advokatfirmaet
vingaardshus

Sagsnr.: 510-549795 MK/bs

Ny auktion den 10. marts 2026 kl. 13.00
Højeste bud på 1. auktion var kr. 5.500.000,00.

Tvangsauktion

St Algade 8a-c, 6b-d,
9240 Nibe

Tirsdag, den 3. februar 2026 kl. 09:00

hos Retten i Aalborg, Retssal 1, Tvangsauktionsafdelingen, Badehusvej 17, 2., 9000 Aalborg

AS. 16-319/2025









ADVOKATFIRMAET VINGAARDSHUS A/S
post@vingaardshus.dk
www.vingaardshus.dk
CVR-nr.19232107

AALBORG
Vingårdsgade 22
9000 Aalborg
+45 46929200

FREDERIKSHAVN
Silovej 8, 8.
9900 Frederikshavn
+45 46929292

ADVOKAT (L), PARTNER
Malene Krogsgaard
MK@vingaardshus.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side	1-3	Salgsopstilling
Side	4	Rekvirentomkostninger
Side	5	Tillæg til salgsopstilling
Side	6-8	Købervejledning
Side	9-12	Beskrivelse
Side	13	Oversigt over lejemålene i ejendommen
Side	14	Foreløbigt regnskab over lejeindtægter
Side	15-24	Varme- og vandregnskab for 2023 og 2024 som ikke er afregnet overfor lejerne – medtages under størstebeløbet
Side	25	Opgørelse af a'conto indbetalinger for varme- og vandforbrug 2025 – medtages under størstebeløbet
Side	26-33	Tingbogsattest
Side	34-35	Opgørelser af grundskyld
Side	36	Opgørelse over ejendomsbidrag 2026
Side	37	Opgørelse fra Nordværk
Side	38-89	Ejendomsdatarapport
Side	90-95	- BBR-meddelelse
Side	96-97	- Kommunale ejendomsbidrag 2026
Side	98	- Ejendomsvurdering
Side	99-100	- Udskrift af Vurderingsportalen med foreløbig ejendomsvurdering for 2023
Side	101	- Kort om vejforsyning
Side	102	- Oversigt over råstofområder
Side	103-106	- Jordforureningsattest
Side	107-119	- Energimærkningsrapport – gyldig til 18.03.2030
Side	120-121	Hæftelse 1 og 2 – DLR Kredit A/S
Side	122	Hæftelse 3 - Murermester Nicolai Bergman ApS
Side	123	Hæftelse 5 – Stark Danmark A/S
Side	124	Mail fra Lejernes Landsorganisation
Side	125	Mail fra Huslejenævnet
Side	126-142	Lejekontrakt vedr. lejemålet St. Algade 8a + kopi af lejlighedssyn
Side	143-159	Lejekontrakt vedr. lejemålet St. Algade 8b + mail vedr. depositum
Side	160-163	Side 1-4 af lejekontrakt vedr. lejemålet St. Algade 8c
Side	164-177	Lejekontrakt vedr. lejemålet St. Algade 6b
Side	178-193	Lejekontrakt vedr. lejemålet St. Algade 6c + kopi af husorden

Side	194-200	Side 1-5 af lejekontrakt vedr. lejemålet St. Algade 6d samt kopi af mail fra lejer til udlejer vedr. mangler
Side	201-204	Deklaration tinglyst 25.09.1962
Side	205-212	Deklaration tinglyst 25.06.1984
Side	213-215	Deklaration tinglyst 03.05.2018
Side	216-217	Vejledning i brug af salgsopstilling

Salgsopstilling

(købsnøgle)

til brug for

tvangsauktion over fast ejendom

Udarbejdet af
Advokatrådet og Dansk ejendomsmæglerforening

Fogedrettens AS nr.: 16-319/2025
J.NR. 510-549795 MK/bs

Ejendommens matr.nr.:	124 Nibe Bygrunde
beliggende:	St Algade 8a-c, 6b-d, 9240 Nibe
Tilhørende:	Canebridge Estate ApS
boende:	c/o Jess Stokbro Pedersen, Langelinie 10, 9280 Storvorde
Auktionstidspunkt:	Tirsdag, den 3. februar 2026 klokken 09:00 Ny auktion 10/3- 2026 kl. 13.00
Auktionssted:	Retten i Aalborg, Tvangsauktionsafdelingen, retssal 1 Badehusvej 17, 2., 9000 Aalborg
Rekvirent, hæftelses nr.:	1 – DLR Kredit A/S
Ved advokat:	Advokat Malene Krogsgaard, Advokatfirmaet Vingaardshus A/S, Vingaardsgade 22, 9000 Aalborg Tlf. 46 92 92 00

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Udlejningsejendom
Ejendomsværdi pr.:	01-01-2020 kr. 3.000.000,00 **heraf grundværdi:** kr. 605.800,00
Vurdering i h.t. Retsplejelovens § 562:	Foreligger ikke
Areal ifølge tingbogen :	tingbogen 869 m² **heraf vej:** 0 m²
Forsikringsforhold:	Uoplyst
Ejendomsskatter og afgifter for året andrager og omfatter:	Ejendomsbidrag 2026 kr. 340,57
Forslag til særlige vilkår ifølge auktions-vilkårenes pkt 10 og 11.	Ingen

Beskrivelse (herunder evt. bebygget areal, indretning m.v.):
Der henvises til vedhæftede beskrivelse.

