke yderligere og dirigenten hævede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.



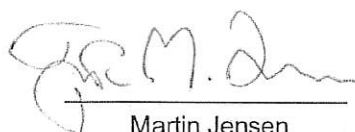
Advokat Eske Hald



Jørgen Kolter Jensen



Jens Lind Knudsen



Martin Jensen

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Referat af ordinær generalforsamling A/B Falkoner Allé 49/Sindshvilevej 1

Mandag d. 3. april 2017 kl. 18.00 afholdtes der ordinær generalforsamling i A/B Falkoner Allé 49/Sindshvilevej 1. Generalforsamlingen blev afholdt i fælleslokalet og tilstede på generalforsamlingen var 13 andelshavere repræsenteret heraf 4 ved fuldmagt. Endvidere deltog advokat Eske Hald.

Dagsorden i henhold til indkaldelse af 6. marts 2017:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
- 4) Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om, at igangsætte nødvendige tiltag for at ændre fælleslokalet fra fællesrum til studieejlighed. Projektet estimeres til at koste ca. kr. 200.000,00.
 - b) Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator og eventuelt revisor til, at omprioritere foreningens realkredit/og eventuelle banklån, herunder omlægge banklån til realkreditlån, indgå fast renteaftale samt omlægge lån til højere forrentet lån med henblik på at reducere lånets restgæld. Dog kan bestyrelsen ikke ved omprioriteringen omlægge et fastforrentet lån til et lån baseret på en variabel rente uden generalforsamlingens samtykke. Bestyrelsen kan ej heller i forbindelse med omprioriteringen forlænge lånets løbetid med mere end 2 år. Såfremt flere lån omlægges, må den gennemsnitlige løbetid således ej heller forlænges med mere end 2 år.
- 6) Valg til bestyrelsen.
- 7) Valg af administrator.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

Ad 1)

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Adv. Eske Hald valgtes som dirigent og påtog sig at føre beslutningsreferat.

Ad 2)

Formand David Andersen afholdte på bestyrelsens vegne beretning. David orienterede omkring administrationsskift, afslutning på altansag overfor Altandk, reparation af brandalarmer samt orienterede omkring vedligeholdelsesarbejder i 2016.

Forsamlingen havde lejlighed til at stille spørgsmål. Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad 3)

David Andersen gennemgik årsregnskab for 2016.

Generalforsamlingen havde lejlighed til at komme med spørgsmål og bemærkninger.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad 4)

David Andersen gennemgik budget for 2017. Generalforsamlingen havde lejlighed til at komme med spørgsmål og bemærkninger. Budgettet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad 5)

Forslag a – Forslaget blev indgående drøftet. Det blev præciseret, at udgifterne er anslåede med en beløbsramme på +/- 50.000 kr. Der skal indhentes godkendelse fra kommunen. Forslaget blev vedtaget.

Forslag b – Forslaget blev vedtaget.

Forslag fra Jørgen Kolter Jensen – Forslaget blev drøftet, men blev ikke sat til afstemning, idet forslaget ikke indeholdte en præcis angivelse af finansiering. Ved en uformel tilkendegivelse kunne det konstateres, at ca. halvdelen var positivt stemt for at renovere installationerne. Bestyrelsen vil undersøge det nærmere.

Ad 6)

Efter endt afstemning blev det konstateret, at bestyrelsen fik følgende sammensætning:

- David Andersen (formand) 2 år
- Patrick Nørregaard 2 år
- Frank Meyler 2 år

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Som suppleanter blev Maria Kær-Rasmussen og Jens Lind Knudsen valgt.

Ad 7)

Haldguttenberg Advokatfirma blev valgt som andelsboligforeningens administrator.

Ad 8)

Grant Thornton blev genvalgt som revisor.

Ad 9)

Det blev anført, at der var konstateret revner i lejlighed som følge af vejarbejder. Bestyrelsen opfordrede andelshaveren til at kontakte entreprenøren samt kommunen.

Herefter var der ikke yderligere og dirigenten hævede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

.....
Advokat Eske Hald

David Andersen

Patrick Nørregaard

Frank Meyler

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Referat af ekstraordinær generalforsamling A/B Falkoner Allé 49/Sindshvilevej 1

Onsdag d. 11. oktober 2017 kl. 18.30 afholdtes der ekstraordinær generalforsamling i A/B Falkoner Allé 49/Sindshvilevej 1. Generalforsamlingen blev afholdt i fælleslokalet og tilstede på generalforsamlingen var 16 andelshavere repræsenteret heraf 1 ved fuldmagt. Endvidere deltog advokat Eske Hald.

Dagsorden i henhold til indkaldelse af 15. september 2017:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsen stiller forslag om, at andelsboligforeningen nedlægger rentefradragsmodellen (Adlex-modellen). David Andersen vil redegøre for de skattemæssige konsekvenser, herunder præsentere revideret budget og konsekvensberegning (bilag 1).

