



**REAL**

## Islands Brygge 76, 10. 3, 2300 København S

|            |                      |                      |              |
|------------|----------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>120</b>   |
| Kontant    | <b>10.795.000</b>    | Værelser             | <b>4</b>     |
| Ejerudgift | <b>7.867</b>         | Altan                | <b>Ja</b>    |
| Byggeår    | <b>2023</b>          | Energimærke          | <b>A2020</b> |

Sagsnr. **113-2443**

**RealMæglerne** Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/113](http://www.realmaeglerne.dk/113)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Islands Brygge 76, 10. 3, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 113-2443  
Ejerudgift/md.: kr. 7.867

Dato: 08.05.2026



### **SIRIUS: BETAGENDE UDSIGT, FUNKTIONEL PLANLØSNING OG 37 KVM ALTAN**

Velkommen til en unik mulighed for at erhverve en eksklusiv ejerlejlighed i den nyopførte bygning, Sirius, der er indbegrebet af moderne luksus og stil. Bygningen er et arkitektonisk mesterværk med sin karakteristiske funktionsstil, der skiller sig ud i området. Facaden prydes af frodig beplantning på samtlige altaner, som plejes af et automatisk vandingssystem. Det giver ejendommen et sofistikeret og næsten spansk inspireret udtryk.

*Læs meget mere på næste side...*

#### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dilsad Sahin



Adresse: Islands Brygge 76, 10. 3, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 113-2443  
Ejerudgift/md.: kr. 7.867

Dato: 08.05.2026

### **USÆDVANLIGT STOR ALTAN MED UDSIGT TIL VAND OG AMAGER FÆLLED**

Beliggenheden kan ikke blive bedre – vi befinder os på første parket til havnefronten i det nye Islands Brygge kvarter. Herfra har du kort afstand til byens pulserende liv via cykelstier, mens indkøbsmuligheder, caféer og restauranter ligger lige rundt om hjørnet. Havneviggen tilbyder afslapning ved vandet, og metrostationen kan nås inden for fem minutter på cykel.

Indretningen af lejligheden er gennemtænkt ned til mindste detalje for at opfylde behovene hos både familier og par med hjemmearbejdspladser. Det åbne opholdsareal kombinerer stue, alrum og køkken i ét imponerende rum med en udsigt så betagende, at det næsten tager pusten fra én. Fra stuen træder man direkte ud på en 37 m<sup>2</sup> stor altan, der strækker sig langs hele facaden af lejligheden. Herfra kan man nyde panoramaudsigten over Amager Fælled samt havnefronten.

Lejligheden rummer tre rummelige soveværelser; det ene med et åbent walk-in closet – alle værelser har direkte adgang til altanen. Badeværelset er stort og lækkert indrettet med dobbelt håndvask, vaskesøjle samt en rummelig bruseniche. Den store fordelingsgang bidrager yderligere til følelsen af rummelighed og leder elegant videre mod den fantastiske udsigt.

For ekstra komfort er der gulvvarme installeret overalt i lejligheden sammen med et moderne ventilationsanlæg for optimal indeklimaoplevelse. Materialevalget gennem hele boligen bærer præg af eksklusivitet.

Ejendommen byder også på praktiske faciliteter såsom parkeringskælder under bygningen – nemt tilgængeligt via elevatoren fra din hoveddør! Der tilbydes muligheden for at købe egen parkeringsplads mod betaling (kr 700.000), hvor el-ladestanderet let kan installeres takket være allerede trukket ladenetværk.

*Du har muligheden for at bo i en lejlighed, der hver eneste dag giver dig en ekstraordinær følelse. Bestil en fremvisning allerede i dag - vi glæder os til at høre fra dig.*

*Går du med salgstanker er du velkommen til at kontakte os for en gratis og uforpligtende salgsvurdering.*

Adresse: Islands Brygge 76, 10. 3, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 113-2443  
Ejerudgift/md.: kr. 7.867

Dato: 08.05.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Islands Brygge 76, 10. 3, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 113-2443  
Ejerudgift/md.: kr. 7.867

Dato: 08.05.2026



Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken



Altan



Adresse: Islands Brygge 76, 10. 3, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 113-2443  
Ejerudgift/md.: kr. 7.867