Lejemål:	6 lejemål
Byrder og servitutter (Evt. henvisning til vedh. tingbogsattest):	Der henvises til vedhæftede tingbogsattest.

Prioritetsopgørelse PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.	**1. Fordring** opgjort pr. auktionsdato	**2. Restgæld** på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	**3. Restancer** og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	**4. Hæftelser** der kræves indfriet.
Transport				
Hæftelse nr. 1: Pantebrev opr. kr. 3.400.000,00, kontantlån med mulighed for afdragsfrihed tinglyst den 04.03.2021 til DLR Kredit A/S (lånenr. 61) . Obl.restgæld kr. 3.607.935,35, kontaktrestgæld pr. 01.12.2025 kr. 3.400.000,00. Se i øvrigt vedhæftede opgørelse. LÅNET ER INKONVERTIBELT Lånet forfalder til indfrielse ved tvangsauktionen, og lånet kan alene forblive indestående, såfremt DLR Kredit kan bevilge gældsovertagelse til auktionskøber. E-mail: jurmail@dlr.dk (Sagsnr. V163744)	3.514.007,54	0,00	0,00	3.514.007,54
i alt ved budsum kr.	**3.514.007,54**	**0,00**	**0,00**	**3.514.007,54**
Hæftelse nr. 2: Pantebrev opr. kr. 3.400.000,00, rentetilpasningslån med mulighed for afdragsfrihed tinglyst den 04.03.2021 til DLR Kredit A/S (lånenr. 62). Obl.restgæld kr. 3.014.541,67, kontantrestgæld pr. 01.12.2025 kr. 2.849.973,69. Se i øvrigt vedhæftede opgørelse. LÅNET ER INKONVERTIBELT. Lånet forfalder til indfrielse ved tvangsauktionen, og lånet kan alene forblive indestående, såfremt DLR Kredit kan bevilge gældsovertagelse til auktionskøber. E-mail: jurmail@dlr.dk (sagsnr. V163744)	3.010.871,73	0,00	0,00	3.010.871,73
i alt ved budsum kr.	**6.524.879,27**	**0,00**	**0,00**	**6.524.879,27**
Hæftelse nr. 3: Udlæg stort kr. 31.447,00 tinglyst den 07.11.2024 til Murermester Nicolaj Bergman ApS, CVR.nr. 41935545. Medtages til det tinglyste beløb, jfr. vedhæftede mail. E-mail: trs@ret-raad.dk	31.447,00	0,00	0,00	31.447,00
i alt ved budsum kr.	**6.556.326,27**	**0,00**	**0,00**	**6.556.326,27**
Hæftelse nr. 4: Udlæg stort kr. 21.396,00 tinglyst den 13.11.2024 til Nibe Installationsforretning A/S, CVR.nr. 41780533. Ingen oplysninger fra kreditor. Medtages for det tinglyste beløb.	21.396,00	0,00	0,00	21.396,00
i alt ved budsum kr.	**6.577.722,27**	**0,00**	**0,00**	**6.577.722,27**
Hæftelse nr. 5: Udlæg stort kr. 16.424,00 tinglyst den 26.11.2025 til Stark Danmark A/S, CVR.nr. 55828415. Se vedhæftede opgørelse. E-mail: lbon@poulschmith.dk	13.667,50	0,00	0,00	13.667,50
i alt ved budsum kr.	**6.591.389,77**	**0,00**	**0,00**	**6.591.389,77**
Hæftelse nr. 6: Afgiftspantebrev kr. 320.000,00 med dato/løbenummer 11.12.2019-1011442281. Senest påtegnet 04.03.2021	0,00	0,00	0,00	0,00
i alt ved budsum kr.	**6.591.389,77**	**0,00**	**0,00**	**6.591.389,77**
Hæftelse nr.:				
Transport **i alt ved budsum kr.**				

Afslutningsside PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.		**1. Fordring** opgjort pr. auktionsdagen	**2. Restgæld** på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	**3. Restancer** og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	**4. Hæftelser** der kræves indfriet.
Transport		6.591.389,77	0,00	0,00	6.591.389,77
Hæftelse nr. 7: Afgiftspantebrev kr. 2.200.000,00 med dato/løbenummer 11.12.2019-1011442302. Senest påtegnet 04.03.2021		0,00	0,00	0,00	0,00
	i alt ved budsum	**6.591.389,77**	**0,00**	**0,00**	**6.591.389,77**
A. Total	kr.	**6.591.389,77**	**0,00**	**0,00**	**6.591.389,77**

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B: 309.400,00

Heraf kontant at betale inden 4 uger: 169.715,36

Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet): 139.684,64

om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer og gebyrer m.v.)	kr.	63.229,02	4. andre offentlige bidrag - renovation	kr.	12.982,09
b. rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	5. vandafgifter	kr.	0,00
De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auktionsbud , jfr. nedenfor.			6. brandforsikringsbidrag, anslået	kr.	12.000,00
c. restancer vedrørende:			7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivningen	kr.	0,00
1. a) ejendomsskat/grundskyld	kr.	7.045,18	8. andet, jfr. specifikation		
b) Ejendomsbidrag 2026	kr.	340,57	a) depositum	kr.	139.684,64
2. vejbidrag m.v.	kr.	0,00	b) Varme- og vandregn-Skaber for 2023/2024	kr.	12.894,15
3. kloakbidrag m.v.	kr.	0,00	c) A'conto varme- og vand forbrug for 2025	kr.	61.200,00
			- *Overskud af regnskab vedr. lejeindtægter pt. kr. 45.142,92 går til udækkede panthavere i prioritetsrækkefølge*		

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

Ved et auktionsbud på kr. 3.000.000,00 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejelovens § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 1.059.400,00.

