

# Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



## Sankt Peders Stræde 23, 1453 København K

Tvangsauktion: Torsdag 21-11-2024 kl. 10:00

Københavns Byret, Tvangsauktioner, Mødelokale 11, Hestemøllestræde 6, 1, 1464 København K

Rettens AS nummer: AS TV-169/2024



DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab · v/advokat Troels Kjersgaard

Oslo Plads 2 · 2100 København Ø · Tlf.: 33340000

[www.dlapiper.com](http://www.dlapiper.com) · [jette.hede@dk.dlapiper.com](mailto:jette.hede@dk.dlapiper.com)

## Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	4
Fotos	11
Tingbogsattest	12
Ejendomsdatarapport	17
BBR-meddelelse - København	65
Ejendomsvurdering 01-10-2021	71
Foreløbig vurdering 2023	73
Jordforureningsattest 114 Nørre Kvarter, København	74
Vejforsyningskort	78
Energimærkning 16.01.2019	79
Bankhæftelse DKK 1.104 - påtegning tinglyst 30. maj 1951	95
Panthaveropgørelse pr. auktionsdagen - DLR Kredit	96
Restanceopgørelse Københavns Kommune - ejendomsbidrag	99
Bidragsbillet 2024	101
Oversigt beboere i ejendommen	103
Oversigt andelshavere	104
Oversigt lejere	105
Lejekontrakt 23, st.	106
Lejekontrakt 23, 1.	108
Lejekontrakt 23, 1. TV	123
Lejekontrakt 23, 3. tv	137
lejekontrakt 23, 4.	143
Sagsoversigt Huslejenævnet Sankt Peders Stræde 23	158

AB vedtægter med tillæg	163
Dagsorden GF 18-12-2019 med udkast til årsrapport	181
Årsrapport 2018	215
Referat GF den 18.12.2019	241
NøgleOplysningsSkema 2015	244
Servitut tinglyst den 28.10.1974 - Dok om forpl. til at bevare forhuset og om anvendelse af ejendommen	254
Servitut tinglyst den 07.09.1977 - Tilskudsdeklaration	257
Servitut tinglyst den 29.02.1984 - Dok om fælles brandmur_gavl mv	259
Servitut tinglyst den 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv	264
Servitut tinglyst den 14.05.1992 - dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv	285
Servitut tinglyst den 23.01.1995 - Dok om fjernvarme (Ekstrakt - se den fulde servitut på tinglysning.dk)	286
Servitut tinglyst den 24.08.2000 - Lokalplan nr. 312	287
Domstyrelsens købervejledning	297
Bekendtgørelse om Tvangsauktionsvilkår fast ejendom	300

<b>Journalnummer:</b>	403273-JET
<b>Rettens AS nummer:</b>	AS TV-169/2024
<b>Matrikel nr.:</b>	114, Nørre Kvarter, København
<b>Beliggende:</b>	Sankt Peders Stræde 23, 1453 København K
<b>Tilhørende:</b>	Andelsboligforeningen Skt Peders Stræde 23
<b>Boende:</b>	Sankt Peders Stræde 23, 1453 København K
<b>Auktionstidspunkt:</b>	Torsdag 21-11-2024 kl. 10:00
<b>Auktionssted:</b>	Københavns Byret, Tvangsauktioner Mødelokale 11 Hestemøllestræde 6, 1 1464 København K  Tlf.: 99 68 73 00 E-mail: tvang.kbh@domstol.dk
<b>Dato for besigtigelse:</b>	Mandag 18-11-2024 kl. 10:00
<b>Besigtigelse:</b>	Sankt Peders Stræde 23, 1453 København K
<b>Kommentar:</b>	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen til jette.hede@dk.dlapiper.com. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail.
<b>Hæftelse nr.:</b>	1
<b>Rekvirent:</b>	DLR Kredit A/S
<b>v/advokat:</b>	Troels Kjersgaard

## Ejendomsoplysninger

<b>Ejendomskategori:</b>	Beboelses- og erhvervsjendom
<b>Ejendomsværdi pr. 01-10-2021:</b>	8.750.000 kr.
<b>Grundværdi:</b>	1.787.000 kr.
<b>Boligareal ifølge BBR:</b>	320 m <sup>2</sup>
<b>Grund:</b>	145 m <sup>2</sup> Heraf vej 0 m <sup>2</sup>
<b>Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:</b>	Ingen
<b>Erhvervsareal:</b>	76 m <sup>2</sup>
<b>Momspligtig:</b>	Nej
<b>Forsikringsforhold:</b>	Alm. Brand
<b>Police nr.:</b>	037 800 309
<b>Ejendomsbidrag og afgifter for 2024 andrager:</b>	84.108,30 kr.
<b>Ejendomsbidrag kommentar:</b>	Grundskyldspromille Københavns kommune 5,1. Beregningsgrundlaget udgør DKK 11.346.400 (Beregnet af grundværdien på DKK 14.183.000 i henhold til foreløbig vurdering med fradrag af 20%)
<b>Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:</b>	Ingen
<b>Lejemål:</b>	Ja Se vedhæftede lejekontrakt
<b>Byrder og servitutter:</b>	Ja Se vedhæftede tingbogsattest



## Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 145 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

### Oplysninger i henhold til BBR-Meddelelse:

Etagebolig-bygning opført i 1796 i mursten og med tegltag. Fem etager + kælder og tagetage.

Samlet bygningsareal (ekskl. kælder og tagetage) 378 m<sup>2</sup>. Samlet boligareal 320 m<sup>2</sup> og samlet erhvervsareal 76 m<sup>2</sup>. Samlet kælderaeral 76 m<sup>2</sup> og samlet tagetageareal 47 m<sup>2</sup>, heraf udnyttet tagetage 47 m<sup>2</sup>.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Ejendommen indeholder to erhvervs-lejligheder i stueetagen på hver 38 m<sup>2</sup>, og syv beboelseslejligheder. Lejlighederne 1. tv., 1. th., 2. tv., 2. th., 3. tv. og 3. th har hver et boligareal ifølge BBR på 38 m<sup>2</sup>. Lejligheden på 4. sal har et boligareal på 92 m<sup>2</sup>, heraf 17 m<sup>2</sup> åben balkon på hanebåndsløftet.

### Andelsboligforeningen:

Ejendommen ejes af Andelsboligforeningen Sankt Peders Stræde 23.

Andelshaverne fremgår af bilag til salgsoptillingen, idet der dog tages forbehold for rigtigheden heraf, da oplysningerne delvis er hentet fra Andelsboligbogen og delvis fra oplysninger fra de pågældende andelshavere og lejere.

Andelshaverne har i vid udstrækning udlejet ("fremlejet") lejlighederne som følge af en i vedtægterne særskilt fastslagt mulighed herfor.

Bestyrelsen har ikke medvirket til oplysning af sagen, hvorfor det er uklart, hvorvidt bestyrelsen på vegne af andelsboligforeningen overfor lejerne/fremlejetagerne har indestået for rettighederne i henhold til de respektive kontrakter.

Lejeoplysninger og -forhold fremgår følgelig af bilag til salgsoptillingen, idet der tages forbehold for nøjagtigheden af disse oplysninger.

Ved forespørgsel til Huslejenævnet er fremsendt sagsliste, der er vedlagt som bilag til salgsoptillingen.

### Ved besigtigelse af ejendommen er følgende noteret:

Fra gaden er der adgang til trappegang, hvorfra der også er udgang til baggården.

Trappegangen fremstår nedslidt og mørk. Trappen løber fra den bageste del af huset, hvilket angiveligt har givet anledning til nogen forvirring om, hvorvidt lejlighederne ligger TH eller TV.

Her er taget udgangspunkt i, at de lejligheder, som ligger til højre for trappen, set fra bygningen udefra, skal benævnes TH, og de lejligheder, som ligger til venstre for trappen, set fra bygningen udefra, skal benævnes TV.

### Stue TV – erhverv butik (38 m2 iflg. BBR):

Udlejer/andelshaver: Person med navne- og adressebeskyttelse

Udlejet - Lejemålet er indrettet som negleklínik mv.

Udover klinikken, som udgør størstedelen af lejemålet, er der et lille te-køkken samt toiletrum.

Plankegulve (lakerede).

Kopi af lejekontrakt er vedlagt som bilag til salgsoptillingen

### Stue TH – erhverv/butik (38 m2 iflg. BBR):

Andelshaver: NO ApS

To lokaler – Ét mod gaden med vinduesparti og direkte adgang til gaden, og ét mod gården

Pæne plankegulve.

Ubenyttet pt. (og ifølge det oplyste pt. ikke udlejet).

### 1. sal TV – beboelse (38 m2 iflg. BBR):

Udlejer/andelshaver: Person med navne- og adressebeskyttelse og Person med navne- og adressebeskyttelse

Udlejet.

Vi har ikke modtaget oplysninger om lejeforholdet.

Ikke besigtiget

**1. sal TH – beboelse (38 m2 iflg. BBR):**

Udlejer/andelshaver: Person med navne- og adressebeskyttelse og Person med navne- og adressebeskyttelse

Udlejning - lejekontrakt er vedlagt som bilag til salgsopstillingen

Lejligheden indeholder to rum.

Det ene mod gaden er indrettet som køkken / stue. Hvide køkkenelementer med indbygget ovn, indbygget køle-fryseskab og keramisk kogeplade.

Værelse mod gården er indrettet som soveværelse.

Fra soveværelse adgang til lille hvidt flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruser.

Lyse, malede plankegulve i begge rum.

Huslejenævnet har nedsat huslejen, og lejer har et krav mod udlejer i den forbindelse. Opgørelse fra Huslejenævnet er vedlagt som bilag.

**2. sal TV – beboelse (38 m2 iflg. BBR):**

Udlejer/andelshaver: Tracey Colley

Udlejning - lejekontrakt er vedlagt som bilag til salgsopstillingen

Lejligheden har ét værelse med lille køkkenafdeling med kogeplade og lille køleskab.

Plankegulve (delvist malet/slidt).

Lille badeværelse med toilet, vask og bruser.

**2. sal TH – beboelse (38 m2 iflg. BBR):**

Udlejer/Andelshaver: Alexander Hvenegaard

Angiveligt udlejet.

Vi har ikke modtaget oplysninger om lejeforholdet.

Ikke besigtiget.

**3. sal TV – beboelse (38 m2 iflg. BBR):**

Udlejer/andelshaver: Person med navne- og adressebeskyttelse

Udlejning - lejekontrakt er vedlagt som bilag til salgsopstillingen

Lejligheden er opdelt i to rum.

Det ene mod gaden er indrettet som køkken-alrum (stue). Hvide køkkenelementer med træbordplade, komfur med keramisk kogeplade og ovn, lille køleskab og keramisk kogeplade.

Værelse mod gården er indrettet som soveværelse.

Fra soveværelse adgang til lille hvidt flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruser.

Lyse, malede plankegulve i begge rum.

**3. sal TH – beboelse (38 m2 iflg. BBR):**

Udlejer/andelshaver: Janne Sichelau

Angiveligt udlejet.

Vi har ikke modtaget oplysninger om lejeforholdet.

Lejligheden er opdelt i to rum.

Det største ud mod gaden er indrettet som køkken-alrum (stue). Køkkenet er indrettet med hvide køkkenelementer, lys træbordplade, kogeplade.

Værelset mod gården er indrettet som soveværelse.

Lille badeværelse med toilet, håndvask og bruser. Væggene og gulvet med hvide fliser.

**4 sal – beboelse (92 m2 iflg. BBR):**

Udlejer/andelshaver: Person med navne- og adressebeskyttelse og Person med navne- og adressebeskyttelse

Udlejet - lejekontrakt er vedlagt som bilag til salgsopstillingen.

Køkken-alrum i hele planen (4. sal) med lukket trappeskakt i midten af lejligheden.

Lyst køkken med bl.a. komfur, emhætte, køl-frys.

Badeværelse med bruseniche, toilet og vask.

Altan mod gaden.

Trappe til større hems (åben balkon på hanebåndsloftet), som er indrettet som soveværelse.

Plankegulve.

**Ejendomsvurdering:**

Foreløbig vurdering 2023 - erhvervsjendomme: Grundværdi DKK 14.183.000.

Der henvises til vurderingsportalen.dk for øvrige oplysninger omkring de nye vurderinger, foreløbige vurderinger m.v.

Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvis er baseret på udskrift af BBR-registret, hvorfor der således ikke kan indestås for oplysningernes rigtighed. Registrering af BBR skal beskrive de faktiske forhold. Udskriften er således ikke bevis for, at gældende love og bestemmelser er overholdt.

## Prioritetsopgørelse

Pant- og udlægshavere	1. Fordring - pr. auktionsdagen	2. Restgæld der kan overtages, incl. renter	3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)	4. Hæftelser, der kræves indfriet
<p>Hæftelse nr. 1 Bankhæftelse</p> <p>Anden hæftelse (11.11.1111-945012-01) tinglyst for DKK 1.104. Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb</p> <p>jette.hede@dk.dlapiper.com</p>	1.104,00	0,00	1.104,00	0,00
<b>I alt ved budsum</b>	<b>1.104,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.104,00</b>	<b>0,00</b>
<p>Hæftelse nr. 2 DLR Kredit A/S CVR-nr. 25781309</p> <p>v/DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab, CVR-nr. 35209352</p> <p>Realkreditpantebrev opr. DKK 8.252.000, ktl. Indeholder afdragsfrihed, inkonverterbar</p> <p>DLR Kredits lån forfalder til indfrielse ved tvangsauktionen, og lånet kan alene forblive indestående, såfremt DLR Kredit kan bevilge gældsovertagelse til auktionskøber.</p> <p>jette.hede@dk.dlapiper.com</p>	5.266.493,71	0,00	0,00	5.266.493,71
<b>I alt ved budsum</b>	<b>5.267.597,71</b>	<b>0,00</b>	<b>1.104,00</b>	<b>5.266.493,71</b>
<p>Hæftelse nr. 3 - sidste hæftelse DLR Kredit A/S CVR-nr. 25781309</p> <p>v/DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab, CVR-nr. 35209352</p> <p>Realkreditpantebrev opr. DKK 2.750.000, ktl. Inkonverterbar</p> <p>DLR Kredits lån forfalder til indfrielse ved tvangsauktionen, og lånet kan alene forblive indestående, såfremt DLR Kredit kan bevilge gældsovertagelse til auktionskøber.</p> <p>jette.hede@dk.dlapiper.com</p>	1.365.975,98	0,00	0,00	1.365.975,98
<b>A. Total i alt</b>	<b>6.633.573,69</b>	<b>0,00</b>	<b>1.104,00</b>	<b>6.632.469,69</b>

<b>B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilklårens pkt. 6B:</b>	kr.	859.263,14	
<b>Heraf kontant at betale inden 4 uger:</b>	kr.	259.263,14	
<b>Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):</b>	kr.	600.000,00	
<b>Det under B anførte størstebeløb fremkommer således</b>			
<b>a) Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)</b>	kr.	82.497,50	
<b>b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.</b>	kr.	0,00	
<b>c. Restancer vedrørende</b>			
<b>1. Ejendomsbidrag</b>	kr.	26.765,64	(Anslået) Kontakt e-mail: ejendomsskat@kk.dk Kommentar: Opgjort af KK pr. 10-10-2024
<b>2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer</b> (Anslået) Kommentar: Mangler oplysninger fra Gældsstyrelsen, der tages forbehold	kr.	125.000,00	
<b>3. Kloakbidrag m.v.</b>	kr.	0,00	
<b>5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning</b> (Anslået) Kommentar: Der mangler oplysninger om forholdet, hvorfor et estimert beløb svarende til den eventuelle risikoforpligtelse er medtaget	kr.	600.000,00	
<b>6. Vejbidrag m.v.</b>	kr.	0,00	
<b>7. Andre offentlige bidrag</b>	kr.	0,00	
<b>8. Brandforsikringsbidrag</b>	kr.	25.000,00	(Anslået) Kommentar: Uoplyst, der afsættes DKK 25.000 i størstebeløbet
<b>9. Andet, jfr. specifikation</b>	kr.	0,00	
<b>C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen</b>			
Ved et auktionsbud på kr. 8.750.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilklårens pkt. 7 kr. 3.047.591,14			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 08-11-2024 Jette Hede			

**I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger**

	Beløb inkl. moms
<b>Rekvirentsalær:</b>	kr. 66.015,00
<b>Incassosalær(er):</b>	kr. 5.412,50
<b>Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:</b>	kr. 1.500,00
<b>Mødesalær(er):</b>	kr. 500,00
<b>Foged- og auktionsgebyr(er):</b>	kr. 3.000,00
<b>Annoncer anslået:</b>	kr. 6.000,00
<b>Ejendomsdatabaser:</b>	kr. 70,00
<b>Total inkl. moms:</b>	kr. <b>82.497,50</b>

**II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 8.750.000,00**

<b>Størstebeløbet</b>	kr. 859.263,14
<b>Restancer</b>	kr. 1.104,00
<b>1/4 af hæftelser</b>	kr. 1.658.117,42
<b>Friværdis</b>	kr. 529.106,58
<b>Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:</b>	kr. <b>3.047.591,14</b>



# Tingbogsattest



Udskrevet: 11.10.2024 09:35:51

---

## Ejendom:

Adresse: Sankt Peders Stræde 23  
1453 København K

BFE-nummer: 6010520

Dato: 03.08.1938  
Landsejerlav: Nørre Kvarter, København  
Matrikelnummer: 0114  
Areal: 145 m<sup>2</sup>  
Heraf vej: 0 m<sup>2</sup>

---

## Adkomster

---

### Dokument:

Dokumenttype: Skøde  
Dato/løbenummer: 05.01.2006-2473-01

---

### Adkomsthavere:

Navn: Andelsboligforeningen Skt. Peders Stræde 23  
Cvr-nr.: 30287991  
Ejerandel: 1 / 1

---

### Købesum:

Kontant købesum: 15.844.000 DKK  
Købesum i alt: 15.844.000 DKK

---

### Dato for overtagelse:

05.01.2006

---

## Hæftelser

---

### Dokument:

Dato/løbenummer: 11.11.1111-945012-01  
Prioritet: 8  
Dokumenttype: Anden hæftelse  
Hovedstol: 1.104 DKK



Rente:

Konverteret til digital  
pantebrev:

Nej

---

**Kreditorer:**

Navn:

Bankhæftelse

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer:

07.04.2006-56388-01

Prioritet:

9

Dokumenttype:

Realkreditpantebrev

Hovedstol:

8.252.000 DKK

Rente:

ktl

---

**Kreditorer:**

Navn:

DLR Kredit A/S

Cvr-nr.:

25781309

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Indeholder afdragsfrihed

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer:

07.04.2006-56392-01

Prioritet:

10

Dokumenttype:

Realkreditpantebrev

Hovedstol:

2.750.000 DKK

Rente:

ktl

---

**Kreditorer:**

Navn:

DLR Kredit A/S

Cvr-nr.:

25781309

---

## Servitutter

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer:

28.10.1974-14024-01

Prioritet:

1

Dokumenttype:

Servitut

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om forpl til at bevare forhuset og om  
anvendelse af ejendommen

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 07.09.1977-20055-01  
Prioritet: 2  
Dokumenttype: Servitut

---

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Tilskudsdeklaration

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 29.02.1984-7605-01  
Prioritet: 3  
Dokumenttype: Servitut

---

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5  
Akt nr: 1\_G-I\_37

---

---

**Bebyggelse:**

Brandmur

---

---

**Andet:**

Andet

---

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om fælles brandmur/gavl mv

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 04.10.1991-928821-01

Prioritet: 4

Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 1\_S-I\_50

---

**Arealanvendelse:**

Andet

---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst

Dok om fundering og grundvandssænkning mv

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 14.05.1992-34818-01

Prioritet: 5

Dokumenttype: Servitut

---

**Bebyggelse:**

Vilkår

---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst

Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 23.01.1995-928822-01

Prioritet: 6

Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 1\_F-I\_13

---

**Forsyningspligt:**

Varme

---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om fjernvarme mv

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 24.08.2000-85262-01

Prioritet: 7

Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 107

Akt nr: 1\_B-I\_376

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Lokalplan nr. 312

---

## Øvrige oplysninger

---

**Ejendomsvurdering:**

Ejendomsværdi: 8.750.000 DKK

Grundværdi: 1.787.000 DKK

Vurderingsdato: 01.10.2020

Kommunekode: 0101

Ejendomsnummer (BBR-nr.): 488128

---

**Indskannet akt:**

Akt nr: 1\_J-I\_501



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sankt Peders Stræde 23,  
1453 København K

Rapport købt 11/10 2024  
Rapport færdig 11/10 2024

# For ejendommen Sankt Peders Stræde 23, 1453 København K

---

Ejendommens adresse..... Sankt Peders Stræde 23, 1453 København K  
Kommune..... København  
Ejendomstype..... Beboelse.  
Ejerforhold..... Privat andelsboligforening  
Antal bestemte fast ejendomme..... 1  
Antal matrikelnumre..... 1  
Samlet grundareal..... 145 m<sup>2</sup>  
Samlet bebygget areal..... 76 m<sup>2</sup>  
Samlet boligareal..... 320 m<sup>2</sup>  
Samlet erhvervsareal..... 76 m<sup>2</sup>

### Omfattede bestemt fast ejendomme

6010520

### Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 114, Nørre Kvarter, København

---





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sankt Peders Stræde 23,  
1453 København K

Rapport købt 11/10 2024

Rapport færdig 11/10 2024

# Vedrørende oplysninger i rapport

Det er desværre ikke muligt at trække oplysninger fra en række myndigheder og derfor indeholder ejendomsdatarapporten ikke følgende oplysninger:

Indhold	Myndighed	Kan fremsøges via/ved:
Ejendomsskat og Ejendomsbidrag	Vurderingsstyrelsen	<a href="https://vurderingsportalen.dk">vurderingsportalen.dk</a>
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat	Vurderingsstyrelsen	<a href="https://vurderingsportalen.dk">vurderingsportalen.dk</a>
Ejendomsskattebillet/Ejendomsbidragsbillet	Kommunen	<a href="https://www.borger.dk">www.borger.dk</a>
Kommunal indefrysning af grundskyldsstigning	Kommunen	<a href="https://www.borger.dk">www.borger.dk</a>
Forfalden gæld til kommunen	Kommunen	<a href="https://www.borger.dk">www.borger.dk</a>
Vurderingsmeddelelse	Vurderingsstyrelsen	<a href="https://vurderingsportalen.dk">vurderingsportalen.dk</a>
Huslejenævnsager	Huslejenævnet i kommunen	Kontakt kommunen

De relevante myndigheder kan give dig vejledning til hvordan du kan indhente oplysningen.



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sankt Peders Stræde 23,  
1453 København K

Rapport købt 11/10 2024  
Rapport færdig 11/10 2024

# Indhold

<b>Resumé</b> .....	5
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.	
<b>Bygninger</b> .....	10
BBR-meddelelsen.....	10
Energimærkning.....	10
Tilstandsrapport.....	11
Elinstallationsrapport.....	11
Byggesag.....	12
Byggeskadeforsikring.....	12
Olietanke.....	13
Fredede bygninger.....	13
Flexboligtilladelse.....	14
<b>Økonomi</b> .....	15
Ejendoms- og grundværdi.....	15
<b>Planer</b> .....	16
Zonestatus.....	16
Lokalplaner.....	16
Landzonetilladelser.....	17
Kommuneplaner.....	17
Spildevandsplaner.....	21
Varmeplaner.....	22
Varmeforsyning.....	23
Vejforsyning.....	24
Vejdirektoratets projekter.....	24
Hovedstadsområdets transportkorridorer.....	25
Landsplandirektiv "Baltic Pipe".....	25
Landsplandirektiv "Udviklingsområder".....	26
Råstofplaner.....	27
<b>Spildevand og drikkevand</b> .....	28
Aktuelle afløbsforhold.....	28
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	28
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	28
Medlemskab af spildevandsforsyning.....	29
Aktuel vandforsyning.....	29
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen.....	29
Grundvand - Drikkevandsinteresser.....	30
Grundvand - Følsomme indvindingsområder.....	30
<b>Jordforurening</b> .....	32
Jordforureningsattest.....	32
Kortlagt jordforurening.....	32
Områdeklassificering.....	33
Påbud iht. jordforureningsloven.....	33
<b>Natur, skov og landbrug</b> .....	35
Fredskov.....	35

Majoratsskov.....	35
Beskyttet natur.....	36
Internationale naturbeskyttelsesområder.....	36
Landbrugspligt.....	38
<b>Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer.....</b>	<b>39</b>
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer.....	39
Beskyttede sten- og jorddiger.....	40
Skovbyggelinjer.....	40
Sø- og åbeskyttelseslinjer.....	41
Kirkebyggelinjer.....	41
Klitfredningslinje.....	42
Strandbeskyttelseslinje.....	42
<b>Om ejendomsdatarapporten.....</b>	<b>44</b>

---

### Følgende bilag kan hentes:

- Vejforsyningskort
  - Energimaerkning\_6010520\_200052278
  - Energimaerkning\_6010520\_311354845
  - BBR-meddelelse - København
  - Jordforureningsattest\_114\_Nørre Kvarter, København\_39c8a946-91dc-4bd0-9c59-3da5b4a8b2a6
-





## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sankt Peders Stræde 23,  
1453 København K

Rapport købt 11/10 2024

Rapport færdig 11/10 2024

# Resumé

---

## Bygninger

### BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024  
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

### Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024  
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

### Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024  
Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

### Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024  
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

### Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024  
Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

### Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

---

## Økonomi

### Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?... Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024  
Bemærk: I Ejendomsdatarapporten vises kun de endelige vurderinger, være derfor opmærksom på, at dette kan afvige fra boligbeskatningsgrundlaget, som kan være på grundlag af foreløbige vurderinger. Fejl eller mangler i BBR-oplysninger har en stor betydning for beregning af ejendomsvurdering. Det er boligejerens

ansvar at opdatere oplysningerne via. <https://ret.bbr.dk/>. Ydermere, skal man være opmærksom på ejendomsvurdering og kompensation i dødsbo. Hvis der findes en ny ejendomsvurdering af afdødes ejendom, kan den bruges i dødsboet. Læs mere på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-dødsbo>.

---

## Planer

### Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?.....Byzone  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024  
Bemærk: Anvendelses- og delområdespecifikke oplysninger for lokalplaner kan læses i plandokumentet for lokalplanen.

### Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024  
Bemærk: Anvendelsespecifikke oplysninger for kommuneplanrammer kan læses i plandokumentet for kommuneplanrammen.

### Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024  
Bemærk: Kloaktyper omtalt i planer er ikke nødvendigvis den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

### Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024  
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuell varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

### Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

## Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024  
Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt  
friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

---

## Spildevand og drikkevand

### Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet  
køgeanbefaling?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

---

## Jordforurening

### Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenede?..... Ja  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Påbud iht. jordforureningsloven

## Natur, skov og landbrug

### Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024  
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

### Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024  
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

### Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

---

## Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

### Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024  
Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

### Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024  
Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

### Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024  
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

### Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej  
Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Strandbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sankt Peders Stræde 23,  
1453 København K

Rapport købt 11/10 2024

Rapport færdig 11/10 2024

# Bygninger

## BBR-meddelelsen

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

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

## BBR-meddelelsen

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

BBR meddelelse..... Se bilag

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 6010520

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse

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

## Energimærkning

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

Dato for indberetning af energimærke..... 24-08-2011

Husnummer..... 23

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... D

Energimærkerapport..... Se bilag

Energimærket er gyldigt indtil..... 24-08-2021

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 6010520

Dato for indberetning af energimærke..... 16-01-2019

Husnummer..... 23  
Bygningsnummer..... 1  
Energiklasse..... D  
Energimærkerapport..... Se bilag  
Energimærket er gyldigt indtil..... 16-01-2029  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 6010520

### Kontaktoplysninger

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

---

## Tilstandsrapport

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

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

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

---

## Tilstandsrapport

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

### Kontaktoplysninger

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

---

## Elinstallationsrapport

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

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

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

---

## Elinstallationsrapport

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

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

### Kontaktoplysninger

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

---

## Byggesag

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

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

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

---

## Byggesag

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Byggeskadeforsikring

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

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

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

---

## Byggeskadeforsikring BBR

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



Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

## Bygning 1

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 6010520

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Byggeskadeforsikring BSFS

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Status..... Ingen byggeskadeforsikring registreret.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 6010520

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej

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

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

---

## Olietanke

---

For enhver olietank på en ejendom, skal der indberettes oplysninger til kommunen. Dette gælder uanset om tanken/tankene er i brug eller om de er sløjfede. Når en olietank sløjfes, kan den enten forblive på stedet eller fjernes. Der er fastsat regler om hvornår en olietank skal sløjfes, herunder sløjfningsterminer for forskellige typer af tanke samt regler for hvordan en olietank skal sløjfes. Olietankene vil typisk være registreret med oplysning om fabrikations og etableringsår, en række tekniske data samt oplysning om evt. renovering og/eller sløjfning. Oplysningerne registreres i Bygnings- og boligregisteret (BBR) og stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen. Andre detaljerede oplysninger om olietankene fremgår også i BBR-meddelelsen.

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Fredede bygninger

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

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

---

## Fredede bygninger

---

Der er ca. 7.100 fredede bygninger i Danmark. Størstedelen af dem er privatejede. Ejeren af en fredet ejendom har pligt til at holde bygningen i forsvarlig stand. Det betyder, at fredningsværdierne skal opretholdes, og at taget, ydervæggene, dørene og vinduerne som minimum skal være tætte og i orden. Alle fredede bygninger er fredet både ind- og udvendigt. Når en bygning er fredet skal der søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse. Både små og store ændringer kræver tilladelse. Lige fra en tagomlægning eller flytning af en skillevæg, til opsætning af et skilt på facaden. Undtaget er dog de typer af bygningsarbejder, som fremgår af "Underretningsbekendtgørelsen" nr. 1588 af 28. juni 2021. Der ydes ikke erstatning i forbindelse med bygningsfredning, men fredede bygninger er omfattet af flere direkte og indirekte støtteordninger. Registreringen af de fredede bygninger er Slots- og Kulturstyrelsens ansvar, og den finder sted i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger samt bymiljøer.

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen  
Adresse..... Hammerichsgade 14, DK-1611, 1611 København  
Telefonnummer..... 33954200  
Email..... post@slks.dk  
Web..... <http://slks.dk>

---

## Flexboligtilladelse

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

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

---

## Flexboligtilladelse

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 6010520

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sankt Peders Stræde 23,  
1453 København K

Rapport købt 11/10 2024

Rapport færdig 11/10 2024

# Økonomi

---

## Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?... Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov

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

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

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sankt Peders Stræde 23,  
1453 København K

Rapport købt 11/10 2024

Rapport færdig 11/10 2024

# Planer

## Zonestatus

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

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

## Zonestatus

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Lokalplaner

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

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

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

## Lokalplaner, vedtagne

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

## Plan - Studiestræde

Planens navn..... Studiestræde

Plannummer..... 312

Planstatus..... Vedtaget

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 24-12-1910

Dato for vedtagelse af plan..... 09-12-1999

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 13-01-2000

Generel anvendelse..... Blandet bolig og erhverv

Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja

Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja

Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja

Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej

Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/20\\_1072671\\_1573460018933.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1072671_1573460018933.pdf)

Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Lokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Landzonetilladelser

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

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

---

## Landzonetilladelse

I landzonen kræver det som udgangspunkt en landzonetilladelse at: •opføre nyt byggeri. •foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Kommunalbestyrelsen er myndighed på området, men før kommunalbestyrelsen giver en landzonetilladelse, skal naboerne have lejlighed til at udtale sig. Man kan klage over afgørelsen vedr. tilladelsen til Planklagenævnet. Bemærkning: enkelte matr.nr. kan have et overlap på 0%. Dette kan skyldes, at matrikelnummerets grænser er ændret og/eller justeret. Er du i tvivl om overlappet skal du kontakte kommunen.

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Kommuneplaner

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

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

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

---

## Kommuneplaner, vedtagne

Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling, både i byerne og i det åbne land. Kommunalbestyrelsen skal løbende revidere kommuneplanen. Kommuneplanen udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder

den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse. Kommuneplaner har delvis retsvirkning, idet de fastsætter rammebestemmelserne for delområderne og som hovedregel angiver: arealets overordnede anvendelse bebyggelsesprocent bebyggelsens største højde og andre særlige hensyn -fx bygningsbevaringshensyn

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Plan - Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar

Planens navn..... Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar  
Kommune..... København  
Planstatus..... Vedtaget  
Dato for vedtagelse af plan..... 27-02-2020  
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 20-04-2020  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/11\\_9669538\\_1587382951870.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_9669538_1587382951870.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Kommuneplaner, forslag

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Planens navn..... Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad  
Kommune..... København  
Planstatus..... Forslag  
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 22-08-2024  
Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 29-08-2024  
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 24-10-2024  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/11\\_11347088\\_1724940236440.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1724940236440.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Kommuneplanramme, vedtaget

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Plan - R19.B.1.19

Planens navn..... R19.B.1.19  
Plannummer..... R19.B.1.19  
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 9669538  
Navn på plandistrikt..... 1. Indre By/Christianshavn  
Planstatus..... Vedtaget  
Dato for vedtagelse af plan..... 27-02-2020

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 20-04-2020  
Generel anvendelse..... Boligområde  
Fremtidig planzone..... Byzone  
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja  
Mindst tilladte miljøklasse..... 1  
Maksimalt tilladte miljøklasse..... 2  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/11\\_9669538\\_1587382951870.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_9669538_1587382951870.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Kommuneplanramme, forslag

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Plan - R24.B.1.19 - B

Planens navn..... R24.B.1.19 - B  
Plannummer..... R24.B.1.19  
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11347088  
Navn på plandistrikt..... 1.2 Indre By/Christianshavn  
Planstatus..... Forslag  
Dato for offentliggørelse af planforslag..... 22-08-2024  
Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 29-08-2024  
Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 24-10-2024  
Generel anvendelse..... Boligområde  
Fremtidig planzone..... Byzone  
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja  
Mindst tilladte miljøklasse..... 1  
Maksimalt tilladte miljøklasse..... 2  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/11\\_11347088\\_1724940236440.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1724940236440.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Kommuneplanstrategi, vedtaget

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Plan - Verdensby med ansvar - Kommuneplanstrategi 2018 for København

Planens navn..... Verdensby med ansvar - Kommuneplanstrategi 2018 for København  
Plannummer..... kps18  
Kommune..... København  
Planstatus..... Vedtaget  
Omfang af revision..... Fuld revision

Dato for vedtagelse af plan..... 28-02-2019  
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 09-04-2019  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/70\\_9465061\\_1554816345584.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9465061_1554816345584.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### **Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad**

Planens navn..... Københavns Kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad  
Plannummer..... KPS23  
Kommune..... København  
Planstatus..... Vedtaget  
Omfang af revision..... Fuld revision  
Dato for vedtagelse af plan..... 14-12-2023  
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 25-01-2024  
Link til plandokument..... [https://dokument.plandata.dk/70\\_11254895\\_1706792554743.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11254895_1706792554743.pdf)  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

#### **Kontaktoplysninger**

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

#### **Kommuneplanstrategi, forslag**

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

#### **Kontaktoplysninger**

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

#### **Kommuneplantillæg, vedtaget**

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

#### **Kontaktoplysninger**

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

#### **Kommuneplantillæg, forslag**

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

#### **Kontaktoplysninger**

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

#### **Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget**

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

#### **Kontaktoplysninger**

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

#### **Kommuneplantillæg, vvm, forslag**

---

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"



## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Spildevandsplaner

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

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

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

---

## Kloakopland, vedtaget

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Kloakopland - 236

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

Navn på område med kloakopland..... 236

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Kloakopland, forslag

---

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

---

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Renseklasse

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Varmeplaner

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

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

### Varmeplaner

---

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Varmeforsyning

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

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

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuell varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

---

### Forsyningsområde, vedtaget

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Navn på forsyningsområde..... Varmeplan 1984

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningsselskab..... HOFOR FJERNVARME P/S

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Område med forsyningsforbud, vedtaget

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Område med tilslutningspligt, vedtaget

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Vejforsyning

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

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

---

## Vejforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

Kort over vejforsyning..... Se bilag

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 5. sal, 1577 København V

Telefonnummer..... 72443333

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

---

## Vejdirektoratets projekter

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

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

---

## Vejdirektoratets projekter

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

## Kontaktoplysninger

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

---

## Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

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

---

## Hovedstadsområdets transportkorridorer

---

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealreservationer, der skal sikre, at fremtidige motorveje og baner m.m. kan placeres i mindst mulig konflikt med bymæssig bebyggelse. Transportkorridorerne betjener hele fingerbystrukturen trafikalt og energimæssigt, da de ligger strategisk nord-syd og øst-vest midt gennem hovedstadsområdet. Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns kommuner. Arealreservationerne er først og fremmest tænkt som reservationer til fremtidige strækingsanlæg, som ikke er kendt eller besluttet detaljeret endnu. Arealreservationerne rummer imidlertid også eksisterende motorvejsstrækninger, hvor de fungerer som en støjdæmpende afstandszone til støjfølsom bebyggelse, samt naturgas- og højspændingsledninger med sikkerhedszone omkring. Transportkorridorerne er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven. Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng. Kommunerne er forpligtet til at lade transportkorridorerne indgå som en landsplanmæssig interesse i kommune- og lokalplanlægning samt landzoneadministration.

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

## Kontaktoplysninger

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

---

## Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

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

---

## Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

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

---

## Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

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

---

## Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2019"

---

Den moderniserede planlov giver kommunalbestyrelsen mulighed for at udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. I udviklingsområderne får kommunerne større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg svarende til de generelle regler i landzone. Udpegningen af udviklingsområder i kystnærhedszonen er en ny mulighed for kommunalbestyrelserne til at fremme vækst og udvikling i de kystnære områder samtidig med at rammen for at sikre udvikling af sammenhængende naturområder styrkes. Udviklingsområder er områder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Udviklingsområder vil som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet. Dog kan udviklingsområder åbne mulighed for udvikling af områder tæt ved kysten, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser, fx omkring byer og på små og mellemstore øer.

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2021"

---

Inden for et udviklingsområde i kystnærhedszonen har en kommune mulighed for at inddrage nye arealer i byzone og planlægge for anlæg i landzone, uden en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse

for kystnær lokalisering efter reglen i planlovens § 5 a, stk. 1. nr. 1. I et udviklingsområde er landzonereglerne mere lempelige end i den øvrige kystnærhedszone.

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Råstofplaner

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

Råstofplanen gælder i 12 år og revideres hver fjerde år. Råstofplanen fastlægger, hvor der i regionen kan gives tilladelse til at indvinde naturgivne råstoffer – dvs. sand, grus, sten, kvartssand, ler, moler, plastisk ler, tørv og kalk.

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

---

## Råstofplaner

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sankt Peders Stræde 23,  
1453 København K

Rapport købt 11/10 2024  
Rapport færdig 11/10 2024

# Spildevand og drikkevand

## Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?.....Ja

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

## Aktuelle afløbsforhold

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Matr. nr.: 114, Nørre Kvarter, København

Afløbsforhold..... Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 6010520

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej

-

## Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

## Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej

-

## Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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



### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Medlemskab af spildevandsforsyning

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

-

---

### Medlemskab af spildevandsforsyning

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

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Aktuel vandforsyning

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

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

---

### Aktuel vandforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Matr. nr.: 114, Nørre Kvarter, København

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 6010520

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

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

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

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

---

### Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer

---

Kommunalbestyrelsen indberetter oplysninger af betydning for ejendomshandler med henblik på offentliggørelse og videregivelse af visse oplysninger på vandforsyningslovens område til den fælles offentlige database for geologi, grund- og drikkevand, Jupiter: Påbud meddelt efter lovens § 62, stk. 1 om at det ikke-almene vandforsyningsanlæg skal ophøre midlertidigt eller for bestandigt eller om andre foranstaltninger, herunder at forbrugerne skal træffe sikkerhedsforanstaltninger. Kommunen har desuden mulighed for at indberette kogeanbefalinger. Påbud meddelt efter lovens § 62, stk. 1 om dispensation til at fravige de i bilag 1 fastsatte kvalitetskrav for vandkvaliteten for ikke-almene anlæg. Påbud efter lovens § 36 om at sløjfe en vandforsyningsbrønd eller en ikke-almene vandforsyningsboring.