Dato: 08.05.2026



Udsigt



Udsigt



Udsigt



Udsigt



Udsigt - beplantning SIRIUS



Altan

Adresse: Islands Brygge 76, 10. 3, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 113-2443  
Ejerudgift/md.: kr. 7.867

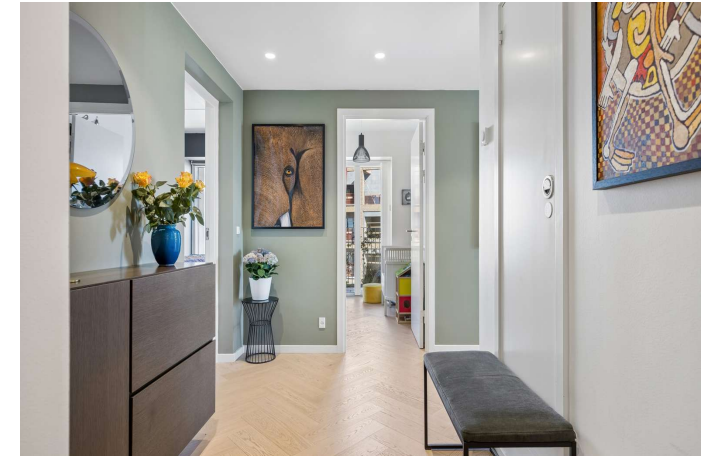
Dato: 08.05.2026



Altan



Udsigt



Gang



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Islands Brygge 76, 10. 3, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 113-2443  
Ejerudgift/md.: kr. 7.867

Dato: 08.05.2026



Værelse



Udsigt



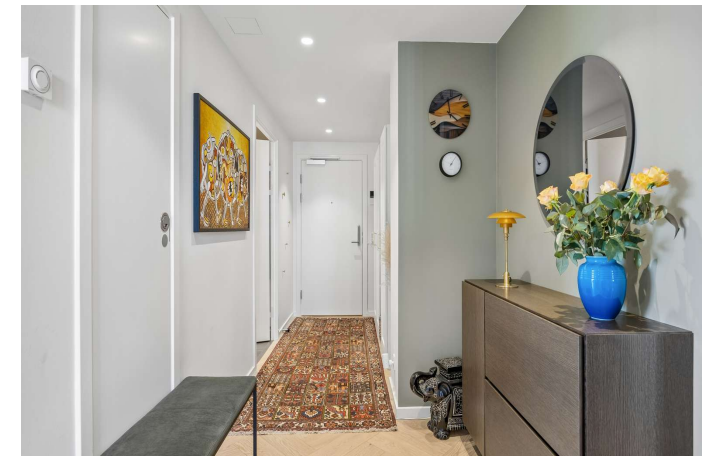
Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Gang

Adresse: Islands Brygge 76, 10. 3, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 113-2443  
Ejerudgift/md.: kr. 7.867

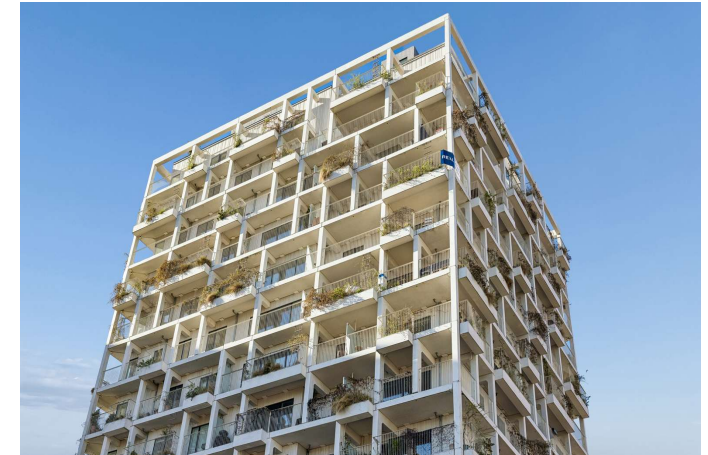
Dato: 08.05.2026



Parkeringskælder



Ejendommen



Ejendommen



Altanbeplantning



Havnebussen



Havnevigen badestrand - 200 m væk

Adresse: Islands Brygge 76, 10. 3, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 113-2443  
Ejerudgift/md.: kr. 7.867