Denne salgsopstilling er udarbejdet den 06. januar 2026 af Malene Krogsgaard

Specifikation af rekvirentomkostningerne

Inkassoomkostninger			kr.	4.312,50
Inkassogebyr			kr.	100,00
Fogedgebyr, samme			kr.	750,00
Mødesalær, samme			kr.	500,00
Ejendomsdatarapport			kr.	105,00
Auktionsgebyr			kr.	1.500,00
Befordring rekvirenten ved besigtigelse			kr.	202,31
Befordring rekvirenten ved fremvisningen			kr.	209,21
Annoncer			kr.	5.175,00
Rekvirentsalær i forhold til ejendomsværdien:				
Ejendomsværdi	kr.	3.000.000,00		
Grundtakst	kr.	35.000,00		
+ takst for udlejningsejendom	kr.	5.000,00		
+ 25 % moms	kr.	10.000,00	kr.	50.000,00
Kopiering salgsopstilling			kr.	375,00
I alt			kr.	63.229,02

Hertil kommer en auktionsafgift på kr. 1.500,00 samt registreringsafgift i forbindelse med tinglysning 0,6% af budsummen inkl. omkostninger udenfor for budsummen + tinglysningsafgift kr. 1.850,00. dog minimum af ejendomsværdien + tinglysningsafgift kr. 1.850,00.

Hvis budsummen overstiger kr. 3.000.000,00 (den offentlige ejendomsværdi) vil rekvirentsalæret forøges i henhold til budsummen.

Sikkerhedsstillelse ved et bud på kr. 3.000,000,00

¼ Hæftelser 3.000.000,00:4	kr.	750.000,00
Størstebeløb	kr.	309.400,00
I alt (oprundet til nærmeste 100)	kr.	1.059.400,00

ADVOKATFIRMAET VINGAARDSHUS A/S
post@vingaardshus.dk
www.vingaardshus.dk
CVR-nr.19232107

AALBORG
Vingårdsgade 22
9000 Aalborg
+45 46929200

FREDERIKSHAVN
Silovej 8, 8.
9900 Frederikshavn
+45 46929292

JURIDISK SAGSBEHANDLER
Bettina Stokvis Horsleben
BS@vingaardshus.dk
+45 46929216

Tillæg til salgsopstilling

Det bemærkes, at ejendommens beskrivelse delvis er baseret på offentlige registre, som kan indeholde fejl. Hverken fogeden, rekvirenten eller dennes repræsentant kan drages til ansvar for sådanne fejl, og interesserede købere opfordres til, efter forudgående henvendelse til rekvirentens repræsentant, selv at besigtige ejendommen.

Lov om fortrydelsesret ved køb af fast ejendom gælder ikke på tvangsauktion, og en køber på tvangsauktion er således bundet af sit bud. Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport vedrørende ejendommen i forbindelse med tvangsauktionen, og en køber må acceptere at overtage ejendommen, således som den er og forefindes, uden at kunne gøre ansvar for fejl og mangler gældende overfor fogeden, rekvirenten eller dennes repræsentant. Hvorvidt der kan gøres ansvar gældende overfor andre, beror på lovgivningens almindelige regler.

Realkreditlånene forfalder ved ejerskifte. En auktionskøber kan ikke uden videre påregne gældsovertagelse af disse. Auktionskøber opfordres derfor til at rette henvendelse til realkreditinstituttet forinden tvangsauktionen med henblik på opnåelse af forhåndstilsagn om gældsovertagelse. Såfremt realkreditinstituttet ikke vil bevilge gældsovertagelse, vil lånene blive krævet indfriet efter tvangsauktionen.

Såfremt auktionskøber ønsker at indfri lån/lånene i DLR Kredit A/S, skal dette ske i overensstemmelse med DLR Kredit A/S' almindelige bestemmelser. Såfremt auktionskøber skal indfri realkreditlånet gøres opmærksom på tvangsauktionsvilkårenes punkt 6, hvorefter auktionskøber bærer evt. kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende. Såfremt auktionskøber ønsker at straksindfri med differencerente, skal auktionskøber ligeledes betale differencerenten.

Hvis auktionskøber er et selskab, må selskabet forudse krav om supplerende personlig hæftelse. Kreditforeningen forbeholder sig endvidere ret til at forhøje bidragssatserne, ligesom indfrielse af lån sker i overensstemmelse med de vilkår, der er gældende for de enkelte låntyper.

Det bemærkes endvidere, at auktionskøber selv skal drage omsorg for rettidig betaling af alle terminsydelser, ejendomsskatter m.v., der har rettidig betalingsdag efter auktionens afholdelse. Dette gælder uanset om auktionskøber modtager opkrævningskort eller ej.

Det påhviler endvidere auktionskøber selv at tegne forsikring for den købte ejendom.