Forslaget indeholder forslag om en omlægning af andelsboligforeningens to "adlex-lån". En omlægning medfører en ydelsesnedsættelse, hvilket muliggør en nedsættelse af boligafgiften, således at nettoandelsafgiften vil forblive uændret eller evt. lavere. Nedsættelsen af boligafgiften vil ske, når låneomlægningen er gennemført. Der vedlægges beregning fra Realkredit Danmark (bilag 2).

Det præciseres, at forslaget er under forudsætning af, at Skat fremkommer med et positivt bindende svar. Forslaget medfører endvidere, at der i samråd med bestyrelsen senere fremsættes forslag om en revidering af foreningens vedtægt.

- 3) Bestyrelsen stiller forslag om gennemførelse af udskiftning af brugsvands- og afløbsinstallationer. Der henvises til vedlagte rapport udarbejdet af foreningens tekniske rådgiver (bilag 3).

De samlede udgifter anslås til kr. 2.650.000,00. Hertil kommer udgift til forsikring m.v. anslået kr. 30.000,00. Samlet anslået udgift kr. 2.680.000,00.

Forslaget forslås finansieret ved at omlægge andelsboligforeningens lån jfr. vedhæftede beregning fra Realkredit Danmark (bilag 4) med et provenu på ca. kr. 2,7 mio. Det overlades til bestyrelsen i samråd med administrator at egenfinansiere en del af projektet med op til kr. 700.000,00.

Som følge af låneomlægningen kan forslaget gennemføres uden at boligafgiften skal højnes. Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge lån, indgå aftale med teknisk rådgiver samt

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

håndværkere. Byggesagen vil blive gennemført med bistand fra teknisk rådgiver samt administrativ og juridisk rådgivning fra adv. Eske Hald.

Teknisk Rådgiver Paw Skovgaard vil deltage på generalforsamlingen og gennemgå de tekniske forhold.

- 4) Idet formand David Andersen og bestyrelsesmedlemmerne Patrick R. Nørregaard og Frank Meyler udtræder af bestyrelsen, skal der vælges nye medlemmer til bestyrelsen. Bestyrelsen opfordrer medlemmer til at stille op.

Ad 1)

Adv. Eske Hald valgtes som dirigent og påtog sig at føre beslutningsreferat.

Ad 2)

David Andersen redegjorde for forslaget, herunder budgettet samt de skattemæssige fordele og ulemper. Eske Hald redegjorde for låneomlægningen.

Forinden afstemning blev det præciseret, at der som udgangspunkt ønskes en samlet opløsning af rentefradagsmodellen, subsidiært en opløsning, hvor andelshavere løbende kan udtræde i forbindelse med salg. Begge dele er med forbehold for Skats godkendelse. David Andersen meddelte, at han grundet fraflytning udtræder af bestyrelsen. David Andersen oplyste dog, at han sammen med foreningens revisor vil følge op på opløsningen af rentefradagsmodellen.

Forslaget blev vedtaget, idet 1 stemte blankt og de øvrige for. Bestyrelsen og administrator blev bemyndiget til at gennemføre låneomlægning.

Ad 3)

Forslaget blev gennemgået og teknisk rådgiver redegjorde for de tekniske forhold. Eske Hald redegjorde for låneomlægningen.

Det blev præciseret, at der er tale om et budget, hvorfor uvæsentlige afvigelser må accepteres.

Forslaget blev godkendt og bestyrelsen og administrator blev bemyndiget til at gennemføre låneomlægning samt indgå aftale med teknisk rådgiver og håndværkere m.v.

Ad 4)

Efter endt afstemning og konstituering fik bestyrelsen følgende sammensætning:

- Formand: Jørgen Kolter Jensen
- Næstformand & sekretær: Jens Lind Knudsen
- Bestyrelsesmedlem: Carsten Norton

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Som suppleanter:

Martin Jensen
Maria Kær Rasmussen

Der blev ytret en stor TAK til den afgående bestyrelse og navnlig David Andersen.

Herefter var der ikke yderligere og dirigenten hævede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.



Advokat Eske Hald

Bestyrelsen,

E-SIGNING VALIDATED



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Kolter Jensen	PID:9208-2002-2-225352098897	26.10.2017 07:02:42 UTC Validated	NemID POCES 1.2.208.169.1.1.1.1.4
Jens Lind Knudsen	PID:9208-2002-2-151425184087	26.10.2017 10:04:25 UTC Validated	NemID POCES 1.2.208.169.1.1.1.1.4
Carsten Norton Pedersen	PID:9208-2002-2-900344354104	27.10.2017 10:34:20 UTC Validated	NemID POCES 1.2.208.169.1.1.1.1.4

DOCUMENT REFERENCE: 26-10-2017-06-50-46.pdf

secured by  nets

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

31. januar 2018
J.nr. 147.320

BESLUTNINGSREFERAT

af ekstraordinær generalforsamling i A/B Falkoner Allé 49 / Sindshvilevej 1

Tirsdag den 23. januar 2018 kl. 18.00 afholdtes ekstraordinært generalforsamling i A/B Falkoner Allé 49 / Sindshvilevej 1, i foreningens fælleslokale på Sindshvilevej 1, st. th., 2000 Frederiksberg.