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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

---

### Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

---

## Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

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

---

## Grundvand - Følsomme indvindingsområder

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sankt Peders Stræde 23,  
1453 København K

Rapport købt 11/10 2024

Rapport færdig 11/10 2024

# Jordforurening

---

## Jordforureningsattest

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

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

---

## Jordforureningsattest

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

Jordforureningsattest..... Se bilag

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

---

## Kortlagt jordforurening

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

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

---

## Kortlagt jordforurening - V1

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

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

---

## Kortlagt jordforurening - V2

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

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

---

## Områdeklassificering

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

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

---

## Områdeklassificering

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### Områdeklassificering: Område med krav om analyser

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

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

Klasse..... Område med krav om analyser

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Påbud iht. jordforureningsloven

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

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

---

## Påbud iht. jordforureningsloven

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

**Kontaktlysninger**

Administrativ myndighed..... Kommunen

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sankt Peders Stræde 23,  
1453 København K

Rapport købt 11/10 2024

Rapport færdig 11/10 2024

# Natur, skov og landbrug

## Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

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

## Fredskov

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 114

Ejerlav..... Nørre Kvarter, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 6010520

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

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

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

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

## Majoratsskov

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

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

## Majoratsskov

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### 114, Nørre Kvarter, København

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

Matrikelnummer..... 114

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 6010520

### Kontaktoplysninger

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

---

## Beskyttet natur

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

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

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

---

## Beskyttede naturtyper

Vejledende registrering af naturtyper, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Disse er: Søer og vandhuller med et areal på mindst 100 m<sup>2</sup> Moser, enge, strandenge, strandsumpe, heder og overdrev med et areal på mindst 2500 m<sup>2</sup> "Mosaikker" af ovennævnte naturtyper med et areal på mindst 2500 m<sup>2</sup> Visse udpegede vandløb & alle moser i f. m. beskyttede vandhuller, søer eller vandløb. Beskyttelsen gælder uanset om der er en eller flere ejere. Tilstandsændring af beskyttet natur kræver tilladelse (dispensation). Et beskyttet areal kan i årenes løb ændre sig så meget, at det ikke længere er beskyttet. Omvendt kan et areal som i dag ikke er beskyttet, ændre sig, så det bliver det. Det er de faktiske forhold på arealet (størrelse, botanik, omlægningshyppighed m. m.) der afgør, om det er beskyttet eller ej. Registreringen er derfor vejledende. Hvorvidt et areal er beskyttet eller ej, vil i tvivlstilfælde blive afgjort ved en besigtigelse og vurdering af arealet.

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Beskyttede vandløb

Oplysningen indeholder registreringer af de vandløb, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Et vandløb er kun beskyttet, hvis det er udpeget som beskyttet. Tilstandsændring af beskyttet natur kræver kommunens dispensation.

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

## Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Internationale naturbeskyttelsesområder



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

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

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

---

## Fuglebeskyttelsesområder

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

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

---

## Habitatområder

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

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

---

## Ramsarområder

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

Er matriklen beliggende i et ramsarområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

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

---

## Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej

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

---

### Landbrugspligt

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 6010520

### Kontaktoplysninger

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

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sankt Peders Stræde 23,  
1453 København K

Rapport købt 11/10 2024

Rapport færdig 11/10 2024

# Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

## Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

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

### Fredede fortidsminder

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Langt størstedelen af dem er gravhøje, men der eksisterer også fortidsminder, som ikke umiddelbart er synlige for det blotte øje: Køkkenmøddinger, vigtige oldtidsbopladser, jorddækkede ruiner af bygninger og veje m.m. Ifølge museumsloven må man ikke foretage ændringer af fredede fortidsminder. En ændring kan beskrives som alle fysiske indgreb i selve fortidsmindet. Det vil sige, at ingen tiltag, der indebærer en påvirkning af fortidsmindets indhold og overflade, er tilladt. Mange fredede fortidsminder er tinglyst på en given ejendom og vil derfor fremgå af ejendommens papirer. Et fortidsminde skal dog ikke være tinglyst for at være fredet. En del fortidsminder er alene pga. deres synlighed i landskabet fredet, uanset om de er registreret af Slots- og Kulturstyrelsen. Andre typer af fortidsminder vil først være fredet, når ejer har fået meddelelse herom fra Slots- og Kulturstyrelsen. Lovgivningen er i udgangspunktet restriktiv, og for at opnå dispensation skal ændringen kunne betragtes som et særligt tilfælde. I disse tilfælde er det Fortidsmindeenheden i Center for Kulturarv, Slots- og Kulturstyrelsen, der har bemyndigelse til at dispensere fra beskyttelsen og give tilladelse til ændringer.

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33954200

Email..... post@slks.dk

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

### Fortidsmindebeskyttelseslinjer

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Fortidsminder kan være mere end tusinde år gamle og udgøres typisk af gravhøje, men også vigtige oldtidsbopladser, mindesmærker samt sten- og jorddiger kan være fredet. Ifølge Naturbeskyttelsesloven er der fastlagt en beskyttelseslinje på 100 meter omkring flere synlige fredede fortidsminder. Denne beskyttelseslinje indebærer, at der ikke må foretages ændringer fra fortidsmindets ydergrænse og 100 m ud uden tilladelse. Det er derfor ikke tilladt at lave ændringer i terrænet eller at placere bebyggelse såsom bygninger, campingvogne, skure, eller lignende indenfor beskyttelseszonen. Forbuddet omfatter også midlertidige ændringerne. Undtaget er dog landbrugsmæssig drift, bortset fra tilplantning af eksempelvis juletræer, frugttræer og lign. Linjens placering fremgår af et vejledende kort, der er offentligt tilgængelige på Miljøportalen [www.miljoportalen.dk](http://www.miljoportalen.dk) Fortidsmindebeskyttelseslinjen forvaltes af landets 98 kommuner og de kan i særlige tilfælde give dispensation til ændringer indenfor beskyttelseslinjen. Slots- og Kulturstyrelsen, de kulturhistoriske museer, interesseorganisationer m.fl. er klageberettiget og kan indbringe afgørelsen for Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Beskyttede sten- og jorddiger

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

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

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

---

## Beskyttede sten- og jorddiger

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Skovbyggelinjer

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

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

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

---

## Skovbyggelinje

Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge. Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

---

## Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej

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

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

---

### Søbeskyttelseslinje

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

### Åbeskyttelseslinje

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Kirkebyggelinjer

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

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

---

### Kirkebyggelinjer

---

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
Matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

---

## Klitfredningslinje

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

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

---

## Klitfredningslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

### 114, Nørre Kvarter, København

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

Ejerlav..... Nørre Kvarter, København

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 6010520

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

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

---

## Strandbeskyttelseslinje

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

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

---

## Strandbeskyttelseslinje

---

Strandbeskyttede arealer er forbudszone, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand. F.eks. må der som hovedregel ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel. I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 meter fra kysten, og i bebyggede områder typisk 100 meter eller mindre fra kysten.

Oplysninger er indhentet d. 11. oktober 2024

Er matrikelnummeret beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej  
Matrikelnummer..... 114  
Ejerlav..... Nørre Kvarter, København  
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre  
BFE-nummer 6010520

### Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet  
Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig  
Telefonnummer..... 20927244  
Email..... kdi@kyst.dk  
Web..... <https://kyst.dk/strand-og-klit/strandbeskyttelse/>

---



## EJENDOMS DATA RAPPORT

Sankt Peders Stræde 23,  
1453 København K

Rapport købt 11/10 2024

Rapport færdig 11/10 2024

# Om ejendomsdatarapporten

## Generelt om ejendomsdatarapporten

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

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

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

[Link til Appendix](#)

## Om resuméet

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

- Vejforsyningskort
- Energimaerkning\_6010520\_200052278
- Energimaerkning\_6010520\_311354845
- BBR-meddelelse - København
- Jordforureningsattest\_114\_Nørre Kvarter, København\_39c8a946-91dc-4bd0-9c59-3da5b4a8b2a6

## Ordforklaring - ejendomsoplysninger

### Medlemskab af spildevandsforsyning

-

### Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

### Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

### Aktuel vandforsyning

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

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

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

### Grundvand - 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.

### Aktuelle afløbsforhold



Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

## Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

### 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.

### Landbrugspligt

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

### 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.

### 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.

### Spildevandsplaner

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

### 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).

### 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.

### 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.

### Varmeplaner

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

### 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.

### Landzonetilladelser

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

### Vejdirektoratets projekter

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

### Lokalplaner

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

### Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

### Zonestatus

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

### Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

### Råstofplaner

Råstofplanen gælder i 12 år og revideres hver fjerde år. Råstofplanen fastlægger, hvor der i regionen kan gives tilladelse til at indvinde naturgivne råstoffer – dvs. sand, grus, sten, kvartssand, ler, moler, plastisk ler, tørv og kalk.

### Ejendoms- og grundværdi

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

### Energimærkning

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

### 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.

### 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.

### Elinstallationsrapport

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

### Flexboligtilladelse

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

### Tilstandsrapport

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

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

### BBR-meddelelsen

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

### Områdeklassificering

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

### Jordforureningsattest

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

### Kortlagt jordforurening

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

### Påbud iht. jordforureningsloven

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

### 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.

### 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.

### 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.

### Sø- og åbeskyttelseslinjer

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

### Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

### Klitfredningslinje

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

### Strandbeskyttelseslinje

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





Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen [BBR@kk.dk](mailto:BBR@kk.dk) eller telefonnr

## Oplysninger om grunde

**Adresse: Sankt Peders Stræde 23 (vejkode: 6280), 1453 København K**

Ejerforhold: Privat andelsboligforening

### Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem

### Grundareal

145 m<sup>2</sup>

### Matrikelnr.

114

### Ejerlav

NØRRE KVARTER, KØBENHAVN

### Ejendom

BBE-nr.: 6010520

## Oplysninger om bygninger

### Bygningsnr.: 1

**Adresse: Sankt Peders Stræde 23 (vejkode: 6280), 1453 København K**

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

Matrikelnr.: 114

Landsejerlavsnavn: NØRRE KVARTER, KØBENHAVN

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1796

Antal etager u. kælder & tagetage: 5

Antal helårsboliger med køkken: 7

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Afvigende etager: Bygningen har afvigende etager

### Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tegl

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Areal i grundplan	m <sup>2</sup>	Samlet andet areal	m <sup>2</sup>	Bygningens arealanvendelse	m <sup>2</sup>
Bebygget areal	76	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	320
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
<b>Areal i hele bygningen</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	76
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	378	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
Samlet kælderareal	76	Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	5
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf dyb kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Samlet tagetageareal	47	Heraf udvendig efter isolering	0		
Heraf udnyttet tagetage	47	Heraf øvrige arealer	0		
		Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

### Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

## Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse Etage/side	Heraf fællesareal adgangsareal / fælles boligareal / åben altan, tagterrasse	Tinglyst areal	Areal Bolig / Erhverv / Andet	Lukket overdækning, udestue /	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
<b>Sankt Peders Stræde 23 (vejkode: 6280), 1453 København K</b>							
Etage: st. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	0 / 38 / 0	0	0 / 2	1 / 1	JA (E*)
Enhed til detailhandel (Anvendelseskode: 322)							
Etage: st. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	0 / 38 / 0	0	0 / 2	1 / 1	JA (E*)
Enhed til detailhandel (Anvendelseskode: 322)							
Etage: 1. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	38 / 0 / 0	0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 1. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	38 / 0 / 0	0	1 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	38 / 0 / 0	0	1 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	38 / 0 / 0	0	1 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	38 / 0 / 0	0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	38 / 0 / 0	0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4.	0 / 0 / 0	0	92 / 0 / 0	0	1 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							

### Bemærkninger for Enheden

HERAF 17 KVM ÅBEN BALKON PÅ HANEBÅNDSLOFTET

\*A: Vandskylende toilet uden for enheden

\*B: Intet vandskylende toilet

\*C: Adgang til badeværelse

\*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

\*E: Eget køkken med afløb

\*F: Adgang til fælles køkken

\*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

\*H: Ingen fast kogeinstallation

## Kortmateriale



Forkortelser	
<b>B#</b>	Bygningsnummer
<b>T#</b>	Teknisk anlæg nummer
<b>NY</b>	Nybyggeri
<b>*</b>	Bygning på fremmed grund

Punkter i kortet	
<span style="color: green;">●</span>	Punktet er sikkert placeret
<span style="color: red;">●</span>	Punktet er usikkert placeret

Linjer i kortet	
<span style="color: blue;">—</span>	Ejendom
<span style="color: magenta;">—</span>	Jordstykke <sup>1</sup>
<span style="border: 1px solid gray; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	Bygningsomrids, nøjagtigt <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed gray; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	Bygningsomrids, unøjagtigt <sup>3</sup>

1. Jordstykke dækker over udstrækningen af det enkelte matrikelnummer.
2. Bygningsomridset er nøjagtigt, når dets placering er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).
3. Bygningsomridset er unøjagtigt, når dets placering ikke er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).

Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <https://kort.bbr.dk>.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af nyeste offentligt tilgængelige data om ejendommen fra Bygnings- og Boligregistret (BBR), Matrikelkortet, GeoDanmark, Danmarks Adresseregister (DAR).

I Bygnings- og Boligregistret (BBR) finder du oplysninger om alle bygninger og boliger i Danmark. Se mere på <https://bbr.dk> – her er det også muligt at flytte et rødt

bygningspunkt, der er usikkert placeret.

Matrikelkortet er et oversigtskort, der har til formål at vise beliggenheden af matrikulære arealer (matrikelnumre, vejlitra m.v.) i forhold til hinanden. Skellinjer i matrikelkortet falder ikke altid sammen med synlige grænser i landskabet, hvilket kan skyldes unøjagtigheder. Læs eventuelt mere herom på <https://gst.dk/data-og-kort/matrikelkort-og-data/matrikelkort>.

GeoDanmark er et samarbejde mellem kommunerne og Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur (SDFI) om at kortlægge Danmark. GeoDanmark-data består bl.a. af luffotos og bygningsomrids. Vær opmærksom på, at disse luffotos kun optages en gang om året, og at bygningsomrids opdateres på baggrund heraf. Derfor kan der være forsinkelser i registreringen af ændringer, afhængigt af hvornår ændringen – fx en opførelse eller nedrivning af en bygning – er sket. Se mere på <https://www.geodanmark.dk>.

DAR er Danmarks autoritative register for adresser og vejnavne. Se mere på <https://www.danmarksadresser.dk>.



## 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 en boligenhed for hver lejlighed, og erhvervsbygninger en 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 ydervægge. Læs mere om opmåling og se vejledninger på [www.bbr.dk](http://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 inklusive 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 bygge Lovgivningens krav til beboelsesrum.

Hvis arealerne har forskellige anvendelser, 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 inklusive andel af adgangsareal.

---

### Vejledning til BBR-meddelelse

Vers. 1.9

---

# Oversigt over BBR-oplysninger

Anvendelse	Anvendelse fortsat	Materialer	Opvarmningsforhold
<b>Helårsbeboelse</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Stuehus til landbrugsejendom</li><li>Fritliggende enfamiliehus</li><li>Sammenbygget enfamiliehus</li><li>Fritliggende enfamiliehus i tæt-lav bebyggelse</li><li>Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)</li><li>Række-, kæde- og klyngehus</li><li>Doppelthus</li><li>Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus</li><li>Kollegium</li><li>Boligbygning til døgninstitution</li><li>Anneks i tilknytning til helårsbolig</li><li>Anden bygning til helårsbeboelse</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Grundskole</li><li>Universitet</li><li>Anden bygning til undervisning og forskning</li><li>Hospital og sygehus</li><li>Hospice, behandlingshjem mv.</li><li>Sundhedscenter, lægehus, fødeklinik mv.</li><li>Anden bygning til sundhedsformål</li><li>Daginstitution</li><li>Servicefunktion på døgninstitution</li><li>Kaserne</li><li>Fængsel, arresthus mv.</li><li>Anden bygning til institutionsformål</li></ul> <b>Fritidsformål</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Sommerhus</li><li>Feriecenter, center til campingplads mv.</li><li>Bygning med ferielejligheder til erhvervsmæssig udlejning</li><li>Bygning med ferielejligheder til eget brug</li><li>Anden bygning til ferieformål</li><li>Klubhus i forbindelse med fritid og idræt</li><li>Svømmehal</li><li>Ildrætshal</li><li>Tribune i forbindelse med stadion</li><li>Bygning til træning og opstaldning af heste</li><li>Anden bygning til idrætsformål</li><li>Kolonihavehus</li><li>Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus</li><li>Anden bygning til fritidsformål</li></ul> <b>Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Garage</li><li>Carport</li><li>Udhus</li><li>Drivhus</li><li>Fritliggende overdækning</li><li>Fritliggende udestue</li></ul> <b>Andre bygninger</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Tiloversbleven landbrugsbygning</li><li>Faldefærdig bygning</li><li>Ukendt bygning</li></ul> <b>Køkken, toilet og afløb</b> <b>Toiletforhold</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Vandskylende toilet i enhed</li><li>Vandskylende toilet udenfor enheden</li><li>Intet vandskylende toilet i enheden</li></ul> <b>Badeforhold</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Badeværelse i enheden</li><li>Adgang til badeværelse</li><li>Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse</li></ul> <b>Køkkenforhold</b> <p>Eget køkken med afløb</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Adgang til fælles køkken</li><li>Fast kogeinstallation i værelse eller på gang</li><li>Ingen fast kogeinstallation</li></ul>	<b>Ydervæggens materialer</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Mursten</li><li>Letbetonsten</li><li>Fibercement herunder asbest</li><li>Bindingsværk</li><li>Træ</li><li>Betonelementer</li><li>Metal</li><li>Fibercement uden asbest</li><li>Plastmaterialer</li><li>Glas</li><li>Ingen</li><li>Andet materiale</li></ul> <b>Tagdækningsmateriale</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Tagpap med lille hældning</li><li>Tagpap med stor hældning</li><li>Fibercement herunder asbest</li><li>Betontagsten</li><li>Tegl</li><li>Metal</li><li>Stråtag</li><li>Fibercement uden asbest.</li><li>Plastmaterialer</li><li>Glas</li><li>Levende tage</li><li>Andet materiale</li></ul> <b>Afløbsforhold</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Intet afløb</li><li>Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)</li></ul> <b>Inden for kloakeret område</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand</li><li>Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand</li><li>Fælleskloakeret: spildevand</li><li>Fælleskloakeret: tag- og overfladevand</li><li>Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand</li><li>Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand</li><li>Separatkloakeret: spildevand</li><li>Separatkloakeret: tag- og overfladevand</li><li>Spildevandskloakeret: Spildevand</li><li>Afløb til offentligt kloaksystem</li><li>Afløb til fællesprivat kloaksystem</li><li>Afløb til fællesprivat kloaksystem med tilslutning til spildevandforsyningens kloaksystem</li></ul> <b>Uden for kloakeret område</b> <p>Afløbskoder for ejendomme uden for kloakerede områder inddeles efter hvilken renseklasse, som den private renseløsning opfylder. Renseklassen kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>O (Reduktion af organisk stof)</li><li>OP (Reduktion af organisk stof og total fosfor)</li><li>SO (Skærpet krav til reduktion af organisk stof samt nitrifikation)</li><li>SOP (Skærpet krav til reduktion af organisk stof og fosfor samt nitrifikation).</li></ul> <p>En oversigt over alle afløbskoder i BBR findes på: <a href="https://teknik.bbr.dk/kodelister/0/1/0/A/fløbsforhold">https://teknik.bbr.dk/kodelister/0/1/0/A/fløbsforhold</a></p>	<b>Varmeinstallation</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Fjernvarme/blokvarme</li><li>Centralvarme med én fyringsenhed</li><li>Ovn til fast og flydende brændsel</li><li>Varmepumpe</li><li>Centralvarme med to fyringsenheder</li><li>Elvarme</li><li>Gasradiatorer</li><li>Ingen varmeinstallation</li><li>Blandet</li></ul> <b>Opvarmningsmiddel</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Elektricitet</li><li>Gasværksgas</li><li>Flydende brændsel</li><li>Fast brændsel</li><li>Halm</li><li>Naturgas</li><li>Andet</li></ul> <b>Supplerende varme</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Ikke oplyst</li><li>Varmepumpe</li><li>Brændevovne og lignende med skorsten</li><li>Biopejse og lignende uden skorsten</li><li>Solpaneler</li><li>Pejs</li><li>Gasradiator</li><li>Elvarme</li><li>Biogasanlæg</li><li>Andet</li><li>Bygningen har ingen supplerende varme</li></ul> <b>Andet</b> <b>Boligtipe</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken</li><li>Blandet bolig og erhverv med eget køkken</li><li>Enkeltværelse uden eget køkken</li><li>Fællesbolig</li><li>Sommer- eller fritidsbolig</li><li>Andet</li></ul> <b>Ejerforhold</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Privatpersoner eller interessentskab</li><li>Alment boligselskab</li><li>Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)</li><li>Forening, legat eller selvejende institution</li><li>Privat andelsboligforening</li><li>Den kommune, hvori ejendommen er beliggende</li><li>Anden primærkommune</li><li>Region</li><li>Staten</li><li>Andet, herunder moderejendomme for bebyggelser, der er opdelt i ejerlejligheder samt ejendomme, der ejes af flere kategorier af ejere</li></ul> <b>Vandforsyning</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Alment vandforsyningsanlæg</li><li>Privat vandforsyningsanlæg</li><li>Enkeltindvindingsanlæg</li><li>Brønd</li><li>Ikke alment vandforsyningsanlæg</li><li>Blandet vandforsyning</li><li>Ingen vandforsyning</li></ul>

# Historisk vurdering

## Vurderingsoplysninger

Dato for vurdering	2021-10-01
Ejendomsværdi	8.750.000
Grundværdi	1.787.000
Ejerboligværdi	0
Stuehus grundværdi	0
Ejendommens benyttelse ved vurdering	Beboelsesejendom
Vurderet grundareal	145
Antal lejligheder	7
PP4 eller PP4A vurdering	Det er ikke en pgf. 4 vurdering eller en ændret pgf. 4 vurdering
Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering	Årsomvurderingen er ikke ophøjet fra en pgf. 4 vurdering
Vurderingskredsnummer	2
Vurderingskreds navn	KØBENHAVN, BØRSENS
Vurderingsændring	Skatteident
Juridisk kategori	
Juridisk underkategori	

## Fradrag

Fradrag for forbedringer  
Fradragsår

## Skattestop E&G vurdering

Vurderingsdato  
Begrundelse  
Ejerboligværdi i 2001  
Ejerboligværdi i 2001 + 5%  
Ejerboligværdi i 2002  
Stk12  
Stk13  
Stk14  
Stk15

## **Fordeling på vurdering for VUR og E&G**

Vurderingsdato  
Løbenummer  
Kode for ejerboligværdi  
Ejerbolig vejkode  
Ejerbolig husnr. og  
bogstav  
Ejerbolig etage  
Ejerbolig side/dørnr.  
Ejerboligværdi

## **Vurdering undtagelse**

Vurderingsdato  
Løbenummer  
Begrundelse  
Kategoritekst  
Kode  
Lovhenviisning  
Overskrift

## **Skattestopsfordeling på E&G vurdering**

Vurderingsdato  
Løbenummer  
Ejerbolig vejkode  
Ejerbolig husnr. og  
bogstav  
Ejerbolig etage  
Ejerbolig side/dørnr.  
Ejerboligværdi i 2001  
Ejerboligværdi i 2001 + 5%  
Ejerboligværdi i 2002

## Foreløbige vurderinger 2023 - erhvervsejendomme

Kommune	KE-nr.	Adresse	Grundværdi
København	101-488128	Sankt Peders Stræde 023, 1453 København K	14.183.000

## 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.

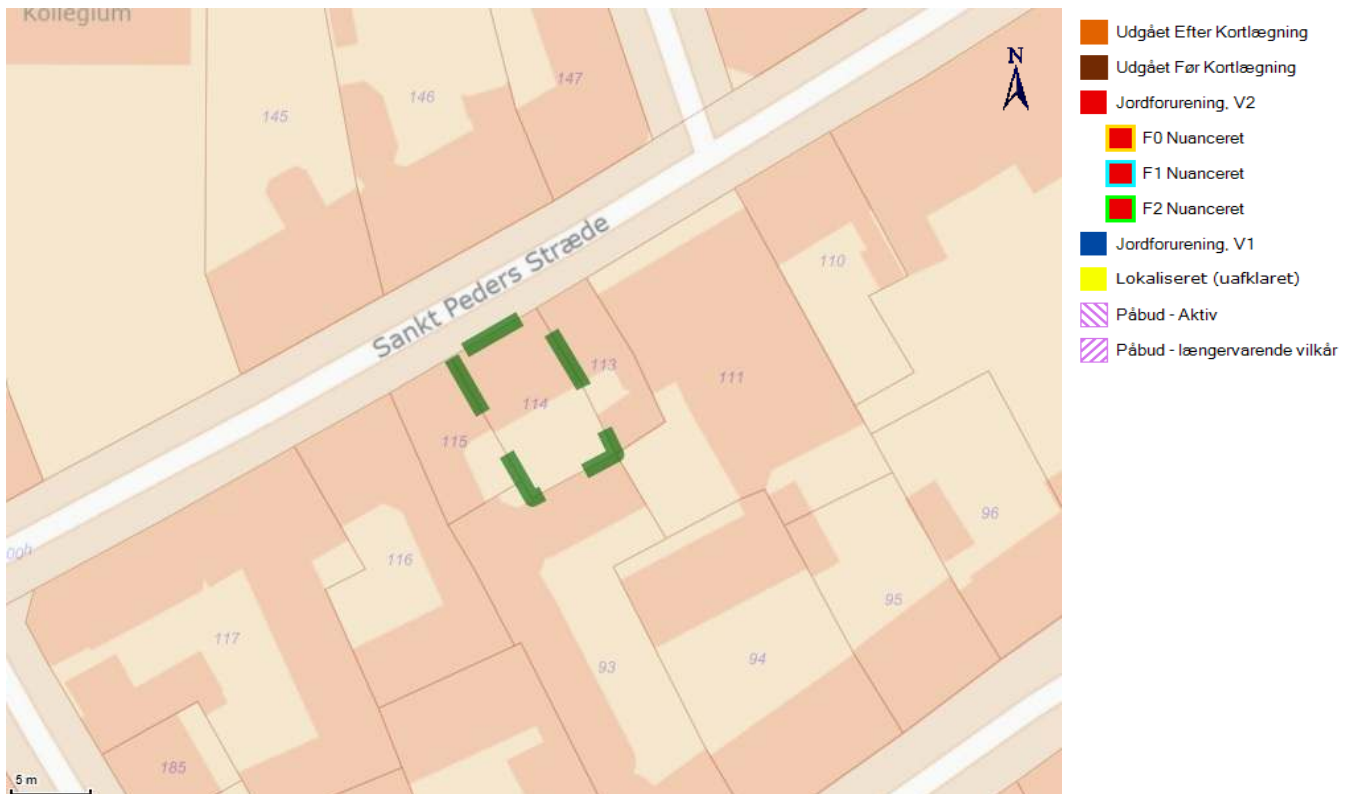
Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvar for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

### Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Nørre Kvarter, København
Matrikelnummer	114
Region	Region Hovedstaden
Kommune	København Kommune
Beregningsdato	[Manglende Beregningsdato]

### 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:** Matriklen er ikke kortlagt.

Region Hovedstaden har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

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

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.



## Kontaktoplysninger

### Region Hovedstaden

<b>Adresse</b>	Region Hovedstaden, Center for Regional Udvikling, Kongens Vænge 2, 3400 Hillerød
<b>Mail</b>	miljoe@regionh.dk
<b>Web</b>	www.regionh.dk
<b>Bemærkning</b>	Bemærk, at Regionen ikke indberetter lokaliserede (uafklarede) oplysninger for København og Tårnby kommune. I disse to kommuner kan Regionen derfor ligge inde med lokaliserede (uafklarede) oplysninger, uanset hvilken forureningsstatus, der fremgår af jordforureningsattesten. For øvrige kommuner kan Regionen i enkelte tilfælde ligge inde med lokaliserede (uafklarede) oplysninger, uanset hvilken forureningsstatus, der fremgår af jordforureningsattesten. Se Region Hovedstadens hjemmeside for nærmere information om, hvordan jordforureningsoplysninger kan hentes ( <a href="https://www.regionh.dk/miljoe">https://www.regionh.dk/miljoe</a> )

### København Kommune

<b>Adresse</b>	Rådhuset, Rådhuspladsen 1, 1599 København V
<b>Mail</b>	miljoe@kk.dk
<b>Web</b>	www.kk.dk
<b>Bemærkning</b>	Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificeringen i denne attest, kan det skyldes, 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.

### Lokaliseret (uafklaret)

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

### Nuancering

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

### Udgået Efter Kortlægning

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

### Udgået 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 udgangspunkt 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 eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at matriklen fejlagtig overlapper en anden matrikel og påvirker informationer om områdeklassificering herpå. Hvis attesten indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over matriklen på <http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/>. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

### Igangværende påbud - JFL

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

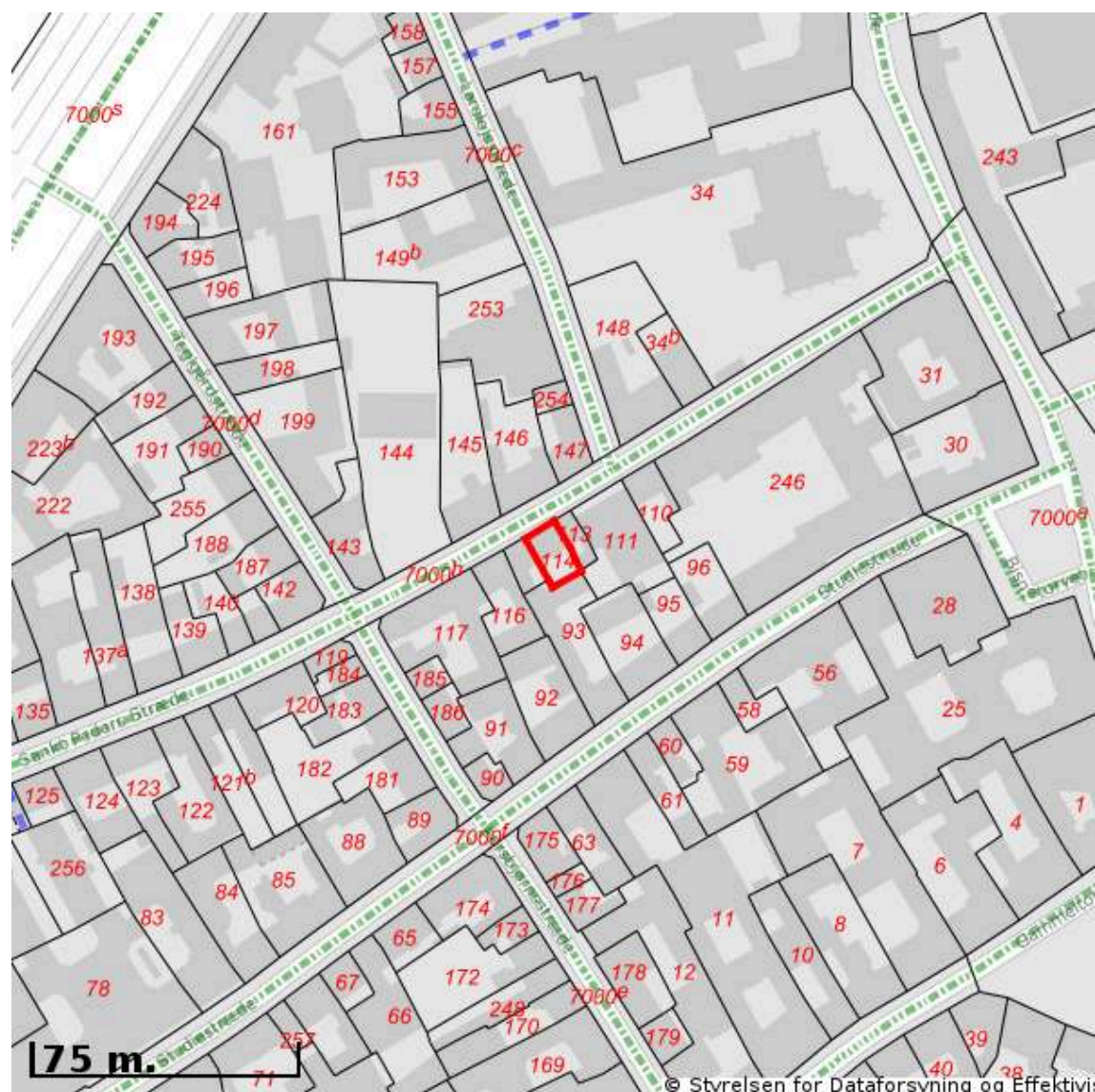


# EJENDOMS DATA RAPPORT

## Øversigt over vejforsyning

Berørende matr. 114 Nørre Kvarter, København

Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 11-10-2024.



Signaturforklaring:

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

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

# SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

## - status og forbedringer

Energimærkningsrapport  
Sankt Peders Stræde 23  
1453 København K



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 16. januar 2019  
Til den 16. januar 2029.

Energimærkningsnummer 311354845



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 CO<sub>2</sub> 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.



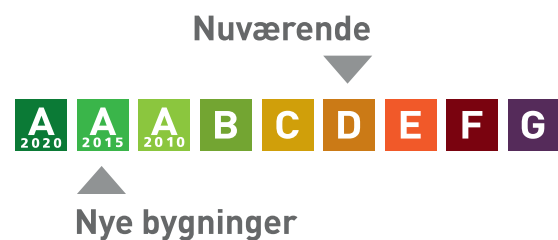
## BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

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 B



### Beregnet varmeforbrug per år:

54,44 MWh Fjernvarme	44.900 kr
Samlet energjudgift	44.900 kr
Samlet CO <sub>2</sub> udledning	7,68 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 CO<sub>2</sub>-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, 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
<b>LOFT</b> Tag er isoleret med ca. 200 mm.		
<b>Ydervægge</b>	Investering	Årlig besparelse
<b>MASSIVE YDERVÆGGE</b> Vinduesbrystninger skønnes generelt at være uisolerede.		
<b>FORBEDRING</b> Vinduesbrystninger isoleres indvendigt med 100 mm. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. I forbindelse med arbejdet, skal der udføres nye lysninger og bundstykker ved vinduer, og radiatorer vil skulle flyttes ind i rummet.	59.400 kr.	3.372 kr. 0,71 ton CO <sub>2</sub>
<b>MASSIVE YDERVÆGGE</b> Tunge ydervægge består, ifølge tegningsmaterialet, overvejende af uisolerede massiv teglvæg. Ydervægsdimensioner er 36 til 60 cm.  Af æstetiske hensyn anbefales massive facadevægge ikke efterisolerede udvendigt og indvendig efterisolering vurderes ikke, at kunne udføres på tilfredsstillende vis.  Frontspids mod gård er isoleret med ca. 100 mm.		
<b>LETTE YDERVÆGGE</b> Kvistflunke skønnes at være isoleret med ca. 100 mm.		

**Vinduer, døre ovenlys mv.**

	Investering	Årlig besparelse
<b>VINDUER</b> Vinduer er generelt monteret med 1+1-lags glas i koblede rammer.		
<b>FORBEDRING VED RENOVERING</b> Vinduer med 1+1-lags glas udskiftes til nye med 3-lags energiglas, energimærket A.		4.212 kr. 0,88 ton CO <sub>2</sub>
<b>VINDUER</b> Butiksfacader er monteret med 2-lags termoglas		
<b>FORBEDRING VED RENOVERING</b> Butiksfacader udskiftes til nye med 3-lags energiglas, energimærket A.		4.162 kr. 0,87 ton CO <sub>2</sub>
<b>YDERDØRE</b> Yderdøre mod trappe er af uisoleret træ, med overparti af 1-lags glas.		
<b>FORBEDRING</b> Yderdøre mod trappe udskiftes til nye isolerede døre med 3-lags energiglas, energimærke A.	26.000 kr.	1.522 kr. 0,32 ton CO <sub>2</sub>

**Gulve**

	Investering	Årlig besparelse
<b>ETAGEADSKILLELSE</b> Gulv mod uopvarmet kælder er efterisoleret nedefra med ca. 50 mm.		

**Ventilation**

	Investering	Årlig besparelse
<b>VENTILATION</b> Der er naturlig ventilation.		

# VARMEANLÆG

## Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
<b>SOLVARME</b> Der er intet solvarmeanlæg. Etablering af solvarmeanlæg vil ikke være rentabelt.		

## Varmefordeling

	Investering	Årlig besparelse
<b>VARMERØR</b> Varmefordelingsrør i kælder er isoleret med 10-20 mm.		
<b>FORBEDRING</b> Varmefordelingsrør i kælder efterisoleres, op til 50 mm med Alu-rørskåle eller tilsvarende rørisolering.	11.385 kr.	1.046 kr. 0,22 ton CO <sub>2</sub>
<b>VARMERØR</b> Der er registreret ca. 5 meter uisolerede varmerør i kælder.		
<b>FORBEDRING</b> Uisolerede varmerør i kælder isoleres, op til 50 mm med Alu-rørskåle eller tilsvarende rørisolering.	860 kr.	958 kr. 0,20 ton CO <sub>2</sub>
<b>VARMEFORDELINGSPUMPER</b> På varmfordelingsanlægget er monteret 1 stk. cirkulationspumpe af typen Grundfos, UP 20-45.		
<b>FORBEDRING</b> Cirkulationspumpe på varmeanlæg udskiftes til ny automatisk modulerende, A-mærket pumpe.	4.400 kr.	1.580 kr. 0,45 ton CO <sub>2</sub>
<b>AUTOMATIK</b> Der er ikke monteret automatik til styring af fremløbstemperaturen til centralvarmeinstallationen efter udetemperatur. Fremløbstemperaturen kan reguleres manuelt via 1 stk. Danfoss RAVK termoventil.		
<b>FORBEDRING</b> Etablering af udetemperaturkompensering på varmeanlægget til styring af fremløbstemperatur efter udetemperatur.	15.000 kr.	2.363 kr. 0,50 ton CO <sub>2</sub>

**VARMEFORDELING**

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som 2-strengs anlæg.

**AUTOMATIK**

Det skønnes, at der generelt er monteret termostatiske reguleringsventiler på alle radiatorer.



# VARMT VAND

## Varmt vand

	Investering	Årlig besparelse
<b>VARMTVANDSPUMPER</b> Til varmtvands-cirkulation er monteret 1 stk. cirkulationspumpe af typen Grundfos, Alpha+ 15-60.		
<b>FORBEDRING</b> Cirkulationspumpe til varmtvands-cirkulation udskiftes til ny A-mærket pumpe.	3.500 kr.	1.673 kr. 0,48 ton CO <sub>2</sub>
<b>VARMTVANDSBEHOLDER</b> Til varmtvandsproduktion er monteret 2 stk. præisolerede Metro varmtvandsbeholdere.		
<b>VARMTVANDSRØR</b> Tilslutningsrør til varmtvandsbeholderne er isoleret med ca. 25 mm. Varmtvandsrør i kælder er isoleret med 20-30 mm. Varmtvands stigstreng er fremført isoleret i teknikskakt.		

# EL

EL	Investering	Årlig besparelse
<b>SOLCELLER</b> Der er ingen solceller. Der er ikke tilstrækkeligt meget velegnet tagareal på bygningen til, at etablering af solcelleanlæg vil være rentabelt.		
<b>BELYSNING</b> Belysning på trappe er monteret med kompaktlysør, som betjenes via trapperelæ, mens der i kælder er monteret lysstofør, som betjenes manuelt.		

## ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Baggrunden for energimærket er en besigtigelse af ejendommen, ejeroplysninger, byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse og renovering samt bygningstegninger.

Det opvarmede areal udgøres af det samlede boligareal. Arealerne stammer fra BBR-meddelelsen og opmålinger på bygningstegninger.

Hovedtrapper medtages i beregningen som opvarmet areal, mens kælder anses for at være uopvarmet, da radiator i fællesvaskeri ikke benyttes.

Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser af klimaskærmen.

I energimærkningen foretages et skøn ved utilgængelige konstruktioner baseret på tidstypiske byggeskikke og krav samt det aktuelle bygningsisolationsniveau i øvrigt. Samme skøn gør sig gældende for varmeanlæg mv. Der tages i den forbindelse forbehold for afvigelser fra faktiske forhold, der kan have betydning for energimærkningens besparelsesforslag.