ADVOKATFIRMAET VINGAARDSHUS A/S
post@vingaardshus.dk
www.vingaardshus.dk
CVR-nr.19232107

AALBORG
Vingårdsgade 22
9000 Aalborg
+45 46929200

FREDERIKSHAVN
Silovej 8, 8.
9900 Frederikshavn
+45 46929292

JURIDISK SAGSBEHANDLER
Bettina Stokvis Horsleben
BS@vingaardshus.dk
+45 46929216

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 højestbydende 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)
- advokatindestående (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay. Overførslen skal i så fald "swipes" over for fogeden med angivelse af AS-nummeret i emnefeltet.

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

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

Aalborg, d. 10. december 2025
Sagsnr.: 510-549795 MK/bs

Beskrivelse af ejendommen beliggende St Algade 8a-c, 6b-d, 9240 Nibe

Tinglyst areal 869 m² heraf vej 0 m².

Ejendommen indeholder 2 bygninger med i alt 6 lejligheder.

Bygning 1, som er opført i 1877 og er om-/tilbygget i 1973, har et bebygget areal på 189 m². Samlet boligareal udgør 370 m². Denne bygning indeholder 3 lejligheder (8a, 8b, og 8c). Af BBR fremgår det, at bygningen har lagerrum, opført stålskorsten i forbindelse med installation af pejs.

Bygning 2 som er opført i 2020, har et bebygget areal på 178 m². Samlet boligareal udgør 319 m². Denne bygning indeholder 3 lejligheder (6b, 6c og 6d).

Bygning 1 er beliggende ud mod vejen, mens bygning 2 er beliggende tilbagetrukket på grunden.

Begge bygninger er opført i mursten. Facaderne er pudset og malet hvide. Tagbeklædningen på bygning 1 er dels asbest plader og dels cementtagsten. Tagbeklædningen på bygning 2 ifølge BBR er tegl. Vinduerne er Dannebrogs vinduer med termoruder og i tagetagerne primært tagvinduer.

Bygning 1 er indrettet således:

St. Algade 8a:

Lejlighedens boligareal udgør 106 m² og er indrettet således:

Entre: med træparketgulv, pudsede vægge, troldtekt loft, skabsvæg og fryser.
Mellemgang: med træparketgulv, pudsede vægge og troldtekt loft.
Køkken/alrum/stue: med træparketgulv, pudsede vægge, troldtekt loft, køkkenelementer med hvide fronter, grå laminat bordplade, keramisk kogeplade af mærke Zanussi, ovn af mærke Zanussi, emhætte, integreret køle-/fryseskab og integreret opvaskemaskine.
Værelse: træparketgulv, pudsede vægge, troldtekt loft og garderobeskab. Køleskabet i værelset tilhører lejer.
Soveværelse: med træparketgulv, pudsede vægge, troldtekt loft og garderobeskab.
Badeværelse: med grå klinker på gulv, wc, bruseniche, vask i et badeværelsesarrangement med skuffer, tørretumbler og vaskemaskine.
Værelse: med træparketgulv, pudsede vægge, troldtekt loft og garderobeskab.

Månedlig leje iht. lejekontrakten er kr. 6.700,00 + a'conto varme kr. 900,00 og a'conto vand kr. 200,00. Depositum kr. 20.100,00.

Lejer har en huslejenedsættelse hver måned, idet han passer udenomsarealerne samt sikrer at skraldespande bliver kørt ud til tømning m.v.

ADVOKATFIRMAET VINGAARDSHUS A/S
CVR-nr.19232107 · post@vingaardshus.dk
Jyske Bank 5079-0004400098
www.vingaardshus.dk

AALBORG
Vingårdsgade 22
9000 Aalborg
+45 46929200

FREDERIKSHAVN
Silovej 8, 8.
9900 Frederikshavn
+45 46929292

ADVOKAT (L), PARTNER
Malene Krogsgaard
MK@vingaardshus.dk
+45 20418454

Lejemålet er opsagt pr. 01.02.2026

I forbindelse med indflytningen er der lavet en mangelsliste, som sammen med lejekontrakten er vedhæftet salgsopstillingen.

St. Algade 8b:

Lejlighedens boligareal udgør af BBR 83 m² (i lejekontrakten er arealet anført til 79 m²) og er indrettet således:

Entre: med træparketgulv, pudsede vægge, troldtekt loft, vaskemaskine af mærke Hot point Arison og tørretumbler af mærket Voss.
Køkken/alrum og stue: med træparketgulv, pudsede vægge, troldtekt loft, køkkenelementer med hvide fronter, grå laminat bordplade, opvaskemaskine, køleskab, ovn af mærke Zanussi, keramisk kogeplade af mærket Zanussi og Electrolux emhætte.
Soveværelse: med træparketgulve, pudsede vægge og troldtekt loft.
Badeværelse: med grå klinker på gulv, pudsede vægge, troldtekt loft, wc, bruseniche, vask i et badeværelsesarrangement med hvide skuffer.
Værelse: træparketgulve, pudsede vægge, troldtekt loft og garderobeskab.

Månedlig leje iht. lejekontrakten er kr.6.800,00 + a'conto varme kr. 300,00 og a'conto vand kr. 200,00. Depositum kr. 21.900,00.

St. Algade 8c:

Lejligheden er beliggende på ejendommens første sal.