Tilstede på generalforsamlingen var 15 andelshavere repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt.

Fuldmagterne var begge udstedt til formand Jørgen Kolter Jensen, hvorfor generalforsamlingen blev adspurgt, om nogen protesterede imod, at der blev udøvet stemmeret på fuldmagterne af Jørgen Kolter Jensen – der fremkom ingen protester fra generalforsamlingen.

Endvidere deltog administrator ved advokat Eske Hald og advokatfuldmægtig Alexander Scheel og statsautoriseret revisor Søren Jonassen

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsen stiller forslag om valg af ny revisor.
3. Generel orientering om "Adlex-modellen", herunder orientering omkring status på opløsningen af rentefradragsmodellen. (Beslutningspunkt)
4. Orientering om den igangværende byggesag.

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

1. Valg af dirigent og referent

Formand Jørgen Kolter Jensen bød velkommen til forsamlingen, og foreslog advokat Eske Hald fra HALDGUTTENBERG Advokatfirma som dirigent og advokatfuldmægtig Alexander Scheel fra HALDGUTTENBERG Advokatfirma som referent.

Dette blev enstemmigt vedtaget.

Ordet blev herefter givet til advokat Eske Hald som kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til dagsordenen.

2. Bestyrelsen stiller forslag om valg af ny revisor. Revisor Søren Jonassen fra "Crowe Horwath" vil deltage på generalforsamlingen

Ordet blev givet til Jørgen Kolter Jensen som redegjorde for historikken, herunder at bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt med valg af en ny revisor for foreningen.

Der er fra bestyrelsens side brugt betydelig tid og ressourcer på at finde en ny og dygtig revisor til at overtage, og valget er fra bestyrelsens side faldet på Søren Jonassen.

Søren Jonassen præsenterede herefter sig selv og "Crowe Horwath" og generalforsamlingen havde lejlighed til at stille spørgsmål til Søren Jonassen.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og generalforsamlingen godkendte enstemmigt Søren Jonassen som ny revisor.

3. Beslutningspunkt og generel orientering om "Adlex-modellen" – herunder orientering omkring status på opløsningen af rentefradragsmodellen.

Advokat Eske Hald redegjorde for historikken og beslutningspunktet og henviste til det udsendte brev af 15. januar 2018 fra administrator, hoslagt beregninger udarbejdet af statsautoriseret revisor Søren Jonassen.

Generalforsamlingen skulle således igen stemme om opløsning af "Adlex-modellen", hvilket forslag var stemt igennem på den ekstraordinære generalforsamling den 11. oktober 2017.

Ordet blev herefter givet til Søren Jonassen, der gennemgik de udsendte beregninger.

Generalforsamlingen havde lejlighed til at stille spørgsmål til administrator og Søren Jonassen. Advokat Eske Hald præciserede dog, at generalforsamlingens sigte ikke var at drøfte individuelle handler og sager. Advokat Eske Hald oplyste dog, at det er vigtigt, at de enkelte parter er opmærksomme på reglerne om forældelse og søger rådgivning hos egen advokat, revisor mv.

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Forslaget blev herefter diskuteret, og det blev præciseret af Søren Jonassen, at foreningen og de enkelte andelshavere ved afskaffelsen hverken bliver rigere eller fattigere. Der fragår således ikke andelshaverne nogen værdi, ved afskaffelsen af "Adlex-modellen". Søren Jonassen oplyste, at der ikke skal indhentes et bindende svar fra skat.

Dele af generalforsamlingen efterlyste de oprindelige dokumenter vedrørende "Adlex-modellen" mv. Bestyrelsen vil undersøge om disse kan findes og vende tilbage.

Punktet blev herefter sat til afstemning.

Bestyrelsesmedlem Jens Lind Knudsen erklærede sig inhabil i forhold til spørgsmålet om "Adlex-modellen".

De øvrige fremmødte på generalforsamlingen vedtog enstemmigt og med kvalificeret majoritet at afskaffe "Adlex-modellen" og dermed nedsætte indskuddet for de enkelte andele. Det blev endvidere besluttet, at opløsningen af "Adlex-modellen" gennemføres, herunder omlægge "adlex-lån" som tidligere godkendt af generalforsamlingen.

4. Orientering om den igangværende byggesag (faldstammer, stigrør).

Eske Hald gav ordet til Jørgen Kolter Jensen.

Tidsplanen holder indtil videre, og der var i sidste uge bygningstilsyn fra 3 interesserede tilbudsgivere, som gennemgik ejendommen.

Tilbuddene fra entreprenørerne forventes mandag eller tirsdag i uge 5. Såfremt priserne bliver væsentligt højere end vedtaget på den ordinære generalforsamling, bliver der indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling. Det blev dog bemærket, at bestyrelsen ved den ekstraordinære generalforsamling den 11. oktober 2017 blev bemyndiget til at bruge midler til byggesagen fra foreningens formue, såfremt der er tale om afvigelser fra budgettet.

Lånene til byggesagen er hjemtaget.