I forbindelse med forslag til isolering af rørinstallationer er det en generel forudsætning for forslaget gennemførelse, at rørene har minimum 10 års resterende levetid og er tilgængelige, alternativt øges isoleringen i forbindelse med fremtidig rørdskiftning.

I det omfang, at der ikke er plads omkring rørene til, at der kan efterisoleres op til det anbefalede niveau, efterisoleres i størst muligt omfang uden, at rørføringerne ændres.

Rørenes restlevetid bør undersøges forud for igangsætning af isoleringsarbejder.

Der er anført forbedringsforslag med forholdsvis korte tilbagebetalingstider, som det vil være rentabelt at gennemføre her og nu.

Der er yderligere anført forslag, som først vil være rentable på længere sigt. Disse forslag vil dog alle have en miljømæssig og samfundsgavnlig effekt ved gennemførelse.

Det er vigtigt, at der inden igangsætning af energibesparende forslag, udarbejdes et projekt eller foretages en dimensionering af de ønskede ændringer, som sikrer en korrekt udførelse. Forkert udførte

besparelsesforslag kan give sig til kende i alvorlige byggetekniske svigt på både kort og lang sigt eller ved udeblivelse af energibesparelser.

Energimærket er udarbejdet i EK-Pro version 5.6.1.0 og efter retningslinjerne i gældende håndbogsbekendtgørelse (HB2016).

## RENTABLE BESPARELSFORSLAG

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
<b>Bygning</b>				
Massive ydervægge	Vinduesbrystninger isoleres	59.400 kr.	4,97 MWh fjernvarme 7 kWh el	3.372 kr.
Yderdøre	Yderdøre mod trappe udskiftes	26.000 kr.	2,24 MWh fjernvarme 4 kWh el	1.522 kr.
<b>Varmeanlæg</b>				
Varmerør	Varmefordelingsrør i kælder efterisoleres	11.385 kr.	1,55 MWh fjernvarme	1.046 kr.
Varmerør	Uisolerede varmerør i kælder isoleres	860 kr.	1,42 MWh fjernvarme	958 kr.
Varmefordelings pumper	Cirkulationspumpe på varmeanlæg udskiftes	4.400 kr.	678 kWh el	1.580 kr.
Automatik	Montering af varmeautomatik	15.000 kr.	3,46 MWh fjernvarme 12 kWh el	2.363 kr.

**Varmt og koldt vand**

Varmtvandspum per	Cirkulationspumpe til varmtvandscirkulation udskiftes	3.500 kr.	718 kWh el	1.673 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
<b>Bygning</b>			
Vinduer	Vinduer med 1+1-lags glas udskiftes	6,23 MWh fjernvarme 3 kWh el	4.212 kr.
Vinduer	Butiksfacader udskiftes	6,14 MWh fjernvarme 7 kWh el	4.162 kr.

# BAGGRUNDSINFORMATION

## BYGNINGSBESKRIVELSE

### Sankt Peders Stræde 23 - 001

Adresse .....	Sankt Peders Stræde 23, 1453 København K
BBR nr.....	101-488128-001
Bygningens anvendelse i følge BBR.....	Etagebolig
Opførelsesår .....	1796
År for væsentlig renovering.....	Ikke angivet
Varmeforsyning.....	Fjernvarme (MWh)
Supplerende varme.....	Ikke angivet
Boligareal i følge BBR .....	320 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal i følge BBR .....	76 m <sup>2</sup>
Opvarmet bygningsareal.....	396 m <sup>2</sup>
Heraf tagetage opvarmet.....	47 m <sup>2</sup>
Heraf kælderetage opvarmet .....	0 m <sup>2</sup>
Uopvarmet kælderetage.....	76 m <sup>2</sup>
Energimærke .....	D
Energimærke efter rentable besparelsesforslag .....	C
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....	B

### OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Det har ikke været muligt at indhente oplysninger om det faktiske forbrug ved energimærkningen.

## KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Snit-, plan- og facadetegninger af ejendommen er indhentet hos kommunens byggesagsarkiv og er kontrolopmålt af energikonsulenten. Det opmålte areal stemmer overens med BBR.

## ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme.....	675,05 kr. per MWh
	8.151 kr. i fast afgift per år

Fjernvarmeprisen er anvendt ud fra de tariffer, der var gældende ved det tilsluttede fjernvarmeværk, på det tidspunkt energimærket er gyldigt fra.

## FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

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

## HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

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

Energistyrelsen har udviklet BedreBolig-ordningen, der gør det nemmere for dig som husejer at renovere din bolig på en energirigtig måde. Tag en uforpligtende snak med en BedreBolig-rådgiver. Se mere på [www.spareenergi.dk](http://www.spareenergi.dk).

## FIRMA

Firmanummer 600161  
CVR-nummer 31616948

### **EnergiFocus ApS**

Viborggade 24, kl. tv., 2100 København Ø  
[www.energifocus.dk](http://www.energifocus.dk)  
[emo@energifocus.dk](mailto:emo@energifocus.dk)  
tlf. 21370313

Ved energikonsulent  
Søren Hermann Pedersen

## KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma, der har udarbejdet mærkningen.

Klagen skal være modtaget hos det certificerede energimærkningsfirma, senest:

- 1 år efter energimærkningsrapportens dato, eller
- 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering.

Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på <https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/klagevejledning>

Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse 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 §§ 38 og 39 i bekendtgørelse nr. 1027 af 29. august 2017 med senere ændringer.



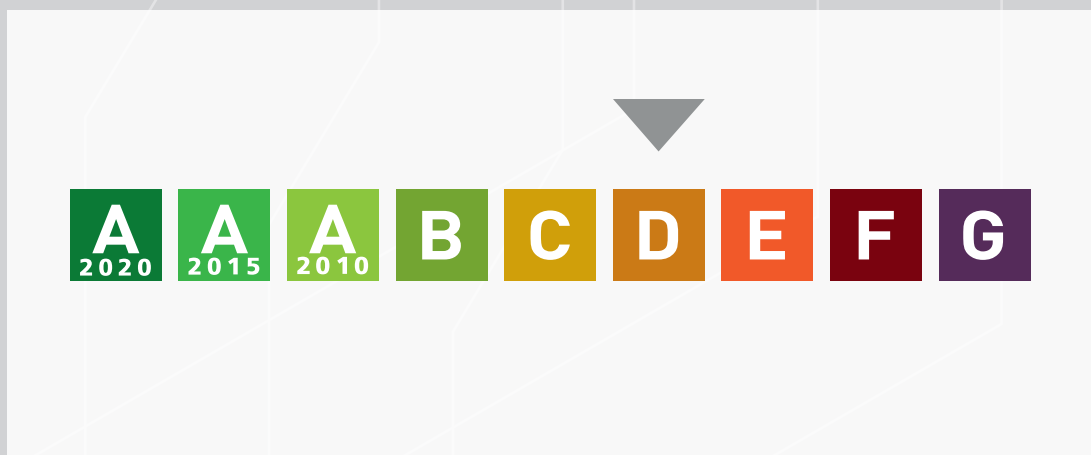
Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af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

Energistyrelsens adresse er:

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

# Energimærke

Sankt Peders Stræde 23  
1453 København K



Energistyrelsen

Gyldig fra den 16. januar 2019 til den 16. januar 2029

Energimærkningsnummer 311354845

Justitsministeriets genpartpapir. Til skøder, skadesløsbreve, kvitteringer til udslettelse og andre påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 114 Nørre kvarter  
(i København kvarter)  
eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn.

Akt: Skab *J. 5012* nr.  
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers } bopæl: Vingaardsalle 41,  
Kreditors } Hell.

Gade og hus nr.: Sanct Pederstræde  
(hvor sådant findes)

Anmelderens navn og bopæl (kontor):  
ORS. Albert Goldschmidt  
Nørregade 33, st.

Stempel: kr. øre.

Påtegning paa bankhæftelsesobligation  
stor kr. 1.104,- med pant i matr. nr.  
114 Nørre kvarter.

Stpl. 2,30

Paa skifte efter afdøde frøken Erlandsdigne Frederikke Kirketerp udlægges nærværende Bankhæftelsesobligation stor 1.104,- kr. med vedhængende Renter fra 11. december 1950 i arv til fru Else Caspersen f. Kirketerp, som særeje.

København, den 28. maj 1951

Som executor testamenti i ovennævnte bo:

sign. Albert Goldschmidt

Kun påtegningen af 28 maj 1951 begæres tinglyst.

For vedkommende :

*Albert Goldschmidt*

*Albert Goldschmidt*  
Ekskutionsforvalter

Indført i Dagbogen  
for Københavns Byret  
den 30 MAJ 1951

I ret:

Exekutors Forvalter hustru

*Johansen*

Den 4. september 2024

**dlr-kredit**

DLR Kredit A/S | CVR-nr. 25781309  
Nyropsgade 17 | 1780 København V  
Tlf. 70 10 00 90 | dlr@dlr.dk  
www.dlr.dk

Sendes pr. e-mail: [jette.hede@dk.dlapiper.com](mailto:jette.hede@dk.dlapiper.com)

Advokat Henrik Kring Schmidt  
DLA Piper Denmark Adv.Partselsk.  
Oslo Plads 2  
2100 København Ø

Vores ref.:  
LNN/Kirsten Bjørkman  
Tlf.: 33 42 07 77 (direkte)  
E-mail: kib@dlr.dk

Deres ref.:  
DLAP j.nr. 403273

att. Jette Hede

Vedr.: DLR Kredit sag nr. V 115.286  
Ejendommen matr. nr. 114 Nørre Kvarter, København, beliggende Skt. Peders Stræde 23, 1453 København K, tilhørende Andelsboligforeningen Skt. Peders Stræde 23

Efter aftale fremsendes vedlagt opgørelse over DLR Kredits tilgodehavende pr. auktionsdatoen den 21. november 2024.

DLR Kredits terminsydelser på 4-terminerslån forfalder den 1.1., 1.4., 1.7. og 1.10. eller den 1.3., 1.6., 1.9. og 1.12. og er beregnet kvartårligt til henholdsvis 1.2., 1.5., 1.8. og 1.11. eller 1.4., 1.7., 1.10. og 1.1.

Morarenter beregnes med 18% p.a. regnet fra sidste rettidige betalingsdag og indtil betaling finder sted. Morarenter er indbefattet i de anførte restancer. Ved indbetaling af forfaldne ydelser efter opgørelsesdatoen, tillægges yderligere morarenter, som opkræves sammen med efterfølgende terminsopkrævning.

Den anførte, seneste noterede børskurs, henviser til seneste noterede kurs forud for udskrivningstidspunktet. Den anførte kurs er alene til orientering.

**Det SKAL af salgsopstillingen fremgå, såfremt der er tale om INKONVERTERBARE LÅN (fremgår af opgørelsen).**

**Det bemærkes, at DLR Kredits lån forfalder til indfrielse ved tvangsauktionen, og lånet/lånene alene kan forblive indestående, såfremt DLR Kredit kan bevilge gældsovertagelse til auktionkøberen.**

**Fordringen/erne forudsættes anført i kolonne 1 og 4 i salgsopstillingen.**

Med venlig hilsen  
DLR Kredit

Opgørelse over DLRs tilgodehavende  
Pr. 21. november 2024

Ad sagnr V 115286 Ejendom nr. 1  
Ejd.matr.nr 114 Nørre Kvarter, København  
Beliggende Skt. Peders Stræde 23, 1453 København

DLRs reference  
Særlige engagementer og Inkasso/kib  
E-mail: jurmail@dlr.dk

Udskrevet: 4. september 2024

Lånenr. Hovedstol Nom.rt. Inkonverterbar serie Rentetilpasningslån Kontant rente  
60 8.252.000,00 \* RTlån F3-25 JAN Annuitetslån -,0525  
Seneste noterede børskurs: 99,370

Obligationsrestgæld kr. 4.671.194,29

Kontantrestgæld pr.	01.09.2024	Kr.	4.684.172,79	
Rente i 51 dage		Kr.	-340,86	
Adm.bidrag i 51 dage		Kr.	<u>14.281,64</u>	Kr. 4.698.113,57
Restancer pr.	01.09.2024	Kr.	134.133,94	
Restancer pr.	01.06.2024	Kr.	140.604,26	
Restancer pr.	01.03.2024	Kr.	141.551,21	
Restancer pr.	01.12.2023	Kr.	<u>147.278,23</u>	Kr. <u>563.567,64</u>
				Ialt Kr. 5.261.681,21

Næste ord. ydelse pr. 01.12.2024 Kr. 129.541,70

\* Lånet er sammensat af flere forskellige obligationsserier som kan have  
forskellig nominal rente

\* \* \* \* \*

Lånenr. Hovedstol Nom.rt. Inkonverterbar serie Rentetilpasningslån Kontant rente  
61 2.750.000,00 \* RTlån F5-27 JAN Annuitetslån ,1171  
Seneste noterede børskurs: 96,732

Obligationsrestgæld kr. 1.195.418,93

Kontantrestgæld pr.	01.09.2024	Kr.	1.218.115,31	
Rente i 51 dage		Kr.	197,74	
Adm.bidrag i 51 dage		Kr.	<u>3.376,30</u>	Kr. 1.221.689,35
Restancer pr.	01.09.2024	Kr.	34.330,94	
Restancer pr.	01.06.2024	Kr.	35.981,34	
Restancer pr.	01.03.2024	Kr.	36.194,95	
Restancer pr.	01.12.2023	Kr.	<u>37.779,40</u>	Kr. <u>144.286,63</u>
				Ialt Kr. 1.365.975,98

... fortsættes på side 2

**Opgørelse over DLRs tilgodehavende  
Pr. 21. november 2024**

Ad sagnr V 115286 Ejendom nr. 1  
Ejd.matr.nr 114 Nørre Kvarter, København  
Beliggende Skt. Peders Stræde 23, 1453 København

DLRs reference  
Særlige engagementer og Inkasso/kib  
E-mail: jurmail@dlr.dk  
... fortsat fra side 1

Udskrevet: 4. september 2024

Næste ord. ydelse pr. 01.12.2024 Kr. 33.342,51

\* Lånet er sammensat af flere forskellige obligationsserier som kan have  
forskellig nominal rente

\* \* \* \* \*

DLRs totale tilgodehavende andrager Kr. 6.627.657,19

Med venlig hilsen  
DLR Kredit









**Københavns Kommune**  
**Økonomiforvaltningen**  
**Center for Finans/Debitor**  
**Borups alle 177**  
**2400 København NV**

Betalingsoplysninger

Se side 2 for information om, hvordan ejendomsskatten betales

Betaling kan ske via [www.kk.dk/mitbetalingsoverblik](http://www.kk.dk/mitbetalingsoverblik)

Modtager		Udskrevet den:		CVR.nr	
Andelsboligforeningen Skt. Peders Grethe Hvenegaard Skt. Peders Stræde 23		25/10-2024		64942212	
1453 København K		Debitornummer:		Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
		056 24 488128 05 06		101	488128
Ejendommens beliggenhed:		Bfe. nummer:			
Skt. Peders Stræde 23		0006010520			
Matrikelbetegnelse:					
NØRRE KVARTER, KØBENHAVN 114					
Bebygget areal:		BBR-status pr.			
76		01/01-2023			
Øvrige Bfe. numre:					

# Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2024 Side 01 af 01

Specifikation Beløb Heraf moms

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

\*\*\*\*\*BEMÆRK\*\*\*\*\*  
 Indbetalingskort udsendes ca. 2 uger før betalingsfristen.  
 Tilmelding til Betalingservice kan ske, når I modtager indbetalingskort  
 \*\*\*\*\*

Specifikation af affaldsgebyr 2024:

Gebyrerne er beregnet på grundlag af antal boligenheder	7		
Restaffald			
Samlet ugentligvolumen i liter	960		
Gebyr for Restaffald:	6594,00		
Ordningsgebyr	18403,00		
I alt affaldsgebyr	24997,00		
Affaldsgebyr for 2024		24997,00	
Renhold fortov A m2: 15		1185,38	237,08
Rottebekæmpelsesgebyr 2024		59,28	

**MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:**

Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringsstidspunktet. **I ALT** 26241,66 237,08

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2024	05/02-2024	13150,47	01/02-2024	118,54
02	01/08-2024	05/08-2024	13091,19	01/08-2024	118,54

**VIGTIGT - læs side 2, da den indeholder vigtige oplysninger**

## Ejendomsbidragsopgørelse

Den tilsendte ejendomsbidragsopgørelse er information om, hvad der skal betales i ejendomsbidrag for den anførte ejendom i 2024.

## BetalingsService (BS) :

Vi anbefaler, at du tilmelder betalingen til BS. Du kan til betaling til BS, når du modtager Indbetalingskortet. Det er en god ide løbende at tjekke den månedlige BS-oversigt.

## Indbetalingskort:

Du modtager et indbetalingskort ca. to uger før betalingsfristen. Hvis I er flere ejere, sendes indbetalingskortet kun til den primære kontaktperson.

## Mit Betalingsoverblik:

Du kan også betale via Mit betalingsoverblik på [kk.dk/mitbetalingsoverblik](https://kk.dk/mitbetalingsoverblik). Her vil du også kunne se, om ejendomsbidraget er betalt eller om der er øvrige restancer til kommunen.

## Øvrige betalingsmuligheder:

Hvis du ikke kan benytte af ovenstående betalingsmuligheder, kan du foretage en bankoverførsel til vores konto Regnr. 0216 konto nr. 4069177654.

Foretager du bankoverførsel fra udlandet

IBAN-nr. DK6002164069177654 BIC/swiftadresse DABADKKK.

## Renter og Gebyrer

Betalingerne anses for rettidige, når beløbet er modtaget på Københavns Kommunes konto senest sidste rettidige betalingsdag. Ved betaling efter sidste rettidige betalingsfrist påløber der en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker. Rykkergebyret udgør 250 kr. pr. rykker. Eventuelle skyldige renter og gebyrer fra tidligere år fremgår ikke af ejendomsbidragsbilletten, men vil blive opkrævet sammen med opkrævningen af 1. rate.

## Lån

Bidragsopgørelsen indeholder oplysninger om eventuelt lån til betaling af ejendomsbidrag m.v. Du kan læse mere om ordningen på Københavns Kommunes hjemmeside.

## Hjemmelsgrundlag

**Ejendomsbidrag** opkræves i henhold til § 4 i lovbekendtgørelse nr. 56 af 23. januar 2018 om gebyrer og morarenter vedrørende visse ydelser, der opkræves af regioner og kommuner, og om opkrævning af ejendomsbidrag med senere ændringer (gebyrloven).

**Skorstensfejningsafgifter** opkræves i henhold til bekendtgørelse nr. 541 af 22. maj 2017 om brandværnsforanstaltninger for aftrækssystemer og fyringsanlæg med senere ændringer.

**Affaldsgebyr** opkræves i henhold til § 48 i lovbekendtgørelse nr. 5 af 3. januar 2023 med senere ændringer (miljøbeskyttelsesloven) og bekendtgørelse nr. 1536 af 16. december 2022 om affaldsregulativer, -gebyrer og -aktører m.v. I 2024 opkræves følgende gebyrer:

Restaffaldsgebyr til dækning af omkostningerne ved kommunens indsamlingsordninger for restaffald.

Ordningsgebyr til dækning af omkostninger ved kommunens ordninger for de genanvendelige affaldsfraktioner, herunder madaffald samt husstandens adgang til brug af genbrugsstationer.

**Rottebekæmpelsesgebyr** opkræves i henhold til § 52 i bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter. Gebyret for 2024 udgør 0,78 kr. pr. bebyggede areal.

**Renhold af fortov** opkræves i henhold til § 72 lovbekendtgørelse nr. 421 af 25. april 2023 om offentlige veje m.v. (vejloven).

**Renter og rykkergebyrer** opkræves i henhold til § 4, stk. 3, i gebyrloven samt beslutningsprotokol af 27. august 1998.

## Kontaktoplysninger

Vedrørende:	Myndighed	Skriftlige henvendelser	Telefoniske henvendelser
Opkrævning af ejendomsskat	Skatteforvaltningen	Brug kontaktformularen på: <a href="https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/kontakt">https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/kontakt</a>	+45 72 22 16 16
Ejendomsbidrag Ejendomsskat til og med 2023 Indefrosset grundskyld til og med 2023 Fritagelse for grundskyld/ dækningsafgift	Økonomiforvaltningen, Koncernservice, Ejendomsskat	Brug kontaktformularen på: <a href="https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/ejendomsskat-stoette-og-laan-til-bolig/ejendomsskatter-og-afgifter">https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/ejendomsskat-stoette-og-laan-til-bolig/ejendomsskatter-og-afgifter</a>	+45 70 80 70 10 Mandag-torsdag 09:30-14:30 Fredag 09:00-12:00
Rottebekæmpelse	Teknik- og Miljøforvaltningen,	Brug kontaktformularen på: <a href="http://www.kk.dk/rotter">www.kk.dk/rotter</a>	+45 33 66 58 17 Mandag-fredag 10.00-12.00 og 13.00-15.00
Affaldsgebyr	Rottebekæmpelsen Teknik- og Miljøforvaltningen, Område for Affald og	Brug kontaktformularen på: <a href="http://www.kk.dk/affald">www.kk.dk/affald</a>	+45 33 66 10 03 Mandag-fredag 09.00 - 16.00
Vedligehold af fortov	Ressourcer Teknik- og Miljøforvaltningen, Parker, Kirkegårde og Renhold	Brug kontaktformularen på: <a href="http://www.kk.dk/fortove">www.kk.dk/fortove</a>	+45 33 66 33 66 Mandag-torsdag 8.15-15.45 Fredag 8.15-15.15
Skorstensfejningsafgift og brandpræventiv tilsyn	Hovedstadens Beredskab	Mail til: Skorstensfejrmester Henrik B. Jensen: <a href="mailto:9@skorstensfejer.dk">9@skorstensfejer.dk</a> eller Skorstensfejrmester Henrik L. Jensen: <a href="mailto:10@skorstensfejer.dk">10@skorstensfejer.dk</a>	Skorstensfejrmester Henrik B. Jensen: +45 21 63 25 02 eller Skorstensfejrmester Henrik L. Jensen: +45 23 46 01 32

Sankt Peders Stræde 23

4 SAL (tag etagen)  
Goran Zirbirk

	på langsiden
3. TV. Simona (Neglebar)	3. TH. Frederica Escola + Ulises Roviello
2. TV. Jacques	2.TH. Lea Rupcic
1.TV. Albert Kørvell	1.TH. Juan + Anna Bjerg
forretning	forretning
ST.TV. Neglebar (Simona)	ST.TH. Franske The hus

Matr.nr. 114 Nørre Kvarter, København  
Skt. Peders Stræde 23, 1453 København K

		ANDELSHAVERE	Oplysninger ifølge andelsboligbogen - pant- og udlægshavere	BBR anvendelse	BBR m2	Indskud iht regnskab	Værdi iht regnskab 2018
1	23, st. tv.	Person med navne- og adressebeskyttelse	Ingen hæftelser eller meddelelser	Erhverv - detailhandel	38	kr. 403.000,00	kr. 564.185,00
2	23, st.th	NO 13 ApS	Ejerpant DKK 550.000. Underpant til <b>Arbejdernes Landsbank, CVR-nr. 31467012</b>	Erhverv - detailhandel	38	kr. 403.000,00	kr. 564.185,00
3	23, 1. tv.	Person med navne- og adressebeskyttelse og Person med navne- og adressebeskyttelse	Pantebrev DKK 143.000 til <b>A&amp;F ApS, CVR-nr. 32100899</b> (kreditorkifte tinglyst den 26.01.2024)	Bolig	38	kr. 511.000,00	kr. 715.380,00
4	23, 1. th.	Person med navne- og adressebeskyttelse og Person med navne- og adressebeskyttelse	1) Pantebrev DKK 143.000 til <b>A&amp;F ApS, CVR-nr. 32100899</b> (kreditorkifte tinglyst den 26.01.2024) 2) Udlæg DKK 721.955 til <b>Skat</b> (tinglyst med frist til 1.11.2024 til adkomsterklæring andel)	Bolig	38	kr. 511.000,00	kr. 715.380,00
5	23, 2. th.	Alexander Hvenegaard (er reg. som 2. tv.)	Ejerpantebrev DKK 628.000. Underpant til <b>Nykredit Bank, CVR-nr. 10519608</b>	Bolig	38	kr. 519.000,00	kr. 726.580,00
6	23, 2. tv.	Tracey Colley(er reg. som 2. th.)	Ingen tinglyste hæftelser eller meddelelser i andelsboligbogen	Bolig	38	kr. 519.000,00	kr. 726.580,00
7	23, 3. tv.	Person med navne- og adressebeskyttelse	Udlæg DKK 27.304 til <b>Munchs Auto, CVR-nr. 39548283</b> (tinglyst med frist til den 1.9.2024 til adkomsterklæring andel)	Bolig	38	kr. 527.000,00	kr. 737.780,00
8	23, 3. th.	Janne Sichelau	Ingen tinglyste hæftelser eller meddelelser i andelsboligbogen	Bolig	38	kr. 527.000,00	kr. 737.780,00
9	23, 4.	Person med navne- og adressebeskyttelse og Person med navne- og adressebeskyttelse	Pantebrev DKK 224.000 til <b>A&amp;F ApS, CVR-nr. 32100899</b> (kreditorkifte tinglyst den 26.01.2024)	Bolig	92	kr. 922.000,00	kr. 1.290.765,00
						kr. 4.842.000,00	kr. 6.778.615,00

Matr.nr. 114 Nørre Kvarter, København  
Skt. Peders Stræde 23, 1453 København K

Lejeroplysninger

		Beboere/lejere	Andelshaver/udlejer	BBR anvendelse	BBR m2	Lejekontrakt	Start lejemål	Depositum/f orudbetalt	Årlig leje	Andre ydelser
1	23, st. tv.	Haand Neglebar (Simona Ellingsgaard)	Person med navne- og adressebeskyttelse	Erhverv - detailhandel	38	Ja	15-07-2018	15.000,00 kr.	54.000,00 kr.	kr. 6.000,00
2	23, st.th	Tom	NO 13 ApS	Erhverv - detailhandel	38	Ingen				
3	23, 1. tv.	Anna Bjerg (adressereg.)	Person med navne- og adressebeskyttelse og Person med navne- og adressebeskyttelse	Bolig	38	Ja	01-09-2024	50.100,00 kr.	104.400,00 kr.	8400
4	23, 1. th.	Albert Kørvell (er registreret i 23, 1. TV i CPR-registeret)	Person med navne- og adressebeskyttelse og Person med navne- og adressebeskyttelse	Bolig	38	Ja	01-06-2021	63.000,00 kr.	44.400,00 kr.	
5	23, 2. th.	Lea Rupcic (er registreret på 23, 2. TH i CPR-registeret)	Tracey Colley	Bolig	38	Ja	17-04-2022	9.419,00 kr.	53.652,00 kr.	
6	23, 2. tv.	Jacques Andre Chevrant-Breton (registreret 23, 2. TV i CPR-registeret)	Alexander Hvenegaard	Bolig	38	Ikke modtaget				
7	23, 3. tv.	Simona Ellingsgaard (Haand Neglebar)	Person med navne- og adressebeskyttelse	Bolig	38	Ja	01-11-2022	55.500,00 kr.	108.000,00 kr.	kr. 6.000,00
8	23, 3. th.	Ulises Roviello og * (adressereg.)	Janne Sichelau	Bolig	38	Ikke modtaget				
9	23, 4.	Goran Zibrik	Person med navne- og adressebeskyttelse og Person med navne- og adressebeskyttelse	Bolig	92	ja	01-12-2021	58.000,00 kr.	174.000,00 kr.	kr. 12.000,00

Adresse: Åboulevard 9 1 th 1635 København V

## ERHVERVSLEJEKONTRAKT

Mellem

[Redacted]  
[Redacted]  
(Udlejer)

OG

Haand Neglebar  
CVR 36301668

Sankt Peders Stræde 23 st.tv.

1453 København K.

Kontaktperson: Simona Ellingsgaard

Tlf. 22955451

[Simona.Ellingsgaard@gmail.com](mailto:Simona.Ellingsgaard@gmail.com)

(Lejer)

Vedrørende

Lejemålet Sankt Peders Stræde 23 st.tv. 1453 København K.

### 1. Lejemålet og dets anvendelse

1.1 Lejemålet er beliggende 1453 København K.

Lejemålet består af:

- Butiksareal 38 kvm.

I alt bruttoareal 38 kvm.

Bruttoareal er opgjort skønmæssigt af udlejer og omfatter herunder lejemålets andel af adgangs- og fællesarealer.

Installationer samt eventuelle hårde hvidevarer og inventar mv. som forefindes i lejemålet på tidspunktet for lejemålets begyndelse, betragtes som en del af lejemålet.

Følgende ændringer foretages af udlejer inden lejemålets begyndelse:

Fjernelse af skorsten i badeværelse, samt klinker på gulvet i badeværelset.

Lejemålets lokaler er ved lejemålets begyndelse ikke yderligere istandsat.

Af ejendommens øvrige arealer, såvel inde som ude, har lejer alene adgang til at benytte følgende:

Gårdmiljø.

Udlejer sørger for ejendommens og dermed lejemålets forsyning med varme, vand, el og bortskaffelse af virksomhedsaffald samt ejendommens drift i øvrigt.



2.2 Begge parter kan kræve lejen reguleret som følge af ændringer i de skatter og afgifter, der påhviler ejendommen pr. 1. januar 2018.

Hvert år pr. den 1. januar, første gang den 1. januar 2019, reguleres uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år (gammelt indeks) til oktober måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks).

Den årlige forhøjelse af lejen skal dog minimum udgøre 3 % af den pr. reguleringstidspunktet gældende leje. Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen.

Lejen kan ikke hændover reguleres.

2.3 Senest ved parternes tiltrædelse af nærværende kontrakt indbetaler lejer et depositum på kr. 15.000,00 svarende til 3 måneders leje som sikkerhed for lejers forpligtelser i henhold til nærværende kontrakt.

Depositum forrentes ikke og kan af udlejer kræves løbende reguleret, så det til enhver tid svarer til 3 måneders aktuelt leje.

Endvidere betales husleje for 15 juli 2018 til 31 juli 2018 svarende til kr. 2.500 samlet indbetaling udgør herefter kr. 17.500.

Der indbetales husleje 1 gang den 1 august 2018.

Huslejen opgøres på følgende måde:

- Husleje kr. 4.500
- Aconto kr. 500
- I alt kr. 5.000

2.4 I ovennævnte husleje indgår lejemålets andel af ejendommens forbrugs- og driftsudgifter.

Lejemålets andel af ejendommens forbrugs- og driftsudgifter beregnes i forhold til lejemålets bruttoetageareal eller – for så vidt angår forbrugsudgifterne – på grundlag af fordelingsmålere i

det omfang sådanne findes. Hvis det viser sig, at lejemålets bruttoetageareal ikke er korrekt opgjort i nærværende kontrakt, foretages der ikke en ændring i fordelingen af forbrugs- og driftsudgifter.

driftsudgifter er på hvilken baggrund lejer månedligt betaler et a conto-beløb, pt. kr. 500,00, der forfalder til betaling månedsvist forud samtidig med lejen. Udlejer udarbejder regnskab/regnskaber én gang årligt.

### 3. Lejeperiode

3.1 Lejemålet begynder søndag den 15. juli 2018.

Eventuelle mindre væsentlige mangler ved det lejede, der ikke hindrer lejers brug heraf, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke lejer til et afslag i lejen.

Ved lejemålets begyndelse afholdes indflytningsforretning og udlejer udarbejder e indflytningsrapport.

3.2 Lejemålet er tidsbegrænset og udløber uden yderligere varsel mandag den 3. juni 2024. I kontraktperioden kan kontrakten ikke opsiges.

Hver af parterne kan ophæve lejemålet grundet den anden parts væsentlige misligholdelse.

## Bilag: 1

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr.: 12-980

## LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, mens andre gyldigt kan fraviges ved aftale. Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11.

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

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

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

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

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

## § 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er  en lejlighed  et enkeltværelse  en ejerlejlighed  en andelsbolig  
 andet: \_\_\_\_\_  Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Sankt Peders stræde 23 1 th

By: 1453 København K

Udlejeren: Navn: \_\_\_\_\_  
CVR-nr/reg. nr.:

Adresse: \_\_\_\_\_

Lejeren: Navn:  
Adresse:  
København

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 43 m<sup>2</sup>, der består af 2 værelser  
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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

Fællesvaskeri  
 Cykelparkering

Fælles gårdanlæg  
 Garage nr.:

Loft-/kælderrum nr.:  
 Andet: \_\_\_\_\_

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



## § 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01/06/21 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være **skriftlig** fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejerens opsigelse en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

## § 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 126.000 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1 i hver (sæt x)  Måned  Kvartal

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 9.500 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>250</u> kr.
A conto vandbidrag	<u>250</u> kr.
A conto elbidrag	_____ kr.
A conto kølingsbidrag	_____ kr.
Antennebidrag	_____ kr.
Internetbidrag	_____ kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	_____ kr.
Andet: vask	<u>500</u> kr.
Andet:	_____ kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>10.500</u> kr.

Skatter og afgifter:

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

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 2112 - 8894879220 i  
(pengeinstitut): Nordea  
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

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

## § 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 06/05/21 betaler lejerens et depositum på 31.500 kr.  
svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 06/05/21 betaler lejerens endvidere forudbetalt leje  
svarende til 31.500 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 06/05/21 betaler lejerens i alt 63.000 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	<u>31.500</u> kr.
Leje m.v. for perioden:	
<u>01/06/21</u> til <u>30/06/21</u>	<u>10.500</u> kr.
Depositum	<u>31.500</u> kr.
_____	_____ kr.
_____	_____ kr.
_____	_____ kr.
I alt	<u>73.500</u> kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01/07/21

## § 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x)  Ja  Nej  
Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:  
 fjernvarme/naturgas  
 centralvarme med olie  
 el til opvarmning  
 andet: \_\_\_\_\_

Varmeregnskabsåret begynder den \_\_\_\_\_

Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x)  Ja  Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

el  
 gas  
 olie/petroleum  
 fjernvarme/naturgas  
 andet: \_\_\_\_\_

Vand: Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x)  Ja  Nej

Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)  Ja  Nej

Vandregnskabsåret begynder den 01/08/21

El: Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x)  Ja  Nej  
Elregnskabsåret begynder den \_\_\_\_\_

Køling: Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x)  Ja  Nej

Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)  Ja  Nej

Kølingsregnskabsåret begynder den \_\_\_\_\_

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

Fællesantenne: Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag (sæt x)  Ja  Nej

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x)  Ja  Nej

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

## § 7. Lejemålets stand ved indflytning

Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn?  Ja  Nej

Bemærk: Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.

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

## § 8. Vedligeholdelse

- Pligt:** *Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler: (sæt x)*  
 Udlejeren  Lejeren
- Konto:** Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den står der \_\_\_\_\_ kr. på kontoen.  
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens istandsættelse af lejemålet.
- Bemærk:** Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

## § 9. Inventar

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

- |  |  |  |                                       |
|--|--|--|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Komfur   | <input type="checkbox"/> Opvaskemaskine          | <input checked="" type="checkbox"/> Emhætte  | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Køleskab | <input checked="" type="checkbox"/> Vaskemaskine | <input type="checkbox"/> Elpaneler, antal:   | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fryser   | <input checked="" type="checkbox"/> Tørretumbler | <input type="checkbox"/> Vandvarmere, antal: | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |

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

- Beboerrepræsentation:**  
Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x)  Ja  Nej
- 
- Husdyr:** Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x)  Ja  Nej
- Bemærk:** Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.
- 
- Husorden:** Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x)  Ja  Nej
- Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.
- 
- Øvrige oplysninger om det lejede:**  
Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

## § 11. Særlige vilkår

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

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

---

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejeafstættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejeafstættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

Lejemålet er tidsbegrænset og ophøre uden varsel 31.05.2023. - Der vil være mulighed for forlængelse af lejemål dialog herom tages 6 måneder før udløb af denne lejeaftale .

Det er muligt at holde husdyr

Lejligheden modtages nymalet og istandsat.

**§ 12. Underskrift**

Dato: 03/05/21

Dato: 03/05/21

\_\_\_\_\_  
Som udlejer

\_\_\_\_\_  
Som lejer

Side 6 af 14

## VEJLEDNING for beboelse

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

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standard-lejekontrakt, typeformular A, 9. udgave af 1. juli 2015 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

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

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

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

Enkelte vilkår i lejekontraktens fortrykte tekst er fremhævet med fed og kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

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

kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af lejelovens § 5. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 9. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning. En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

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

Denne vejledning er udarbejdet i juni 2015. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt.

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

## **1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede**

### **Lejelovens beskyttelse.**

De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejereren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejereren har efter lejelovgivningen. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. indenfor lovens rammer.

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

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

### **Fremleje.**

Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

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

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

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

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

Udlejereren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejereren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet

Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejereren kopi af fremlejeaftalen.

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

## **2. Tillejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør**

### **Lejerens opsigelse.**

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

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

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

### **Udlejerens opsigelse.**

Lejeaftalen kan af udlejereren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 82 og 83, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 86 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

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

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejereren, når udlejereren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år.

Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

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

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 82, litra c, en særlig mulighed for at opsigse lejerens med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 84, litra d, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejerens kan opsigse lejeaftalen.

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

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

#### **Tidsbegrænsede lejeaftaler.**

Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 80, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En aftale om tidsbegrænsning af lejeaftalen skal indføres i lejekontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen.

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

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen. Aftalen indføres i kontraktens § 11. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

### **3. Til lejekontraktens § 3:**

#### **Betaling af leje m.v.**

##### **Fastsættelse og regulering af lejen.**

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

##### **Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.**

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV finder anvendelse - såkaldte regulerede kommuner - gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

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

Der gælder særlige regler for "små-nejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kap. II-IV ikke er gældende - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejerens kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

##### **Lejeregulering i lejeperioden.**

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

##### **Småejendomme.**

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

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

##### **Enkeltværelser.**

For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

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

##### **Blandede lejemål.**

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

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



### **Skatter og afgifter.**

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

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

### **Nettoprisindeksregulering.**

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

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

For andre ejendomme samt for lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

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

### **”Fri lejeafstættelse”.**

Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om ”fri lejeafstættelse”, jf. lejelovens § 53, stk. 3-6, indgås i lejeaftaler om:

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

Indgås en aftale om fri lejeafstættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejeafstættelse og om lejeregulering i lejeperioden skal indføres i lejekontraktens § 11.

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

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter. I lejemål i uregulerede kommuner kræves særskilt aftale herom. Aftalen skal indføres i lejekontraktens § 11.

### **Indeksfinansieret boligbyggeri.**

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

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

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

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

### **Forbedringer.**

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

### **Lejens betaling.**

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

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En sådan aftale skal fremgå af § 11. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

### **Pligtige pengeydelse.**

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

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

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom. Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

#### **4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje**

##### **Depositum.**

Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejereren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremleje forhold kan lejereren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

##### **Forudbetalt leje.**

Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejereren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til 3 måneders leje. Sådant forudbetalt leje kan lejereren lade indgå som huslejebetaling i de sidste 3 måneder af lejeperioden.

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

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

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

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

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

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

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

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

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

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

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

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

#### **6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning**

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

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejereren, således at lejereren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer en bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn. Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejereren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejereren anmode udlejeren om at underskrive en tro og love-erklæring om, at denne alene udlejer en bolig.

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

Udlejeren skal indkalde lejereren til deltagelse i indflytningssynet. Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejereren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejereren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejereren har mulighed for at være til stede.

I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

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

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

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

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren overfor udlejerens gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Hvis udlejerens ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejerens betaler en erstatning, eller at hæve aftalen. Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

## **7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse**

### **Indvendig vedligeholdelse.**

Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Udvendig vedligeholdelse.**

Al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejerens.