Lejlighedens boligareal udgør ifølge BBR 181 m² (i lejekontrakten er arealet anført til 220 m²) og er indrettet således:

Entre: med hvide klinker på gulv, pudsede vægge og træloft. Under trappen til første sal er der et opbevaringsrum.
Repos/mellemgang: med træparketgulv, tapet på vægge/pudsede vægge, trælofter og garderobeskab.
Værelse: med træparketgulv, pudsede vægge, træloft og garderobeskab.
Værelse: med træparketgulv, pudsede vægge, træloft og garderobeskab.
Fordelingsgang: med træparketgulv, pudsede vægge og træloft.
Badeværelse: med betongulv, tørretumbler, Samsung vaskemaskine, malet væv på vægge, bruseniche, wc, håndvask i bordplade med underskabe.
Soveværelse: med træparketgulv, pudsede vægge, træloft og garderobeskab.
Køkken/alrum/stue: med træparketgulv, træloft, pudsede vægge, køkkenelementer med hvide fronter, grå laminat bordplade, Siemens ovn, integreret opvaskemaskine og integreret køle-/fryseskab. Udgang til større altan.
Værelse: med træparketgulv, pudsede vægge, træloft og garderobeskab.

Værelse: med træparketgulv, pudsede vægge og træloft. Køle-/fryseskabet i værelset tilhører lejer.

Månedlig leje iht. til lejekontrakten er kr. 9.000,00 + forbrug kr. 1.000,00. Depositum kr. 27.000,00.

Bygning 2 er indrettet således:

St. Algade 6b:

Lejlighedens boligareal udgør 88 m² og er indrettet således:

Entre: med grå klinker på gulv, pudsede vægge, troldtekt loft, tørretumbler og vaskemaskine
Badeværelse: med grå klinker på gulv, pudsede vægge, troldtekt loft, væghængt wc, bruseniche og håndvask i skabsarrangement.
Værelse: med træparketgulv, pudsede vægge, troldtekt loft og skabsvæg.
Køkken/alrum/stue: med træparketgulv, pudsede vægge, troldtekt loft, køkkenelementer med hvide fronter, laminat bordplade, keramisk kogeplade, emhætte i stål, integreret opvaskemaskine, integreret køle-/fryseskab og ovn.
Soveværelse: med træparketgulv, pudsede vægge, troldtekt loft og garderobeskabe.

Månedlig leje iht. Lejekontrakten er kr. 7.200,00 + a'conto varme kr. 400,00 + a'conto vand kr. 300,00. Depositum kr. 23.700,00.

St. Algade 6c:

Lejligheden er beliggende på ejendommens første sal.

Lejlighedens boligareal udgør ifølge BBR 141 m² (i lejekontrakten 140 m²) er indrettet således:

Entre: med grå klinker på gulv, pudsede vægge, troldtekt, garderobeskabe og laminat bordplade med håndvask.
Køkken/alrum/stue: med træparketgulv, troldtekt loft, pudsede vægge, køkkenelementer med hvide fronter, ovn, keramisk kogeplade, emhætte i stål, integreret køle-/fryseskab og integreret opvaskemaskine.
Fordelingsgang: med træparketgulv, troldtekt loft og pudsede vægge.
4 værelser: med træparketgulv, troldtekt loft, pudsede vægge og garderobeskabe.
Badeværelse: med grå klinker på gulv, pudsede vægge, troldtekt loft, væghængt wc, bruseniche og vask i badeværelsesarrangement.

Månedlig leje iht. lejekontrakten er kr. 8.844,88 + a'conto varme kr. 600,00 + a'conto vand kr. 300,00. Depositum kr. 26.534,64.

St. Algade 6d:

Lejlighedens boligareal udgør ifølge BBR 90 m² (i lejekontrakten er arealet anført til 91 m²) er indrettet således:

Entre: med grå klinker på gulv, pudsede vægge, troldtekt loft og skab.
Badeværelse: med grå klinker på gulv, væghængt wc, bruseniche, pudsede vægge, troldtekt loft og en vask i bordplade med skabsarrangement.
Køkken/alrum/stue: med træparketgulv, troldtekt loft, pudsede vægge, køkkenelementer med hvide fronter, laminat bordplade, ovn, keramisk kogeplade, emhætte i stål, integreret køleskab og opvaskemaskine.
Værelse: med træparketgulv, troldtekt loft, pudsede vægge, garderobeskabe og kummefryser.
Soveværelse: med træparketgulv, troldtekt loft, pudsede vægge og garderobeskabe.

Lejer oplyser, at der i et bryggersskab findes "frisk luftanlæg" som forsyner hele ejendommen, men at anlægget ikke virker.

Månedlig leje iht. lejekontrakten er kr. 7.150,00 + a'conto varme kr. 400,00 + a'conto vand kr. 300,00. Depositum kr. 21.450,00.

Lejer har den 25. oktober 2025 sendt en mail om mangler til udlejer, som sammen med lejekontrakten er vedhæftet salgsopstillingen.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme
Ejendommen er beliggende i byzone.
Ejendommen er tilsluttet afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Ejendommen er tilsluttet alment vandforsyningsanlæg

Der tages forbehold for, at der kan være uoverensstemmelse mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold.