Arbejderne bliver udført i en streng af gangen, hvilket betyder at der hele tiden er vand i enten køkkenet eller badet. Det betyder også, at andelshaverne efter indbyrdes aftale kan bade hos hinanden.

Bestyrelsen har derfor også besluttet, at der ikke bliver opstillet badevogne, og der henstilles til at andelshaverne aftaler indbyrdes at der kan bades hos hinanden og/eller benytter Frederiksberg badet. Dette blev godkendt af generalforsamlingen.

Byggearbejderne starter formentlig i Sindshvilevej nr. 1 og derefter på Falkoner Allé 49.

Jørgen Kolter Jensen vil forestå den daglige kontakt i forbindelse med byggesagen, og andelshaverne får et direkte nummer til Jørgen.

---ooo000ooo---

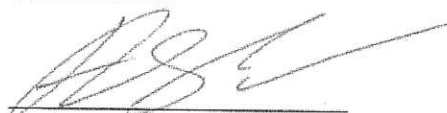
HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Den ekstraordinære generalforsamling blev hævet kl. 18:55.

København, den 31. januar 2018

Som referent:



Alexander Scheel

DOCUMENT REFERENCE: 31-01-2018-09-04-11.pdf

E-SIGNING VALIDATED



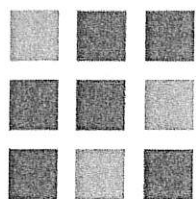
This document has been signed as stated below

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Kolter Jensen	PID:9208-2002-2-225352098897	31.01.2018 10:08:56 UTC Validated	NemID POCES 1.2.208.169.1.1.1.1.4
Jens Lind Knudsen	PID:9208-2002-2-151425184087	31.01.2018 13:18:03 UTC Validated	NemID POCES 1.2.208.169.1.1.1.1.4

DOCUMENT REFERENCE: 31-01-2018-09-04-11.pdf

secured by  nets

DOCUMENT REFERENCE: 31-01-2018-09-04-11.pdf



GEISLER & RØNNE[®]

Ejendomsmægler & valuar, MDE

§5 Vurdering

(Valuarvurdering)

af

Andelsboligforeningen

Falkoner Allé 49 /

Sindshvilevej 1

2000 Frederiskberg

1. Indledning:

Denne vurderingsrapport er udarbejdet i overensstemmelse med de principper, som er fastsat af Dansk Ejendomsmæglerforening for vurdering af andelsboligforeningsejendomme. Det betyder bl.a., at den er vurderet som udlejningsejendom, og som om den aldrig har været andet.

Det skal endelig bemærkes, at det faktum, at ejendommen er vurderet som udlejningsejendom og som om den aldrig har været andet, betyder at den kontantpris, som er anført i nærværende rapport kan være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked. Forudsætningen skyldes en fortolkning af andelsboligloven, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget.

2. Rekvirent:

Andelsboligforeningen Falkoner Allé49/Sindshvilevej 1
Falkoner Allé 49
2000 Frederiksberg
SE-nr. 15 27 54 80

v/Haldguttenberg Advokatfirma
Nikolajgade 22
1068 København K.

3. Vurderingsmand:

Martin Rønne
Ejendomsmægler & valuar, MDE.
Ansvarlig indehaver

4. Vurderingsobjekt:

Ejendommen beliggende Falkoner Allé 49 & Sindshvilevej 1, 2000 Frederiksberg.
Matr. 11ar, Frederiksberg.

5. Vurderingsformål:

Nærværende vurdering skal af rekvirent bruges til at bestemme ejendommens værdi i årsregnskabet jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2. Litra b.

6. Vurderingstema:

Den kontante værdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes af have pr. 31.12.2017.

7. Modtaget dokumenter:

- Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017
 - Tingbog af 15.03.2017
 - Årsrapport 2016
 - Budget 2017
 - Referat af ordinær generalforsamling 03.04.2017
 - Referat af ekstraordinær generalforsamling 11.10.2017
 - Referat af ekstraordinær generalforsamling 23.01.2018
 - BBR oversigt
 - Energimærkning af 14.11.2016
 - Tilstandsrapport af september 2008
 - Vedtægter for foreningen
 - Ejendomsskattebillet 2018
 - Forsikringspolice for ejendommen
-

8. Forudsætninger:

- At der ikke påhviler ejendommen uoplyste rettigheder og byrder,
 - At de vurderede arealers anvendelse er lovlig.
-

9. Lokalplaner:

Ejendommen er omfattet af følgende lokalplaner: 115, 68, 189 & 153

10. Forurening:

Ejendommen er ikke kortlagt som forurennet.

11. Beskrivelse:

Etageejendom beliggende centralt på Frederiksberg ud til den populære og attraktive Falkoner Allé i udkanten af det område der populært betegnes som "Svømmehalskvarteret". Ejendommen er på 5 etager samt uudnyttet tageetage. I stueetagen er der hovedsageligt erhverv og det vurderes at erhvervet vil være nemt at genudlejes. Endvidere vurderes det at der er mulighed for regulering til markedsleje, hvorved indtægterne ville kunne øges betragteligt. I opgangen Sindshvilevej 1, er der en mindre lejlighed, registreret til erhverv, som benyttes til foreningslokale og gæsteværelse.