Udlejerens skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand. Udlejerens skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejerens skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

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

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

For lejemål, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV, kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

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

#### **Fraflytningssyn mv..**

Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejerer og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

#### **Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.**

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

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

#### **Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.**

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

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

### **8. Til lejekontraktens § 10:**

#### **Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede**

##### **Beboerrepræsentation.**

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

##### **Husorden.**

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

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

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

##### **Øvrige oplysninger om det lejede.**

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

### **9. Til lejekontraktens § 11:**

#### **Særlige vilkår**

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejerer opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

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

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

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

##### **Aftale om digital kommunikation.**

Ønsker udlejerer og lejerer at give hinanden mulighed for at bruge fx e-mail til at udveksle digitale dokumenter, hvor der i lejelovgivningen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt, skal dette aftales mellem parterne. Er der ikke indgået en sådan aftale kan skriftlighedskrav i lejelovgivningen alene opfyldes ved at fremsende papirdokumenter.

En sådan aftale kan angives i kontraktens § 11. Der stilles ikke krav til indholdet af aftalen. Aftalen kan formuleres bredt eller afgrænses til bestemte meddelelser. Aftalen bør angive, hvilke mailadresser der kan anvendes. Visse oplysninger kan dog ikke være omfattet af en sådan aftale, jf. lejelovens § 4, stk. 2. Aftalen kan til enhver tid opsiges uden varsel.

##### **Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.**

For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejerforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 4 a fremgår, hvilke oplysninger, der nærmere skal angives i kontrakten.

**Afkast.**

Ønsker udlejer en at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 4, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

**Aftalt grøn byfornyelse.**

For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lejelovens § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

**Regulering efter nettoprisindeks.**

For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udlejer har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 4, stk. 8, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

**Fri lejefastsættelse.**

Der henvises til afsnittet i vejledningens pkt. 3 herom. Af lejelovens §§ 53, stk. 3-5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten,

## Jette Hede

---

**From:** Jette Hede  
**Sent:** 5. oktober 2023 15:38  
**To:** Jette Hede  
**Subject:** FW: Sankt Peders Stræde 23 - Albert lejekontrakt [DLAP-WORKSITE.FID9824738]

**From:** Albert Kørvell [REDACTED]  
**Sent:** 5. oktober 2023 12:10  
**To:** Lucas Oliverson <Lucas.Oliverson@dk.dlapiper.com>  
**Subject:** Re: Sankt Peders Stræde 23 - Albert lejekontrakt [DLAP-WORKSITE.FID9824738]

\*\*\*EXTERNAL EMAIL\*\*\*

---

Hej Lucas

Som jeg nævnte kort, da I var her, så har jeg en sag kørende med [REDACTED]. Jeg har haft Mads (advokat), fra Rent Hero inde over sagen som har kørt den for mig.

Huslejenævnet nedsatte min husleje fra 10.500 kr. om måneden til 3.700 kr om måneden. Udover det blev min leje ændret fra 2 års grænse til ubegrænset af huslejenævnet, hvorfor at jeg stadig bor her.

Efter at huslejen blev nedsat, skyldte [REDACTED] mig en stor difference på 121.000 kr. grundet at jeg har betalt for meget husleje i over 1 år + lagt for meget depositum + 3 måneders forudbetalt leje. Dette ville han IKKE betale og gik under jorden.

Min advokat rådede mig dernæst til at stoppe med at betale husleje, indtil at min difference på 121.000 kr. var modregnet ved ikke at betale leje. Dette ville tage mig til engang i 2025.

Jeg håber at det giver mening... Ellers giv meget gerne et kald på [REDACTED]

Dbh Albert

Hent [Outlook til iOS](#)

---

# LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er  en lejlighed  et enkeltværelse  en ejerlejlighed  en andelsbolig  
 andet:  Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Sankt Pedersstræde 223 IV

By: 1453 København KK

Udlejeren: Navn: [Redacted]  
CVR-nr./reg.nr.:

Adresse: [Redacted]

Telefon: [Redacted]

E-mail: [Redacted]

Lejeren: Navn: Anne Klump Bjerg Petersen

Adresse: Teglhøjsgade 62 B 1224 København SV

Telefon: 58 25 76 70

E-mail: aklthomsen@gmail.com

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 45 m<sup>2</sup>, der består af 2 værelser  
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

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

Fællesvaskeri  Fælles gårdanlæg  Loft-/kælderrum nr.: \_\_\_\_\_

Cykelparkering  Garage nr.: \_\_\_\_\_  Andet: \_\_\_\_\_

Andet: \_\_\_\_\_  Andet: \_\_\_\_\_

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

beboelse

## § 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01.09.2024 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

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

## § 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 104.400 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 01.09.2024 i hver (sæt x)  Måned  Kvartal

Lejen pr. måned/kvartal udgør 8700 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>500</u>	kr.
A conto vandbidrag	<u>200</u>	kr.
A conto elbidrag	_____	kr.
A conto kølingsbidrag	_____	kr.
Antennebidrag	_____	kr.
Internetbidrag	_____	kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	_____	kr.
Andet*:	_____	kr.
Andet*:	_____	kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>8700</u>	kr.

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

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01.09.2024  
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted:  Lejen m.v. betales på udlejerens kontr. 0111 - 8892808717 i  
(pengeinstitut): Nisdea  
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.  
 Lejen m.v. betales via Betalingservice.

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

## § 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 05.07.2024 betaler lejerens et depositum på 24.000 kr. svarende til 3 måneders leje (højest 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 05.07.2024 betaler lejerens endvidere forudbetalt leje på 26.100 kr. svarende til 3 måneders leje (højest svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 05.07.2024 betaler lejerens i alt 54.000 kr., svarende til:  
Forudbetalt leje: 26.100 kr.  
Leje m.v. for perioden:  
01.09.2024 til 30.09.2024 8700 kr.  
Depositum 24.000 kr.  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
I alt 58.800 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.10.2024.



## § 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) <span style="float: right;"><input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej</span>
	Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:
	<input checked="" type="checkbox"/> Fjernvarme/naturgas
	<input type="checkbox"/> Centralvarme med olie
	<input type="checkbox"/> El til opvarmning
	<input type="checkbox"/> Andet: _____
	<input type="checkbox"/> Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1.
	Varmeregnskabsåret begynder den _____
	<input type="checkbox"/> Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.).
	_____
	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) <span style="float: right;"><input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej</span>
	Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:
	<input type="checkbox"/> El
	<input type="checkbox"/> Gas
	<input type="checkbox"/> Olie/petroleum
	<input type="checkbox"/> Fjernvarme/naturgas
	<input type="checkbox"/> Andet: _____
	_____
Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) <span style="float: right;"><input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej</span>
	Hvis ja:
	<input checked="" type="radio"/> Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
	Vandregnskabsåret begynder den <u>01/09/2024</u>
	<input type="radio"/> Udgiften til vand fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.
	_____
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) <span style="float: right;"><input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej</span>
	Hvis ja:
	<input type="radio"/> Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
	Elregnskabsåret begynder den _____
	<input type="radio"/> Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.
	_____
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) <span style="float: right;"><input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej</span>
	Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) <span style="float: right;"><input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej</span>
	Kølingsregnskabsåret begynder den _____

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

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) <span style="float: right;"><input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej</span>
	Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) <span style="float: right;"><input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej</span>
Internet:	Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) <span style="float: right;"><input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej</span>

## § 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

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

Udlejer udlejer mere end én beboelseslejlighed?	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej
Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn?	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej
Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn?	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej

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

## § 8. Vedligeholdelse

Pligt: **Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:** (sæt x)  
 Udlejeren  **Lejeren**

Konto: Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den \_\_\_\_\_ står der \_\_\_\_\_ kr. på kontoen.  
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejers istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

Lejer har i henhold til lov om leje pligten til at vedligeholde låse og nøgler, medmindre andet aftales.

## § 9. Inventar

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

<input checked="" type="checkbox"/> Komfur	<input checked="" type="checkbox"/> Køle-/fryseskab	<input type="checkbox"/> Tørretumbler	<input type="checkbox"/> Andet: _____
<input type="checkbox"/> Køleskab	<input type="checkbox"/> Opvaskemaskine	<input checked="" type="checkbox"/> Emhætte	<input type="checkbox"/> Andet: _____
<input type="checkbox"/> Fryser	<input type="checkbox"/> Vaskemaskine	<input type="checkbox"/> Vaskemaskine/Tørretumbler	<input type="checkbox"/> Andet: _____

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

Beboerrepræsentation:

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

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

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

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

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:

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

Øvrige oplysninger om det lejede – fortsat

## § 11. Særlige vilkår

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

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

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

### Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejerfastsættelse: Lejerforholdet er omfattet af reglerne om fri leje  Ja  Nej

Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54 (for nærmere herom se vejledningen):  
Lejemålet er tidsbegrænset med påbegyndelse den 01.09.2024 og med ophør den 28.02.2026

Lejerregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejerforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerens.  Ja  Nej

Hver den 01.09 \_\_\_\_\_ reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra 01.09 \_\_\_\_\_ måned året før til den 01.09 \_\_\_\_\_ måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 01.09.2025 \_\_\_\_\_.

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeks x nyt indeks = ny leje

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

Øvrige fravigelser:

Al indvendig vedligeholdelse, herunder maling, tapetsering, hvidtning, lakering af gulve påhviler lejeren.

Enhver indvendig vedligeholdelse af bygninger og installationer i det lejede påhviler lejer i det omfang dette er nødvendigt, for at det lejede kan holdes i absolut god vedligeholdelsestilstand. Lejer er herunder forpligtet til bl.a. at vedligeholde og/eller forny subsidært udskifte maling, gulvbelægning o. lign. låse, nøgler, beslag, termoruder, ruder, vandhaner, cisterner, wc-kummer, vaskekummer, brusebad, døre, skillevægge, fast inventar o. lign. Elektriske installationer, herunder komfur, køleskab, ovne m.v. armaturer og lyskilder af enhver art samt foretage rensning af såvel vandløse som afløb og egen del af afløbsgrenrør.

Lejernes pligt til udskiftning omfatter dog ikke udskiftning som følge af almindelig slid og ælde.

Lejligheden afleveres i rengjort og ryddet stand ved fraflytning.

Det er aftalt at kommunikation kan foregå digitalt.

Lejers mail: akbthomsen@gmail.com

Udlejers mail: [REDACTED]

Øvrige fravigelser – fortsat

**§ 12. Underskrift**

Dato: \_\_\_\_\_

Dato: 05/07/2024

\_\_\_\_\_  
Som udlejer

\_\_\_\_\_  
Som lejer

\_\_\_\_\_  
Som udlejer

\_\_\_\_\_  
Som lejer

## VEJLEDNING for beboelse

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

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

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

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

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

Enkelte vilkår i lejekontraktens fortrykte tekst er fremhævet med fed og kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede**

#### **Lejelovens beskyttelse.**

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

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

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

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

#### **Fremleje.**

Lekkontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

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

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

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

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

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

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

### **2. Til lejekontraktens § 2: Lejerforholdets begyndelse og ophør**

#### **Lejerens opsigelse.**

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

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

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

#### **Udlejerens opsigelse.**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Tidsbegrænsede lejeaftaler.**

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

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

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

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

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

#### **Fastsættelse og regulering af lejen.**

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

#### **Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Lejeregulering i lejeperioden.**

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

#### **Småejendomme.**

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

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

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

#### **Enkeltværelser.**

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

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

#### **Blandede lejemål.**

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

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



### Skatter og afgifter

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

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

### Nettoprisindeksregulering.

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

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

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

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

### Fri lejefastsættelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

### Indeksfinansieret boligbyggeri.

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

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

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

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

### Forbedringer.

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

### Lejens betaling.

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

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

### Pligtige pengeydelse.

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

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

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom.

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

#### **4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje**

##### **Depositum.**

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

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

##### **Forudbetalt leje.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning**

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

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

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

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

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

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

Udlejeren skal indkalde lejerens til deltagelse i indflytningssynet.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse**

### **Indvendig vedligeholdelse.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Udvendig vedligeholdelse.**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Fraflytningssyn mv.**

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

#### **Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.**

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

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

#### **Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.**

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

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

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

#### **Beboerrepræsentation.**

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

#### **Husorden.**

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

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

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

#### **Øvrige oplysninger om det lejede.**

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

### **9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår**

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

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

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

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

#### **Aftale om digital kommunikation.**

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

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

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

#### **Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.**

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

#### **Afkast.**

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

#### **Regulering efter nettoprisindeks.**

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

**LEJEKONTRAKT** for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

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

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

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

Udlejersens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet, hvor lovens regler kan fraviges.

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

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

**§ 1. Parterne og det lejede**

Lejemålet: Det lejede er  en lejlighed  et enkeltværelse  en ejerlejlighed  en andelsbolig  
 andet: \_\_\_\_\_  Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Sankt Peders stræde 23 3 tv  
By: 1453 Højebyhavn K

Udlejeren: Navn: \_\_\_\_\_  
CVR-nr/reg. nr.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Lejeren: Navn: simona ellingsgaard

Adresse: sankt Peders stræde 23 ST, 1453 Højebyhavn K

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 45 m<sup>2</sup>, der består af 2 værelser  
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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

Fællesvaskeri  Fælles gårdanlæg  Loft-/kælderrum nr.: \_\_\_\_\_  
 Cykelparkering  Garage nr.: \_\_\_\_\_  Andet: \_\_\_\_\_

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

Beboelse



## § 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01.11.22 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være **skriftlig** fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren opsiges en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslene dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

## § 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 114.000 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1ste i hver (sæt x)  Måned  Kvartal

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 9.000 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>250</u>	kr.
A conto vandbidrag	<u>250</u>	kr.
A conto elbidrag		kr.
A conto kølingsbidrag		kr.
Antennebidrag		kr.
Internetbidrag		kr.
Bidrag til beboerrepræsentation		kr.
Andet:		kr.
Andet:		kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>9.500</u>	kr.

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01.11.2022  
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 2112-8894879220  
(pengeinstitut): nordea  
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

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

## § 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 27/09 betaler lejeren et depositum på 27.000 kr.  
svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 27/9 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje  
svarende til 28.500 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 27/9 betaler lejeren i alt 9.500 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	<u>28.500</u>	kr.
Leje m.v. for perioden:		
<u>01.11.22</u> til <u>30.11.22</u>	<u>9.500</u>	kr.
Depositum	<u>27.000</u>	kr.
		kr.
		kr.
I alt	<u>65.000</u>	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den

### § 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x)  Ja  Nej  
Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:  
 fjernvarme/naturgas  
 centralvarme med olie  
 el til opvarmning  
 andet: \_\_\_\_\_

Varmeregnskabsåret begynder den \_\_\_\_\_

Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x)  Ja  Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:  
 el  
 gas  
 olie/petroleum  
 fjernvarme/naturgas  
 andet: \_\_\_\_\_

Vand: Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x)  Ja  Nej

Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)  Ja  Nej

Vandregnskabsåret begynder den \_\_\_\_\_

El: Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x)  Ja  Nej

Elregnskabsåret begynder den \_\_\_\_\_

Køling: Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x)  Ja  Nej

Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)  Ja  Nej

Kølingsregnskabsåret begynder den \_\_\_\_\_

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

Fællesantenne: Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag (sæt x)  Ja  Nej

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x)  Ja  Nej

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

### § 7. Lejemålets stand ved indflytning

Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn?  Ja  Nej

Bemærk: Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.

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

### § 8. Vedligeholdelse

- Pligt:** Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler: (sæt x)  
 Udlejeren  Lejeren
- Konto:** Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den står der \_\_\_\_\_ kr. på kontoen.  
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejers istandsættelse af lejemålet.
- Bemærk:** Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelsestøj, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

### § 9. Inventar

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

- |  |   |  |                                       |
|--|---|--|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Komfur   | <input type="checkbox"/> Opvaskemaskine | <input checked="" type="checkbox"/> Emhætte        | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Køleskab | <input type="checkbox"/> Vaskemaskine   | <input type="checkbox"/> Elpaneler, antal: _____   | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |
| <input type="checkbox"/> Fryser              | <input type="checkbox"/> Tørretumbler   | <input type="checkbox"/> Vandvarmere, antal: _____ | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |

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

- Beboerrepræsentation:**  
Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x)  Ja  Nej
- Husdyr:** Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x)  Ja  Nej
- Bemærk:** Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.
- Husorden:** Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x)  Ja  Nej
- Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:

Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

- Lejemålet lejes nymålt
- Lejemålet er tidsbegrænset og udløser uden varsel 30.11.2024
- Lejemålet har mulighed for forlængelse dialog tages med udlejer inden udløb af denne kontrakt



### § 11. Særlige vilkår

Fravigelser:

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

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

Bemærk:

I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejerfastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejerfastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

Se punkt 10

	Bobby
1/23	11/23
2/23	11/23
3/23	11/23
4/23	11/23
5/23	11/23
6/23	11/23
7/23	11/23
8/23	11/23
9/23	11/23

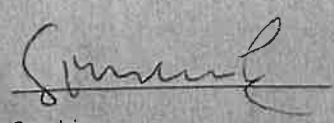
§ 12. Underskrift

Dato: 27/09/22



Som udlejer

Dato: 27/09/22



Som lejer

Side 6 af 14

# LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

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

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

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

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

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

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

## § 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er  en lejlighed  et enkeltværelse  en ejerlejlighed  en andelsbolig  
 andet: \_\_\_\_\_  Lejerforholdet er et fremlejerforhold

Beliggende: Sankt peders stræde 23 4 sal By: 1453 København k

Udlejerens: Navn: [REDACTED]  
CVR-nr/reg. nr.:

Adresse: [REDACTED]

Lejeren: Navn: Goran Zibrik  
Adresse:

Dampfærgevej 12 1.4 2100 Østerbro

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 103 m<sup>2</sup>, der består af 2 værelser  
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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

Fællesvaskeri  Fælles gårdanlæg  Loft-/kælderrum nr.:  
 Cykelparkering  Garage nr.:  Andet: \_\_\_\_\_

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



## § 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01/12/21 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være **skriftlig** fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejerens opsige en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

## § 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 186.000 w.acont kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1 i hver (sæt x)  Måned  Kvartal

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 14.500 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>500</u> kr.
A conto vandbidrag	<u>500</u> kr.
A conto elbidrag	<u>          </u> kr.
A conto kølingsbidrag	<u>          </u> kr.
Antennebidrag	<u>          </u> kr.
Internetbidrag	<u>          </u> kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	<u>          </u> kr.
Andet: <u>          </u>	<u>          </u> kr.
Andet: <u>          </u>	<u>          </u> kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>15.500</u> kr.

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01/12/21  
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 2112 - 8894879220 i  
(pengeinstitut): Nordea  
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

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

## § 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 04/11/21 betaler lejerens et depositum på 14.500 kr.  
svarende til 1 måneders leje (højest 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 04/11/21 betaler lejerens endvidere forudbetalt leje  
svarende til 3 måneders leje (højest 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 04/11/21 betaler lejerens i alt 76.500 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	<u>46.500</u> kr.
Leje m.v. for perioden:	
<u>01/12/21</u> til <u>31/12/21</u>	<u>15.500</u> kr.
Depositum	<u>          </u> kr.
<u>          </u>	<u>14.500</u> kr.
<u>          </u>	<u>          </u> kr.
<u>          </u>	<u>          </u> kr.
I alt	<u>76.500</u> kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01/01/22

## § 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x)	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej
	Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:	
	<input checked="" type="checkbox"/> fjernvarme/naturgas	
	<input type="checkbox"/> centralvarme med olie	
	<input type="checkbox"/> el til opvarmning	
	<input type="checkbox"/> andet: _____	
	Varmeregnskabsåret begynder den 01/12/21	
	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x)	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej
	Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:	
	<input type="checkbox"/> el	
	<input type="checkbox"/> gas	
	<input type="checkbox"/> olie/petroleum	
	<input checked="" type="checkbox"/> fjernvarme/naturgas	
	<input type="checkbox"/> andet: _____	
Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x)	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej
	Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej
	Vandregnskabsåret begynder den 01/12/21	
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x)	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej
	Elregnskabsåret begynder den	
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x)	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej
	Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej
	Kølingsregnskabsåret begynder den	

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

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag (sæt x)	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej
	Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x)	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej
Internet:	Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikationstjenester) hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x)	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej

## § 7. Lejemålets stand ved indflytning

	Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn?	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej
Bemærk:	Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.	
Bemærk:	Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse <b>skriftligt</b> meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.	

## § 8. Vedligeholdelse

- Pligt:** Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler: (sæt x)  
 Udlejeren  Lejeren
- Konto:** Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den står der \_\_\_\_\_ kr. på kontoen.  
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens istandsættelse af lejemålet.
- Bemærk:** Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

## § 9. Inventar

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

- |  |  |  |                                       |
|--|--|--|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Komfur   | <input checked="" type="checkbox"/> Opvaskemaskine | <input checked="" type="checkbox"/> Emhætte  | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Køleskab | <input type="checkbox"/> Vaskemaskine              | <input type="checkbox"/> Elpaneler, antal:   | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fryser   | <input type="checkbox"/> Tørretumbler              | <input type="checkbox"/> Vandvarmere, antal: | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |

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

- Beboerrepræsentation:**  
Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x)  Ja  Nej
- 
- Husdyr:** Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x)  Ja  Nej
- Bemærk:** Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.
- 
- Husorden:** Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x)  Ja  Nej
- Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.
- 
- Øvrige oplysninger om det lejede:**  
Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.



## § 11. Særlige vilkår

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

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

**Bemærk:** I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

Supplement to §11 special conditions for rental contract – 23 Skt. Peders Stræde - 4. sal, 1453 København

Re § 1. The parties and the leased

This lease has been entered into between [REDACTED] (the "landlord"), represented by her [REDACTED], and Goran Zibrik (the "tenant") for the purpose of housing the tenant as specified in §1 (92m2, 1 værelse as specified at bbr.dk + 1 værelse, consisting of 11m2 loft area inside the apartment as shown in the advertisement not specified at bbr.dk). The lease may not be sublet in whole or in part. The tenant undertakes to register in the population register (CPR) at the lease address.

Re § 2. Commencement and termination of the tenancy

The lease is limited in time and starts on 1.12.2021 and runs until 30.11.2023, when the lease automatically terminates without further notice. The landlord and the tenant may extend the lease contract upon mutual agreement prior to the termination date. The tenancy is non-cancelable by the landlord throughout the rental period, while the tenant may terminate the tenancy, with 3 months' written notice to the 1st of a month. The tenant is obliged to have lease available for presentation for the last 3 months of the lease period, cf. section 97 of the Tenancy Act. However, screenings can only take place on weekdays between 9-14.

Re § 3. Payment of rent etc.

The rent is fixed at 14,500 DKK for the first 2 years of the rental period and is payable on the first of the month for the month ahead, together with the Aconto. Rent for the last three months of the rental period is covered by the prepaid rent (see § 4). The landlord and the tenant will agree upon a change of the rent if the rental contract is prolonged beyond the rental period until 31.8.2023.

Re § 4. Deposit and prepaid rent.

The tenant will, upon signing of the contract by both parties, pay 76,500 DKK to the landlord's account specified in the contract, specified as follows:

- Rent and A conto (water and heat) for the first month: 15,500 DKK
- Pre-paid rent (3 month) and Aconto 3 months: 46,500 DKK
- Deposit: 14,500 DKK; Deposit is returned to the tenant no later than 14 days after vacating the apartment.

Re § 5. Heat, water, electricity

The tenant is obliged to register with a utility company and settle consumption directly with this in cases where this is relevant (electricity). In other cases, the landlord undertakes to prepare a statement of paid services on account once a year, enclose a copy of original receipts and consumption statements from the supply and settle accordingly with Aconto payments.

Re § 6. Other service providers

The tenant registers directly with possible providers of TV, internet, etc. and settles consumption directly with the provider.

Re § 7. The condition of the lease when moving in and moving out.

Landlord hands out 2 (two) full sets of keys to the tenant on the move-in day, set at 12h (noon) on 1.12.2021. Likewise, the tenant is obliged to vacate the apartment and return the keys on the last day of the contract at 12h (noon). In connection with the move-in on 1.12.2021, the landlord, represented by her grandson [REDACTED], will prepare a detailed English-language move-in report, which is signed by the landlord and the tenant. Tenant may notify of any other noticed defects within 14 days of the lease.

When moving in, the tenancy must be in a tidy, professionally cleaned condition and with freshly cleaned windows. All non-freshly painted woodwork has been washed off, all sanitation has been descaled, which also applies to faucets, bathtubs, shower heads, etc. Any shower curtains are washed or replaced with new ones. Walls in bathroom are washed down. Radiators are washed, floors are washed and treated with soap, varnish or oil. All white goods are cleaned and descaled, including any dishwasher (s) with clean soap drawer and cleaned filter. The tenancy is handed over when moving out in the same tidy and cleaned condition, subject to normal wear and tear and aging. If this is not done, the landlord can demand that the cost be paid by the tenant for a professional cleaning.



The lease is taken over as occupied ("som beset"). The walls and ceilings have not been freshly painted and must at the end of the lease be returned in a maintained condition (cf. the following section) and otherwise in the same condition with the exception of the deterioration due to wear and tear. The floors are taken over as occupied (have not been sanded or varnished) and must be handed over in the same way when moving out, however taking into consideration general wear and tear and aging.

The tenant's obligation to hand over the tenancy in a maintained condition may at most include painting of already painted ceilings and walls. It is clarified in this connection that the Tenant in all cases can not be obliged to bring the tenancy in a condition that, based on an overall assessment, is better than the one in which the Tenant took over the tenancy.

In connection with the eviction, tenant and landlord inspect the property together on the move-out date and sign an English report determining potential required repairs, maintenance and / or cleaning not due to general wear and tear and ageing.

Fulfillment of the tenant's obligations in connection with the eviction of the lease, including any necessary repairs, is made by craftsmen requisitioned and paid for by the tenant using materials of usual good quality, including paint in similar colors.

If the lease is not in contractual condition at the time of moving out, the Tenant is obliged to pay rent and other compulsory services during the repair period, however, for a maximum of 14 days from the actual moving out.

All changes in the tenancy outside and inside, including color changes on walls (only in light colors), ceilings, panels (installations, installations), etc., require the Landlord's written consent. All crafts may only be performed by VAT registered craftsmen or by agreement with the landlord.

Re § 8. Maintenance during the rental period.

The internal maintenance of the leased property is the responsibility of the tenant. All other maintenance, in addition to what follows from normal use of the rented property, is the responsibility of the landlord. The landlord covers the cost of cleaning and maintenance of communal areas (e.g. cleaning of staircases, common courtyard).

If the landlord does not within 5 working days upon a request undertake maintenance / repair work, the tenant is entitled to have such work carried out at the landlord's expense, including to off-set in the following month (s) rent payment (s).

The above also includes the landlord's obligations in connection with moving in, including the cleaning work described under section 7 and washing machine preparatory installation under section 9.

Re § 9. Inventory.

The apartment is equipped with following white goods: refrigerator, freezer, dishwasher, oven and stove. The landlord undertakes within 10 days of moving in to prepare installation for a washing machine at his cost. The tenant undertakes to purchase the washing machine himself and has the right to use the communal washing machine during that timeframe.

The apartment is given to the tenant unfurnished, except for a wardrobe in the hallway and a glassware commode in the kitchen, which must be left in the apartment at time of eviction. The tenant is responsible for all damages due to irresponsible behaviour or inadequate daily general maintenance, while the landlord is responsible for damages due to defects, general wear and tear and aging. The tenant has the daily general maintenance obligation of white goods, (including descaling, relaxation, and cleaning according to manuals). The tenant has the interior maintenance in the lease of locks, handles, keys, sockets, cisterns, toilets including boards, faucets, sinks and sinks unless this is due to ordinary wear and tear and aging.

Other conditions

It has been agreed that all communication will take place digitally between the tenant (goran.zibrik@gmail.com, +45 2177 8263) and the landlord's representative (popmand@hotmail.com, +45 2856 7102). Landlord's representative Per Hvenegaard, who represents the landlord to the tenant in all matters related to the contract.

Smoking is not allowed in the apartment. The tenant undertakes to keep the temperature in the lease at min. 16 degrees Celsius. Landlord provides building insurance on the lease. The tenants take care of insurance of their own contents and personal belongings. The landlord puts up nameplates on the front door, mailbox and doorbell / alternatively allows the tenant to put his name himself "Zibrik Goran".

The Landlord reserves the right, once a year, in agreement with the tenant, to inspect the lease.

The signed and scanned Residential Contract from page 1-6 and all the pages from the supplement to § 11, must be countersigned by the tenant and the landlord (or her representative) no later than 2.11.2021. The prepayment from § 4 must be received by the landlord, no later than 4.11.2021 (subject to bank transfer being completed by midnight – tenant will at minimum provide a proof of executed payment from his online bank on 2.11.2021).

## § 12. Underskrift

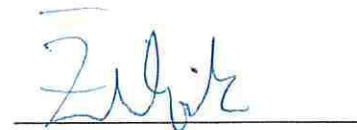
[Redacted signature]

Dato: 02/11/21

[Redacted signature]

Som udlejer

Dato: 02/11/21



Som lejer

Side 6 af 14



## VEJLEDNING for beboelse

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

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 9. udgave af 1. juli 2015 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

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

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

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

Enkelte vilkår i lejekontraktens fortrykte tekst er fremhævet med fed og kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

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

kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af lejelovens § 5. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejerens må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 9. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning. En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejerens, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

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

Denne vejledning er udarbejdet i juni 2015. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt.

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

## **1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede**

### **Lejelovens beskyttelse.**

De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejerens i lejerforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejerens har efter lejelovgivningen. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. indenfor lovens rammer.

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

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

### **Fremleje.**

Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

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

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

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

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

Udlejerens kan dog modsætte sig fremlejerforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejerens i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejerforholdet.

Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiverens og fremlejetagerens, skal indgås skriftligt, og fremlejegiverens skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejerens kopi af fremlejeaftalen.

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

## **2. Tillejekontraktens § 2: Lejerforholdets begyndelse og ophør**

### **Lejerens opsigelse.**

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

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

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

### **Udlejerens opsigelse.**

Lejeaftalen kan af udlejerens kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 82 og 83, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 86 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

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

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejerens, når udlejerens ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år.

Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

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





En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 82, litra c, en særlig mulighed for at opsigse lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 84, litra d, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejerens kan opsigse lejeaftalen.

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

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

#### **Tidsbegrænsede lejeaftaler.**

Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 80, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En aftale om tidsbegrænsning af lejeaftalen skal indføres i lejekontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen.

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

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen. Aftalen indføres i kontraktens § 11. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

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

#### **Fastsættelse og regulering af lejen.**

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

#### **Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.**

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV finder anvendelse - såkaldte regulerede kommuner - gælder der særlige regler om lejets størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

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

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

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kap. II-IV ikke er gældende - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejets størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

#### **Lejeregulering i lejeperioden.**

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

#### **Småejendomme.**

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

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

#### **Enkeltværelser.**

For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

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

#### **Blandede lejemål.**

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

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

#### **Skatter og afgifter.**

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

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

#### **Nettoprisindeksregulering.**

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

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

For andre ejendomme samt for lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

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

#### **"Fri lejefastsættelse".**

Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 53, stk. 3-6, indgås i lejeaftaler om:

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

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

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

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

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter. I lejemål i uregulerede kommuner kræves særskilt aftale herom. Aftalen skal indføres i lejekontraktens § 11.

#### **Indeksfinansieret boligbyggeri.**

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

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

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

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

#### **Forbedringer.**

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

#### **Lejens betaling.**

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

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En sådan aftale skal fremgå af § 11. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

#### **Pligtige pengeydelse.**

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

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

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom. Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.



#### 4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

##### Depositum.

Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejerens betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejerforhold kan lejerens vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

##### Forudbetalt leje.

Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejerens ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejerens lade indgå som huslejebetaling i de sidste 3 måneder af lejeperioden.

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

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

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

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

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

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

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

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

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

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

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

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

#### 6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

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

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejerens, således at lejerens indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer en bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn. Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejerens kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejerforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejerens anmode udlejeren om at underskrive en tro og love-erklæring om, at denne alene udlejer en bolig.

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

Udlejeren skal indkalde lejerens til deltagelse i indflytningssynet. Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejerens skal indkaldes, men det forudsættes, at lejerens indkaldes med så tilpas lang frist, at lejerens har mulighed for at være til stede.

I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålet stand er ved indflytningen.

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

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

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

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren overfor udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning, eller at hæve aftalen. Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

## 7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

### Indvendig vedligeholdelse.

Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Udvendig vedligeholdelse.

Al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren.

Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

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

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

For lejemål, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV, kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

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



#### **Fraflytningssyn mv..**

Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejereren og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

#### **Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.**

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

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

#### **Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.**

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

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

### **8. Til lejekontraktens § 10:**

#### **Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede**

##### **Beboerrepræsentation.**

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

##### **Husorden.**

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

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

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

##### **Øvrige oplysninger om det lejede.**

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

### **9. Til lejekontraktens § 11:**

#### **Særlige vilkår**

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejereren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

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

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

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

##### **Aftale om digital kommunikation.**

Ønsker udlejeren og lejereren at give hinanden mulighed for at bruge fx e-mail til at udveksle digitale dokumenter, hvor der i lejelovgivningen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt, skal dette aftales mellem parterne. Er der ikke indgået en sådan aftale kan skriftlighedskrav i lejelovgivningen alene opfyldes ved at fremsende papirdokumenter.

En sådan aftale kan angives i kontraktens § 11. Der stilles ikke krav til indholdet af aftalen. Aftalen kan formuleres bredt eller afgrænses til bestemte meddelelser. Aftalen bør angive, hvilke mailadresser der kan anvendes. Visse oplysninger kan dog ikke være omfattet af en sådan aftale, jf. lejelovens § 4, stk. 2. Aftalen kan til enhver tid opsiges uden varsel.

##### **Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.**

For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 4 a fremgår, hvilke oplysninger, der nærmere skal angives i kontrakten.

**Afkast.**

Ønsker udlejereren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 4, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

**Aftalt grøn byfornyelse.**

Før lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lejelovens § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

**Regulering efter nettoprisindeks.**

Før lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udlejereren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 4, stk. 8, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

**Fri lejefastsættelse.**

Der henvises til afsnittet i vejledningens pkt. 3 herom. Af lejelovens §§ 53, stk. 3-5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.





**Extension of fixed-term lease - 23 Sankt Peders Stræde, sal 4, 1453 København K.**

On 1 December 2021, the landlord [REDACTED] entered into a lease for occupancy of the lease 23 Sankt Peders Stræde, sal 4, 1453 København K with the tenant Goran Zibrik (referred to as the "original fixed term lease" in this lease extension).

As part of the original fixed term lease, the lessor (GH) and the tenant (GZ) entered into an agreement on special conditions under §11 of the lease, including an agreement on the commencement and termination of the tenancy cf. addendum to §11 special conditions to §2. In addition to §11 special conditions of §2, the following was stated as follows: "The lease is limited in time and starts on 1.12.2021 and runs until 30.11.2023, when the lease automatically ends without further notice."

The tenant (GZ) contacted the landlord via her representative [REDACTED] with a desire to extend the original fixed term lease. In this connection, the landlord agreed with the tenant (GZ) to extend the time-limited lease, so that it now runs from 1.12.2021 to 30.11.2025.

The following amendment to § 2 in the document "Addendum to §11 special conditions - 23 Sankt Peders Stræde, sal 4, 1453 København K", is agreed with this document between the landlord and the tenant effective from the date of signing the lease extension: "The lease is time-limited and starts on 1.12.2021 and runs until 30.11.2025, when the lease automatically ends without further notice."

All other matters in the original fixed term lease contract, including the entirety of the addendum to §11 special conditions signed in the original fixed term lease starting 1 December 2021, remain unchanged and in force with this extension of the lease agreement.

new account RES 0111  
Account 629 766 5748

Signed by [REDACTED]

Signature: [REDACTED]

Date: 1.10.2023

Signed by Goran Zibrik, the tenant:

Signature: Zibrik

Date: 1.10.2023

Sagsnr.	Sagstitel	Resume	Kolonne1	Startdato	Sagsstatus
2024-0344031	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Fraflytningskrav	Fraflytningskrav, L; XXXXXX, ved Rent Hero Aps, sagsnr. 22781782155, Betalt 357,- 11-10-2024, U; XXXXXX, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,	5. huslejenævn	01-10-2024	Åben
2024-0127100	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Lejens størrelse efter lejelovens § 19, stk. 1 pr. 1. september 2022	Lejens størrelse, L; XXXXXX og XXXXXX, ved Rent Hero Aps, sagsnr. 10626973609, Betalt 188,- 12-04-2024, U; XXXXXX og XXXXXX, eDoc 2023-0067716, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,  05-07-2024, Henlagt, LL § 19, stk. 1,	Ankenævnet	09-04-2024	Lukket
2024-0084213	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Lejens størrelse efter lejelovens § 19, stk. 1 pr. 1. juli 2022	Lejens størrelse, U; XXXXXX, Betalt 188,- 27-03-2024, L; XXXXXX, ved Rent Hero Aps, sagsnr. 12987944965, eDoc 2023-0285444, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,	Ankenævnet	06-03-2024	Åben
2024-0082452	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Lejens størrelse efter lejelovens § 19, stk. 1 pr. 1. september 2022 GEBYR	Lejens størrelse, U; XXXXXX og XXXXXX, L; XXXXXX og XXXXXX, ved Rent Hero Aps, sagsnr. 10626973609, eDoc 2023-0067716, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,  04-07-2024, Afvist, LL § 19, stk. 1,	Ankenævnet	05-03-2024	Lukket
2023-0285444	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Lejens størrelse (1.7.2022 - ) ANKET 2024-0084213	Lejens størrelse, L; XXXXXX, ved Rent Hero ApS, sagsnr. 12987944965, Betalt 345,- 14-07-2023, U; XXXXXX, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,  20-02-2024, Lejer medhold, LL § 19, stk. 1,	5. huslejenævn	27-06-2023	Lukket

Sagsnr.	Sagstitel	Resume	Kolonne1	Startdato	Sagsstatus
2023-0093910	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Tilbagebetaling af depositum og lejens størrelse (fra 01.01.2022 - 31.01.2023)	Tilbagebetaling af depositum, L; XXXXXX, betalt 345,- 13-03-2023, U; XXXXXX, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,  16-02-2024, Lejer medhold LL 19, stk. 1,	5. huslejenævn	08-03-2023	Lukket
2023-0067716	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Lejens størrelse (1.9.2022 - ) ANKET 2024-0082452 og 2024-0127100	Lejens størrelse, L; XXXXXX og XXXXXX, ved Rent Hero Aps, sagsnr. 10626973609, betalt 345,- 10-03-2023, U; XXXXXX og XXXXXX, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,  14-03-2024, Lejer medhold LL § 19, stk. 1,	5. huslejenævn	20-02-2023	Lukket
2022-0370016	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Lejens størrelse (fra 15.10.2020 - 30.06.2021)	Lejens størrelse, L; XXXXXX ved LLO j.nr. 21-1034, U; XXXXXX, Anke 2022-0156148, kontra 2022-0185318, e-Doc 2021-0325327, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,  16-02-2024, Lejer medhold LL § 19, stk. 1,	5. huslejenævn	22-11-2022	Lukket
2022-0185318	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Lejens størrelse BRL § 29 c HJEMVIST 2022-0370016	Lejens størrelse, L; XXXXXX ved LLO j.nr. 21-1034, betalt 169,- 21-06-2022, U; XXXXXX, e-Doc 2021-0325327, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,  21-11-2022, Hjemvist, BRL 29c,	Ankenævnet	07-06-2022	Lukket
2022-0156148	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Lejens størrelse BRL § 29 c HJEMVIST 2022-0370016	Lejens størrelse, U; XXXXXX, betalt 169,- 05-06-2022, L; XXXXXX ved LLO j.nr. 21-1034, eDoc 2021-0325327, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,  21-11-2022, Hjemvist, BRL 29c,	Ankenævnet	11-05-2022	Lukket

Sagsnr.	Sagstitel	Resume	Kolonne1	Startdato	Sagsstatus
2022-0087053	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Lejens størrelse (fra 01.08.21-01.01.2022)	Lejens størrelse, L; XXXXXX, ved Danske Lejere, ref.nr. PNV-211206Ø, (Gebyr se brev dok. 7) U; XXXXXX, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,  16-02-2024, Lejer medhold LL § 19, stk. 1,	5. huslejenævn	11-03-2022	Lukket
2022-0047625	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Lejens størrelse	Lejens størrelse, L; XXXXXX og XXXXXX, ved Rent Hero, sagsnr. 7606131501, Betalt 319,- 17-02-2022, U; XXXXXX, lm.nr. 12.980, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,  06-05-2022, Lejer medhold, BRL 29 c, 2. pkt, NB! Tillægsgebyr,	5. huslejenævn	08-02-2022	Lukket
2021-0325327	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Lejens størrelse ANKET 2022-0156148 og 2022-0185318	Lejens størrelse, L; XXXXXX ved LLO j.nr. 21-1034, betalt 315,- 01-12-2021, U; XXXXXX, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,  06-05-2022, Lejer medhold, BRL 29 c, 2. pkt., Ældre, NB! Tillægsgebyr,	5. huslejenævn	12-10-2021	Lukket
2021-0170566	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Tilbagebetaling af depositum	Tilbagebetaling af depositum, L; XXXXXX og XXXXXX ved LLO, j.nr. 20210392, betalt 315,- 08-07-2021, U; XXXXXX, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,  06-12-2021, Lejer medhold, LL 106, stk. 1, nr. 4, 2. pkt., NB! Tillægsgebyr,	5. huslejenævn	21-06-2021	Lukket
2021-0082843	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Fraflytningskrav	Fraflytningskrav, L; XXXXXX og XXXXXXX, ved XXXXXX, Betalt 315,- 24-03-2021, U; XXXXXX, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,  07-09-2021, Henlagt, LL 106, stk. 1, nr. 4, 2 pkt,	5. huslejenævn	17-03-2021	Lukket

Sagsnr.	Sagstitel	Resume	Kolonne1	Startdato	Sagsstatus
2021-0047161	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Lejens størrelse	Lejens størrelse, L; XXXXXX og XXXXXX, ved XXXXXX, Betalt 315,- 17-02-2021, U; XXXXXX, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,  08-10-2021, Henlagt, BRL 29c, 2 pkt, ældre,	5. huslejenævn	10-02-2021	Lukket
2020-0155795	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Tilbagebetaling af depositum og lejens størrelse	Tilbagebetaling af depositum, L; XXXXXX og XXXXXX ved Digura, j.nr. 1209, Betalt 314,- 15-07-2020 U; XXXXXX, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,  31-01-2022, Lejer medhold, LL 106, stk. 1, nr. 4, 2. pkt., BRL 29 c, 2. pkt., Ældre, NB! Tillægsgebyr,	5. huslejenævn	02-07-2020	Lukket
2020-0036328	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Lejens størrelse	Lejens størrelse, L; XXXXXX, betalt 314,- 13-02-2020, U; XXXXXX, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,  31-01-2022, Lejer medhold, BRL 29 c, Ældre, NB! Tillægsgebyr,	5. huslejenævn	07-02-2020	Lukket
2020-0005955	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Tilbagebetaling af depositum	Tilbagebetaling af depositum, L; XXXXXX og XXXXXX, Betalt 314,- 29-01-2020, U; XXXXXX, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,  06-12-2021, Lejer medhold, LL 106, stk. 1, nr. 4, 2. pkt., Ældre, NB! Tillægsgebyr,	5. huslejenævn	08-01-2020	Lukket
2019-0289489	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Lejens størrelse og vedligeholdelsesmangler	Lejens størrelse, L; XXXXXX, Betalt 312,- 02-11-2019 U; XXXXXX, H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,  11-12-2019, Lejer medhold, LL 19, stk. 3, 1. pkt. og 29 c, 2. pkt., NB! Tillægsgebyr,	5. huslejenævn	25-10-2019	Lukket

Sagsnr.	Sagstitel	Resume	Kolonne1	Startdato	Sagsstatus
2018-0086391	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Tilbagebetaling af depositum	Tilbagebetaling af depositum, L; XXXXXX og XXXXXX ved Find Your Home, betalt 308,- 04-06-2018 U; XXXXXX, H-sag 2017-0048634, ciss 109-20468,  24-08-2018, Lejer medhold, LL § 106, stk. 1, nr. 4, 2. og 3. pkt.,	5. huslejenævn	12-03-2018	Lukket
2017-0050041	Sankt Peders Stræde 23, XXX, 1453 København K Forhåndsgodkendelse af leje	Forhåndsgodkendelse af leje, U; XXXXXX, 511 kr. bet. 27-03-2017 H-sag 2017-0048634, cics 109-20468,  20-06-2017, Ejer medhold, LL 59 a, stk. 1, jf. stk. 4,	5. huslejenævn	13-01-2017	Lukket

## Vedtægter for Andelsboligforeningen Skt. Peders Stræde 23.

Torben Storm Nielsen (H)

Ole Vojdeman (L)

Keld Astrup Sørensen (H)

Jess Lykke Gregersen (L)

Mads Sommerlund (L)

### 1

#### Navn og hjemsted

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Skt. Peders Stræde 23.