Tvangsauktionskøber opfordres til straks at foretage relevant aflæsning af forbrugsmålere og foretage indberetning til de relevante forsyningsselskaber vedr. el, vand og evt. gas og fjernvarme.

For yderligere oplysninger om ejendommen henvises til www.dingeo.dk og www.weblager.dk under den kommune, som ejendommen er beliggende i.

Besigtigelse foretaget den 9. december 2025 af MK

Oversigt over lejemål i ejendommen
St. Algade 8a-8c, 6b-6d, 9240 Nibe

Lejemål	Udlejet til:	Husleje pr.måned jfr. lejekontrakt	A'conto varme A'conto vand jfr. lejekontrakt	A) Depositum B) Forudbetalt husleje
8a	Anja og Michael Bagger	Kr. 6.700,00	Varme kr. 900,00 Vand kr. 200,00	A) kr. 20.100,00 B) kr. 6.700,00
8b	Annette Fournais	Kr. 6.800,00	Varme kr. 300,00 Vand kr. 200,00	A) kr. 21.900,00 Depositum kr. 10.000 er betalt 01.12.25. Resten afdrages med kr. 300,00 pr. måned
8c	Ann Fournais	Kr. 9.000,00	Forbrug kr. 1.000,00	A) kr. 27.000,00
6b	Egon Hostrup	Kr. 7.200,00	Varme kr. 400,00 Vand kr. 300,00	A) kr. 23.700,00
6c	Cecilia Oddermose Kuhr	Kr. 8.844,88	Varme kr. 600,00 Vand kr. 300,00	A) kr. 26.534,64
6d	Lene og Poul Villadsen	Kr. 7.150,00	Varme kr. 600,00 Vand kr. 300,00	A) kr. 21.450,00

ADVOKATFIRMAET VINGAARDSHUS A/S
post@vingaardshus.dk
www.vingaardshus.dk
CVR-nr.19232107

AALBORG
Vingårdsgade 22
9000 Aalborg
+45 46929200

FREDERIKSHAVN
Silovej 8, 8.
9900 Frederikshavn
+45 46929292

ADVOKAT (L), PARTNER
Malene Krogsgaard
MK@vingaardshus.dk

FORELØBIGT
REGNSKAB OVER LEJEINDTÆGTER

Ejendommen: St. Algade 8a-c, 6b-d, 9240 Nibe

INDTÆGTER:

03.12.2025	Husleje indbetalt for lejemålet St. Algade 8a	Kr.	8.178,63
02.01.2026	Husleje indbetalt for lejemålet St. Algade 6d	Kr.	7.850,00
02.01.2026	Husleje indbetalt for lejemålet St. Algade 6b	Kr.	7.900,00
02.01.2026	Husleje indbetalt for lejemålet St. Algade 6c	Kr.	9.864,29
02.01.2026	Husleje indbetalt for lejemålet St. Algade 8b	Kr.	7.600,00
05.01.2026	Husleje indbetalt for lejemålet St. Algade 8c	Kr.	10.000,00
		Kr.	**51.392,92**

UDGIFTER:

Vort salær for administration incl. moms for korrespondance med lejer, opkrævning af husleje m.v.	Kr.	6.250,00
Udgifter i alt	**kr.**	**6.250,00**

Indtægter	Kr.	51.392,92
-udgifter	Kr.	6.250,00
Foreløbig overskud	**Kr.**	**45.142,92**

Overskud af regnskabet går til udækkede panthavere i prioritetsrækkefølge.

ADVOKATFIRMAET VINGAARDSHUS A/S
post@vingaardshus.dk
www.vingaardshus.dk
CVR-nr.19232107

AALBORG
Vingårdsgade 22
9000 Aalborg
+45 46929200

FREDERIKSHAVN
Silovej 8, 8.
9900 Frederikshavn
+45 46929292

ADVOKAT (L), PARTNER
Malene Krogsgaard
MK@vingaardshus.dk

Varme- og vandregnskaber for 2023 og 2024
St. Algade 8a-8c, 6b-6d, 9240 Nibe

Ifølge lejerne har de aldrig modtaget varme- og vandregnskaber for årene 2023 og 2024. Rekvirenten har modtaget kopi af disse. I nedenstående opgørelse medtages de beløb, som lejerne ifølge fordelingslisterne skal have retur. Se vedhæftede opgørelser.

Vandregnskab 2023 og 2024:

Lejemålet	**Vandudgifter**		
2023:			
8c, 1 (tomgang)	For meget opkrævet 01.06.2023-15.06.2023	Kr.	184,35
8c, 1	For meget opkrævet 16.06.2023-31.12.2023	Kr.	2.326,41
6b	For meget opkrævet 01.01.2023-30.09.2023	Kr.	748,88
6b (Canebridge Estate)	For meget opkrævet 01.10.2023-31.12.2023	Kr.	639,41
6c (Canebridge Estate)	For meget opkrævet 01.01.2023-30.04.2023	Kr.	1.066,07
6d	For meget opkrævet 01.01.2023-31.12.2023	Kr.	1.201,89
2024:			
8b	For meget opkrævet 16.06.2024-31.12.2024	Kr.	117,90
8c, 1	For meget opkrævet 01.01.24-31.12.2024	Kr.	3.382,33
6b	For meget opkrævet 01.02.2024-31.12.2024	Kr.	117,90
6d	For meget opkræver 01.01.2024-31.12.2024	Kr.	1.024,19
		Kr.	**10.809,33**