Dato: 08.05.2026



Tivoli's fyrværkeri fra lejligheden



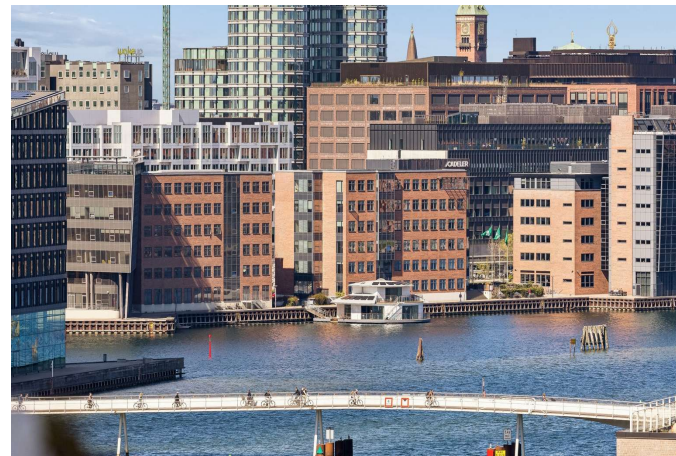
Udsigt - Solnedgang



Udsigt - Skumring



Udsigt - Amager Fælled - Januar



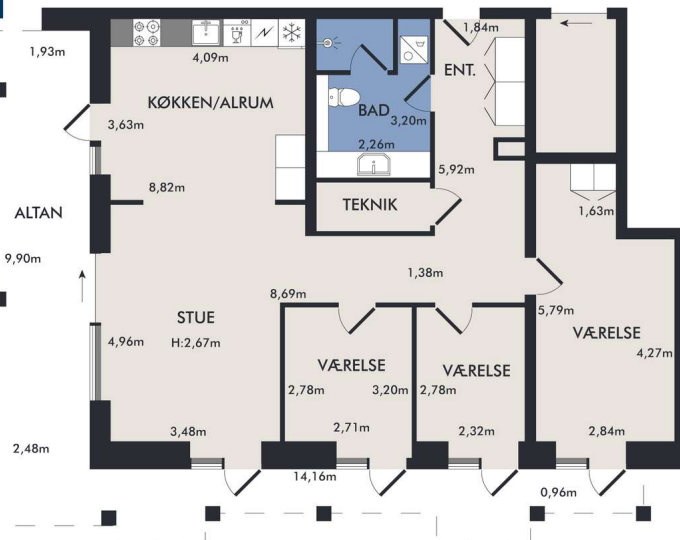
Bryggebroen - til Fisketorvet og metro



Adresse: Islands Brygge 76, 10. 3, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 10.795.000