(1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

### § 2

#### Formål

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 114 Nørre Kvarter, København, beliggende Skt. Peders Stræde 23.

### § 3

#### Medlemmer

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg, der er dog ikke bopælspligt for ejer af erhvervsandele.

(3.2) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.3) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.4) Hver andelshaver må ikke benytte mere end een 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.

(3.5) 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.

### § 4

#### Indskud

(4.1) For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet pr. andel:



st. tv. bruttoareal 38 m <sup>2</sup>	kr.	403.000,00
st. th. bruttoareal 38 m <sup>2</sup>	kr.	403.000,00
1 tv. bruttoareal 38 m <sup>2</sup>	kr.	511.000,00
1 th. bruttoareal 38 m <sup>2</sup>	kr.	511.000,00
2 tv. bruttoareal 38 m <sup>2</sup>	kr.	519.000,00
2 th. bruttoareal 38 m <sup>2</sup>	kr.	519.000,00
3 tv. bruttoareal 38 m <sup>2</sup>	kr.	527.000,00
3 th. bruttoareal 38 m <sup>2</sup>	kr.	527.000,00
4 mf. bruttoareal 92 m <sup>2</sup>	kr.	922.000,00

Indskud udgør et beløb, svarende til \_\_\_\_\_ måneders boligafgift, således som denne er fastsat ved stiftelsen.

- (4.2) Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.
- (4.3) 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

- (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
- (5.2) 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 pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- (5.3) 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.

## § 6

### Andel

- (6.1) 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.
- (6.2) 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.



- (6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.
- (6.4) 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.

## § 7

### **Boligaftale**

- (7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- (7.2) De andele der er registreret som boliglejemaal, må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

## § 8

### **Boligafgift**

- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- (8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.

## § 9

### **Vedligeholdelse**

- (9.1) 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.
- (9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, 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.

- (9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- (9.4) 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.
- (9.5) 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

- (10.1) 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.
- (10.2) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvareligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- (10.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarelighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

## § 11

### Fremleje

- (11.1) 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.
- (11.2) 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 pe-



riode 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 fremlejemålet.

- (11.3) En andelshaver er uanset § 11, stk. 2 berettiget til at fremleje sin bolig til en person med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie og sidelinie så langt som søskende. Bestyrelsen skal underrettes om, hvem der er fremlejetager men skal ikke i øvrigt godkende betingelserne for fremlejemålet.
- (11.4) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.
- (11.5) Såfremt en andel på tidspunktet for foreningens stiftelse er udlejet, er ejer af andelen berettiget til fortsat at udleje/fremleje til de lejere, eller nye lejere. Overdrages andelen, vil ny andelshaver kunne fortsætte udlejning af andelen.

## § 12

### Husorden

- (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- (12.2) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

## § 13

### Overdragelse

- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebør eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- (13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
  - A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
  - B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.

Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.

- C) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.
- D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

## § 14

### Pris

- (14.1) 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 efter 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. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
  - B) Værdien af forbedringer, jfr. § 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.
- (14.2) 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, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller hushold-



ningsmaskiner, 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.

- (14.3) 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 overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- (14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- (14.5) 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

### Fremgangsmåde

- (15.1) 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 løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- (15.2) 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 refun-

derer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.

- (15.3) Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagedagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- (15.4) 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 o. 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.
- (15.5) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, 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.
- (15.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagedagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## § 16

- Ubenyttede boliger** (16.1) 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.

## § 17



## Dødsfald

(17.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(17.2) 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 børn, børnebørn, 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.

(17.3) 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.

(17.4) 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.

## § 18

### Samlivsophævelse

(18.1) Ved opløsning 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.

(18.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved opløsning 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 før samlivsopløsningen.

(18.3) 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.

## § 19

**Opsigelse** (19.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 19 om overførsel af andelen.

## § 20

**Eksklusion** (20.1) 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, boligafgift 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 har 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 udlejer til at ophæve lejemålet.

(20.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.



## § 21

- Ledige boliger** (21.1) 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 § 13.2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

## § 22

- Generalforsamling** (22.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (22.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent.
  - 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.
- (22.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

## § 23

- Indkaldelse m.v.** (23.1) 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.

- (23.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- (23.3) 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.
- (23.4) 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.
- (23.5) Hver andel giver een 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 een stemme i henhold til fuldmagt.

## § 24

### Flertal

- (24.1) 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.
- (24.2) 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.
- (24.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- (24.4) 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.

## § 25

- Dirigent m.v.**
- (25.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
  - (25.2) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## § 26

- Bestyrelse**
- (26.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

## § 27

- Bestyrelsesmedlemmer**
- (27.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
  - (27.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
  - (27.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
  - (27.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
  - (27.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
  - (27,6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

- (27.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## § 28

- (28.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvoret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- (28.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- (28.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## § 29

### Tegningsret

- (29.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

## § 30

### Administration

- (30.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat til som 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.
- (30.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- (30.3) 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 hævning 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.
- (30.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønnings-



regnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det 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.

- (30.5) 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.

### § 31

#### Regnskab

- (31.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er \_\_\_\_\_.
- (31.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- (31.3) Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.
- (31.4) 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.

### § 32

#### Revision

- (32.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

### § 33

- (33.1) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

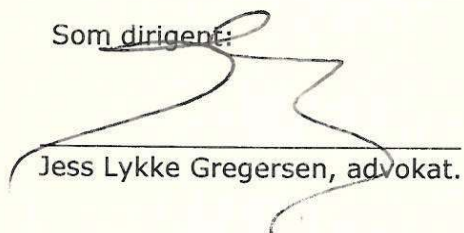
### § 34

**Opløsning**

- (34.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (34.2) 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 stiftende generalforsamling den 13.9.2005.

Som dirigent:



Jess Lykke Gregersen, advokat.

**Tillæg til vedtægter for  
Andelsboligforeningen Skt. Peders Stræde 23**

**§ 23**

**Indkaldelse m.v.**

(23.5) Ændres til:

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

**§ 27**

**Bestyrelse**

(27.2) Ændres til:

Formanden og de øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges for et år ad gangen frem til næste ordinære generalforsamling.

(27.3) Slettes.

(27.6) Ændres til:

Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand. Næstformand og sekretær vælges om nødvendigt.

**§ 30**

**Administration**

(30.1) Ændres til:

Bestyrelsen kan vælge en advokat eller en ejendomsadministrator til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Bestyrelsen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

**§ 32**

**Revision**

(32.1) Ændres til:

Bestyrelsen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre en revisionsprotokol.

Til vedtagelse på generalforsamlingen d. 20. april 2015



**Tillæg til vedtægter for  
Andelsboligforeningen Skt. Peders Stræde 23**

**§ 3**

**Medlemmer**

(3.5) Ændres til:

Uanset anført i punkt 3.2, 3.3, 3.4 ophæves bopælspligten i andelsboligforeningen. Andelshaveren må benytte mere end én bolig i foreningen og er ikke forpligtet til at bebo boligen. Dog kan en andelshaver maksimalt erhverve 2 andelslejligheder.

Alexander Hvenegaard

Magnus Kjellen

Per Hvenegaard

Vedtagelse på generalforsamlingen d. 29. marts 2016

Generalforsamling / General Assembly

18th December 2019

Agenda

---

1. Choosing conductor and secretary
2. Chairman's report
3. Financials statements
4. Budget
5. Suggestions (none received)
6. Election
7. Other?



2

## Agenda

1. New Housing Regulation
2. Energy label
3. 2019 review and dates

2

# 1. New Housing Regulation

Blackstone

The new housing regulation removes the possibility of higher rents based on modernizations of a rental property. Because of this removal, it is expected that the price of rental properties will fall.

The reason why housing associations like ours are affected is because of valuation principles. Housing associations are valued as if they were rental properties as the *Andelslavere* are not the full owners. Therefore, if the price of rental properties fall → so will the price of housing associations

*delstabilig*

*early next year should be confirmed*

To counter the collateral damage price reductions in rental properties will have, the government wants to freeze the value of housing associations

Nothing is final yet and the regulation is currently being processed in the parliament

The value of Sankt Peders Stræde 23 is 10,2 mil. kr. This valuation is from 2017

- We have no certainty that the valuation would be higher today – especially in the light of the regulation uncertainties
- Next time the valuation will be important for us will be in 2022

*14yrs left current payment*

Both our loans will get interest rate renewed in 2022. At that time, the Loan-to-Value (LTV) of the building will be around 70% with a 10,2 mil. Kr. valuation

In rough estimates a 30-year refinancing will reduce the yearly payments around 300,000 kr. in total

*total blog 392m2*

The limit is typically 80% LTV for refinancing possibilities

## 2. Energy Label

- Every 10th year buildings must get assessed of its energy usage. In January 2019 we had the building checked.
- We got Energy Label D which is acceptable under the current conditions of the building
- New buildings in Copenhagen has to have as minimum the label A 2015
- In the report there were a number of adjustments and suggestions of improvements, some were
  - Isolation around windows could be further enhanced + roof
  - Windows could be changed for newer and more isolating windows
  - Doors towards street and courtyard could be changed for more isolating doors
- The goal for the building should be to have the highest energy grade as possible
  - The higher the energy grade, the lower the running costs for energy will be
  - The higher the energy grade, the higher the valuation will be for the building in the future

*new blags  
have to  
have A*

### SPAR PÅ ENERGIE I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport  
Sankt Peders Stræde 23  
1453 København K



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 16. januar 2019  
Til den 16. januar 2029.

Energimærkningsnummer: 31354&5



Energistyrelsen

### 3. 2019 Review and Dates



- This year we have continued to pay down our debts
  - More fixed costs has been removed as mentioned
- 2020 will be the year of structural focus for AB Sankt Peders Stræde 23
  - Automation of monthly invoices
  - Project plan and energy plan
- General assembly will be held in beginning of March 2020 and from there be back on track

Project plan - gutter



**Andelsboligforening Sankt Peders  
Stræde 23**

**Sankt Peders Stræde 23  
1453 København K**

**CVR-nr. 30 28 79 91**

**Årsrapport for 2018**

UDKAST

Administrator:

---

Selvadministrerende  
v/Alexander Hveenegaard  
Sankt Peders Stræde 23  
1453 København K

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Noter til årsrapporten	12

UDKAST

## Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforening Sankt Peders Stræde 23.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 18. december 2019

### Bestyrelse

Alexander Hvenegaard  
formand

Per Hveenegaard

Janne Dalby

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Såfremt der ikke under behandlingen af nærværende udkast fremkommer væsentlige oplysninger eller ændringer, vil vi forsyne den endelige årsrapport med følgende påtegning:*

**Til medlemmerne i Andelsboligforening Sankt Peders Stræde 23**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Sankt Peders Stræde 23 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Næstved, den 18. december 2019

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 48 02 54

Christian Bjørk Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34329

UDKAST



## Foreningsoplysninger

### Foreningen

Andelsboligforening Sankt Peders Stræde 23  
Sankt Peders Stræde 23  
1453 København K

CVR-nr.: 30 28 79 91

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: København

### Bestyrelse

Alexander Hvenegaard, formand  
Per Hveenegaard  
Janne Dalby

### Revision

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Vestre Kaj 16  
4700 Næstved

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 18. december 2019.

### Dirigent:

---

Per Hvenegaard



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforening Sankt Peders Stræde 23 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelens værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

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

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

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

## Anvendt regnskabspraksis

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til Andre reserver, f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til Overført resultat mv. er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris på balancedagen. I tilfælde hvor genindvindingsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendomme.

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingens vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Realiseret 2018 kr.	Budget (ej revideret) 2018 kr.	Realiseret 2017 kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		938.958	935.000	935.208
<b>Indtægter i alt</b>		<b>938.958</b>	<b>935.000</b>	<b>935.208</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	1	-61.993	-63.000	-58.829
Forbrugsafgifter	1	-28.107	-24.000	-29.365
Renholdelse	1	-13.089	-25.300	-23.997
Vedligeholdelse, løbende	1	-82.714	-129.500	-6.256
Administrationsomkostninger	1	-81.753	-51.700	-50.434
Øvrige foreningsomkostninger	1	-1.883	0	-1.733
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>-269.539</b>	<b>-293.500</b>	<b>29.386</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>669.419</b>	<b>641.500</b>	<b>964.594</b>
Finansielle omkostninger	2	-147.033	-144.200	-152.266
<b>Resultat før skat</b>		<b>522.386</b>	<b>497.300</b>	<b>812.328</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>522.386</b>	<b>497.300</b>	<b>812.328</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Betalte prioritetsafdrag		515.879	497.300	494.428
Overført resultat		6.507	0	317.900
		<b>522.386</b>	<b>497.300</b>	<b>812.328</b>
<b>Disponeret i alt</b>		<b>522.386</b>	<b>497.300</b>	<b>812.328</b>

- haven't spent \$ on
- courtyard wall
  - cellar
  - painting stairwell
  - energy plan
  - ...

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendom, matr. nr. 0114 AB Sankt Peders Stræde 23, er indregnet til kostprisen som udgør 15.844.000 kr. og nedskrevet til genindvindingsværdi. Den offentlige ejendomsvurdering udgør 8.750.000 kr.	3	10.200.000	10.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.200.000</b>	<b>10.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.200.000</b>	<b>10.200.000</b>
Restancer, andelshavere		227.422	63.678
Varmeregnskab	4	0	2.531
Antenneregnskab	5	0	1.469
Periodeafgrænsningsposter	6	11.170	11.095
<b>Tilgodehavender</b>		<b>238.592</b>	<b>78.773</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	7	<b>296.316</b>	<b>423.921</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>534.908</b>	<b>502.694</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.734.908</b>	<b>10.702.694</b>



## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud <i>initial \$ in</i>		4.842.000	4.842.000
Overført resultat		-3.707.385	-4.229.772
		<b>1.134.615</b>	<b>612.228</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret fra købet - oktober 2005		126.081	126.081
Reserveret til finansiering af ejendom		542.497	542.497
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		<b>668.578</b>	<b>668.578</b>
<b>Egenkapital</b>	8	<b>1.803.193</b>	<b>1.280.806</b>
Prioritetsgæld		8.381.370	8.897.249
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.381.370</b>	<b>8.897.249</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		515.879	497.229
Varmeregnskab (gæld)	10	7.784	0
Vandregnskab (gæld)	11	13.351	6.743
Antenneregnskab (gæld)	12	3.131	0
Øvrig gæld	13	10.200	20.667
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<i>annual costs</i>	<b>550.345</b>	<b>524.639</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.931.715</b>	<b>9.421.888</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.734.908</b>	<b>10.702.694</b>
Eventualposter m.v.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	17		

## Noter

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2018	2018	2017
	kr.	kr.	kr.
<b>1 Omkostninger</b>			
Ejendomsskatter	49.456	50.000	46.437
Forsikringer	12.537	13.000	12.392
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>61.993</b>	<b>63.000</b>	<b>58.829</b>
Renovation	14.050	15.000	14.887
Elforbrug, fællesarealer	10.955	9.000	11.529
Vejbidrag	3.102	0	2.949
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>28.107</b>	<b>24.000</b>	<b>29.365</b>
Viceværtsservice	7.623	18.100	17.777
Skadedyrsbekæmpelse	231	200	194
Rengøring	0	3.500	0
Grafitti	3.204	0	3.026
Snerydning	2.031	3.500	3.000
<b>Renholdelse</b>	<b>13.089</b>	<b>25.300</b>	<b>23.997</b>
Varmeanlæg	1.310	0	0
Elektriker	8.375	0	814
Småanskaffelser	0	2.000	5.442
VVS	734	0	0
Murer	70.625	47.000	0
Vinduer og døre	1.670	0	0
Samlet løbende vedligeholdelse - budget	0	80.500	0
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>82.714</b>	<b>129.500</b>	<b>6.256</b>



## Noter

Administrationshonorar	34.144	28.600	27.688
Revision og regnskabsmæssig assistance	10.888	9.500	9.875
Varmeregnskabshonorar	6.176	6.100	5.936
Porto og gebyrer m.v.	9.221	2.500	2.832
Kontorartikler	198	0	230
Administrator/rådgivere, øvrige honorarer	0	4.000	0
Generalforsamling mv.	0	1.000	0
Andre honorar	17.500	0	0
Forsikringer	398	0	530
Bankomkostninger	3.228	0	3.343
<b>Administrationsomkostninger</b>	<b>81.753</b>	<b>51.700</b>	<b>50.434</b>
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>			
ABF kontingent	1.883	0	1.733
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>1.883</b>	<b>0</b>	<b>1.733</b>
	<b>269.539</b>	<b>293.500</b>	<b>170.614</b>
	<b>Realiseret</b>	<b>Budget</b>	<b>Realiseret</b>
		(ej revideret)	
	2018	2018	2017
	kr.	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Renter, bank	2.887	0	364
Prioritetslån	144.146	144.200	151.902
	<b>147.033</b>	<b>144.200</b>	<b>152.266</b>

## Noter

### 3 Ejendommen, matr. nr. 0114 Sankt Peders Stræde 23

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018	15.844.000
Kostpris 31. december 2018	15.844.000
Nedskrivninger 1. januar 2018	5.644.000
Nedskrivninger 31. december 2018	5.644.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>10.200.000</b>

Ejendommen er pr. 31. december 2018 indregnet til kostpris, men nedskrevet til lavere genindvindingsværdi i overensstemmelse med valuarvurdering fra Scheel & Co., som har vurderet ejendommen til en kontantværdi på 10.200.000 kr.

	2018 kr.	2017 kr.
<b>4 Varmeregnskab, tilgodehavende</b>		
Indbetalt a conto	0	-3.830
Fjernvarmeomkostning	0	10.914
Varmaefregning	0	-4.553
	<b>0</b>	<b>2.531</b>
<b>5 Antenneregnskab, tilgodehavende</b>		
Indbetalt a conto	0	-17.354
Udgift til antenne	0	17.354
Antenneafregning	0	1.469
	<b>0</b>	<b>1.469</b>

## Noter

### 6 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og kontingenter.

	2018	2017
	kr.	kr.
7 <b>Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank 9444 1038486	296.316	423.921
	<b>296.316</b>	<b>423.921</b>

UDKAS

## Noter

### 8 Egenkapital

	Egenkapital for andre reserver			Andre reserver			Egenkapita I alt
	Andelsinds kud	Overført resultat	I alt	Reserveret fra købet - oktober 2005	Reserveret til finansiering af ejendom	I alt	
Saldo primo 1. januar 2018	4.842.000	-4.229.771	612.229	126.081	542.497	668.578	1.280.807
Overført af årets resultat i øvrigt:							
Betalte prioritetsafdrag	0	515.879	515.879	0	0	0	515.879
Rest af årets resultat	0	6.507	6.507	0	0	0	6.507
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>4.842.000</b>	<b>-3.707.385</b>	<b>1.134.615</b>	<b>126.081</b>	<b>542.497</b>	<b>668.578</b>	<b>1.803.193</b>

## Noter

### 9 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

Kurs	Restløbetid i år	Renter og bi-drag	Betalte afdrag i året	Regnskabsmæssig værdi	Kortfristet			Kursværdi
					Langfristet del af gæld	Langfristet del af gæld	Langfristet del efter 5 år	
100,02	17	115.288	394.987	7.073.814	413.094	6.660.720	5.000.634	7.075.511
103,01	17	28.858	102.785	1.823.435	102.785	1.720.650	1.300.698	1.853.224
I alt		144.146	497.772	8.897.249	515.879	8.381.370	6.301.332	8.928.735

DLR: 8.252.000 kr.,  
kontantlån, F3,  
kontantrente  
0,5748% p.a.

DLR: 2.750.000 kr.,  
kontantlån, F5,  
kontantrente  
0,5290% p.a.

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>10 Varmeregnskab (gæld)</b>		
Indbetalt a conto	51.440	0
Fjernvarmeomkostning	-43.656	0
	<u>7.784</u>	<u>0</u>
<b>11 Vandregnskab (gæld)</b>		
Vand a conto	25.545	1.965
Vandudgifter	-12.194	-6.097
Vandafregning	0	10.875
	<u>13.351</u>	<u>6.743</u>
<b>12 Antenneregnskab (gæld)</b>		
Indbetalt a conto	75.183	0
Udgift til antenne	-72.052	0
	<u>3.131</u>	<u>0</u>
<b>13 Øvrig gæld</b>		
Kreditorer	0	7.090
Andre skyldige omkostninger	10.200	13.577
	<u>10.200</u>	<u>20.667</u>

## 14 Eventualposter m.v.

### Hæftelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

## 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.897, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 10.200.

## Noter

### 16 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31-12-2016	31-12-2017	31-12-2018	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	320	320	7	320
B2	Erhvervsandele	76	76	2	76
B6	I alt	396	396	9	396

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	1796

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



## Noter

### 16 Nøgleoplysninger (fortsat)

E2	Ikke relevant.
----	----------------

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2018	Ejendoms- værdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.844.000	40.010

## Noter

### 16 Nøgleoplysninger (fortsat)

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31-12-2018</b>	<b>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2</b>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	668.578	1.688

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</b>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

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

## Noter

### 16 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag af tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Andelsboliger	83.894	12	396	2.542

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andelsm2 de sidste tre år	1.244	2.051	1.319

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	17.118	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	21.204	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	38.322	K1 plus K2

## Noter

### 16 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	43	16	209
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	43	16	209

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	12

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	1.203	1.248	1.303

## Noter

*Sum værdi = 7.2 M*

### 17 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 15

	<b>kr.</b>
Foreningens egenkapital før andre reserver	1.134.615
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Tilbageført regnskabsmæssig værdi af ejendom	-10.200.000
Kostpris af ejendom	15.844.000
	<u>5.644.000</u>
	<u><b>6.778.615</b></u>

*bank valuation base blde, notapartment*

Ejendommene er indregnet til kostpris.

#### Andelsværdi pr. m2

Beregnet andelskrone

6.778.615

Antal m2 / Værdi pr. m2

396

**17.117,71**

#### Andelsværdi pr. indskudt andelskrone

Beregnet andelskrone

6.778.615

Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone

4.842.000

**1,40**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedtaget på generalforsamlingen den 14. marts 2017)

**1,29**

#### Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Navn	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Lejlighed 1, st. tv. (erhverv)	1	403.000	403.000	564.185
Lejlighed 2, st. th. (erhverv)	1	403.000	403.000	564.185
Lejlighed 3, 1. sal tv.	1	511.000	511.000	715.380
Lejlighed 4, 1. sal th.	1	511.000	511.000	715.380
Lejlighed 5, 2. sal tv.	1	519.000	519.000	726.580
Lejlighed 6, 2. sal th.	1	519.000	519.000	726.580
Lejlighed 7, 3. sal tv.	1	527.000	527.000	737.780
Lejlighed 8, 3. sal th.	1	527.000	527.000	737.780
Lejlighed 9, 4. sal (92 m2)	1	922.000	922.000	1.290.765
	<u><b>9</b></u>		<u><b>4.842.000</b></u>	<u><b>6.778.615</b></u>

<b>Indtægter</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Budget 2019</b>
- Boligafgift	935,000	935,000
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>935,000</b>	<b>935,000</b>

<b>Udgifter</b>		
<b>- Driftsudgifter</b>		
- Ejendomsskatter	50,000	50,000
- Renovation	15,000	15,000
- Skadedyrsbekæmpelse	200	200
- Andre driftsudgifter	47,000	47,000
- Elforbrug	9,000	9,000
- Forsikringer	13,000	13,000
	<b>134,200</b>	<b>134,200</b>
<b>- Renholdelse</b>		
- Vicevært	18,100	7,500
- Renholdelse	3,500	3,500
- Snerydning	3,500	3,500
	<b>25,100</b>	<b>14,500</b>
<b>- Vedligeholdelse</b>		
- Udvendig vedligeholdelse	80,500	118,725
	<b>80,500</b>	<b>118,725</b>
<b>- Administrationsomkostninger</b>		
- Porto og kontorartikler	2,500	2,500
- Administrationshonorar	28,600	-
- Fællesudgifter	2,000	2,000
- Revision	9,500	9,500
- Generalforsamlinger og møder	1,000	1,000
- Vand- og varmeregnskabshonorar	6,100	6,100
- Rådgiverhonorar, energimærke og vedlh. Plan	-	10,000
- Bankomkostninger og gebyrer	4,000	4,000
	<b>53,700</b>	<b>35,100</b>
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>293,500</b>	<b>302,525</b>

<b>Renter</b>		
- Renteudgifter	-	-
- Renteudgifter prioritetsgæld	- 144,200	- 116,597
	<b>- 144,200</b>	<b>- 116,597</b>
<b>Afdrag prioritetsgæld</b>	<b>- 497,300</b>	<b>- 515,878</b>

<b>RESULTAT</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
-----------------	----------	----------

work.

will be paid forward

float amount to balance





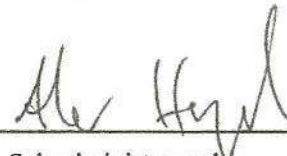
**Andelsboligforening Sankt Peders  
Stræde 23**

**Sankt Peders Stræde 23  
1453 København K**

**CVR-nr. 30 28 79 91**

**Årsrapport for 2018**

Administrator:



Selvadministrerende

v/ Alexander Hvenegaard

Sankt Peders Stræde 23  
1453 København K

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Noter til årsrapporten	12

## Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforening Sankt Peders Stræde 23.

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

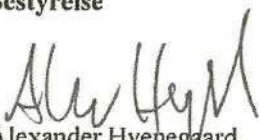
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

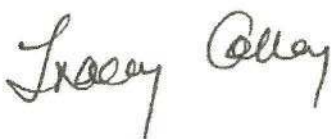
København, den 18. december 2019

### Bestyrelse

  
Alexander Hvenegaard  
formand

  
Per Hvenegaard

  
Christian Harding

  
Tracey Colley

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### *Til medlemmerne i Andelsboligforening Sankt Peders Stræde 23*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Sankt Peders Stræde 23 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

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

#### **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 foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Næstved, den 18. december 2019

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 48 02 54



Christian Bjørk Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34329

## Foreningsoplysninger

### Foreningen

Andelsboligforening Sankt Peders Stræde 23  
Sankt Peders Stræde 23  
1453 København K

CVR-nr.: 30 28 79 91

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: København

### Bestyrelse

Alexander Hvenegaard, formand  
Per Hvenegaard  
Christian Harding  
Tracey Colley

### Revision

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Vestre Kaj 16  
4700 Næstved

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 18. december 2019.

### Dirigent:

---

Per Hvenegaard



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Andelsboligforening Sankt Peders Stræde 23 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelens værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

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

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

### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til Andre reserver, f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til Overført resultat mv. er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendomme (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris på balancedagen. I tilfælde hvor genindvindingsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendomme.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Overført resultat m.v., indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagne afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17 . Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 , at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingens vedtagne andelsværdi, der er gældende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

		<b>Realiseret</b>	<b>Budget</b> (ej revideret)	<b>Realiseret</b>
	Note	2018	2018	2017
		kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		938.958	935.000	935.208
<b>Indtægter i alt</b>		<b>938.958</b>	<b>935.000</b>	<b>935.208</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	1	-61.993	-63.000	-58.829
Forbrugsafgifter	1	-28.107	-24.000	-29.365
Renholdelse	1	-13.089	-25.300	-23.997
Vedligeholdelse, løbende	1	-82.714	-129.500	-6.256
Administrationsomkostninger	1	-81.753	-51.700	-50.434
Øvrige foreningsomkostninger	1	-1.883	0	-1.733
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>-269.539</b>	<b>-293.500</b>	<b>29.386</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>669.419</b>	<b>641.500</b>	<b>964.594</b>
Finansielle omkostninger	2	-147.033	-144.200	-152.266
<b>Resultat før skat</b>		<b>522.386</b>	<b>497.300</b>	<b>812.328</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>522.386</b>	<b>497.300</b>	<b>812.328</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Betalte prioritetsafdrag		515.879	497.300	494.428
Overført resultat		6.507	0	317.900
		<b>522.386</b>	<b>497.300</b>	<b>812.328</b>
<b>Disponeret i alt</b>		<b>522.386</b>	<b>497.300</b>	<b>812.328</b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendom, matr. nr. 0114 AB Sankt Peders Stræde 23, er indregnet til kostprisen som udgør 15.844.000 kr. og nedskrevet til genindvindingsværdi. Den offentlige ejendomsvurdering udgør 8.750.000 kr.	3	10.200.000	10.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>10.200.000</u>	<u>10.200.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>10.200.000</u>	<u>10.200.000</u>
Restancer, andelshavere		227.422	63.678
Varmeregnskab	4	0	2.531
Antenneregnskab	5	0	1.469
Periodeafgrænsningsposter	6	11.170	11.095
<b>Tilgodehavender</b>		<u>238.592</u>	<u>78.773</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	7	<u>296.316</u>	<u>423.921</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>534.908</u>	<u>502.694</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>10.734.908</u>	<u>10.702.694</u>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		4.842.000	4.842.000
Overført resultat		-3.707.385	-4.229.772
		<u>1.134.615</u>	<u>612.228</u>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret fra købet - oktober 2005		126.081	126.081
Reserveret til finansiering af ejendom		542.497	542.497
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		<u>668.578</u>	<u>668.578</u>
<b>Egenkapital</b>	8	<u>1.803.193</u>	<u>1.280.806</u>
Prioritetsgæld	9	8.381.370	8.897.249
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>8.381.370</u>	<u>8.897.249</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		515.879	497.229
Varmeregnskab (gæld)	10	7.784	0
Vandregnskab (gæld)	11	13.351	6.743
Antenneregnskab (gæld)	12	3.131	0
Øvrig gæld	13	10.200	20.667
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>550.345</u>	<u>524.639</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>8.931.715</u>	<u>9.421.888</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>10.734.908</u>	<u>10.702.694</u>
Eventualposter m.v.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	17		

## Noter

	<b>Realiseret</b>	<b>Budget</b> (ej revideret)	<b>Realiseret</b>
	2018	2018	2017
	kr.	kr.	kr.
<b>1 Omkostninger</b>			
Ejendomsskatter	49.456	50.000	46.437
Forsikringer	12.537	13.000	12.392
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>61.993</b>	<b>63.000</b>	<b>58.829</b>
Renovation	14.050	15.000	14.887
Elforbrug, fællesarealer	10.955	9.000	11.529
Vejbidrag	3.102	0	2.949
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>28.107</b>	<b>24.000</b>	<b>29.365</b>
Viceværtsservice	7.623	18.100	17.777
Skadedyrsbekæmpelse	231	200	194
Rengøring	0	3.500	0
Grafitti	3.204	0	3.026
Snerydning	2.031	3.500	3.000
<b>Renholdelse</b>	<b>13.089</b>	<b>25.300</b>	<b>23.997</b>
Varmeanlæg	1.310	0	0
Elektriker	8.375	0	814
Småanskaffelser	0	2.000	5.442
VVS	734	0	0
Murer	70.625	47.000	0
Vinduer og døre	1.670	0	0
Samlet løbende vedligeholdelse - budget	0	80.500	0
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>82.714</b>	<b>129.500</b>	<b>6.256</b>



## Noter

Administrationshonorar	34.144	28.600	27.688
Revision og regnskabsmæssig assistance	10.888	9.500	9.875
Varmeregnskabshonorar	6.176	6.100	5.936
Porto og gebyrer m.v.	9.221	2.500	2.832
Kontorartikler	198	0	230
Administrator/rådgivere, øvrige honorarer	0	4.000	0
Generalforsamling mv.	0	1.000	0
Andre honorar	17.500	0	0
Forsikringer	398	0	530
Bankomkostninger	3.228	0	3.343
<b>Administrationsomkostninger</b>	<b>81.753</b>	<b>51.700</b>	<b>50.434</b>
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>			
ABF kontingent	1.883	0	1.733
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>1.883</b>	<b>0</b>	<b>1.733</b>
	<b>269.539</b>	<b>293.500</b>	<b>170.614</b>

	<b>Realiseret</b>	<b>Budget</b> (ej revideret)	<b>Realiseret</b>
	2018	2018	2017
	kr.	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Renter, bank	2.887	0	364
Prioritetslån	144.146	144.200	151.902
	<b>147.033</b>	<b>144.200</b>	<b>152.266</b>

## Noter

### 3 Ejendommen, matr. nr. 0114 Sankt Peders Stræde 23

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018	15.844.000
Kostpris 31. december 2018	15.844.000
Nedskrivninger 1. januar 2018	5.644.000
Nedskrivninger 31. december 2018	5.644.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>10.200.000</b>

Ejendommen er pr. 31. december 2018 indregnet til kostpris, men nedskrevet til lavere genindvindingsværdi i overensstemmelse med valuarvurdering fra Scheel & Co., som har vurderet ejendommen til en kontantværdi på 10.200.000 kr.

	2018 kr.	2017 kr.
<b>4 Varmeregnskab, tilgodehavende</b>		
Indbetalt a conto	0	-3.830
Fjernvarmeomkostning	0	10.914
Varmaefregning	0	-4.553
	<b>0</b>	<b>2.531</b>
<b>5 Antenneregnskab, tilgodehavende</b>		
Indbetalt a conto	0	-17.354
Udgift til antenne	0	17.354
Antenneafregning	0	1.469
	<b>0</b>	<b>1.469</b>

## Noter

### 6 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og kontingenter.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>7 Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank 9444 1038486	<u>296.316</u>	<u>423.921</u>
	<u><b>296.316</b></u>	<u><b>423.921</b></u>

## Noter

### 8 Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapita I alt
	Andelsinds kud	Overført resultat	I alt	Reserveret fra købet - oktober 2005	Reserveret til finansiering af ejendom	I alt	
Saldo primo 1. januar 2018	4.842.000	-4.229.771	612.229	126.081	542.497	668.578	1.280.807
Overført af årets resultat i øvrigt:							
Betalte prioritetsafdrag	0	515.879	515.879	0	0	0	515.879
Rest af årets resultat	0	6.507	6.507	0	0	0	6.507
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>4.842.000</b>	<b>-3.707.385</b>	<b>1.134.615</b>	<b>126.081</b>	<b>542.497</b>	<b>668.578</b>	<b>1.803.193</b>

## Noter

### 9 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bi-drag	Betalte afdrag i året	Regnskabsmæssig værdi	Kortfristet			
						Langfristet del af gæld	Langfristet del efter 5 år	Kursværdi	
DLR: 8.252.000 kr., kontantlån, F3, kontantrente 0,5748% p.a.	100,02	17	115.288	394.987	7.073.814	413.094	6.660.720	5.000.634	7.075.511
DLR: 2.750.000 kr., kontantlån, F5, kontantrente 0,5290% p.a.	103,01	17	28.858	102.785	1.823.435	102.785	1.720.650	1.300.698	1.853.224
I alt			144.146	497.772	8.897.249	515.879	8.381.370	6.301.332	8.928.735

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>10 Varmeregnskab (gæld)</b>		
Indbetalt a conto	51.440	0
Fjernvarmeomkostning	-43.656	0
	<u><b>7.784</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>11 Vandregnskab (gæld)</b>		
Vand a conto	25.545	1.965
Vandudgifter	-12.194	-6.097
Vandafregning	0	10.875
	<u><b>13.351</b></u>	<u><b>6.743</b></u>
<b>12 Antenneregnskab (gæld)</b>		
Indbetalt a conto	75.183	0
Udgift til antenne	-72.052	0
	<u><b>3.131</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>13 Øvrig gæld</b>		
Kreditorer	0	7.090
Andre skyldige omkostninger	10.200	13.577
	<u><b>10.200</b></u>	<u><b>20.667</b></u>

## 14 Eventualposter m.v.

### Hæftelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

## 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.897, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 10.200.