ADVOKATFIRMAET VINGAARDSHUS A/S
post@vingaardshus.dk
www.vingaardshus.dk
CVR-nr.19232107

AALBORG
Vingårdsgade 22
9000 Aalborg
+45 46929200

FREDERIKSHAVN
Silovej 8, 8.
9900 Frederikshavn
+45 46929292

ADVOKAT (L), PARTNER
Malene Krogsgaard
MK@vingaardshus.dk

Varmeudgifter 2023 og 2024

Lejemålet	Varmeudgifter		
2023:			
8a	For meget opkrævet 01.01.2023-31.12.2023	Kr.	1.224,37
8c, 1. (tomgang)	For meget opkrævet 01.06.2023-15.06.2023	Kr.	87,66
6b	For meget opkrævet 01.01.2023-30.09.2023	Kr.	194,01
6b	For meget opkrævet 01.10.2023-31.12.2023	Kr.	65,03
6c	For meget opkrævet 01.05.2023-31.12.2023	Kr.	193,50
6d	For meget opkrævet 01.01.2023-31.12.2023	Kr.	320,25
2024:			
Ingen			
		Kr.	**2.084,82**

Beløbene kr. 10.809,33 og kr. 2.084,82 medtages som en del af størstebeløbet for i alt kr. 12.894,15

PALLE MØRCH A/S FORDELINGSLISTE

Ejendom 9240-3196 Store Algade 6 & 8, 9240 Nibe — 1.01.2023 - 31.12.2023 — **Side** 1

Art	Enheder	Beløb		Nr.
Vandudgift				0002
Varmt & koldtvandsforbrug	104,40	4580,54	**Navn:**	0
Faste afgifter	12,00	375,48	**Adr:** Store Algade 8A	
			Dato: 1.01.2023-31.12.2023	
			Din andel	4956,02
			Betalt áconto	2400,00
			For lidt opkrævet	2556,02
Vandudgift				0004
Varmt & koldtvandsforbrug	77,10	3382,75	**Navn:**	0
Faste afgifter	12,00	375,48	**Adr:** Store Algade 8B	
			Dato: 1.01.2023-31.12.2023	
			Din andel	3758,23
			Betalt áconto	2400,00
			For lidt opkrævet	1358,23
Vandudgift				0006
Varmt & koldtvandsforbrug	41,90	1838,36	**Navn:**	0
Faste afgifter	5,00	156,45	**Adr:** Store Algade 8C 1	
			Dato: 1.01.2023-31.05.2023	
			Din andel	1994,81
			Aflæsningsgebyr	305,00
			Betalt áconto	2000,00
			For lidt opkrævet	299,81
Vandudgift				0006
Varmt & koldtvandsforbrug			**Navn:** Tomgang	1
Faste afgifter	0,50	15,65	**Adr:** Store Algade 8C 1	
			Dato: 1.06.2023-15.06.2023	
			Din andel	15,65
			Betalt áconto	200,00
			For meget opkrævet	184,35-
Vandudgift				0006
Varmt & koldtvandsforbrug	1,60	70,20	**Navn:**	2
Faste afgifter	6,50	203,39	**Adr:** Store Algade 8C 1	
			Dato: 16.06.2023-31.12.2023	
			Din andel	273,59
			Betalt áconto	2600,00
			For meget opkrævet	2326,41-
Vandudgift				0008
Varmt & koldtvandsforbrug	31,10	1364,51	**Navn:**	0
Faste afgifter	9,00	281,61	**Adr:** Store Algade 6B	
			Dato: 1.01.2023-30.09.2023	
			Din andel	1646,12
			Aflæsningsgebyr	305,00
			Betalt áconto	2700,00
			For meget opkrævet	748,88-
Vandudgift				0008
Varmt & koldtvandsforbrug	3,80	166,72	**Navn:** Canebrigde estate	1
Faste afgifter	3,00	93,87	**Adr:** Store Algade 6B	
			Dato: 1.10.2023-31.12.2023	
			Din andel	260,59
			Betalt áconto	900,00
			For meget opkrævet	639,41-
Vandudgift				0010
Varmt & koldtvandsforbrug	0,20	8,77	**Navn:** Canebrigde Estate	0
Faste afgifter	4,00	125,16	**Adr:** Store Algade 6C	
			Dato: 1.01.2023-30.04.2023	
			Din andel	133,93
			Betalt áconto	1200,00
			For meget opkrævet	1066,07-

PALLE MØRCH A/S FORDELINGSLISTE

Ejendom 9240-3196 Store Algade 6 & 8, 9240 Nibe			1.01.2023 - 31.12.2023 **Side** 2
Art	**Enheder**	**Beløb**	**Nr.**
Vandudgift			0010
Varmt & koldtvandsforbrug	83,30	3654,78	**Navn:** 1
Faste afgifter	8,00	250,32	**Adr:** Store Algade 6C
			Dato: 1.05.2023-31.12.2023
			Din andel 3905,10
			Betalt áconto 2400,00
			For lidt opkrævet 1505,10
Vandudgift			0012
Varmt & koldtvandsforbrug	46,10	2022,63	**Navn:** 0
Faste afgifter	12,00	375,48	**Adr:** Store Algade 6D
			Dato: 1.01.2023-31.12.2023
			Din andel 2398,11
			Betalt áconto 3600,00
			For meget opkrævet 1201,89-
Vandudgift			Total
Varmt & koldtvandsforbrug	389,5	17089,27	
Faste afgifter	72,0	2252,88	
Andre udgifter		610,00	19342,15
Minus gebyr		610,00	20400,00
Ant. enheder	6		1057,85-
Ant. opgørelser	10		