Tageetagen benyttes til opbevaring. Det vurderes at der ikke kan indrettes separate lejligheder på loftsarealet, men lejlighederne på 4.sal, kan udvide op og udnytte en del af arealet.

Ejendommen fremstår i ekstraordinært god vedligeholdelses stand og der er inden for de senere år bl.a. blevet renoveret facade, tag, kloakker m.v.

Ved besigtigelsen blev følgende lejligheder besigtiget: Sindshvilevej 1, 1.th., Sindshvilevej 1, 2.th & Sindshvilevej 1, 3.tv. Endvidere blev fællesarealer, herunder kælder, loft og fælleslokale besigtiget. Alle lejligheder fremstår i god og moderniseret stand og har alle altan mod det store gårdanlæg der deles med de omkringliggende foreninger.

Ved dette års vurdering er det kun de udvendige- og dele af fællesarealerne der er blevet besigtiget.

12. Ejendommens indhold jf. BBR meddelelse:

- 15 beboelseslejligheder på i alt 1.462 m²
- 3 erhvervslejemål på 354 m².

13. Ejendomsvurdering:

Ejendomsnr. 30517	
Pr. 1. oktober 2017:	37.000.000
Heraf grundværdi:	5.115.800

14. Byrder:

Der henvises til tingbogen.

15. Årlig Leje og driftsbudget:

Såfremt ejendommen var en traditionel udlejningsejendom, skønnes den årlige lejeindtægt at kunne udgøre anslået kr. 2.033.000,-.

Driftsudgifter for ejendommen skønnes årligt at ville udgøre ca.:

Ejendomsskat & renovation	kr.	125.000
Gårdlaug	kr.	52.000
Elektricitet	kr.	10.000
Renholdelse m.m.	kr.	40.000
Forsikringer	kr.	30.000
Varmeregnskab	kr.	20.000
Administration	kr.	56.700
Vedligeholdelse	kr.	219.300
I alt	kr.	553.000

(budgettet er baseret på de udgifter og indtægter, der måtte forventes, såfremt der var tale om en udlejningsejendom, og tallene vil derfor på nogle punkter adskille sig fra de, der står i andelsboligforeningens regnskab/budget.).

16. **Prisfastsættelse:**

På grundlag af de foreliggende oplysninger, de nævnte forudsætninger, den foretagne besigtigelse, diverse beregninger og ud fra mit indgående kendskab til prisniveauet på egnen, vil jeg efter mit bedste skøn ansætte den samlede ejendoms kontante handelsværdi til

KR. 51.000.000,00

Skriver kroner enoghalvtredsmillioner 00/100

Forrentning af den kontante indskudte kapital udgør 2,9%

17. **Forbehold:**

I henhold til bestemmelserne for vurdering af en andelsboligforeningsejendom, skal denne vurderes med en ledig lejlighed til køber.

Det er vurderet, at en ledig lejlighed i denne forbindelse ikke vil have nogen indflydelse på prisen. Der er derfor ikke fastsat en ledig lejlighed.

18. **Underskrift m.m.**

Vurderingsforretningen er udført efter mit bedste skøn og overbevisning. Jeg erklærer, at jeg ikke har andre interesser i sagen end denne vurdering.

Nærværende rapport må kun anvendes til det formål den er bestemt til, nemlig

at fastlægge hvilken værdi andelsboligforeningens ejendom har til anvendelse i foreningens regnskab jf. Andelsboliglovens § 5. stk. 2.

Den må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke udleveres til andre end medlemmer af andelsboligforeningen, foreningens administrator og revisor samt potentielle købere af andele i foreningen.

Vurderingen, er udfærdiget i 3 eksemplarer. 2 eksemplarer er sendt til rekvirenten og det sidste eksemplar beror hos vurderingsmanden. Der er ligeledes fremsendt en kopi til foreningens administrator.

Gentofte, d. 15. marts 2018



Martin Rønne
Ejendomsmægler & valuar, MDE
Ansvarlig indehaver
Geisler & Rønne P/S
Vangedevej 137
2820 Gentofte

Vedligeholdelsesplan

ABF Falkoner Alle 49/Sindshvilevej 1

Budget-/regnskabsperiode:

1. jan - 31. dec

Version:

23-02-2017

Samlet bolig-/vedligeholdsareal:

1.462 kvm

Konto	Beskrivelse	Budget i 1.000 kr. inkl. moms												Total
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
	Murreparationer, kælder										488			488
	Reparationer faldstammer, vand og afløb			1.438										1.438
	Toilet/bad i kælder								194					194
	Malerrenovering, bagtrappe					100								100
	Planlagt forbrug i alt	-	-	1.438	-	100	-	-	194	-	488	-	-	2.219
	Henlæggelser	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	600
	Anden finansiering via løbende vedligehold	100	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	760
	Af- / tilgang	150	110	(1.328)	110	10	110	110	(84)	110	(378)	110	110	(859)
	Primo saldo*	1.076	1.226	1.336	9	119	129	239	349	265	375	(3)	107	
	Ultimo saldo	1.226	1.336	9	119	129	239	349	265	375	(3)	107	217	

*Bankindestående kr. 1.076.000 pr. 31.12.2017.