## Noter

### 16 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31-12-2016	31-12-2017	31-12-2018	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	320	320	7	320
B2	Erhvervsandele	76	76	2	76
B6	I alt	396	396	9	396

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	1796

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



## Noter

### 16 Nøgleoplysninger (fortsat)

E2	Ikke relevant.
----	----------------

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2018	Ejendoms- værdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.844.000	40.010

## Noter

### 16 Nøgleoplysninger (fortsat)

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31-12-2018</b>	<b>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2</b>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	668.578	1.688

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</b>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

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

## Noter

### 16 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag af tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Andelsboliger	83.894	12	396	2.542

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andelsm2 de sidste tre år	1.244	2.051	1.319

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	17.118	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	21.204	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	38.322	K1 plus K2

## Noter

### 16 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	43	16	209
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	43	16	209

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	12

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	1.203	1.248	1.303



## Noter

### 17 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 15

		<b>kr.</b>
Foreningens egenkapital før andre reserver		1.134.615
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Tilbageført regnskabsmæssig værdi af ejendom	-10.200.000	
Kostpris af ejendom	<u>15.844.000</u>	<u>5.644.000</u>
		<u><b>6.778.615</b></u>

Ejendommene er indregnet til kostpris.

#### Andelsværdi pr. m2

Beregnet andelskrone	6.778.615	
Antal m2 / Værdi pr. m2	<u>396</u>	<u><b>17.117,71</b></u>

#### Andelsværdi pr. indskudt andelskrone

Beregnet andelskrone	6.778.615	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>4.842.000</u>	<u><b>1,40</b></u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedtaget på generalforsamlingen den 6. marts 2018)

**1,29**

#### Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Navn	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Lejlighed 1, st. tv. (erhverv)	1	403.000	403.000	564.185
Lejlighed 2, st. th. (erhverv)	1	403.000	403.000	564.185
Lejlighed 3, 1. sal tv.	1	511.000	511.000	715.380
Lejlighed 4, 1. sal th.	1	511.000	511.000	715.380
Lejlighed 5, 2. sal tv.	1	519.000	519.000	726.580
Lejlighed 6, 2. sal th.	1	519.000	519.000	726.580
Lejlighed 7, 3. sal tv.	1	527.000	527.000	737.780
Lejlighed 8, 3. sal th.	1	527.000	527.000	737.780
Lejlighed 9, 4. sal (92 m2)	<u>1</u>	<u>922.000</u>	<u>922.000</u>	<u>1.290.765</u>
	<u><b>9</b></u>		<u><b>4.842.000</b></u>	<u><b>6.778.615</b></u>

Onsdag d. 18. december 2019 kl. 19.30 blev der afholdt generalforsamling i Andelsboligforeningen Sankt Peders Stræde 23. Generalforsamlingen blev afholdt på Sankt Peders Stræde 23, 1453 København K.

Der var 8 andelshavere ud af 9 mulige repræsenteret på generalforsamlingen med et fordelingstal 304/342.

Generalforsamlingen blev gennemført 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

#### **Ad. 1 – Valg af dirigent og referent**

---

Alexander Hvenegaard bød velkommen og foreslog sig selv som dirigent og referent. Ingen havde noget imod dette.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

#### **Ad. 2 – Formandens beretning**

---

Bestyrelsesformanden fremlagde beretningen som nedenfor:

Endnu et år med fokus på omkostninger. 2018 var et år, hvor mange kilder til høje faste omkostninger blev reduceret i både antal og størrelse. Eksempler på besparelser har været

- YouSee abonnement opsagt i 2017 havde fuldt gennemslag i 2018
- Opsigelse af Salling Ejendomsadministration. Denne post har fuldt gennemslag i 2019
- Rengøring i opgangen er udskiftet til et selskab, der udfører den nøjagtigt samme service

I sommeren 2018 blev facaden renoveret og malet op. Foreningen har ikke haft større udgifter i nogle år og dermed var facaden også begyndt at skalle af og fremstod slidt. Renoveringen blev foretaget med stor succes til en lav pris.

2019 er mere af det samme. Fokus for bestyrelsen er at fortsætte de lave omkostninger og forbedre ejendommens tilstand, hvor det giver mening.

Herunder er skærmbilleder af den præsentation, der blev uddelt under formandens beretning:

## 2. New Housing Regulation

- The new housing regulation removes the possibility of higher rents based on modernizations of a rental property. Because of this removal, it is expected that the price of rental properties will fall.
- The reason why Andelsboliger is affected is because the pricing is calculated as if the Andelsforening were a rental property as the Andelshavere are not the full owners. Therefore, if the price of rental properties fall → so will the price of Andelsboliger
- To counter the collateral damage price reductions in Rental Properties will have, the government wants to freeze the value of Andelsforeninger.
- Nothing is final yet and the regulation is currently being processed in the parliament
  
- The value of Sankt Peders Stræde 23 is 10,2 mil. kr. This valuation is from 2017.
  - We have no certainty that the value would be higher today – especially in the light of the regulation uncertainties.
  - Next time the valuation will be important for us will be in 2022
- Both our loans will get interest rate renewed in 2022. At that time, the Loan-to-Value (LTV) of the building will be around 70%
- In rough estimates a 30-year refinancing will reduce the yearly payments around 300,000 kr. in total
- The limit is typically 80% LTV for refinancing

## 3. Energy Label

- Every 10th year buildings must get assessed of its energy usage. In January 2019 we had the building checked.
- We got Grade D which is acceptable under the current conditions of the building
- New buildings in Copenhagen has to have as minimum the Grade A2015
  
- In the report there were a number of adjustments and suggestions of improvements, some were
  - Isolation around windows could be further enhanced
  - Windows could be changed for newer and more isolating windows
  - Doors towards street and courtyard could be changed for more isolating doors
  
- The goal for the building should be to have the highest energy grade as possible
  - The higher the energy grade, the lower the running costs for energy will be
  - The higher the energy grade, the higher the valuation will be for the building in the future

## 4. 2019 Review and Dates

- This year we have continued to pay down our debts
  - More fixed costs has been removed
  
- 2020 will be the year of structural focus for AB Sankt Peders Stræde 23
  - Automation of monthly invoices
  - Project plan and energy plan



### **Ad. 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet**

---

Dirigenten gennemgik det udsendte årsregnskab for 2018 og konstaterede at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold, fordi årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens økonomi for året.

Årets resultat var 522.386 kr. ekskl. Medregning af afdrag på lån samt 6.507 kr. inkl. Medregning af betalte afdrag på realkreditlånene.

Årets indtægter var 935.958 kr., hvilket var i henhold til budgettet.

De samlede udgifter var i alt 23.961 kr. lavere end budgettet, hvilket var primært pga. stram omkostningsstyring.

Egenkapitalen var positiv med i alt 1.803.193 kr., hvilket var en forbedring på 522.387 kr.

Resultatet betød, at andelskronen steg fra 1,29 til 1,40 pr. indskudt andelskrone.

Årsregnskabet samt andelsværdi blev enstemmigt godkendt og det blev således vedtaget, at andelsværdien fordeles ud fra en samlet andelsværdi på 6.778.615 kr.

Regnskabet blev godkendt.

### **Ad. 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

---

Budgettet for 2019 blev gennemgået af dirigenten. Der var ikke indstillet til stigning i boligafgiften, som stadigvæk vil være 935.000 kr.

Udgifter budgetteres til 302.525 kr. og giver et samlet resultat for året på 515.878 kr. før betaling af afdrag på realkreditlånene. Afdrag budgetteres til 515.878 kr., hvorfor det reelle resultat efter finansielle omkostninger forventes at blive 0 kr.

Budgettet blev herefter vedtaget

### **Ad. 5 – Forslag**

---

Ingen modtaget forslag.

### **Ad. 6 – Valg til bestyrelse**

---

Alle bestyrelsesmedlemmer var på valg. Alexander Hvenegaard modtog genvalg. Christian Harding, Tracey Colley og Per Hvenegaard blev valgt. Efterfølgende blev Alexander Hvenegaard konstitueret formand.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

		På valg:
Bestyrelsesformand:	Alexander Hvenegaard	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem:	Christian Harding	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem:	Tracey Colley	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem:	Per Hvenegaard	På valg i 2020

### **Ad. 7 – Eventuelt**

---

Intet fremlagt under punktet "eventuelt"

Generalforsamlingen blev herefter hævet.



## NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

### Andelsboligforeningen Sankt Peders Stræde 23

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.	28-02-2015
<p><b>Der kan være vigtige nye oplysninger, som ikke fremgår af skemaet</b> Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. den dato, der er nævnt ovenfor. Du skal være opmærksom på, at der siden denne dato kan være sket ændringer i oplysningerne i skemaet.</p> <p>Du skal endvidere være opmærksom på, at skemaet kan anvendes ved flere salg i samme regnskabsår. <i>Sker det skal foreningens bestyrelse oplyse alle væsentlige ændringer i de nøgleoplysninger, der fremgår af dette skema (f.eks. væsentlige ændringer i finansieringen eller ejendomsvurderingen), som bestyrelsen er bekendt med, når skemaet anvendes på ny. Denne oplysning skal gives i en særskilt erklæring sammen med skemaet. Spørg bestyrelsen, hvis du er i tvivl, om du har fået oplysningerne.</i></p> <p><b>Søg professionel rådgivning</b> Du kan bruge skemaet til at få et overordnet billede af foreningen – dens økonomi, vedligeholdelse, lån, mv. Det er alle faktorer, der er vigtige for det samlede indtryk af foreningen. Herudover kan du bruge skemaet til at vurdere, om din egen personlige økonomi passer til foreningens økonomi – dvs. om du har råd til at bo i andelen nu og i de kommende år.</p> <p><b>Din egen boligafgift og andelsværdi</b> Hvis foreningens udgifter og formue fordeles efter m<sup>2</sup>, er det relativt let at beregne den grundlæggende boligafgift (uden forbedringer mv.) og andelsværdien for de forskellige andele i foreningen – også for den andel du påtænker at købe. Skemaets forklaringer viser sammenhængen.</p> <p><b>Læs foreningens kommentarer til sidst i skemaet</b> Et nøgletalsskema belyser ikke alt. Læs derfor foreningens eventuelle kommentarer til sidst i skemaet.</p>	

# 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr. Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr. Seneste regnskabsperiode	28-02-2015		
	31-12-2014		
	01-01-2013	-	31-12-2013

A1	<b>Navn</b>	Andelsboligforeningen Sankt Peders Stræde 23
A2	<b>Adresse</b>	Sankt Peders Stræde 23, 1453 København K
A3	<b>CVR-nr.</b>	30287991

	Antal	BBR Areal, m <sup>2</sup>	Det samlede areal af alle <i>andelshavernes boliger</i> benyttes til beregning af en lang række nøgletal i skemaet. Nøgletallene viser, hvad andelshaverne i <i>gennemsnit</i> betaler i boligafgift pr. m <sup>2</sup> andel, osv. <b>Foreninger der fordeler udgifter og formue efter m<sup>2</sup> kan bruge alle skemaets oplysninger til videre beregning af udgifter mv. pr. andel, jf. også forklaringerne til de enkelte felter.</b>	
B1	<b>Andelsboliger</b>	7		320
B2	<b>Erhvervsandele</b>	2		76
B3	<b>Boliglejemål</b>			
B4	<b>Erhvervslejemål</b>			
B5	<b>Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)</b>			
B6	<b>I alt</b>	9	396	

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige Indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
C3	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	<b>Foreningens stiftelsesår</b>	2005
D2	<b>Ejendommens opførelsesår</b>	1796

		Ja	Nej
E1	<b>Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?</b>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
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	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.844.000	40.010
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0	

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 fratække gældsposterne).

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	121
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m<sup>2</sup> areal til foreningens fælles udgifter. En andel på 100 m<sup>2</sup> betaler i gennemsnit 100\*121 kr. om året i boligafgift.

Nogle andelsboligforeninger udlejer lokaler til private eller til erhverv. Det kan være boliger, butikker eller garager, mv. Især udlejning til erhverv kan være en fordelagtig, men også usikker, indtægt. Hvis foreningens indtægter fra udlejning forsvinder, skal beløbet betales af andelshaverne. Jo mindre beløbet er, jo mindre udgør udlejningen en risiko for foreningens – og dermed for andelshavernes – økonomi. En andel på 100 m<sup>2</sup> modtager i gennemsnit 100\*(0+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\*0 kr. i denne periode. Nogle foreninger sikrer sig mod udsving i boligafgiften som følge af midlertidigt lejetab, ved at have en højere opsparing.

	Ja	Nej
I	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?	
	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Lejemål, der ikke kan udlejes, giver færre lejeindtægter for foreningen, jf. ovenfor.		

	2011	2012	2013
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)		
	-8.138	17.148	4.991

Et overskud er en opsparing, som kan bruges, hvis foreningen f.eks. får uforudsete udgifter. Hvis tallet er positivt spares der op (en del af opsparingen kan være brugt til afdrag på gælden), og hvis tallet er negativt, har foreningen haft underskud. Der vises tal for de sidste 3 år. Underskud enkelte år er almindeligt og kan være begrundet i f.eks. ekstraordinær vedligeholdelse (se M2).  
En andel på 100 m<sup>2</sup> opsparer i 2013 100\*4.991 kr. af andelens boligafgift.

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	13.471
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	26.180
K3	Teknisk andelsværdi	39.651

*Andelsværdien* er den gennemsnitlige værdi pr. m<sup>2</sup> andel. Beløbet svarer i princippet til den *friværdi i foreningen*, som du køber dig ind i.

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

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

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

### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
L4	hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
L5	Er der henlagt midler til vedligeholdelsesarbejder?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

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

En teknisk rapport, der beskriver ejendommens stand, belyser hvilke vedligeholdelsesmæssige og byggetekniske risici, der kan være forbundet med at købe sig ind i andelsforeningen.

Hvis foreningen har fået udarbejdet et eller flere af disse dokumenter, skal de udleveres til køber. Hvis foreningen vælger at udlevere materialet i papirform kan den nøjes med at udlevere konklusionerne, såfremt disse er dækkende for rapportens indhold.

Hvis foreningens medlemmer har besluttet, at boligafgiften til næste år skal stige for eksempel pga. fremtidige vedligeholdelsesarbejder, vil det afspejle sig i oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z12).

		2011	2012	2013
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	66	93	90
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	66	93	90

En andelsboligforenings omkostninger til vedligeholdelse består dels af løbende vedligehold og dels af større planlagte vedligeholdelses- og renoveringsarbejder.

Afhængig af ejendommens stand og de planlagte og besluttede arbejder skal der afsættes flere eller færre penge til vedligehold.

Der kan være stor forskel på udgifterne til vedligeholdelse mellem årene. Ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder kan forklare enkeltstående underskud på driften (se under punkt J i tabellen).

Sammenlign evt. med andre foreninger.

*Bemærk at beløbene er opgjort for alle foreningens kvadratmeter (og ikke kun andels-m<sup>2</sup>). Det betyder, at du kan bruge dette tal til at vurdere, hvor meget foreningen sætter af til vedligeholdelse på hele ejendommen, men ikke til at se, hvor stor en andel af din boligafgift, der går til vedligeholdelse af ejendommen.*

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

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	Påbegyndelse af afdrag	Rentetilpasning periode	Næste rentetilpasning	Restløbetid, år	Risikoklassificering
	Realkreditlån, rentetilpasningslån uden renteloft og med fast løbetid	8.298.607	Nej	Jan 16	3	Jan 16	21,00	
	Realkreditlån, rentetilpasningslån uden renteloft og med fast løbetid	2.269.364	Ja		5	Jan 17	21,00	
	Kassekredit	0						
	I alt	10.567.971						

Tabellen giver en oversigt over foreningens lån og finansielle aftaler. For hvert lån vises *lånetype* (er der variabel eller fast rente osv.), *restgælden* (hvad koster det at indfri lånet/aftalen), *om der afdrages på gælden*, *restløbetid* i år samt en *risikoklassificering* 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 indførelse 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)	%
		33
	Angiver hvor stor en andel af foreningens ejendomsværdi, der er friværdi (det vil sige ubelånt). En stor friværdi vil normalt betyde, at foreningen har en god økonomisk styrke til at imødegå tab. En friværdi på 0 angiver at gælden svarer til værdien af foreningens ejendom, og en negativ værdi betyder, at foreningens gæld overstiger værdien af foreningens ejendom.	
	Jo mindre friværdi (og jo større gæld) der er i foreningens ejendom, des vigtigere er det at sætte sig ind i figur 1 til 3 nedenfor. Hvis der er stor gæld i ejendommen kan fremtidige afdrag og rentebetalinger betyde meget for din boligafgift, mens en høj friværdi betyder, at afdrag og rentebetalinger vil vægte mindre i boligafgiften.	



## 4.1 Afdrag

	%
Q	<b>Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:</b> 21
<p>Et afdragsfrit lån er et lån, hvor der i en del af lånets løbetid (f.eks. 10 år) ikke betales afdrag. Til gengæld er afdraget i lånets resterende løbetid (f.eks. 20 år) højere end et tilsvarende lån med afdrag over hele perioden (30 år).</p> <p>Hvis procenten er 100, afdrages på alle foreningens lån. Hvis procenten er 0, er alle foreningens lån afdragsfrie, og lånene er stadig så nye, at afdragsperioden ikke er påbegyndt. Procenter derimellem angiver, at der delvist afdrages på gælden.</p> <p>Procenter lavere end 100 betyder, at der i de kommende år vil ske stigninger i afdragsbetalingen, <i>med mindre foreningen omlægger sine lån og udskyder afdragene.</i></p>	

	2011	2012	2013	
R	<b>Årets afdrag pr. andels-m<sup>2</sup> (sidste 3 år)</b>	151	199	203
<p>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.</p> <p>En andel på 100 m<sup>2</sup> brugte i 2013 100*203 kr. af andelens boligafgift til afdrag på gælden (opsparing, der gør andelen mere værd).</p>				

S	<b>Figur 1. Ydelsesprofil</b>	
	<p>Figuren viser, hvor meget der skal betales i renter, afdrag og bidrag pr. m<sup>2</sup> andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet).</p> <p>Hvis kurven "hopper" kan det f.eks. skyldes, at</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- betalingen af afdrag på et af foreningens (afdragsfrie) lån påbegyndes (kurven springer op), eller</li> <li>- at et af foreningens lån er tilbagebetalt (kurven springer ned).</li> </ul> <p>Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m<sup>2</sup> andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m<sup>2</sup>. Du kan under alle omstændigheder beregne den <i>gennemsnitlige betydning</i> for den årlige boligafgift i foreningen. "Hopper" kurven f.eks. 100 kr. op, vil det umiddelbart betyde, at den <i>gennemsnitlige</i> årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m<sup>2</sup> stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.</p> <p>Hvis foreningen har mulighed for det, kan den eventuelt omlægge sine lån, sådan at eksempelvis afdragsbetalingen udskydes til senere.</p>	<p>Disse oplysninger vil blive vist i skemaet fra og med primo 2015</p>

T	Figur 2. Ydelsesprofil ved renteændringer	
	<p>Figuren viser betydningen for betalingen på lånene pr. m<sup>2</sup> andel, hvis renten stiger med 1 pct.point eller falder med 1 pct.point.</p> <p>Betydningen af en rentestigning kan aflæses af den røde kurve.</p> <p>Betydningen af et rentefald kan aflæses af den grønne kurve.</p> <p>Ved at gange op med din boligs m<sup>2</sup> kan du se den <i>gennemsnitlige betydning</i> for den årlige boligafgift i foreningen. Stiger ydelsen f.eks. med 100 kr. pr. m<sup>2</sup> andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at den <i>gennemsnitlige</i> årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m<sup>2</sup> stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.</p> <p>(Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m<sup>2</sup> andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m<sup>2</sup>).</p> <p>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.</p>	<p>Disse oplysninger vil blive vist i skemaet fra og med primo 2015</p>

U

## Figur 3. Udvikling i restgæld

## A) Udviklingen i foreningens nominelle restgæld.

Disse oplysninger vil blive vist i skemaet fra og med primo 2015

## B) Værdien af foreningens restgæld ved indfrielse.

Disse oplysninger vil blive vist i skemaet fra og med primo 2015

Figuren til venstre (figur a) viser udviklingen i foreningens *nominelle* gæld pr. m<sup>2</sup> andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet). Gælden reduceres år for år, hvis der afdrages på gælden.

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

- Den blå søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten er uændret (0 kr./m<sup>2</sup>-andel).
- Den grønne søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten falder 1 pct.point (0 kr./m<sup>2</sup>-andel).
- Den røde søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten stiger 1 pct.point (0 kr./m<sup>2</sup>-andel).

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

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

## 5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

V

### Bemærkninger

Der forhandles med DLR-kredit vedr. foreningens realkreditlån pga. udløb af afdragsfrihed jan-2016.

Matr. nr.: 114 Nørre Kvarter

Købers bopæl:

14024

Gade og hus nr.: Sct. Peders Stræde 23  
1453 K.

Anmelder:

SV. E. HENCKEL & LIS KORNERUP  
ADVOKATER  
Maglegårds Allé 16 - 2860 Søborg  
Tlf. (01) 69 07 77

### DEKLARATION

Undertegnede ejer af ejendommen matr. nr. 114 Nørre Kvarter Sct. Peders Stræde 23, 1453 København K. forpligter mig til at bevare forhuset og at sikre, at en lige så stor del af ejendommen som hidtil anvendes til beboelse. Det bemærkes herved, at ejendommen består af to butikker og 8 lejligheder, hvoraf to hidtil har været anvendt til erhverv, således at det drejer sig om seks stk. to-værelses lejligheder.

Nærværende deklaration begæres tinglyst på ejendommen med respekt af de denne nu påhvilende panterettigheder, byrder og servitutter, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen. Påtaleberettiget er Københavns magistrat.

København, den 18-8 1974.

*Birgitte Holbek*

INDFØRT I DAGBOGEN

den 23 OKT. 1974

KØBENHAVNS BYRET

Lysø.

Genpartens rigtighed bekræftet.

Anmærkning: Der mangler  
santykke fra Kongeriget Danmarks Hypotekbank i h.t. et samtidigt  
hermed tinglyst pantebrev.



Mtr. nr., ejerlav, sogn:  
(i København kvarter)  
eller (i de sønderjydske lands-  
dele) bd. og bl. i tingbogen,  
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: kr.  
114 Nørre Kvarter

Akt: Skab <sup>I</sup> nr. 501  
(udfyldes af dommerkantoret)

(14024)

Købers } bopæl:  
Kreditors }

Gade og hus nr.: Sct. Peders Stræde 23  
1453 K.-

Anmelder:

SV. E. HENCKEL & LIS KORNERUP  
ADVOKATER  
Maglegårds Allé 16 - 2860 Søborg  
Tlf. (01) 69 07 77

17446

Påtegning på deklaration, tinglyst den  
28. oktober 1974:

"Nærværende deklaration respekterer  
ovennævnte samtidig med deklarationen tinglyste pantebrev  
stort kr. 112.976.- til Kongeriget Danmarks Hypotekbank.

Magistratens 4. afdeling den 19. december 1974

P.B.V.

E.B.

sign. H. Frederiksen /

sign. J. Behrendt"

INDFØRT I DAGBOGEN

den 31 DEC. 1974

KØBENHAVNS BYRET

Genpartens rigtighed bekræftes.





Mtr. nr., ejerlav, sogn: 114  
(i København kvarter) Nørre  
eller (i de sønderjydske lands-  
dele) bd. og bl. i tingbogen,  
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: 25 kr.

Akt: Skab 7 nr. 501  
(udfyldes af dommerkontoret)

Gade og hus nr.:

Anmelder:  
Jens Lind  
Jens Gæsborgsvej 36  
12100 København Ø.  
Hoved-jr.nr. 2326-137

20055

### Deklaration.

Undertegnede ejere af ejendommen matr.nr. 114 Nørre kvarter, Sankt Peders Stræde 23, der fra Københavns kommune har modtaget tilsagn om et tilskud til en restaurering af nævnte ejendom, erklærer herved for os og alle efterfølgende ejere af ejendommen, at bebyggelsen på denne skal bevares i den stand, hvori den er kommet efter restaureringen, således at der ikke uden magistratens særlige samtykke må foretages nogen bygningsændring, det være sig indvendig eller udvendig, hvorved bebyggelsens stil, karakter eller udseende efter magistratens skøn ændres.

Endvidere forpligter vi os og alle efterfølgende ejere til at holde bebyggelsen i en efter magistratens skøn forsvarlig vedligeholdelsestand.

Magistraten skal have ret til når som helst at lade ejendommen besigtige med henblik på kontrol med overholdelse af de i nærværende deklARATION indeholdte bestemmelser.

Påtale retten efter denne deklARATION, der vil være at tinglyse forud for al pantegæld i ejendommen, tilkommer alene Københavns magistrats 4. afdeling, uden hvis samtykke deklARATIONEN ikke kan ændres eller aflyses.

Bopæl og dato: 1/9-1977 Sct. Peders Stræde 23  
1453 København H.

Underskrift: *sejns Hans Erik Allerslev*

*Jens Lind*  
*Olaf Nielsen*

I henhold til bestemmelserne i § 36, stk. 1,  
i lov om kommuneplankædning af 26. juni 1975 med-  
deles herved samtykke til tinglysning af nærværende  
dokument. Samtidig erklæres det, at tilvejebringelse af  
en lokalplan ikke er påkrævet.

Københavns magistrats 4. afdeling, den 26. august 1977

P. b. v.

e. b.

Ole Safft

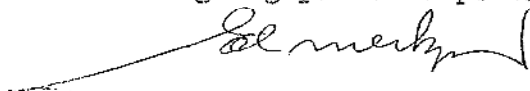
INDFØRT I DAGBOGEN

den 7 SEP. 1977

KØBENHAVNS BYRET

Anmærkning: Der mangler samtykke fra følgende panthavere  
i ejendommen:

- 1) Husejernes Kreditkasse,
- 2) Kongeriget Danmarks Hypotekbank,
- 3) Birgitte Købke,
- 4) Hans Erik Albertsen, iflg. et ejerpantebrev,  
dette samtykke skal gives i form af tinglyst respektpå-  
tegning på de respektive pantebreve.



Stempel kr.

Akt: Skab nr.  
(Udfyldes af dommerkontoret)

Arkitekt MAA Søren Peter Bjarløv Sct. Pedersstræde 21 1453 Kbh. K. Tlf. 01121326

113 AF NØRRE

(Ejerlejlighedsnr.)

*22114*

Gade og husnr.

SCT. PEDERSSTRÆDE 21

stempel: kr. 25.

Anmelder:  
Anmelder:

SØREN PETER BJARLØV  
ARKITEKT MAA

SCT. PEDERS STRÆDE 21  
1453 K TLF. 01-12 13 26

7605

S E R V I T U T

Undertegnede ejere af ejendommen, matr. nr. 114, Nørre Kvarter, psykoanalytiker Henning Tolstrup Christensen, Rødager Alle 42 C, 2610 Rødovre og forretningsindehaver Per Christensen, "Stormøllen", Størmøllevej, 4600 Køge, tillader herved, at der mellem den dem tilhørende ejendom og naboejendom, Sct. Peders Stræde 21, matr. nr. 113, Nørre Kvarter, etableres en branddør i muren mellem de 2 førnævnte ejendomme, hvorom henvises til vedlagte kopi af tegning.

Den pågældende dør skal tjene til opfyldelse af de af brandvæsenet stillede krav overfor ejeren af matr. nr. 113, Nørre Kvarter, hr. arkitekt Søren Bjarløv. Døren skal etableres på en sådan måde, at den alene kan anvendes i tilfælde af brand, idet det er hensigten, at døren alene skal tjene som flugtvej for beboerne af ejendommen matr. nr. 113, Nørre Kvarter, i brandtilfælde.

Ejeren af matr. nr. 113, Nørre Kvarter, afholder samtlige udgifter til dørens etablering, herunder filsnings og maling mod ejendommen matr. nr. 114, Nørre Kvarter, samt oplægning af nye tagsten over mur.

Ejeren af matr. nr. 113, Nørre Kvarter er såvel juridisk som økonomisk ansvarlig overfor myndighedernes krav med hensyn til dør og mur. Påtaleberettiget i henhold til nærværende deklaration er den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 113, Nørre Kvarter.

Nærværende deklaration respekterer de på de af nærværende servitut omfattede ejendomme pr. dato lyste servitutter og hæftelser.

Den 27 / 12 1982

*Henning Tolstrup Christensen*  
Henning Tolstrup Christensen

Den 1 / 1982

*Per Christensen*  
Per Christensen

Den 27 / 12 1982

*Søren Peter Bjarløv*  
Søren Peter Bjarløv

VEND!

Justitsministeriets genpartpapir

Til vitterlighed om ægte underskrifter, dateringens rigtighed samt underskrivernes myndighed:

For så vidt angår Søren Bjarløv:

Navn: Mette Bjelke Petersen  
Stilling: Ekopedlibrice  
Bopæl: Sct. Peder's Stræde 21  
1453 K.  
Signature: Mette Bjelke Petersen

Navn: Poul Petersen  
Stilling: ARKITEKT  
Bopæl: Sct. Peder's Stræde 21  
1453 KBH N  
Signature: Poul Petersen

For så vidt angår  
psykoanalytiker  
Henning Tolstrup Christensen:

For så vidt angår  
forretningsindehaver  
Per Christensen:

Navn: Tine C.W. Jarsen  
Stilling: frisør  
Bopæl: Tønnesvej 12 2TH.  
Signature: Tine Jarsen

Navn: Tine C.W. Jarsen  
Stilling: Frisør  
Bopæl: Tønnesvej 12 2TH.  
Signature: Tine Jarsen

Navn: Susamme L. Nielsen  
Stilling: FMSdr  
Bopæl: Tybjergparken 45  
Signature: Susamme L. Nielsen

Navn: Susamme L. Nielsen  
Stilling: FRISØR  
Bopæl: Tybjergparken 45  
Signature: Susamme L. Nielsen

INDFØRT DAGBOGEN

den 28. JAN. 1983

KØBENHAVNS BYRET

I henhold til bestemmelserne i § 30, stk. 1, af Lov om Børnemisbrugsbehandling af 20. juni 1975 med-  
deler hermed som følge af anglysning af nærværende  
dokumentation af tvangsretten til at tilkæmpe sigelse af  
indlæggelse til et psykiatrisk hospital. Der er hermed udfærdiget  
nr. 1. af 1983's Skillevæg til Byretten.

Kontrolleret og godkendt af Byretten, den 27. maj 1983.

2.3.9  
2.3.9

H. Fischer

Justitsministeriets genpartipapir

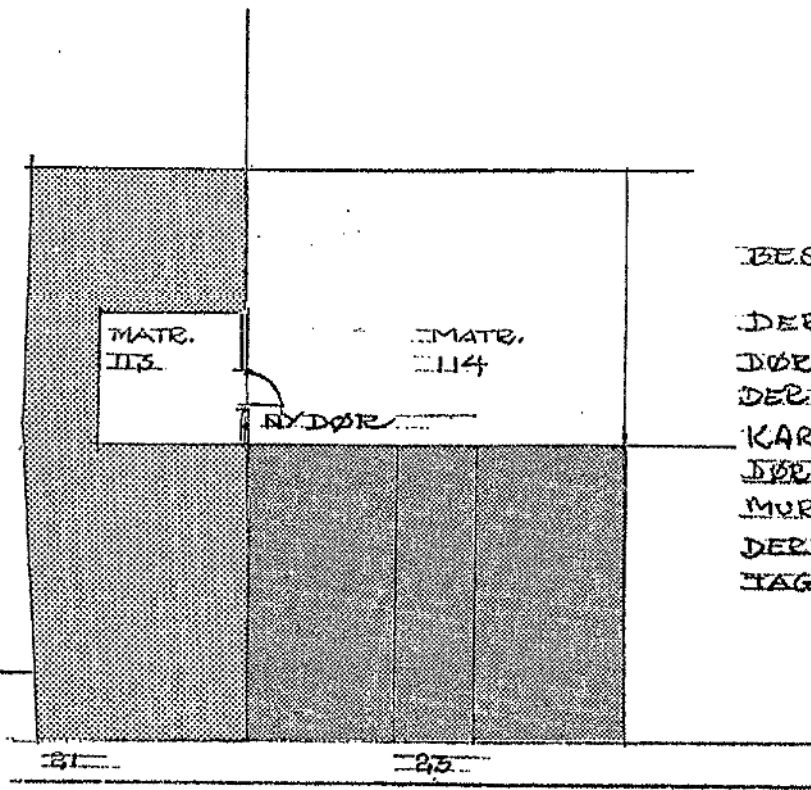
Matr. nr.:

(Ejerlejlighedsnr.)

Gade og husnr.

Anmelder:

BILAG TIL SERVITUTVEDR.  
BRANDDØR I MUR MELLE MTR.  
NR. 113 OG 114 AF NØRRE KVT.



BESKRIVELSE:  
DER ISÆTTES 1 STK  
DØR 1 METER BRED  
DER ISÆTTES IKKE OVER-  
KARM MUR VÆK OVER  
DØR FJERNES  
MUREN FILTSES OG  
DER ORLÆGGES NYE  
TAGSTEN

SCT. PEDERSSTRÆDE

SCT. PEDERSSTRÆDE 21 OG 25  
MATR. NR. 113 OG 114 AF NØRRE KVT.  
PLAN: 1:200  
ARK. MAX. SØREN PETER BJABLOU  
SCT. PEDERSSTRÆDE 21 1455 K.

INDFØRT I DAGBOGEN

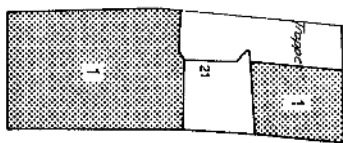
den 29 FEB 1984

KØBENHAVNS BYRET

# Lyst

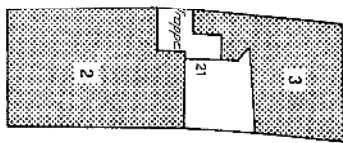
Hanne Voss

1.501



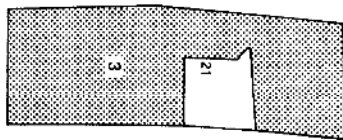
Sankt Peders Stræde

2.501



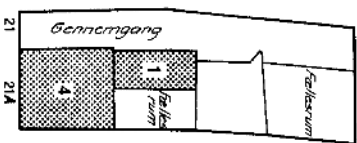
Sankt Peders Stræde

3.501



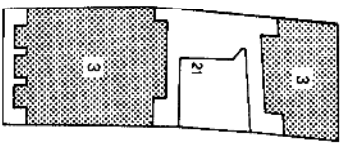
Sankt Peders Stræde

Stuetage



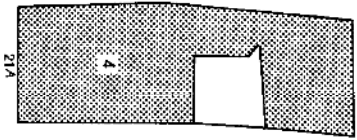
Sankt Peders Stræde

4.501



Sankt Peders Stræde

Kælderetage



Sankt Peders Stræde

### Oversigtskort

over ejerføjlighederne nr. 1-4 inkl.  
 på matr. nr. 113 Nørre Kvarter,  
 København

Grundens areal er i matriklen anført med 86 m<sup>2</sup>  
 Stadsconductørarbejde: september 1984

*Jens Bo*  
 Jens Bo

Målforshold 1:250

*N. Jensen*  
 N. Jensen



Stempel: kr. 50.-  
AFG. 500 kr.

Akt: skab S nr. 50  
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Ejerlav:

Matr. nr.: Christianshavns Kvarter  
(Ejerlejlighedsnr.)