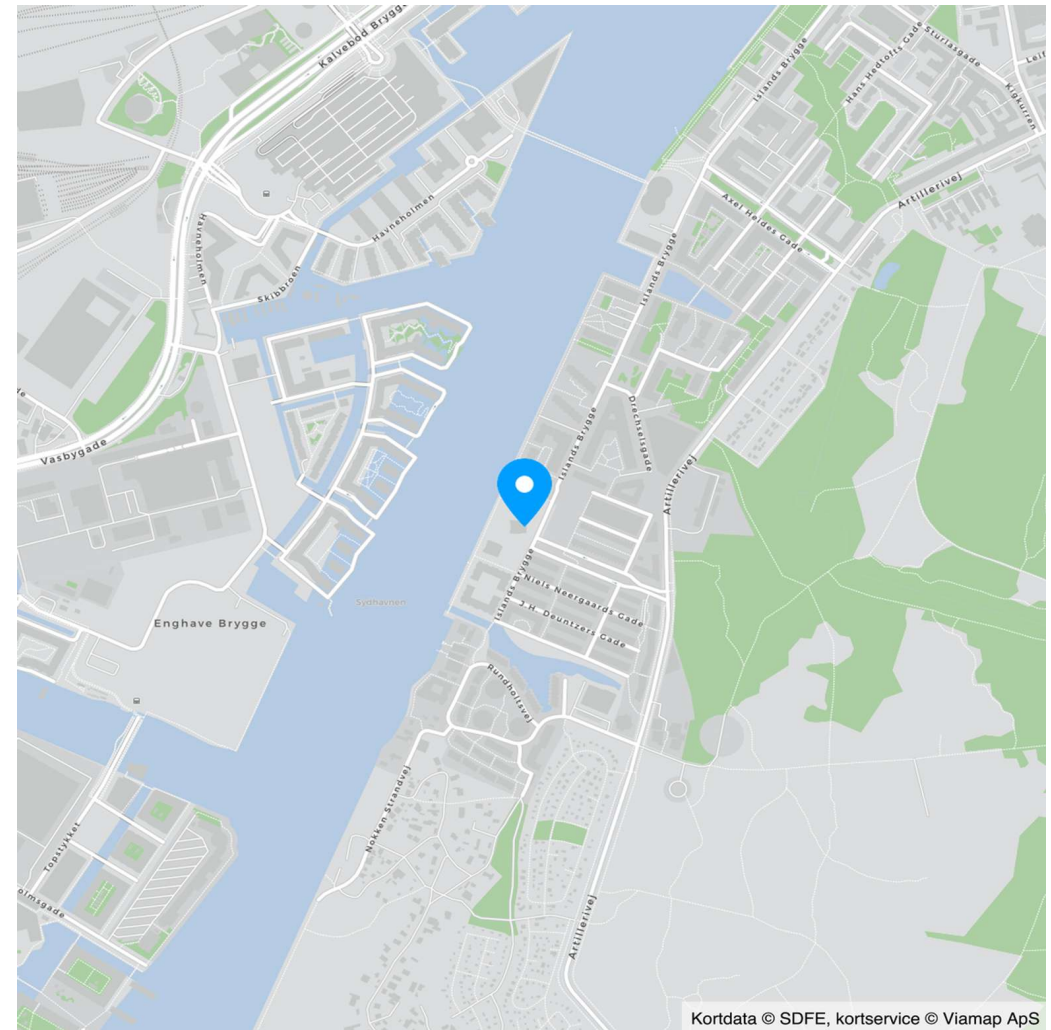
Sagsnr.: 113-2443  
 Ejerudgift/md.: kr. 7.867

Dato: 08.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Islands Brygge 76, 10. 3, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 113-2443  
Ejerudgift/md.: kr. 7.867

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 83 Eksercerpladsen, København  
BFE-nr.: 100561202  
Ejerl. Nr.: 46  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 2023

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.636.000  
Grundlag for grundskyld: 4.577.080

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 108 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 108 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 120 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Komfur (Gaggenau), Ovn (Gaggenau), Kogeplade (Gaggenau), Emhætte (Gaggenau), Mikrobølgeovn (Samsung), Køle/fryseskab (Gaggenau), Opvaskemaskine (Gaggenau), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Lammelgardiner (Sega), Klædeskab (Drejer sig om klædeskab i entre og soveværelse), Køkkenø på hjul (Vega fra LUSI-NI køkkenudstyr), Væghængt reol i mørk eg (I stuen)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Islands Brygge 76, 10. 3, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 113-2443  
Ejerudgift/md.: kr. 7.867

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeforbruget er beregnet ud fra aconto.

Aconto varme 500 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Aconto vand 70 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020



Adresse: Islands Brygge 76, 10. 3, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 113-2443  
Ejerudgift/md.: kr. 7.867

Dato: 08.05.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |            |
|------------------------|-----|--------|---|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 44.044 | Kontantpris   | kr. | 10.795.000 |
| Grundskyld             | kr. | 23.343 | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 66.650     |
| Fællesudgifter EF      | kr. | 26.880 | Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed   | kr. | 1.825      |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 143    | Købers advokat, anslået   | kr. | 10.000     |
|                        |     |        | Ejerskifte gebyr, EF  | kr. | 2.100      |
|                        |     |        | I alt   | kr. | 10.875.575 |
|                        |     |        | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant. |     |            |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 94.410 |   |     |            |