ADVOKATFIRMAET
JØRGEN JACOBSEN & ANDERS BOELSKIFTE

•
SOLBJERGVEJ 3
2000 FREDERIKSBERG

•
TELEFON 38 16 06 16 • FAX 38 16 06 26
ADVOKAT@TAKOVDA.DK

VEDTÆGTER

for

ANDELSBOLIGFORENINGEN

Falkonér Allé 49 / Sindshvilevej 1

§ 1

Navn og hjemsted

Stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Falkonér Allé 49 / Sindshvilevej 1.

Stk. 2 Foreningens hjemsted er Frederiksberg Kommune.

§ 2

Formål

Stk. 1 Foreningens formål er at eje og drive ejendommen, matr.nr. 11 ar Frederiksberg, Falkonér Allé 49 / Sindshvilevej 1, 2000 Frederiksberg.

§ 3

Medlemmer

Stk. 1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Stk. 2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Stk. 3 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4 Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 5 Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Stk. 6 Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.

§ 4

Indskud

Stk. 1 Indskud udgør beløb, svarende til kr. 1.558 pr m².

Stk. 2 Indskuddet skal indbetales kontant.

Stk. 3 Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5

Hæftelse

Stk. 1 Andelshaverne 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 håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 5a

Stk. 1 Andelsboligforeningen kan indenfor lovgivningens almindelige regler yde lån eller garantere for den enkelte andelshavers betaling af indskud, dog alene i det omfang vilkår og sikkerhedsstillelse er godkendt af andelsboligforeningen og kan tilbydes til den overvejende del af andelshaverne. Der udstedes gældsbrief på beløbet. Vilkårene aftales individuelt, idet foreningen dog kun må forskelsbehandle andelshaverne i relation til lånevilkår, såfremt der foreligger saglige grunde, som f.eks. renteændringer, forskel i løbetid på lån, individuel kreditvurdering samt ændringer i de vilkår, der gælder for foreningens lån hos finansieringsselskabet.

Lån fra foreningen til de enkelte medlemmer kan alene ske til de andelshavere, som ikke har belånt deres andele ud over hvad der må vurderes at være markedsværdien på lånetidspunktet. Såfremt der mellem bestyrelsen og andelshaver er uenighed om handelsværdien påhviler bevisbyrden for den højere markedsværdi andelshaveren.

Stk. 2 Som sikkerhed for lånet udsteder andelshaveren ejerpantebrev, som kan tinglyses på andelen. Ejerpantebrevet håndpant sættes til andelsboligforeningen. Det er – såfremt pantebrevene tinglyses – en betingelse, at ejerpantebrevet er lyst med 1. prioritet, idet maksimallånebeløbet i modsat fald nedsættes, således at foreningens sikkerhed ikke forringes. Bestyrelsen kan dog undtagelsesvist efter en konkret vurdering acceptere 2. prioritet. Bestyrelsen beslutter om ejerpantebrevet skal tinglyses.

Stk. 3 Ydelser på lånet er pligtmæssig ydelse i forhold til andelsboligforeningen. Såfremt en andelshaver ikke betaler ydelser på det i stk. 5a 1 nævnte gældsbrief eller på anden måde mis-

ligholder, skal bestyrelsen sende skriftlig påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden angiven frist på minimum 3 bankdage. Hvis restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindelig aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntager af foreningen, og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i §21.

Stk. 4 Administration af lånet i form af opkrævninger, registrering af betaling mv., håndteres af foreningens administrator. Honorar til administrator betales af foreningen, men indregnes i låneomkostningerne for andelshaverne, jf. stk. 5a.3. Administrator er berettiget og forpligtet til i tilfælde af restancer fra andelshavere at udlægge restancebeløbet for andelsboligforeningen på lånet sikret i andelsboligforeningens ejendom, idet administrator uden ugrundet ophold skal foranledige andelshaveren i restance ekskluderet af andelsboligforeningen, jf. stk. 5a.3.

§ 6

Andel

Stk. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

Stk. 2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en 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..

Stk. 4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Andelshaver betaler et gebyr for udstedelsen af nyt andelsbevis. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en 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

§ 7

Boligaftale

Stk. 1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug mv. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

§ 8

Boligaftgift

Stk. 1 Boligaftgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

§ 9

Vedligeholdelse

Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælder- rum, altaner, terrasser, have og lign. For så vidt angår 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 desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne

Stk. 4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Stk. 5 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

§ 10

Forandringer

Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 2 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 3 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse hæves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagningssattest fremvises.

§ 11

Fremleje

Stk. 1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

Stk. 2 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

Stk. 3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

§ 12

Husorden

Stk. 1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

Stk. 2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13

Overdragelse

Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Udtræden/overdragelse sker ved afgivelse af et varsel til bestyrelsen på mindst 3 måneder til d. 1. i en måned.