Gade og husnr.: m.fl., København

Anmelder:

Navn:

Adr.:

Anmelderens navn og bopæl:  
Københavns Magistrat  
Overborgmesterens Afdeling  
Rådhuset, 1599 København V.  
PD 636

**CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN:**

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0022	0202 A	0122		0320	0452		0514
0027	0203 A	0123 *		0323	0454 *		0516
0030	0203 B	0124		0324	0455 *		0518
0031	0206	0125		0326	0456 *		0520
0032	0207	0126		0327 A	0457		0522
0033	0208	0134 *		0327 B	0458 *		0523
0036 *	0209	0135		0328	0459 *		0524
0037 *	0210	0137		0333	0460 *		0525
0038 A *	0211	0138		0335 *	0461 *		0526
0038 B	0212	0139		0349 *	0462 *		0527 *
0040 *	0213 *	0140		0351 *	0463 *		0528
0041 A *	0214	0141		0370	0464 *		0529
0042 *	0215	0142		0371	0465 *		0530
0045	0217	0143		0373 *	0466 *		0531
0046 *	0218	0145		0375	0467 *		0532
0047	0219	0147		0377	0468 *		0533
0051 *	0220 *	0153 *		0379 *	0469 *		0534 *
0052 *	0234	0155 *		0380 *	0470 *		0536
0053 *	0236	0156		0397	0471		0537
0054	0238 *	0157		0397 B	0472		0538
0055 A	0247 *	0163 *		0399	0473		0540
0055 B	0249	0164 *		0405	0474		0543
0057	0250	0165 A *		0406	0475		0544
0060 A	0251	0166		0407	0476		0545
0061	0253	0175		0410	0477		0546
0062	0254	0176 A		0411	0478		0547
0063	0257 *	0176 B		0413 *	0479		0554
0064	0261	0176 C		0419	0480		0555
0069	0262	0176 D		0420	0481		0556 *
0070	0263	0176 E		0422 *	0482		0557
0071	0275	0177 A *		0423	0483		0558
0073	0276	0177 B		0424	0485 *		0559
0074	0278	0177 C		0426	0488 *		0561
0076 *	0279 A	0177 D		0427	0489 *		0562
0078	0283	0177 E		0429	0490		0563
0079	0288	0178 A *		0430	0491 *		
0080	0294	0179 A		0431	0496		0565
0081 *	0296	0185		0433	0497 *		0566 *
0084	0297	0186		0434	0498		0567
0088	0298	0187 *		0437	0499		0568
0089 *	0299 *	0188 *		0438	0500		0569
0091 *	0300	0189		0439	0501		0570
0092 *	0311	0190		0440	0502		0571
0093	0312	0191		0442	0503		0572
0094 *	0313 C	0193		0444	0504		0573
0118	0314 B	0195		0446	0505		
0119	0314 C	0197		0447	0506		
0120	0314 D	0198		0448	0509		
0121	0318	0199		0449	0510		
	0319	0201 A *		0451	0512 *		

samt umatr. arealer indenfor den på tegningsbilaget angivne afgrænsning

FRIMANDS KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0001	0028 *	0065 *	0091 *	0118 *	0156
0002	0035	0066	0095 *	0119 *	0157
0003	0037	0067	0097 *	0121 *	0158
0004	0039 *	0068	0098 *	0122	0160
0005	0041	0069	0099	0123	0164
0007	0042 *	0070	0103 *	0129	0165
0008	0047	0071	0104 *	0134 *	0166 *
0009	0048 *	0073	0105	0135 *	0168
0010	0050 *	0074	0106 *	0136 *	0169
0011	0051	0075	0107	0137	0170
0017	0052	0076	0108	0140 *	0171
0018	0055	0083	0109	0147	0172 *
0019 *	0056	0084 *	0110	0148	0173 *
0020	0057	0085	0111	0149	
0021	0058	0086	0112	0151	samt umatr.
0025	0060	0087	0114 A	0153	arealer
0027 *	0061	0088	0116 *	0154	
	0064	0089 *	0117 *	0155	

KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0001	0035 B *	0082	0141 A *	0179	0231
0002	0036	0087	0141 B	0182 *	0232 A
0003 *	0043 B	0088	0142	0184 *	0233
0004	0044	0094 *	0144	0187 *	0234
0005	0045 *	0095	0145	0189	0235 A
0007 *	0046	0097	0146 *	0195	0236
0008	0047 *	0099	0148	0196	0237 A
0010 *	0049	0101	0149	0197 A	0238
0013	0050	0104	0150	0197 B	0239
0015	0051	0105	0151	0197 C *	0242 A
0016	0052 A	0107	0152	0198	0243
0019	0053	0108	0154 *	0200	0248
0020	0054	0110	0155 *	0206	0249
0023 *	0058	0111 *	0156 *	0208	0250
0024	0059	0114	0157	0209	0251
0025	0061	0116	0158	0211 *	0254
0026	0070	0118	0159 A	0212	0255 *
0029	0071	0119	0159 B *	0215 *	0256
0030	0074	0128 A *	0159 C *	0216 *	0257
0031	0075 *	0128 D	0162	0217	0258
0032	0076	0130	0164	0218 *	0259
0033	0077	0134 *	0167 A *	0221	0260
0034 A	0078	0135 *	0167 B	0222	0261 *
0034 B *	0079	0137	0170	0224 *	
0035 A	0080 *	0138	0174	0229	samt umatr.
	0081	0140	0177 *	0230 A	arealer

KØBMAGER KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0001 *	0010 *	0031	0042	0068	0084 *
0002	0011 *	0032	0043	0072	0085
0003	0012	0033	0045	0073	0086
0004	0013	0034	0046	0075	0087
0005	0016	0035	0053	0076	0089
0006 *	0017	0036	0056	0077	0103
0007 *	0027	0037	0057	0078	0105
0008 *	0028	0038	0058	0079	0121
0009 *	0029	0040	0059	0080	0122
	0030 *	0041	0060	0083	0124

**KØBMAGER KVARTER, KØBENHAVN (fortsat)**

0125	0166	0238	0314 *	0348	0375 *
0126	0167	0248	0315 *	0350 *	0378
0127	0168	0259	0324	0351	0379
0129	0169 *	0267 *	0325	0353	0380
0130 *	0170 *	0269 *	0326	0354	0381
0131	0171	0270	0334	0358	0383
0132 *	0172 *	0271	0335 *	0359	0384
0133	0173	0272	0336 A	0360	0385
0134	0185	0273 *	0336 B	0361 *	0386
0135	0186	0274	0338 *	0362	0387
0157	0187	0275	0339	0363	0388
0158	0188	0276	0340	0365	0389
0159 *	0189	0278	0341 *	0366 *	0390
0160	0190 *	0279	0342 *	0367 *	0391
0161 *	0191	0280 *	0343	0369	0392
0162	0192	0284	0344	0371	0393
0163 *	0193	0285	0345 *	0372	0394
0164 *	0194 *	0286 *	0346	0373	
0165	0196	0291 *	0347	0374	samt umatr. arealer

**NØRRE KVARTER, KØBENHAVN**

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0001	0048 A	0093	0141	0186	0247 *
0004	0048 B *	0094 *	0142 *	0187	0248
0006	0049	0095	0143	0188 *	0249
0007	0050	0096	0144	0190 *	0252
0008	0052	0110	0145	0191	0253
0010	0056	0111	0146	0192	0254
0011	0058	0113 *	0147	0193	
0012	0059	0114	0148	0194	samt umatr. arealer
0013	0060 *	0115 *	0149 B	0195 *	
0015	0061	0116 *	0153	0196	
0016	0063	0117	0155	0197 *	
0017	0065	0119	0157	0198	
0018	0066	0120	0158	0199	
0019	0067	0121 A	0161	0210	
0025	0070	0121 B	0169	0211 *	
0028	0071	0122	0170 *	0215	
0030	0072	0123	0172	0218	
0031	0073	0124	0173 *	0220	
0033	0074	0125	0174	0221 *	
0034	0075 A *	0127	0175	0222	
0034 B	0078	0129	0176	0223 A	
0036	0083	0130	0177	0223 B	
0045 A	0084	0134 *	0178 *	0224	
0045 B	0085	0135 *	0179 *	0240	
0045 C	0088	0136	0181 *	0242	
0046 A	0089 *	0137 A	0182	0243	
0046 B	0090 *	0138	0183	0244	
0047 A	0091	0139	0184	0245	
	0092 *	0140	0185	0246	

**NØRREVOLD KVARTER, KØBENHAVN**

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0067	0101	0147	0178	0204	0271
0068	0102	0149	0181 *	0205	0272
0069	0103	0150	0182	0220	0273
0070	0104	0155 *	0183	0225	0275 *
0071	0105	0156	0184	0232	0278
0072	0107 *	0159	0188	0233	0280
0073	0114	0162	0189	0236 *	0289
0080	0120	0164	0190	0246	0298
0086	0121	0165	0194	0264	0299
0096	0134	0173 *	0198	0265	0405
0098	0135	0176	0199	0268 *	0407
0099	0144	0177 *	0201	0269	0408

samt umatr. arealer indenfor den på tegningsbilaget angivne afgrænsning

ROSENBORG KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0001	0134	0180	0207		0221 A	0250
0002	0137	0181	0208 *		0221 D *	0257
0003	0138	0184	0209 *		0221 E *	0262
0004	0139	0185 *	0210 *		0225	0263
0006	0156	0186	0211 *		0230	0264
0007	0157	0187	0212 *		0233	0265
0008	0158	0189	0213 *		0234	0266
0009	0159	0193	0214 *		0235 *	0268
0075	0160 *	0196 A	0215 *		0239	0269
0129 *	0162	0196 C *	0216 A		0240	0270
0130	0168	0197	0217		0242	0271
0131 *	0172	0200	0218		0245	0272 *
0132 *	0176	0204 D	0219 *		0248	0273
	0178	0204 E	0220		0249	samt umatr. arealer

SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0001 *	0153	0444	0529	0599	0664
0002	0206	0449	0530	0600	0665
0003	0332 *	0450	0531	0601	0666
0009	0333 *	0451	0533	0602	0667
0010	0334 *	0452	0534	0603	0668 *
0012	0354	0453	0536	0604	0669 *
0013	0356	0454	0537	0605	0670
0014	0357	0455	0542	0606	0671
0017	0384 A	0458	0545	0607	0672
0018	0385 *	0459	0555	0608	0673 *
0025	0386	0460	0556	0609	0674
0026	0387 *	0464	0557	0610	0675
0035	0389	0465	0558	0611	0676
0039	0390 *	0466	0559	0612	0677
0040 A *	0391	0470 A	0560	0613	0678
0040 B	0392 *	0473	0561	0614	0679
0050	0393	0474	0562	0622 *	0681
0051	0394	0477	0563	0623 *	0683
0052 *	0395	0479	0564	0624	0684
0053	0396	0480	0565 *	0625	0685
0054 *	0397	0481	0566	0626	0686
0055	0398 *	0482 *	0569 *	0627	0687
0056	0399	0486 B	0570	0628	0688
0057 *	0400 *	0488	0571	0630	0689
0059	0401 A *	0489	0572	0631	0690
0061 *	0401 B *	0491	0573	0632	0691
0062	0401 C *	0492	0575	0633	0692 *
0063	0401 D	0493	0576	0634	0693 *
0064 A	0402	0494	0577	0635	0694
0064 B	0403 *	0496	0578	0636	0695 *
0065	0404 *	0496 B	0579	0639	0696 *
0066 A *	0414 A	0503	0580	0640	0697 *
0069 A *	0414 B	0505	0581	0641	0698
0069 B *	0414 C	0506 *	0582	0644	0699
0070	0415	0507	0583	0647	0700
0071	0416 C *	0508	0584	0648	0701
0072 *	0416 D *	0509	0585	0649	0702 *
0073	0417 *	0510	0586	0650	0703 *
0074 *	0418 A *	0511	0587	0652 *	0704 *
0076	0418 B	0512	0588	0653	0705
0077	0419	0513	0589	0654	0706 *
0078 *	0420 A	0515	0590	0655	0707 *
0079	0420 B	0518	0591	0656	0708
0080	0420 C	0520	0592	0657	0709
0081	0420 D	0522	0593	0658 *	0710
0082	0420 E	0524	0594	0659	samt umatr. arealer
0083	0423 A *	0525 *	0595	0660	
0084	0423 B	0526 *	0596	0661	
0085	0424 A	0527	0597	0662	
	0425	0528	0598	0663	

**SANKT ANNÆ ØSTER KVARTER, KØBENHAVN**

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

	0057 B	0130	0184 G	0270 *	0351
0001	0057 C	0134	0184 K	0271	0352
0002	0057 D *	0135	0185	0272	0353 *
0003	0057 E *	0136	0186	0273 A	0354 *
0004	0058	0137	0187	0274	0356
0005	0059 A	0139	0188	0275	0357
0006	0059 B	0141	0189 *	0278 A	0359
0007	0060	0142 A	0190	0278 B	0360
0008	0061	0142 B	0191	0278 C *	0361
0009 *	0062	0142 C	0192 *	0278 E	0362
0010	0063 A	0142 D	0193 *	0279 *	0363
0011 *	0064 *	0142 E	0195	0281 A	0364
0012 *	0065 *	0142 F	0196	0281 B	0365
0013	0066 A	0143	0197	0284 *	0366
0014 *	0067	0146	0198	0287	0367
0015	0068 A *	0147 B	0204	0288	0368
0016 *	0069 *	0147 C	0206	0289	0369
0017	0070	0147 D	0211	0290 B	0370
0018 *	0071 *	0148	0212 A	0291	0371
0019	0072	0149	0215	0294	0372
0020	0073	0150	0219	0296	0373
0021	0074	0151	0220	0297	0374
0022	0075	0154 *	0223	0299	0375
0023 *	0076	0155 *	0224	0300	0376
0024	0077	0156	0225	0301	0377
0025 *	0078	0157	0229	0302 *	0379
0026 *	0079	0159	0230 *	0309	0380
0027 *	0080	0160	0234	0310 D	0381
0028	0081	0161	0235	0310 E	0383 *
0029 *	0082 *	0162	0236	0310 F	0384
0030	0085	0163	0237	0314	0385
0032 *	0086	0164	0238	0318	0387
0033	0087	0166	0239 *	0319	0388
0034	0088	0167	0240 *	0320	0389
0035	0089	0168 *	0241	0321	0390
0036	0093 *	0169	0242 *	0322	0391
0038 *	0108	0170 A	0243	0323	0392
0039	0109	0170 B	0244 A	0324	0393
0040	0110	0171	0244 B *	0325	0394
0041	0111 *	0172	0245	0326 *	0395
0042 A	0112	0173	0246 *	0330	0396
0042 D	0113	0174 A	0248	0332	0397
0042 E	0114	0174 B	0249	0333 *	0398
0042 F	0115 A *	0175 *	0250	0334 *	0399
0044	0115 B	0176	0251	0335	0400
0045	0115 C	0177	0252 *	0336	0401
0046	0116 *	0179	0253	0337	0402 *
0047	0117	0180 A	0254	0338	0403
0048	0118	0180 B	0255	0341	0404
0049	0120	0180 C *	0256	0343	0405
0050	0121	0180 D	0257	0344 *	0406
0052	0122	0180 E	0260	0345 *	0407
0053	0123	0181	0261 A	0346 *	0408
0054	0124	0182	0261 B	0347 *	0409 *
0055	0125	0183	0262 *	0348	
0056	0126	0184 A	0263	0349 *	samt umatr.
0057 A	0129	0184 C	0269	0350	arealer

**FRIHAVNSKVARTERET, KØBENHAVN**

Matr.nr.: Umatr. arealer, benævnt Litra A og B

SNARENS KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0001	0024 B *	0048	0072 *	0103	0131
0002	0027	0049	0073	0106	0132 *
0003	0028 *	0050	0074 *	0109	0134 A *
0004 *	0029 *	0051 *	0075	0110	0134 B *
0005	0030	0052 *	0076	0111	0135
0006	0031 *	0055	0077 *	0112	0136
0007 *	0032 A	0056	0078 *	0113 *	0137
0008	0032 B	0057 *	0079	0114	0139 *
0010 *	0033	0058 *	0080	0116	0140
0011 *	0034	0059 *	0081	0117	0141
0012 *	0035 *	0060 *	0082	0118	0143
0013 *	0036	0061 *	0083	0119	0144
0014	0037	0062 *	0084 *	0120 *	0145
0015	0038 *	0063	0086	0121 *	0146
0016	0039	0064 *	0087	0122 *	0147
0017 *	0041	0065	0088	0123 *	0148
0018	0042	0066	0089	0124	0150
0019 A *	0043 *	0067 *	0090	0125	0151
0020	0044	0068	0091	0126 *	0154
0021	0045	0069	0098	0127	
0022	0046 *	0070 *	0099	0128	samt umatr.
	0047	0071	0101	0129 *	arealer

STRAND KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0001	0014	0024	0036 A	0049	0091
0007	0015	0026	0041	0050 *	0106
0008 *	0016	0029	0042 A	0051	0107
0009 *	0017	0032 A *	0043	0052	0109
0010	0018 *	0032 B *	0044	0061	0111
0011	0019 *	0033	0045	0078	samt umatr.
0012	0020	0034	0046	0083	arealer
0013	0021 *	0035 A	0047	0084	
	0023 *	0035 B *	0048	0089	

VESTER KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0001	0033 *	0091 *	0148	0218	0272
0002	0034	0092	0149	0219	0274
0003	0035	0094 *	0150 A	0220	0275
0005	0038	0095 *	0150 B	0221	0276
0006 *	0039 *	0103	0156 *	0225 *	0277
0009	0040	0104	0160	0227	0280
0010 *	0041	0105	0162	0228 A	0281
0011	0042	0106	0164	0229	0282
0012	0044	0108	0169	0230	0283
0013	0045 *	0109	0170	0231 *	0284
0014 *	0046 *	0110	0172	0232	0285
0015	0047	0111	0176	0233 *	0286
0016	0048	0112	0177	0234 *	0289
0017	0049	0116	0178	0235	0290
0020	0052	0117	0181	0236	0291
0021	0054	0118	0182	0237 A	0292
0022	0076 *	0119	0183	0238	0293
0023	0077	0120	0185	0241	0294
0024	0078	0121	0186 *	0242 A	0295
0025	0079	0132	0187	0242 B	0296
0026	0080	0142	0189	0243 A	0297
0027	0082 *	0144	0190 *	0244	0298
0028	0085	0145 *	0213	0246	samt umatr.
0032	0089	0146 *	0216	0247	arealer
	0090	0147	0217	0249	

**VESTERVOLD KVARTER, KØBENHAVN**

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0016	0221	0255	0279	*	0309	*	0335
0064	0223	0256	0280	*	0310		0336
0066	0225	0257	0281		0311		0337
0067	0226	0258	0282	*	0312		0340
0074	0227	0259	0283	*	0313		0342
0075	0230	0260	0284		0314		0344
0079	0231	0261	0285		0315	*	0345
0093	0232	0262	0286	*	0316		0352
0096	0234	0263	0287		0317		0357
0102	0238	0264	0289		0318		0375
0103	0239	0266	0291		0319		0384
0107	0241	0268	0293		0320		0385
0118	0243	0269	0294	*	0323		0386
0131	0244	0270	0298		0325		0387
0132	0245	0272	0299	*	0326		0388
0162	0246	0273	0300	*	0327		0391
0183	0247	0274	0301		0328		0392
0195	0248	0275	0302		0330		0394
0201	0250	0276	0304		0332		0396
	0254	0277	0305	*	0333		0398

samt umatr. arealer indenfor den på tegningsbilaget angivne afgrænsning

**ØSTER KVARTER, KØBENHAVN**

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0004	*	0100	0173	0300	0357	0396
0005	*	0101	0180	0303	0358	0397
0006	*	0102	0184	0306	0359	0398
0011		0103	0188	0309	0360	0399
0012		0104	0189	0310	0361	0401
0013		0133	0191	0311	0363	0402
0014	*	0134	0192	0313	0364	0403
0015	*	0136	0193	0317	0365	0404
0017		0140	0194	0320	0366	0405
0024		0142	0202	0321	0367	0406
0025		0143	0204	0324	0368	0407
0033		0144	0212	0325	0369	0408
0034	A	0145	0217	0327	0370	0409
0035		0146	0222	0328	0371	0410
0036	*	0147	0223	0330	0372	0411
0037		0148	0224	0331	0373	0412
0038		0149	0225	0332	0374	0413
0039		0150	0259	0333	0375	0414
0041		0151	0264	0335	0376	0415
0043		0152	0265	0336	0377	0416
0044		0153	0267	0337	0378	0417
0045	*	0153	0269	0338	0380	0418
0046	*	0154	0271	0340	0381	0419
0047	*	0155	0273	0343	0382	0420
0048		0156	0276	0344	0383	0421
0067		0161	0278	0345	0384	0422
0093		0162	0279	0346	0385	0423
0096		0163	0280	0347	0387	0424
0097		0164	0282	0348	0388	0426
0097	C	0165	0287	0349	0389	0427
0097	D	0166	0288	0350	0390	0428
0097	E	0167	0289	0351	0391	0429
0097	F	0168	0290	0352	0392	0430
0097	G	0169	0293	0353	0393	0433
0097	H	0170	0295	0354	0394	0434
		0171	0296	0355	0395	samt umatr. arealer



ØSTERVOLD KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0066	0359	0851	0861	0876	0900
0304	0360	0854	0868	0878	0905
0331	0400	0856 *	0870 *	0883	
0357	0809	0858 *	0873	0884	
0357	0849	0859	0874	0895 *	
0359	0850	0860	0875	0897	

samt umatr. arealer indenfor den på tegningsbilaget angivne afgrænsning

Indhæftede beslutning med ligeledes indhæftede tegning nr. 26.359  
begæres herved tinglyst på ovennævnte ejendomme.

Københavns Magistrat, Overborgmesterens Afdeling, den 2 OKT. 1991

p.o.v.

Per Krogh

/Susanne Mogensen  
fuldmægtig

CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN:

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0022	0202 A	0122	0320	0452	0514
0027	0203 A	0123 *	0323	0454 *	0516
0030	0203 B	0124	0324	0455 *	0518
0031	0206	0125	0326	0456 *	0520
0032	0207	0126	0327 A	0457	0522
0033	0208	0134 *	0327 B	0458 *	0523
0036 *	0209	0135	0328	0459 *	0524
0037 +	0210	0137	0333	0460 *	0525
0038 A *	0211	0138	0335 *	0461 *	0526
0038 B	0212	0139	0349 *	0462 *	0527 *
0040 *	0213 *	0140	0351 *	0463 *	0528
0041 A *	0214	0141	0370	0464 *	0529
0042 *	0215	0142	0371	0465 *	0530
0045	0217	0143	0373 *	0466 *	0531
0046 *	0218	0145	0375	0467 *	0532
0047	0219	0147	0377	0468 *	0533
0051 *	0220 *	0153 *	0379 *	0469 *	0534 *
0052 *	0234	0155 *	0380 *	0470 *	0536
0053 *	0236	0156	0397	0471	0537
0054	0238 *	0157	0397 B	0472	0538
0055 A	0247 *	0163 *	0399	0473	0540
0055 B	0249	0164 *	0405	0474	0543
0057	0250	0165 A *	0406	0475	0544
0060 A	0251	0166	0407	0476	0545
0061	0253	0175	0410	0477	0546
0062	0254	0176 A	0411	0478	0547
0063	0257 *	0176 B	0413 *	0479	0554
0064	0261	0176 C	0419	0480	0555
0069	0262	0176 D	0420	0481	0556 *
0070	0263	0176 E	0422 *	0482	0557
0071	0275	0177 A *	0423	0483	0558
0073	0276	0177 B	0424	0485 *	0559
0074	0278	0177 C	0426	0488 *	0561
0076 *	0279 A	0177 D	0427	0489 *	0562
0078	0283	0177 E	0429	0490	0563
0079	0288	0178 A *	0430	0491 *	
0080 *	0294	0179 A	0431	0496	0565
0081 *	0296	0185	0433	0497 *	0566 *
0084	0297	0186	0434	0498	0567
0088	0298	0187 *	0437	0499	0568
0089 *	0299 *	0188 *	0438	0500	0569
0091 *	0300	0189	0439	0501	0570
0092 *	0311	0190	0440	0502	0571
0093	0312	0191	0442	0503	0572
0094 *	0313 C	0193	0444	0504	0573
0118	0314 B	0195	0446	0505	
0119	0314 C	0197	0447	0506	
0120	0314 D	0198	0448	0509	
0121	0318	0199	0449	0510	
	0319	0201 A *	0451	0512 *	

samt umatr. arealer indenfor den på tegningsbilaget angivne afgrænsning

FRIMANDS KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0001	0028 *	0065 *	0091 *	0118 *	0156
0002	0035	0066	0095 *	0119 *	0157
0003	0037	0067	0097 *	0121 *	0158
0004	0039 *	0068	0098 *	0122	0160
0005	0041	0069	0099	0123	0164
0007	0042 *	0070	0103 *	0129	0165
0008	0047	0071	0104 *	0134 *	0166 *
0009	0048 *	0073	0105	0135 *	0168
0010	0050 *	0074	0106 *	0136 *	0169
0011	0051	0075	0107	0137	0170
0017	0052	0076	0108	0140 *	0171
0018	0055	0083	0109	0147	0172 *
0019 *	0056	0084 *	0110	0148	0173 *
0020	0057	0085	0111	0149	
0021	0058	0086	0112	0151	samt umatr.
0025	0060	0087	0114 A	0153	arealer
0027 *	0061	0088	0116 *	0154	
	0064	0089 *	0117 *	0155	

KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0001	0035 B *	0082	0141 A *	0179	0231
0002	0036	0087	0141 B	0182 *	0232 A
0003 *	0043 B	0088	0142	0184 *	0233
0004	0044	0094 *	0144	0187 *	0234
0005	0045 *	0095	0145	0189	0235 A
0007 *	0046	0097	0146 *	0195	0236
0008	0047 *	0099	0148	0196	0237 A
0010 *	0049	0101	0149	0197 A	0238
0013	0050	0104	0150	0197 B	0239
0015	0051	0105	0151	0197 C *	0242 A
0016	0052 A	0107	0152	0198	0243
0019	0053	0108	0154 *	0200	0248
0020	0054	0110	0155 *	0206	0249
0023 *	0058	0111 *	0156 *	0208	0250
0024	0059	0114	0157	0209	0251
0025	0061	0116	0158	0211 *	0254
0026	0070	0118	0159 A	0212	0255 *
0029	0071	0119	0159 B *	0215 *	0256
0030	0074	0128 A *	0159 C *	0216 *	0257
0031	0075 *	0128 D	0162	0217	0258
0032	0076	0130	0164	0218 *	0259
0033	0077	0134 *	0167 A *	0221	0260
0034 A	0078	0135 *	0167 B	0222	0261 *
0034 B *	0079	0137	0170	0224 *	
0035 A	0080 *	0138	0174	0229	samt umatr.
	0081	0140	0177 *	0230 A	arealer

KØBMAGER KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0001 *	0010 *	0031	0042	0068	0084 *
0002	0011 *	0032	0043	0072	0085
0003	0012	0033	0045	0073	0086
0004	0013	0034	0046	0075	0087
0005	0016	0035	0053	0076	0089
0006 *	0017	0036	0056	0077	0103
0007 *	0027	0037	0057	0078	0105
0008 *	0028	0038	0058	0079	0121
0009 *	0029	0040	0059	0080	0122
	0030 *	0041	0060	0083	0124

KØBMAGER KVARTER, KØBENHAVN (fortsat)

0125	0166	0238	0314	*	0348	0375	*
0126	0167	0248	0315	*	0350	0378	
0127	0168	0259	0324		0351	0379	
0129	0169	0267	0325	*	0353	0380	
0130	0170	0269	0326	*	0354	0381	
0131	0171	0270	0334		0358	0383	
0132	0172	0271	0335	*	0359	0384	
0133	0173	0272	0336	A	0360	0385	
0134	0185	0273	0336	B	0361	0386	*
0135	0186	0274	0338	*	0362	0387	
0157	0187	0275	0339		0363	0388	
0158	0188	0276	0340		0365	0389	
0159	0189	0278	0341	*	0366	0390	*
0160	0190	0279	0342	*	0367	0391	*
0161	0191	0280	0343		0369	0392	
0162	0192	0284	0344		0371	0393	
0163	0193	0285	0345	*	0372	0394	
0164	0194	0286	0346		0373		
0165	0196	0291	0347	*	0374		samt unatr. arealer

NØRRE KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0001	0048 A	0093	0141		0186	0247	*
0004	0048 B *	0094	0142	*	0187	0248	
0006	0049	0095	0143		0188	0249	*
0007	0050	0096	0144		0190	0252	*
0008	0052	0110	0145		0191	0253	
0010	0056	0111	0146		0192	0254	
0011	0058	0113	0147	*	0193		
0012	0059	0114	0148		0194		samt unatr. arealer
0013	0060 *	0115	0149	B	0195		*
0016	0061	0116	0153		0196		
0017	0063	0117	0155		0197		*
0018	0065	0119	0157		0198		
0019	0066	0120	0158		0199		
0025	0067	0121 A	0161		0210		
0028	0070	0121 B	0169		0211		*
0030	0071	0122	0170	*	0215		
0031	0072	0123	0172		0218		
0033	0073	0124	0173	*	0220		
0034	0074	0125	0174		0221		*
0034 B	0075 A *	0127	0175		0222		
0036	0078	0129	0176		0223 A		
0045 A	0083	0130	0177		0223 B		
0045 B	0084	0134	0178	*	0224		
0045 C	0085	0135	0179	*	0240		
0046 A	0088	0136	0181	*	0242		
0046 B	0089	0137 A	0182		0243		
0047 A	0090 *	0138	0183		0244		
	0091	0139	0184		0245		
	0092 *	0140	0185		0246		

NØRREVOLD KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0067	0101	0147	0178		0204	0271	
0068	0102	0149	0181	*	0205	0272	
0069	0103	0150	0182		0220	0273	
0070	0104	0155 *	0183		0225	0275 *	
0071	0105	0156	0184		0232	0278	
0072	0107 *	0159	0188		0233	0280	
0073	0114	0162	0189		0236 *	0289	
0080	0120	0164	0190		0246	0298	
0086	0121	0165	0194		0264	0299	
0096	0134	0173 *	0198		0265	0405	
0098	0135	0176	0199		0268 *	0407	
0099	0144	0177 *	0201		0269	0408	

samt unatr. arealer indenfor den på tegningsbilaget angivne afgrænsning

ROSENBORG KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0001	0134	0180	0207	0221 A	0250
0002	0137	0181	0208 *	0221 D *	0257
0003	0138	0184	0209 *	0221 E *	0262
0004	0139	0185 *	0210 *	0225	0263
0006	0156	0186	0211	0230	0264
0007	0157	0187	0212 *	0233	0265
0008	0158	0189	0213 *	0234	0266
0009	0159	0193	0214 *	0235 *	0268
0075	0160 *	0196 A	0215 *	0239	0269
0129 *	0162	0196 C *	0216 A	0240	0270
0130	0168	0197	0217	0242	0271
0131 *	0172	0200	0218	0245	0272 *
0132 *	0176	0204 D	0219 *	0248	0273
	0178	0204 E	0220	0249	samt umatr. arealer

SANKT ANNE VESTER KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0001 *	0153	0444	0529	0599	0664
0002	0206	0449	0530	0600	0665
0003	0332 *	0450	0531	0601	0666
0009	0333 *	0451	0533	0602	0667
0010	0334 *	0452	0534	0603	0668 *
0012	0354	0453	0536	0604	0669 *
0013	0356	0454	0537	0605	0670
0014	0357	0455	0542	0606	0671
0017	0384 A	0458	0545	0607	0672
0018	0385 *	0459	0555	0608	0673 *
0025	0386	0460	0556	0609	0674
0026	0387 *	0464	0557	0610	0675
0035	0389	0465	0558	0611	0676
0039	0390 *	0466	0559	0612	0677
0040 A *	0391	0470 A	0560	0613	0678
0040 B	0392 *	0473	0561	0614	0679
0050	0393	0474	0562	0622 *	0681
0051	0394	0477	0563	0623 *	0683
0052 *	0395	0479	0564	0624	0684
0053	0396	0480	0565 *	0625	0685
0054 *	0397	0481	0566	0626	0686
0055	0398 *	0482 *	0569 *	0627	0687
0056	0399	0486 B	0570	0628	0688
0057 *	0400 *	0488	0571	0630	0689
0059	0401 A *	0489	0572	0631	0690
0061 *	0401 B *	0491	0573	0632	0691
0062	0401 C *	0492	0575	0633	0692 *
0063	0401 D	0493	0576	0634	0693 *
0064 A	0402	0494	0577	0635	0694
0064 B	0403 *	0496	0578	0636	0695 *
0065	0404 *	0496 B	0579	0639	0696 *
0066 A *	0414 A	0503	0580	0640	0697 *
0069 A	0414 B	0505	0581	0641	0698
0069 B *	0414 C	0506 *	0582	0644	0699
0070	0415	0507	0583	0647	0700
0071	0416 C *	0508	0584	0648	0701
0072 *	0416 D *	0509	0585	0649	0702 *
0073	0417 *	0510	0586	0650	0703 *
0074 *	0418 A *	0511	0587	0652 *	0704 *
0076	0418 B	0512	0588	0653	0705
0077	0419	0513	0589	0654	0706 *
0078 *	0420 A	0515	0590	0655	0707 *
0079	0420 B	0518	0591	0656	0708
0080	0420 C	0520	0592	0657	0709
0081	0420 D	0522	0593	0658 *	0710
0082	0420 E	0524	0594	0659	samt umatr. arealer
0083	0423 A *	0525 *	0595	0660	
0084	0423 B	0526 *	0596	0661	
0085	0424 A	0527	0597	0662	
	0425	0528	0598	0663	

SANKT ANNÆ ØSTER KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0001	0057 B	0130	0184 G	0270 *	0351
0002	0057 C	0134	0184 K	0271	0352
0003	0057 D *	0135	0185	0272	0353 *
0004	0057 E *	0136	0186	0273 A	0354 *
0005	0058	0137	0187	0274	0356
0006	0059 A	0139	0188	0275	0357
0007	0059 B	0141	0189 *	0278 A	0359
0008	0060	0142 A	0190	0278 B	0360
0009 *	0061	0142 B	0191	0278 C *	0361
0010	0062	0142 C	0192 *	0278 E	0362
0011 *	0063 A	0142 D	0193 *	0279 *	0363
0012 *	0064 *	0142 E	0195	0281 A	0364
0013	0065 *	0142 F	0196	0281 B	0365
0014 *	0066 A	0143	0197	0284 *	0366
0015 *	0067	0146	0198	0287	0367
0016 *	0068 A *	0147 B	0204	0288	0368
0017 *	0069 *	0147 C	0206	0289	0369
0018 *	0070	0147 D	0211	0290 B	0370
0019	0071 *	0148	0212 A	0291	0371
0020	0072	0149	0215	0294	0372
0021	0073	0150	0219	0296	0373
0022	0074	0151	0220	0297	0374
0023 *	0075	0154 *	0223	0299	0375
0024	0076	0155 *	0224	0300	0376
0025 *	0077	0156	0225	0301	0377
0026 *	0078	0157	0229	0302 *	0379
0027 *	0079	0159	0230 *	0309	0380
0028	0080	0160	0234	0310 D	0381
0029 *	0081	0161	0235	0310 E	0383 *
0030	0082 *	0162	0236	0310 F	0384
0032 *	0085	0163	0237	0314	0385
0033	0086	0164	0238	0318	0387
0034	0087	0166	0239 *	0319	0388
0035	0088	0167	0240 *	0320	0389
0036	0089	0168 *	0241	0321	0390
0038 *	0093 *	0169	0242 *	0322	0391
0039	0108	0170 A	0243	0323	0392
0040	0109	0170 B	0244 A	0324	0393
0041	0110	0171	0244 B *	0325	0394
0042 A	0111 *	0172	0245	0326 *	0395
0042 D	0112	0173	0246 *	0330	0396
0042 E	0113	0174 A	0248	0332	0397
0042 F	0114	0174 B	0249	0333 *	0398
0044	0115 A *	0175 *	0250	0334 *	0399
0045	0115 B	0176	0251	0335	0400
0046	0115 C	0177	0252 *	0336	0401
0047	0116 *	0179	0253	0337	0402 *
0048	0117	0180 A	0254	0338	0403
0049	0118	0180 B	0255	0341	0404
0050	0120	0180 C *	0256	0343	0405
0052	0121	0180 D	0257	0344 *	0406
0053	0122	0180 E	0260	0345 *	0407
0054	0123	0181	0261 A	0346 *	0408
0055	0124	0182	0261 B	0347 *	0409 *
0056	0125	0183	0262 *	0348	
0057 A	0126	0184 A	0263	0349 *	samt umatr.
	0129	0184 C	0269	0350	arealer

FRIHAVNSKVARTERET, KØBENHAVN

Matr.nr.: Umatr. arealer, benævnt Litra A og B

SNARENS KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0001	0024 B *	0048	0072 *	0103	0131
0002	0027	0049	0073	0106	0132 *
0003	0028 *	0050	0074 *	0109	0134 A
0004 *	0029 *	0051 *	0075	0110	0134 B *
0005	0030	0052 *	0076	0111	0135
0006	0031 *	0055	0077 *	0112	0136
0007 *	0032 A	0056	0078 *	0113 *	0137
0008	0032 B	0057 *	0079	0114	0139 *
0010 *	0033	0058 *	0080	0116	0140
0011 *	0034	0059 *	0081	0117	0141
0012 *	0035 *	0060 *	0082	0118	0143
0013 *	0036	0061 *	0083	0119	0144
0014	0037	0062 *	0084 *	0120 *	0145
0015	0038 *	0063	0086	0121 *	0146
0016	0039	0064 *	0087	0122 *	0147
0017 *	0041	0065	0088	0123 *	0148
0018	0042	0066	0089	0124	0150
0019 A *	0043 *	0067 *	0090	0125	0151
0020	0044	0068	0091	0126 *	0154
0021	0045	0069	0098	0127	samt umatr.
0022	0046 *	0070 *	0099	0128	arealer
	0047	0071	0101	0129 *	

STRAND KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0001	0014	0024	0036 A	0049	0091
0007	0015	0026	0041	0050 *	0106
0008 *	0016	0029	0042 A	0051	0107
0009 *	0017	0032 A *	0043	0052	0109
0010	0018 *	0032 B *	0044	0061	0111
0011	0019 *	0033	0045	0078	samt umatr.
0012	0020	0034	0046	0083	arealer
0013	0021 *	0035 A	0047	0084	
	0023 *	0035 B *	0048	0089	

VESTER KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0001	0033 *	0091 *	0148	0218	0272
0002	0034	0092	0149	0219	0274
0003	0035	0094 *	0150 A	0220	0275
0005	0038	0095 *	0150 B	0221	0276
0006 *	0039 *	0103	0156 *	0225 *	0277
0009	0040	0104	0160	0227	0280
0010 *	0041	0105	0162	0228 A	0281
0011	0042	0106	0164	0229	0282
0012	0044	0108	0169	0230	0283
0013	0045 *	0109	0170	0231 *	0284
0014 *	0046 *	0110	0172	0232	0285
0015	0047	0111	0176	0233 *	0286
0016	0048	0112	0177	0234 *	0289
0017	0049	0116	0178	0235	0290
0020	0052	0117	0181	0236	0291
0021	0054	0118	0182	0237 A	0292
0022	0076 *	0119	0183	0238	0293
0023	0077	0120	0185	0241	0294
0024	0078	0121	0186 *	0242 A	0295
0025	0079	0132	0187	0242 B	0296
0026	0080	0142	0189	0243 A	0297
0027	0082 *	0144	0190 *	0244	0298
0028	0085	0145 *	0213	0246	samt umatr.
0032	0089	0146 *	0216	0247	arealer
	0090	0147	0217	0249	



VESTERVOLD KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0016	0221	0255	0279	*	0309	*	0335
0064	0223	0256	0280	*	0310		0336
0066	0225	0257	0281		0311		0337
0067	0226	0258	0282	*	0312		0340
0074	0227	0259	0283	*	0313		0342
0075	0230	0260	0284		0314		0344
0079	0231	0261	0285		0315	*	0345
0093	0232	0262	0286	*	0316		0352
0096	0234	0263	0287		0317		0357
0102	0238	0264	0289		0318		0375
0103	0239	0266	0291		0319		0384
0107	0241	0268	0293		0320		0385
0118	0243	0269	0294	*	0323		0386
0131	0244	0270	0298		0325		0387
0132	0245	0272	0299	*	0326		0388
0162	0246	0273	0300	*	0327		0391
0183	0247	0274	0301		0328		0392
0195	0248	0275	0302		0330		0394
0201	0250	0276	0304		0332		0396
	0254	0277	0305	*	0333		0398

samt umatr. arealer indenfor den på tegningsbilaget angivne afgrænsning

ØSTER KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0004	*	0100	0173	0300	0357	0396
0005	*	0101	0180	0303	0358	0397
0006	*	0102	0184	0306	0359	0398
0011		0103	0188	0309	0360	0399
0012		0104	0189	0310	0361	0401
0013		0133	0191	0311	0363	0402
0014	*	0134	0192	0313	0364	0403
0015	*	0136	0193	0317	0365	0404
0017		0140	0194	0320	0366	0405
0024		0142	0202	0321	0367	0406
0025		0143	0204	0324	0368	0407
0033		0144	0212	0325	0369	0408
0034	A	0145	0217	0327	0370	0409
0035		0146	0222	0328	0371	0410
0036	*	0147	0223	0330	0372	0411
0037		0148	0224	0331	0373	0412
0038		0149	0225	0332	0374	0413
0039		0150	0259	0333	0375	0414
0041		0151	0264	0335	0376	0415
0043		0152	0265	0336	0377	0416
0044		0153	0267	0337	0378	0417
0045	*	0153	0269	0338	0380	0418
0046	*	0154	0271	0340	0381	0419
0047	*	0155	0273	0343	0382	0420
0048	*	0156	0276	0344	0383	0421
0067		0161	0278	0345	0384	0422
0093		0162	0279	0346	0385	0423
0096		0163	0280	0347	0387	0424
0097		0164	0282	0348	0388	0426
0097	C	0165	0287	0349	0389	0427
0097	D	0166	0288	0350	0390	0428
0097	E	0167	0289	0351	0391	0429
0097	F	0168	0290	0352	0392	0430
0097	G	0169	0293	0353	0393	0433
0097	H	0170	0295	0354	0394	0434
		0171	0296	0355	0395	samt umatr. arealer

ØSTERVOLD KVARTER, KØBENHAVN

\*: Ejerlejlighedsopdelt

Matr.nr.ne:

0066	0359	0851	0861	0876	0900
0304	0360	0854	0868	0878	0905
0331	0400	0856 *	0870 *	0883	
0357	0809	0858 *	0873	0884	
0357	0849	0859	0874	0895 *	
0359	0850	0860	0875	0897	

samt unatr. arealer indenfor den på tegningsbilaget angivne afgrænsning

Beslutning i henhold til byggelovens § 12 A.

Borgerrepræsentationen har i mødet den 21. marts 1991 tiltrådt, at der i de på indhæftede tegning nr. 26.359 angivne dele af Indre By og Christianshavn omfattende ovennævnte ejendomme skal kunne stilles særlige krav til bygningernes funderingsmetode, da jordbundsforholdene eller andre forhold i disse områder er af en sådan beskaffenhed, at blandt andet en sænkning af grundvandstanden eller nedramning af funderingspæle i forbindelse med byggearbejder kan indebære en risiko for skade på de omliggende bygninger, jfr. byggelovens § 12 A.

Københavns Magistrat, Overborgmesterens Afdeling, den - 2 OKT. 1991

p.o.v.

Per Krogh

/Susanne Mogensen  
fuldmægtig

*Christianshavn*

Lyst 4/10-1991  
Nr. 72953  
Københavns Byret

**Guðrun Bruun Pedersen**

*afslået*

*Trindholm*

Lyst 4/10-1991  
Nr. 72954  
Københavns Byret

**Kirsten Nielsen**

*m. nr. 140  
findes ej  
i matriklen*

*Bløddelev*

Lyst 4/10-1991  
Nr. 72955  
Københavns Byret

**Guðrun Bruun Pedersen**

*afslået*

*Nørrevold*

Lyst 4/10-1991  
Nr. 72956  
Københavns Byret

**Guðrun Bruun Pedersen**

*Nørre kvarter*

Lyst 4/10-1991  
Nr. 72957  
Københavns Byret

*med bekræftelse af matr. nr 17, 18 og 19 er henlagt til matr. nr 244 og udgæet af matriklen og matr. nr 46 B er henlagt til matr. nr 45 A og udgæet af matriklen*

**Guðrun Bruun Pedersen**

*Nørrevold*

Lyst 4/10-1991  
Nr. 72958  
Københavns Byret

AFVIST f.s.v. angår umatrikulerede arealer i Nørrevold kvarter, da det ikke er muligt at identificere disse if. rids.