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

#### Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 540.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 59.107 md. / 709.283 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 48.353 md. / 580.232 år v/24,19 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Islands Brygge 76, 10. 3, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 113-2443  
Ejerudgift/md.: kr. 7.867

Dato: 08.05.2026

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 27: hovedstol kr. 3.077.300

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Havnebryggen Sirius v/DEAS - ALT BESTILLES ONLINE  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 45.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: 108 / 12858  
Tinglyst: 108 / 12858  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Depotrum. Ejendommen vil på sigt tilbyde adgang til fælleslokaler i forbindelse med færdiggørelsen af nabobyggeriet

#### Servitutter

- Nr. 1: 19.04.1929 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 545 1\_J-III\_90
- Nr. 2: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 3: 09.03.1949 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 4: 27.07.1949 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler 1\_R-III\_144
- Nr. 5: 24.03.1958 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1\_R-III\_144
- Nr. 6: 28.11.1988 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_R-III\_144
- Nr. 7: 09.01.1989 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_R-III\_144
- Nr. 8: 28.11.1990 - Lejekontrakt med Islef Birkerød A/S, uopsigelig fra ejer til 1/3-2001 1\_E-III\_619
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1\_F-I\_13
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Akt F-13-I 1\_F-I\_13
- Nr. 11: 18.09.2006 - Dok om anløb m.m.

- Nr. 12: 18.09.2006 - Dok om bolværk m.m.
- Nr. 13: 14.08.2009 - Dekl.Grundejerforeningen Artillerivej Syd 26.05.2020-1011892323 på-tegning 18.09.2014 - 819b2f16-36f5-4709-bb5a-6567d222a446 Påtegning 09.12.2020 findes i bilagsreference 9d302b86-48cd-48f1-817a-9092c79a9a5d
- Nr. 14: 09.07.2012 - Deklaration om vejudlæg og ophævelse af vejudlæg
- Nr. 15: 29.06.2018 - Deklaration om afledningen af spildevand og regnvand og vejvand samt brugs-vandsystem
- Nr. 16: 22.10.2019 - DEKLARATION OM FÆLLES ADGANGSAREAL IGENNEM PARKERINGSKÆLDER
- Nr. 17: 19.11.2019 - DEKLARATION
- Nr. 18: 26.05.2020 - DEKLARATION
- Nr. 19: 11.11.2020 - Deklaration om miljøstation
- Nr. 20: 26.11.2020 - Jordforurening
- Nr. 21: 12.01.2022 - Deklaration om miljøstation
- Nr. 22: 18.11.2022 - Deklaration om port i parkeringskælder
- Nr. 23: 06.12.2022 - Deklaration
- Nr. 24: 02.03.2023 - Vedtægter for Ejerforeningen Havnebryggen Sirius
- Nr. 26: 23.08.2023 - Dekl for transformer og kabler

#### Planer

- 15. Lokalplan nr. 410 - Artillerivej Syd
- 15a. Lokalplan nr. 410-2 - Artillerivej Syd tillæg 2

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Jordforurening

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

##### Fredningsstatus

Bevaringsværdi ingen.



---

Adresse: Islands Brygge 76, 10. 3, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 113-2443  
Ejerudgift/md.: kr. 7.867

Dato: 08.05.2026

---

### **Jordforurening registreret**

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på videnskabsniveau 2.

En forurening på videnskabsniveau 2 med nuancering F0 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen ved hjælp af jordprøver mv. og på den baggrund konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Det er samtidig vurderet, at forureningen ikke udgør en sundhedsrisiko ved den nuværende anvendelse af ejendommen. Kontakt eventuelt ejendomsmægleren for yderligere oplysninger.

### **Anslået offentlig vurdering og beskatning**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommens foreløbige eller endelige ejendomsvurderingers tilsvarende grundandele. Der henvises i den forbindelse til dokumentet "03. Beregning af foreløbig 2024 vurdering" for nærmere redegørelse af beregningsgrundlaget.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi henholdsvis grundværdi med fradrag af 20 % i henhold til Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling eventuelt sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne måtte vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift kan afvige fra den oplyste og opfordres til at søge egen rådgivning herom.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*

## RealMæglerne Amager



## Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.