Stk. 2 Andelen overføres efter følgende rækkefølge:

- A. Til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- og nedstigende linie, til personer, der mindst i 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren eller til andre personer i forbindelse med bytte med en anden bolig. Bestyrelsen kan modsætte sig bytte, hvis den fraflyttende andelshaver ikke har beboet lejligheden i 2 år, lejligheden ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum, eller hvis bestyrelsen i øvrigt har en rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte. Hvis bestyrelsen har formodning om, at den fraflyttende andelshaver ikke reelt vil overtage den ny erhvervede bolig, eller hvis bestyrelsen har formodning om, at der betales penge under bordet til den fraflyttende andelshaver. I forbindelse med bytte, skal bestyrelsen udfærdige en bytteattest til den fraflyttende andelshaver, hvori der bl.a. udbedes dokumentation for følgende: bytteaccept fra modpart, ny folkeregisteradresse, underskrevet købsaftale og underskrevet andelsbevis, lejekontrakt eller slutseddel samt dokumentation for, at der er sket en faktisk betaling af depositum, andel eller udbetaling for den beboelse, der flyttes til. Den tilflyttende andelshaver vil først få overdraget sit andelsbevis og dermed indtræde som medlem af foreningen efter, at denne dokumentation er forelagt bestyrelsen.
- B. Andelen udbydes til intern venteliste. Ønsker flere andelshavere at overtage andelen, er det anciennitet i ejendommen, der afgør, hvem der er berettiget. Ønskes overtagelse, skal dette anmeldes til bestyrelsen senest 14 dage efter at andelen er udbudt. Finder

overdragelsen sted i henhold til intern venteliste, overgår retten til overdragelse af den internt flyttende andelshavers andel til den fraflyttende andelshaver eller derefter til foreningen.

- C. Andelen udbydes internt til nabo-andelshaver med henblik på sammenlægning. Under iagttagelse:
- 1) Der kan kun ske sammenlægning af lejligheder på samme etage.
 - 2) Andelshaver skal acceptere tilbuddet om køb af lejligheden inden 8 dage.
 - 3) Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen afholdes af den overtagende andelshaver.
 - 4) Ansøgning om sammenlægning skal indgives til bestyrelsen inden 14 dage efter overtagelse af lejligheden.
 - 5) Byggetilladelse skal fremskaffes i hvert enkelt tilfælde af andelshaveren. Byggetilladelse skal søges af andelshaveren inden 3 måneder efter overtagelse af lejligheden. Færdigmelding skal indsendes senest 6 måneder efter opnåelse af byggetilladelse fra kommunen. Bestyrelsen skal have tilsendt kopi af samtlige tilladelser.
 - 6) Facade mod hovedtrappe skal ændres i henhold til Frederiksberg kommunes forskrifter. Der må ikke ske ændring af flugtveje via køkkentrappen.
 - 7) Når sammenlægning er tilendebragt og ibrugtagningstilladelse foreligger, udfærdiges nyt andelsbevis for de 2 sammenlagte lejligheder.
 - 8) Såfremt tilladelse til sammenlægning ikke kan opnås fra kommunens side, overgår den fraflyttende andelshavers lejlighed til bestyrelsens dispositionsret
- D. Andelshaveren indstiller selv sin efterfølger.
- E. Hvis andelshaveren ikke har dispositionsret i henhold til ovenstående, overgår retten til overdragelse af andelen til foreningen

§ 14

Pris

Stk. 1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort eller nedenstående retningslinier:

- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes 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. Gene-

ralforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

- B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, 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 boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.

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

Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15

Fremgangsmåden

Stk. 1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og Løsere, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

Stk. 2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, *udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendoms-mægler m.m.*, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- og/eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

Stk. 3 Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanterer lån med henblik på frigivelse af garantien — afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 4 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 5 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelses tilstand eller ved forbedringer, inventar og løsere, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, 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.

Stk. 6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16

Garanti for lån

Stk. 1 I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsbolig foreningslove har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelses sum og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

Stk. 2 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet med tillæg af 6 foregående månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17

Ubenyttede boliger

Stk. 1 Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 18

Dødsfald

Stk. 1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge

- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
- B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- C) Afdødes barn, barnebarn, forældre eller bedsteforældre.
- D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder § 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder 14 og 15 tilsvarende anvendelse dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Stk. 4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 19

Samlivsophævelse

Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

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

Stk. 3 Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen 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 § 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder § 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20

Opsigelse

Stk. 1 En andelshaver kan ikke opsiges sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i § 13-19 om overførsel af andelen.

§ 21

Eksklusion

Stk. 1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, bolig-afgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen lær ydet garanti, jfr. § 16 stk. 1.
- C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. §9.
- D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Stk. 2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

§ 22

Ledige boliger

Stk. 1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13, stk. 2 B-D. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frs, hvem der skal overtage boligen.

§ 23

Generalforsamling

Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabs året udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag
- 6) Valg
- 7) Eventuelt

Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Stk. 4 Med henvisning til generalforsamlingens beslutning af 31. maj 2011 omkring trappevask og arbejdsdag, fastsætter generalforsamlingen årligt gebyret for manglende trappevask samt for udeblivelse på arbejdsdag.