**E. M. Redder Madser**

*Rosenborg*

Lyst 4/10-1991  
Nr. 72959  
Københavns Byret

**Guðrun Bruun Pedersen**

*afslået*

*Sankt Anne  
Vester*

Lyst 4/10-1991  
Nr. 72960  
Københavns Byret

**Kirsten Nielsen**

*m. nr. 9  
henlagt  
til m. nr. 10.*

*Sankt Anne  
Jøser*

Lyst 4/10-1991  
Nr. 72961  
Københavns Byret

Kirsten Nielsen

*Trikovneren Lilla A. B.*

Lyst 4/10-1991  
Nr. 72962  
Københavns Byret

Gudrun Bruun Pedersen

*Smørens*

Lyst 4/10-1991  
Nr. 72963  
Københavns Byret

Kirsten Nielsen

*Strand*

Lyst 4/10-1991  
Nr. 72964  
Københavns Byret

Gudrun Bruun Pedersen

*Vester*

Lyst 4/10-1991  
Nr. 72965  
Københavns Byret

Kirsten Nielsen

*Vestervold*

Lyst 4/10-1991  
Nr. 72966  
Københavns Byret

K. Dlmøn

*Jøker*

Lyst 4/10-1991  
Nr. 72967  
Københavns Byret

Kirsten Nielsen

*m. nr. 330  
henlagt til  
m. nr. 267*

*Jøker vold*

Lyst 4/10-1991  
Nr. 72968  
Københavns Byret

*H.NR. 876 Ø.V. findes  
ej i matriklen.*

Afvist f.s.v. angår umatrikulerede arealer i Østervold kvarter, da det ikke er muligt at identificere disse efter ridset.

E. M. Fedder Madsen

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

Justitsministeriets genpartskontorred. Til Kort

*Markus W. Jørgensen*

Navn

19

d

at testes herved.

nr.

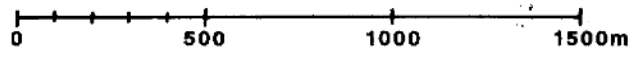
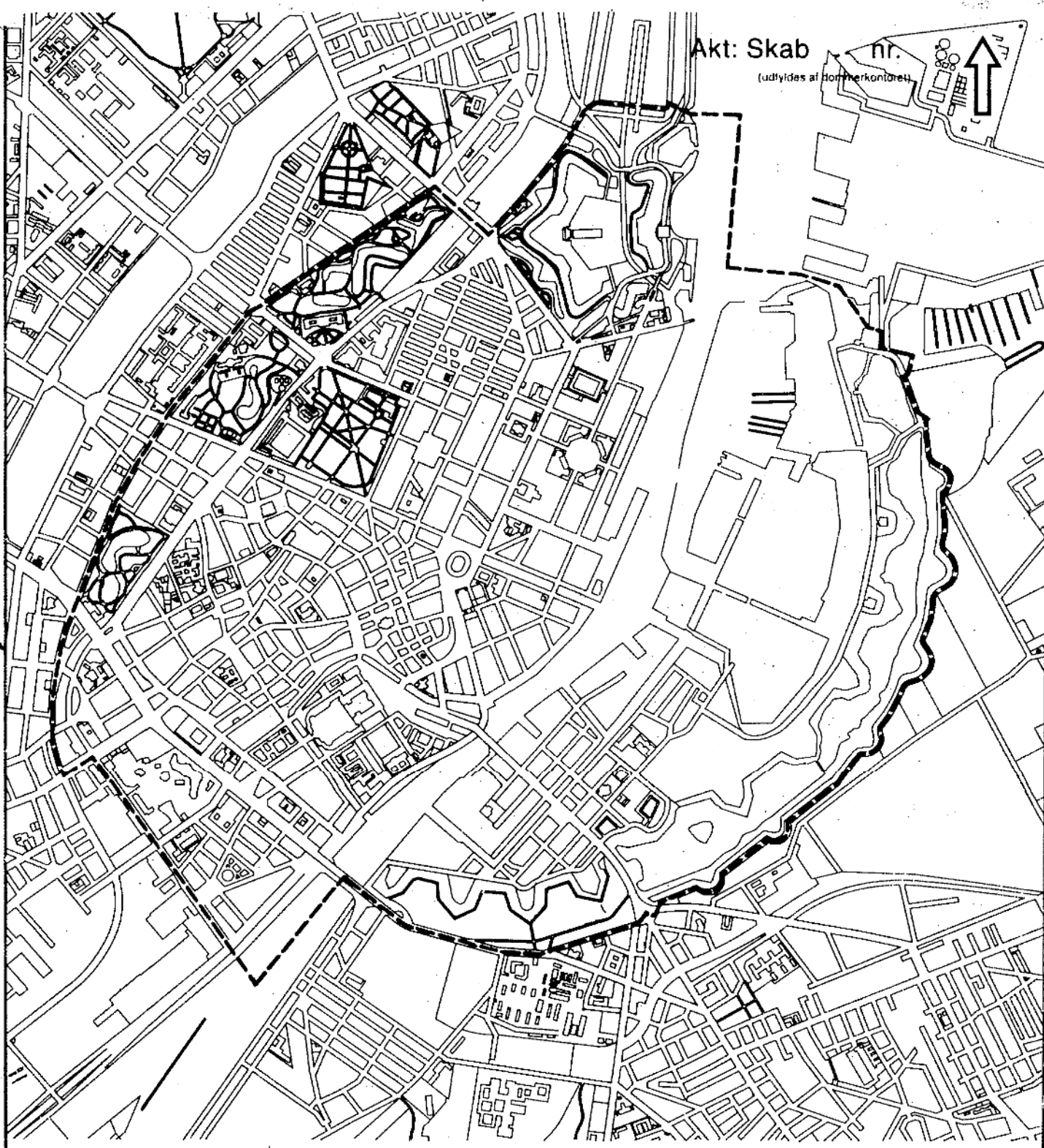
Bestillings-  
formular

Y - 1 fløj

Akt: Skab

nr.

(udlydes af dommerkontoret)



OMRÅDER, DER OMFATTES AF BORGERREPRÆSENTATIONENS BESLUTNING, DER GØR DET MULIGT AT STILLE KRAV OM SIKRING MOD GRUNDVANDSSÆNKNING I FORBINDELSE MED NYBYGGERI ELLER OMBYGNINGER.

EMNE <b>Sikring mod grundvandssænkning</b>	MÅL <b>1:20.000</b>	JOUR. NR. <b>PD. 636</b>
EJERLAV	TEGN. DATO <b>Marts 91</b>	TEGN. NR. <b>26.359</b>

**OVERBORGMESTERENS AFDELING · PLANDIREKTORATET**  
RÅDHUSET · 1599 KØBENHAVN V

Den danske Landinspektørforening Blanket nr. 282



Stempel: kr.

Akt: skab nr.  
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Ejerlav:

Ejerlav: Christianshavns Kvarter,

Matr. nr.:

(Ejerlejlighedsnr.) København

Gade og husnr.:

Matr.nr.: 509

(72953 m.f.)

Anmelder:

Navn:

Adr.:

Tlf.nr.:  
Anmelderens navn og bopæl  
Københavns Magistrat  
Overborgmesterens Afdeling  
Rådhuset, 1599 København V.

PD 636

Påtegning på beslutning i henhold til byggelovens § 12A om grundvands-  
sænkning m.v., tinglyst den 4. oktober 1991.

Nærværende dokument kvitteres til aflysning for så vidt angår ejendom-  
men matr.nr. 509 Christianshavns Kvarter, København.

Københavns Magistrat, Overborgmesterens Afdeling, den - 4 DEC. 1992

p.o.v.

**Per Krogh** Klavs Bjerring  
fuldmægtig

Lyst 4/12-1992  
Nr. 89859  
Københavns Byret

**AFLYST** *på overbeholdning*  
*matr.nr.*

**Gudrun Bruun Pedersen**



Magistratens 4. afdeling  
Københavns Kommunes  
Bygge- og Boligdirektorat  
Byggesagsafdelingen  
Ottiliavej 1 - 2500 Valby  
Tlf. 33 66 52 54

Vej: Sankt Peders Stræde 23  
Matr. nr.: 114  
Ejerlav: Nørre Kvarter, København

M E D D E L E L S E

B-jr. nr. NØ 1108  
/IR

I henhold til byggelovens § 27.

Til Magistratens byggetilladelse af 26. september 1991, vedrørende ombygning og modernisering af ejendommen, er bl.a. knyttet betingelse om,  
at hanebåndsloftet ingen sinde må benyttes til arbejds- eller opholdsareal, herunder natophold, men alene som opbevaringsrum.

KØBENHAVNS MAGISTRATS 4. AFDELING, den 11. maj 1992.

Med venlig hilsen

  
Kjeld Svendsen

Lyst 14/5-1992  
Nr. 34818  
Københavns Byret

**Gudrun Bruun Pedersen**

## DEKLARATION

Deklaration til Københavns Belysningsvæsen, Varmeforsyningen om tilslutningspligt til fjernvarmenettet samt forblivelsespligt for allerede tilsluttede ejendomme i Københavns Kommune som beskrevet i projekt vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 17. juni 1993 efter indstilling fra Magistratens 5. afdeling af 17. maj 1993. Projektet, der er vedtaget i henhold til lov nr. 382 af 13. juni 1990 om varmforsyning med sene-  
ste ændringer består af, resp. er beskrevet i:

- Indstilling til Borgerrepræsentationen fra Københavns Magistrat, 5. afdeling af 30. november 1992 om godkendelse af projekt om tilslutningspligt og forblivelsespligt med bilag 1-3.
- Betænkning fra Teknisk Udvalg nr. 836/92 af 19. januar 1993.
- indstilling til Borgerrepræsentationen fra Københavns Magistrat, 5. afdeling af 17. maj 1993 om endelig vedtagelse af projekt om tilslutningspligt og forblivelsespligt med bilag 1-10.
- Betænkning fra Teknisk Udvalg nr. 423/93.
- Brochure "Tæt på fjernvarmen".

# Akt: Skab Nr. B-376<sup>I</sup>

Ejerlav: Nørre Kvarter, København

Matr.nr.: 30, 31, 33, 90 ejl.nr.ne 1-6, 91, 92  
ejl.nr.ne 1-9 og 11-17, 93, 94  
ejl.nr.ne 1-8 og 10-12, 95, 96, 110,  
111, 113 ejl.nr.ne 1-4, 114, 115,  
116 ejl.nr.ne 1-10, 117, 185, 186  
og 246

Anmelders navn og bopæl:  
Københavns Kommune  
Bygge- og Teknikforvaltningen  
Plandirektoratet  
Rådhuspladsen 77  
1599 København V.  
Tlf.: 3366 1340

85262

Jr.nr. 311/385-0001-99

Indhæftede lokalplan nr. 312 med ligeledes indhæftede plan nr. 27.198 og 27.199 begæres herved tinglyst på ejendommene matr.nr.ne 30, 31, 33, 90 ejl.nr.ne 1-6, 91, 92 ejl.nr.ne 1-9 og 11-17, 93, 94 ejl.nr.ne 1-8 og 10-12, 95, 96, 110, 111, 113 ejl.nr.ne 1-4, 114, 115, 116 ejl.nr.ne 1-10, 117, 185, 186 og 246 Nørre Kvarter, København.

I henhold til lokalplanens § 14 begæres følgende servitutter afløst:

Byplan nr. 33, tinglyst den 18. juli 1963 ophæves for så vidt angår de af lokalplanen omfattede ejendomme.

Lokalplan nr. 127, tinglyst den 7. september 1989, ophæves i sin helhed.

Bygge- og Teknikforvaltningen, Plandirektoratet, den **24 AUG. 2000**

Søren Stenz  
kontorchef

/Lotte Farcinsen  
fuldmægtig

## Københavns Kommune Lokalplan nr. 312

Lokalplan for området afgrænset af Larsbjørnsstræde, Sankt Peders Stræde, Nørregade og Studiestræde.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997 som ændret ved lov nr. 478 og 479 af 1. juli 1998 samt nr. 1022 af 23. december 1998) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at sikre et alsidigt og levende bymiljø i det centrale byområde, primært ved at tilstræbe boligandelen øget, herunder gennem udnyttelse af egnede tagetager,*
- at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, dels de bevaringsværdige enkeltbygninger, dels de bevaringsværdige, sammenhængende facaderækker,*
- at sikre det enkelte hus en fortsat brug i en nutidig sammenhæng dog således, at istandsættelser, moderniseringer o.lign. sker med den størst mulige respekt for husets bygningskultur, herunder de historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter, som bebyggelsen repræsenterer,*
- at tilstræbe, at nybyggeri respekterer og beriger den eksisterende bygningsstruktur,*
- at forbedre friarealforholdene ved at fastlægge bestemmelser om, at gårdrummene alene indrettes med fælles opholdsarealer uden parkering og tilkørselsarealer,*
- at tilstræbe, at ældre byområder i muligt omfang respekterer miljørigtige principper, herunder gennem en forbedret balance mellem boliger og arbejdspladser og udnyttelse af den eksisterende tekniske infrastruktur, bl.a. fjernvarmenettet, samt gennem bevaring af eksisterende bebyggelse.\*)*

### § 2. Område

*Stk. 1.* Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.198 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 30, 31, 33, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 110, 111, 113, 114, 115, 116, 117, 185, 186 og 246 Nørre Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. juni 1999 udstykkes i området.

*Stk. 2.* Lokalplanområdet opdeles i underområderne B og O som vist på tegning nr. 27.198.

### § 3. Anvendelse

*Stk. 1.* For B-området gælder:

- a) Området må anvendes til boligformål.
- b) I bebyggelse med facade mod Larsbjørnsstræde, Sankt Peders Stræde og Studiestræde skal stueetagen samt kælderetagen, hvor denes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau, indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv.
- c) I side- og baghusbebyggelsen kan Bygge- og Teknikudvalget - såfremt bebyggelsen findes mindre egnet til beboelse - tillade de to nederste etager indrettet til erhverv, såsom liberale erhverv, mindre værksteder samt gallerier og lignende, der ikke er til gene for de omboende.

På 2. sal og opefter kan Bygge- og Teknikudvalget tillade indrettet erhverv i de eksisterende side- og baghusbebyggelser, der dokumenteres oprindeligt at være opført til erhverv, og hvor bebyggelsen findes uegnet til beboelse på grund af særlige byggetekniske forhold, såsom uegnede etagehøjder, store husdybder samt manglende mulighed for dagslys i bygningen m.m..

\*) Borgerrepræsentationen har i mødet den 3. december 1998 tiltrådt forslaget til „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“ med de deri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.

- d) Uanset stk. 1, b) kan Bygge- og Teknikudvalget - hvor specielle arkitektoniske hensyn gør sig gældende, f.eks. ved bygninger som er kendetegnet ved at være udført uden butik i stueetage og uden høj kælder - tillade de under b) nævnte etager indrettet til boligformål.
- e) Udover boliger kan Bygge- og Teknikudvalget tillade indrettet mindre institutioner - herunder vuggestuer og børnehaver - der kan indpasses i området med de begrænsede udendørs opholdsarealer, samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med boliganvendelsen.
- f) Der må kun udøves virksomhed som ikke forurener (virksomhedsklasse 1).
- g) Der må ikke indrettes erhverv over boliger.
- h) Den enkelte butik må ikke overstige størrelsesordenen ca. 150 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.\*\*).  
Det samlede bruttoetageareal til butikker må højst udgøre i alt af størrelsesordenen 3.500 m<sup>2</sup>.

*Stk. 2.* For O-området gælder:

- a) Området må anvendes til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, såsom institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål samt kulturelle formål.
- b) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at der til hver institution indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen.

#### § 4. Vejforhold

De eksisterende vejlinier opretholdes.

#### § 5. Bebyggelsens omfang og placering \*\*\*)

*Stk. 1.* Den på tegning nr. 27.199 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives, jf. dog stk. 7.

*Stk. 2.* Bygge- og Teknikudvalget kan tillade opførelse af nybyggeri til erstatning af bevaringsværdig facadebebyggelse, som ikke vil kunne istandsættes p.g.a. brand eller lignende „force majeure“ situation, når dette sker med samme placering og i princippet samme volumen som den eksisterende bebyggelse, og en ydre fremtræden i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6, stk. 5.

*Stk. 3.* På ejendommen matr.nr. 117 Nørre Kvarter, København skal bebyggelse opføres som sluttet bebyggelse i vejlinien mod Larsbjørnsstræde mellem den fredede hjørnebygning på samme ejendom og naboejendommen matr.nr. 185 Nørre Kvarter, København, jf. tegning nr. 27.198.

Bebyggelsen skal opføres med en gesimshøjde på ca. 10,5 m i højst 4 etager eventuelt med udnyttet tagetage.

Husdybden skal tilpasses den fredede hjørnebygning og må ikke overstige ca. 8 m.

Den ydre fremtræden skal være i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6, stk. 5.

*Stk. 4.* Bygge- og Teknikudvalget kan tillade eksisterende, uudnyttede tagetager indrettet til boligformål med større egentlige boliger. Udnyttelse af en tagetage kan gøres betinget af forbedring af den pågældende ejendoms friarealforhold, f.eks. ved gårdsammenlægning.

*Stk. 5.* Der kan opføres nødvendige småbygninger, herunder mindre skure eller halvtage til cykler, renovation og lignende.

*Stk. 6.* Bygge- og Teknikudvalget kan tillade opførelse af påbygninger mod gårdarealer i form af trappetårne, gangbroer o. lign., når dette kan ske uden, at det forringer lysforholdene, de udendørs opholdsarealer eller de arkitektoniske forhold.

\*\*\*) Opmærksomheden henledes på lov om planlægnings regler for beregning af bruttoetageareal til butikformål.

\*\*) Opmærksomheden henledes på, at jordbundsforholdene i lokalplanområdet er af en sådan beskaffenhed, at en sænkning af grundvandsstanden indebærer risiko for skade på de i området og i nærheden af området beliggende bygninger. Borgerrepræsentationen har i mødet den 21. marts 1991 truffet beslutning for nærmere angivne dele af Indre By og Christianshavn, herunder lokalplanområdet, således at der i henhold til bestemmelserne i byggelovens § 12 A kan stilles særlige krav til bygningernes funderingsmetode, der sikrer, at der ikke foretages midlertidige eller permanente sænkninger af grundvandsstanden i forbindelse med byggearbejder i området.

*Stk. 7.* Bygge- og Teknikudvalget kan tillade nedrivning af side- og baghusbebyggelse, når dette kan begrundes med forbedringer af lysforholdene, de udendørs opholdsarealer eller af de arkitektoniske forhold.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

*Stk. 1.* For facadebebyggelsens gadeside, jf. dog § 10, stk. 1, gælder nedenstående retningslinier, idet enhver ombygning eller ændring skal ske på en sådan måde, at de kvaliteter og karakteristiske træk, der er beskrevet for den enkelte bygningstype, som vist på tegning nr. 27.198, opretholdes eller genskabes:

a) Type 1 - „Ildebrandshusene“- omfatter bebyggelsen, der er opført som beboelseshuse i årene umiddelbart efter branden i 1728, og som har bevaret det oprindelige facadeudtryk. Karakteristisk for disse huse er, at de overvejende er opført på smalle grunde. De har høj tagrejsning med røde tegltage, murede kviste over mindst to fag vinduer, trekantgavl og svære profilerede hvide gesimser ved tagfod og langs gavltrekan. Facaderne er overvejende pudsede og malede i husenes fulde højde og har ringe eller ingen udsmykning. Vinduerne er med to fag, tætsiddende og sprossede. Porte og døre er kurvehanksbuede, ofte med profileret vederlag og slutsten, og ofte med glasparti i den øverste del og med glug over, der gentages øverst i gavltrekanen. Trappetrin er udført i granit eller sandsten og rækker ud på fortovet. Kælderhalse er ligeledes i granit, og tagrender og nedløbsrør er udført af zink.

Sådanne karakteristiske træk skal bevares. Enhver ombygning og ændring af facadebebyggelsen kan kun ske efter tilladelse fra Bygge- og Teknikudvalget, medmindre ændringerne iagttager de i c) nævnte særlige bestemmelser.

b) Type 2 - „De Klassicistiske Borgerhuse“- omfatter bebyggelsen, der er opført i begyndelsen af 1800-tallet, efter branden i 1795 og bombardementet i 1807, eller ældre ombyggede huse, der har fået et klassicistisk udtryk, og som har bevaret dette facadeudtryk. Karakteristisk for disse huse er en varieret facadelængde fra 4 til 9 vinduesfag, tegltage eller skifertage overvejende med 45° taghældning,

smalle kviste, profileret hovedgesims, overvejende pudsede og malede facader i lyse farver, men også facader i blank mur, samt enkelte, hvor hele facaden er refendfugtet og malet. De to nederste etager - kælder- og stueetage - er ofte markeret ved anden facadebehandling enten ved refendfugning eller kvaderpudsning, ligesom facaderne ofte er udført med kordongesims mellem stueetage og 1. etage. Facaderne kan være udsmykket med enkle friser, ornamentik og vinduesindfatninger. Kendetegnende er også sprossede vinduer, smalle døre, ofte med glasparti i den øverste del, rundbuede porte med glasudsmykning i den øverste buede del, og buen eventuelt markeret med særligt udformet slutsten. Trappetrin i granit eller sandsten, der rækker ud på fortovet, kælderhalse i granit, og tagrender og nedløbsrør af zink. Særlig karakteristisk er hjørneafskæringerne, der fremstår som facader med vinduer og eventuelt med dørparti.

Sådanne karakteristiske træk skal bevares. Enhver ombygning og ændring af facadebebyggelsen kan kun ske efter tilladelse fra Bygge- og Teknikudvalget, medmindre ændringerne iagttager de i c) nævnte særlige bestemmelser.

c) For type 1 og 2 gælder:

*Facadebehandling.* Facader skal bevares med deres nuværende overflade. Pudsede facader skal males eller kalkes. Indfarvet puds må kun anvendes som afsluttende behandling, hvor denne behandlingsform oprindeligt har været anvendt. Facader i blank mur skal opretholdes, og eventuelle reparationer opmures i stentype og farve samt i forbandt og med fugning som i eksisterende facademurværk. *Farver.* På type 2 må facader males i hvide og lyse pastelfarver. Øvrige farver på type 2 samt farver på type 1 kræver tilladelse fra Bygge- og Teknikudvalget.

*Vinduer.* Nye vinduer skal udføres af træ og skal med hensyn til oplukkemåde og dimensionering udformes som karakteristisk for bygningstypen. Vinduer skal gives en dækkende malerbehandling. Vinduer må males i hvidt. Øvrige farver kræver tilladelse fra Bygge- og Teknikudvalget. Vinduer med sprosser må kun udføres med enkelt lag glas og kitfals. Der må kun anvendes klart plan-

glas. Bestemmelserne gælder ikke for butiksvinduer.

*Tagvinduer.* I tagetager må der i tagflader mod gade kun isættes tagvinduer med et lysningsareal på maksimalt 55 x 78 cm., eller kviste, som er karakteristisk for den pågældende bygningstype. På hanebåndsloft må kun isættes støbejernsvinduer eller tagvinduer med tilsvarende dimensioner og udseende eller glastagsten.

*Tagrender og nedløb.* Tagrender og nedløbsrør af plast må ikke anvendes.

Ønsker om afvigelse fra ovennævnte bestemmelser skal anmeldes til Bygge- og Teknikforvaltningen, medmindre der skal ansøges om byggetilladelse i henhold til byggeloven. Har forvaltningen ikke reageret inden 4 uger fra den dag anmeldelsen er modtaget, kan bygningsarbejderne påbegyndes. Anmeldelsen skal indeholde en tydelig og fyldestgørende beskrivelse af det arbejde, der skal udføres.

- d) Type 3 er særligt fine og enestående bygninger, der ikke siden opførelsestidspunktet har undergået ødelæggende forandringer, og som i kraft af helt særlige arkitektoniske udtryk fremstår som markante og harmoniske bygninger i området.

Bebyggelserne skal bevare deres nuværende udformning og må ikke ændres.

- e) Type 4 omfatter bygninger, der er opført efter midten af det 19. århundrede. Stilistisk en mere uklar type, som i tidens ånd ofte fremstår med en sammenblanding af forskellige stilarter. Endvidere indgår nyere bygninger, som rummer selvstændige arkitektoniske kvaliteter. Bygningerne har overvejende bevaret det oprindelige facadeudtryk, eller såfremt der er foretaget ændringer, er disse tilpasset den enkelte facades særlige udtryk og indgår overvejende på harmonisk vis i den pågældende gadefacades arkitektoniske særpræg.

Eventuelle ændringer skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning såvel i forhold til det arkitektoniske særpræg på de pågældende gadestrækninger, herunder i forhold til karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger af facaderne, som i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vin-

dues- og dørindfatninger. Ændringer kan kun ske efter tilladelse fra Bygge- og Teknikudvalget.

*Stk. 2.* For den på tegning nr. 27.199 viste bevaringsværdige side- og baghusbebyggelse samt for facadebebyggelsens gårdside gælder, at større ombygninger eller væsentlige ændringer af bebyggelsens udseende, såsom ændrede vindues- og dørtyper, ændring af tagudformning, ændring af facadekarakteren, herunder væsentlig facadebehandling og lignende, ikke må ske uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.

*Stk. 3.* Skiltning, reklamering, opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning, udhængsskabe og andet facadeudstyr, må ikke ske uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse og skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske karakter, jf. stk. 1.

Facadebelysning, reklameskilte og lignende må ikke ved blanding og reflekser være til ulempe for omgivelserne.

Der må ikke opsættes signboards, lysaviser og reklameskilte med løbende eller blinkende effekt.

Der må ikke etableres sammenhængende butiksfacader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed.

Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning og lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

Gesimser, søjler og andre karakteristiske facadeelementer skal holdes fri for skiltning.

For type 3 gælder, at der ikke må opsættes reklameskilte, facadebelysning, markiser, faste baldakiner, udhængsskabe og andet facadeudstyr.

*Stk. 4.* Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre udskæringer i taget mod gårdsiden på facadebebyggelsen med henblik på etablering af tagterrasser, i hvilken forbindelse tagfladen mod gaden dog ikke må ændres. Ingen del af en tagterrasse i en facadebebyggelse må række op over tagrygningen.

Bygge- og Teknikudvalget kan tillade tagterrasser etableret på side- og baghusbebyggelsen.

Adgang til tagterrasser skal ske inde fra huset.



Bygge- og Teknikudvalget kan tillade opsætning af altaner på side- og baghusbebyggelsen samt på gårdsiden af facadebebyggelsen.

Udformningen af terrasser og altaner skal med hensyn til dimensionering, materiale, farve, byggeteknik m.v. harmonere med husets facade.

*Stk. 5.* Ny bebyggelse, jf. § 5, stk. 2 og 3, skal fremstå med en nutidig arkitektonisk udformning, som tager udgangspunkt i og respekterer de bevaringsværdige hovedtræk, der præger bebyggelsen på den pågældende gadestrækning, jf. stk. 1.

I relationen mellem eksisterende bebyggelse og nybyggeri skal lægges særlig vægt på:

- Facadelængder
- Gesims- og bygningshøjder
- Facadedisponering med hensyn til hovedopdeling og balancen mellem lodrette og vandrette linier
- Materialers karakter og egenskaber, herunder patineringssevne.

*Stk. 6.* Opsætning af antenner skal ske så diskret som muligt og skal på bygninger placeres ved tagfladen i tilknytning til skorsten, kviste o.lign. Der må ikke opsættes paraboler.

### **§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener \*\*\*\*\*)**

*Stk. 1.* Bebyggelse og primære opholdsarealer skal, i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overskride 35 dB(A)\*\*\*\*\*)).

*Stk. 2.* I forbindelse med ombygning af boligbebyggelse efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse kan der stilles krav om, at bebyggelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav isoleres mod støj.\*\*\*\*\*)

### **§ 8. Kollektiv varmforsyning**

Bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet Københavns Belysningsvæsens fjernvarmforsyning, eller før der i henhold til varmforsyningsloven er meddelt dispensation til alternativ energiforsyning.

### **§ 9. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1.* Ubebyggede arealer skal anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere og må ikke indrettes med parkering eller som tilkørselsarealer.

*Stk. 2.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringen, der ikke må indrettes på terræn, skal etableres i underjordiske anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret.\*\*\*)

*Stk. 3.* Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg. Eksisterende gårdbelægningsmateriale af naturstensmateriale skal ved omlægning i videst muligt omfang søges genanvendt.

*Stk. 4.* Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

\*\*\*\*\*) Opmærksomheden skal henledes på, at dele af lokalplanområdet er tidligere erhvervsgrunde, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. I henhold til § 19 i lov nr. 939 af 27. oktober 1996 om affaldsdepoter skal enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et affaldsdepot eller en forurening af jorden, underrette kommunalbestyrelsen (Miljøkontrollen) herom. I henhold til samme lovs § 20 skal arbejdet standses, såfremt der under et bygge- eller jordarbejde konstateres et affaldsdepot eller forurening af jorden, og arbejdet kan først genoptages, når området frigives efter § 17 af kommunen. Forpligtelsen til at standse et bygge- eller jordarbejde påhviler ejeren af den pågældende ejendom og den, der er ansvarlig for det pågældende arbejde.  
\*\*\*\*\*) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 „Trafikstøj i boligområder“.

Stk. 5. De på tegning nr. 27.199 markerede træer på ejendommene matr.nr.ne 30 og 246 Nørre Kvarter, København, skal bevares. Øvrige træer skal søges bevaret i videst muligt omfang.

#### § 10. Tilladelse fra andre myndigheder

Stk. 1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke for bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, igangsættes bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, før der er opnået tilladelse hertil fra fredningsmyndighederne.

Bygninger, der pr.1. juni 1999 er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, er angivet på tegning nr. 27.199.

Stk.2. Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer m.v. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder).\*\*\*\*\*)

#### § 11. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 13. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende

bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

#### § 12. Påtaleret

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

#### § 13. Dispensationer

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

#### § 14. Servitutbortfald

Byplan nr. 33, tinglyst den 18. juli 1963 ophæves for så vidt angår de af lokalplanen omfattede ejendomme.

Lokalplan nr. 127, tinglyst den 7. september 1989, ophæves i sin helhed.

Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr.ne 27.198 og 27.199 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 9. december 1999 og endeligt bekendtgjort den 13. januar 2000.

*Bygge- og Teknikudvalget, den*

Søren Stenz  
kontorchef

/Lotte Farcinsen  
fuldmægtig

\*\*\*\*\*) Opmærksomheden skal henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for rigsantikvaren bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

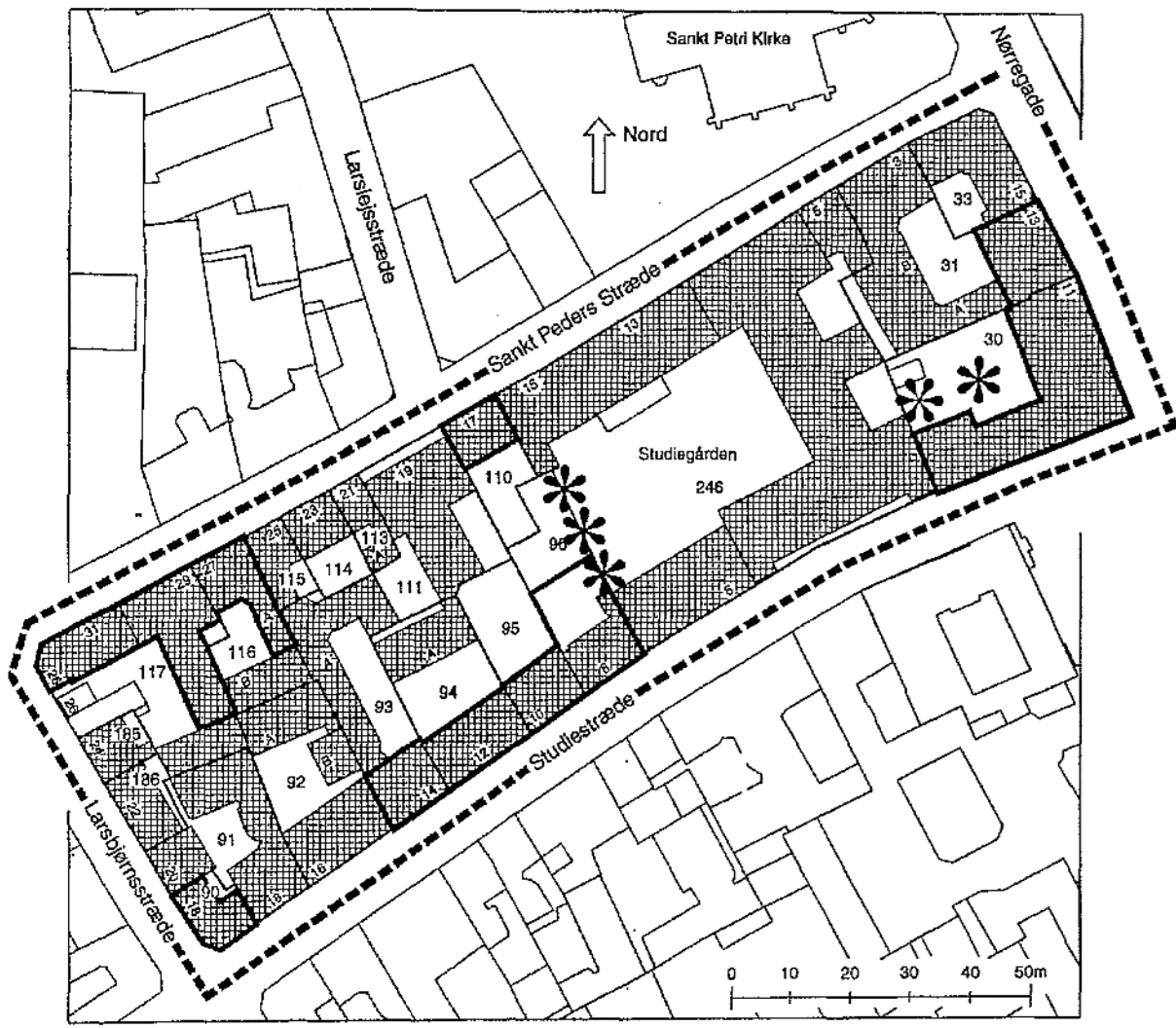






- — — Grænse for lokalplanområde
- - - Grænse mellem underområderne B og O
- ▨ Mulighed for nybyggeri

Bygningstyper

- ▧ Type 1
- ▨ Type 2
- ▩ Type 3
- Type 4

Emne Lokalplan "Studiestræde"		Journalnummer PD 622
Ejerlav Nørre Kvarter, København		Tegningsdato Maj 1999
		Tegningsnummer 27.198
Bygge- og Teknikforvaltningen • Plandirektoratet • Rådhuspladsen 77 • 1550 København V.		



-  Grænse for lokalplanområde
-  Fredet bebyggelse og gårdareal
-  Bevaringsværdig bebyggelse
-  Bevaringsværdige træer

Emne Lokalplan "Studiestræde"		Journalnummer PD 622
Ejerlav Nørre Kvarter, København		Tegningsdato Maj 1999
		Tegningsnummer 27.199
Bygge- og Teknikforvaltningen • Plandirektoratet • Rådhuspladsen 77 • 1550 København V.		

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i København

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 9

Akt.nr.:

B 376

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 30, Nørre Kvarter, København

Ejendomsejer: Biskoppen For Sjællands Stift

Lyst første gang den: 24.08.2000 under nr. 85262

Senest ændret den : 24.08.2000 under nr. 85262

Lyst på de nævnte ejendomme

Endvidere lyst på ejl. 1-5 af matr. nr. 115 Nørre

Retten i København den 05.09.2000

Helle Hindborg



# KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

## 1. Salgsopstilling.

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

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

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

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

## 2. Købesummen

Den samlede købesum består af budsummen med tillæg af størstebeløbet. Størstebeløbet er det beløb, der skal betales ud over budsummen, og består af fortrinsberettigede krav og sagsomkostninger. Størstebeløbet oplyses under auktionen. Beløbet er anslået i salgsopstillingen.

Derudover skal en køber betale en auktionsafgift på 1.500 kr. Hertil kommer udgifter til tinglysning.

## 3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

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

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

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

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

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

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

## 4. Sikkerhed

Højestbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

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

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

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

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

Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay

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

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

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

## 5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

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

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

## 6. Råderet over ejendommen

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

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

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

## 7. Auktionsskøde

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



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

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

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

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

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

# Bekendtgørelse 1978-12-15 nr. 652 om tvangsauktionsvilkår

(fast ejendom),

som ændret ved bkg 1982-03-31 nr. 121, bkg 1989-12-18 nr. 866, bkg 1990-12-21 nr. 896, bkg 2003-06-17 nr. 519, bkg 2016-02-26 nr. 185 og bkg 2020-03-26 nr. 316

I medfør af § 570, stk. 1, i lov om rettens pleje, jf. lovbekendtgørelse nr. 938 af 10. september 2019, fastsættes:

§ 1. Tvangsauktion over fast ejendom skal afholdes på justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jf. bilaget til bekendtgørelsen.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1979 og får virkning for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger indgivet til fogedretten efter den 1. januar 1979.

## BILAG

### Tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

#### 1. Auktionen omfatter

a. Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder mv.

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

b. Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter ejendommens overtagelse kræve den leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet.

Køberen kan ikke gøre krav på forudbetalt leje, der er omfattet af tinglysningslovens § 3, stk. 2.

#### 2. Salgsopstilling

Ejendommen og det tilhørende, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber, herunder ejendommens og eventuelt medfølgende løsøres momsmæssige behandling.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

#### 3. Servitutter mv.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

#### 4. Auktionsbudet mv.

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

Er der tale om et momspligtigt salg, skal det endelige bud, som antages, tillægges moms

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

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

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

#### 5. Ejendommens overtagelse

Køberen overtager straks ejendommen. Har køberen fået udsættelse til at stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene, overtages ejendommen dog først, når sikkerheden er stillet.

Køberen sørger selv for - om nødvendigt ad retslig vej - at blive indsat i besiddelsen af det solgte.

Fra det tidspunkt, køberen skal overtage ejendommen, henligger den for hans regning og risiko i enhver henseende.

#### 6. Køberens forpligtelser

##### A. Opfyldelse af auktionsbudet

Auktionsbudet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen. Hæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses under auktionen.

Auktionsbudet opfyldes således:

a. Køberen *overtager* de hæftelser, der ikke kan kræves udbetalt. Overtagelsen er dog betinget af, at restancer og eventuelle særlige afdrag betales inden 4 uger efter auktionens slutning.

b. Køberen *betaler* de hæftelser, der kan kræves udbetalt.

Beløb, der skal betales efter pkt. b, betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuelt kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende.

Andele i reserve- og administrationsfonde tilfalder køberen, når der bliver fuld dækning til de pågældende lån.

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

Overstiger auktionsbuddet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, tilfalder den del af auktionsbuddet, der overstiger, hvad der kræves til dækning af panthaverne med tillæg af friplejeboligleverandørens eget kapitalindskud, Landsbyggefonden. Køberen betaler et eventuelt overskydende beløb til Landsbyggefonden. Overskydende beløb 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.

### B. Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbudet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage ud over auktionsbudet.

På auktionen oplyses et størsteløb for, hvad der skal *betales*, og hvilke krav og pligter, der kan *overtages*.

Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:

- Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.
- Salær og rejseomkostninger til repræsentanter for de andre i ejendommen berettigede.

Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt.

Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent-salær.

- Ejendomsskatterestancer.
- Brandforsikringsbidrag.
- Gade-, vej- og fortovsbidrag.
- Ophævet.
- Ophævet.
- Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.
- Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.
- Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.

### C. Afgifter mv. til det offentlige i anledning af auktionen

- Fogedrettens udgifter.
- Auktionsafgift.
- Moms af budsummen og størsteløbet, hvis der er tale om et helt eller delvist momspligtigt salg.

De under a, b og c nævnte udgifter mv. betales ved auktionens slutning.

### 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:

- Restancer mv., jf. pkt 6.A litra a,
- ¼ af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jf. pkt 6.A litra b, og
- størsteløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jf. pkt 6.B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af ½ års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

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

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

### 8. Køberens misligholdelse

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

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

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

### 9. Auktionsskøde

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen.

Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dettes tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

### 10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, kan vilkårene endvidere ikke fraviges til ugunst for Landsbyggefonden.

### 11. Særlige vilkår: - - -