§ 24

Indkaldelse m.v.

Stk. 1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. 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 generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Stk. 3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

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

§25

Flertal

Stk. 1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

Stk. 2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, 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 nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Stk. 3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

Stk. 4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da

forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Stk. 5 Beslutning om optagelse af realkreditlån kan træffes af bestyrelsen, såfremt lånet er tilbudt til hel- eller delvis indfrielse af pantegæld (omprioritering), og medlemmerne ikke hæfter personligt for lånet.

§ 26

Dirigent m.v.

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2. Referenten skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende skal tilstilles andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingen afholdelse.

§ 27

Bestyrelsen

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 28

Bestyrelsesmedlemmer

Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Stk. 2 Bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Stk. 3 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Stk. 4 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. 5 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, en næstformand og en sekretær.

Stk. 6 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 nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29

Stk. 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

Stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30

Tegningsret

Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og et andet bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31

Administration

Stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

Stk. 3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle

indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetægtelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. Idet omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

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 årsregnskabet.

§ 32

Regnskab

Stk. 1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle pilsudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. §14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Stk. 3 Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

Stk. 4 Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller 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 årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 34

Stk. 1 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 35

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 andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 18. april 2006 og med ændringer vedtaget på ordinær generalforsamling den 3. april 2008, ordinær generalforsamling den 6. august 2009, ordinær generalforsamling den 29. juni 2010, ordinær generalforsamling den 31. maj 2011 samt ordinær generalforsamling den 29. maj 2012

I bestyrelsen:

14.6.12



BOELSKIFTE ADMINISTRATION A/S

•
SOLBJERGVEJ 3
2000 FREDERIKSBERG

•
TELEFON 38 16 06 16 • FAX 38 16 06 26
KONTAKT@BOELSKIFTEADM.DK

HUSORDEN

for

ANDELSBOLIGFORENINGEN

Falkonér Allé 49 / Sindshvilevej 1

1. Der må ikke forefindes biler og andre motoriserede køretøjer af enhver art i gården. Underforstået må vask og reparation af disse køretøjer ikke finde sted.
2. Henstilling af cykler på trappeopgangen og i porten er **ikke** tilladt. Der henvises til cykelskur i gården samt cykelkælder. I øvrigt henstilles det, at der ikke parkeres cykler på fortovet foran ejendommen. Af pladsmæssige årsager kan foreningen kun tilbyde en plads pr. person pr. husstand i cykelskuret. Det henstilles, at beboere, som kun lejlighedsvis anvender sin cykel, placerer denne i cykelkælderen.
3. Al færdsel på tørreloftet mellem kl. 22.00 og kl. 07.00 er ikke tilladt.
4. Almindeligt husdyrhold i ejendommen er tilladt, hvis dette kan foregå uden, at være til gene for de øvrige beboere. Det er kun tilladt at holde "mindre hunde" i størrelse 15 kg.. Hunde må ikke opholde sig alene på altanen og må ikke luftes i gården, se pkt. 5.
5. Luftning af husdyr på ejendommens område, herunder haveområdet, er ikke tilladt.
6. Fodring af duer og katte er **ikke** tilladt.

7. Affald placeres på en sådan måde, at dette altid kan være i affaldscontaineren samt at låget altid kan lukkes. Aviser og reklamer placeres i den opstillede container til dette formål.
8. I regn, sne, frost og stormvejr skal alle vinduer på loftet holdes forsvarligt lukket.
9. Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler til lettelse af husførelse skal installeres således, at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboer. Brug af boremaskine og andet støjende værktøj herunder håndværktøj må ikke finde sted efter kl. 20.00. Anvendelse af vaskemaskiner og tørretumblere må ligesledes heller ikke finde sted efter kl. **20.00**.
10. Brug af musikinstrumenter, musikanlæg, TV m.v. må på intet tidspunkt genere ejendommens øvrige beboere, og brug heraf må almindeligvis helt undgås i tidsrummet kl. 24.00 - 06.00. Hvis der skal holdes fest i ejendommen, skal der i god tid forinden orienteres herom ved opslag i opgangen.
11. Det ikke er tilladt at anbringe foderbræt m.v. til fugle på altanen.
12. Det er ikke tilladt at forvolde skade på ydermur ved ophængning af diverse genstande.
13. Det er ikke tilladt at kaste ting ud over altanen

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 beslutes, at en ny auktion skal afholdes.

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

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

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

5. Omkostninger i forbindelse med handlen mv.

A. Under auktionen oplyses karakteren af og et størsteløb for de omkostninger, som køberen skal betale som en del af budsummen. Følgende krav skal typisk betales af køberen som en del af 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 rekvireret af et konkursbo eller et insolvent dødsbo betales dog altid fuldt rekvirentsalær.

167

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

- a. fogedrettens udgifter og
- b. auktionsafgift.

6. Køberens forpligtelser mv.

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

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

Den del af 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. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne 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