PALLE MØRCH A/S FORDELINGSLISTE

Ejendom 9240-3196 Store Algade 6 & 8, 9240 Nibe — 1.01.2024 - 31.12.2024 — **Side** 1

Art	Enheder	Beløb		Nr.
Vandudgift				0002
Varmt & koldtvandsforbrug	123,70	5847,42	**Navn:**	0
Faste afgifter	12,00	382,44	**Adr:** Store Algade 8A	
			Dato: 1.01.2024-31.12.2024	
			Din andel	6229,86
			Betalt áconto	2400,00
			For lidt opkrævet	3829,86
Vandudgift				0004
Varmt & koldtvandsforbrug	8,80	415,98	**Navn:**	0
Faste afgifter	3,00	95,61	**Adr:** Store Algade 8B	
			Dato: 1.01.2024-31.03.2024	
			Din andel	511,59
			Flyttegebyr	305,00
			Betalt áconto	600,00
			For lidt opkrævet	216,59
Vandudgift				0004
Varmt & koldtvandsforbrug			**Navn:** Canebrigde estate	1
Faste afgifter	2,50	79,68	**Adr:** Store Algade 8B	
			Dato: 1.04.2024-15.06.2024	
			Din andel	79,68
			Betalt áconto	0,00
			For lidt opkrævet	79,68
Vandudgift				0004
Varmt & koldtvandsforbrug	15,60	737,43	**Navn**	2
Faste afgifter	6,50	207,16	**Adr:** Store Algade 8B	
			Dato: 16.06.2024-31.12.2024	
			Din andel	944,59
			Betalt áconto	1300,00
			For meget opkrævet	355,41-
Vandudgift				0006
Varmt & koldtvandsforbrug	21,90	1035,23	**Navn:**	0
Faste afgifter	12,00	382,44	**Adr:** Store Algade 8C 1	
			Dato: 1.01.2024-31.12.2024	
			Din andel	1417,67
			Betalt áconto	4800,00
			For meget opkrævet	3382,33-
Vandudgift				0008
Varmt & koldtvandsforbrug	8,90	420,71	**Navn:** Canebrigde estate	0
Faste afgifter	1,00	31,87	**Adr:** Store Algade 6B	
			Dato: 1.01.2024-31.01.2024	
			Din andel	452,58
			Betalt áconto	0,00
			For lidt opkrævet	452,58
Vandudgift				0008
Varmt & koldtvandsforbrug	59,90	2831,53	**Navn:**	1
Faste afgifter	11,00	350,57	**Adr:** Store Algade 6B	
			Dato: 1.02.2024-31.12.2024	
			Din andel	3182,10
			Betalt áconto	3300,00
			For meget opkrævet	117,90-
Vandudgift				0010
Varmt & koldtvandsforbrug	62,30	2944,98	**Navn:**	0
Faste afgifter	6,00	191,22	**Adr:** Store Algade 6C	
			Dato: 1.01.2024-30.06.2024	
			Din andel	3136,20
			Flyttegebyr	305,00
			Betalt áconto	1200,00
			For lidt opkrævet	2241,20

PALLE MØRCH A/S FORDELINGSLISTE

Ejendom 9240-3196 Store Algade 6 & 8, 9240 Nibe 1.01.2024 - 31.12.2024 **Side** 2

Art	**Enheder**	**Beløb**		**Nr.**
Vandudgift				0010
Varmt & koldtvandsforbrug	51,00	2410,82	**Navn:**	1
Faste afgifter	6,00	191,22	**Adr:** Store Algade 6C	
			Dato: 1.07.2024-31.12.2024	
			Din andel	2602,04
			Betalt áconto	1200,00
			For lidt opkrævet	1402,04
Vandudgift				0012
Varmt & koldtvandsforbrug	46,40	2193,37	**Navn:**	0
Faste afgifter	12,00	382,44	**Adr:** Store Algade 6D	
			Dato: 1.01.2024-31.12.2024	
			Din andel	2575,81
			Betalt áconto	3600,00
			For meget opkrævet	1024,19-
Vandudgift				Total
Varmt & koldtvandsforbrug	398,5	18837,49		
Faste afgifter	72,0	2294,64		
Andre udgifter		610,00		21132,13
Minus gebyr		610,00		18400,00
Ant. enheder	6			2732,13
Ant. opgørelser	10			

PALLE MØRCH A/S FORDELINGSLISTE

Ejendom 9240-0620 Store Algade 6 & 8, 9240 Nibe — 1.01.2023 - 31.12.2023 — **Side** 1

Art	Enheder	Beløb		Nr.
Fjernvarme				0002
Kilowatt varme	6057,00	4997,38	**Navn:**	0
Boligareal i m2 - Fast	106,00	2416,11	**Adr:** Store Algade 8A	
Kubikmeter varmt vand	29,50	1306,39	**Dato:** 1.01.2023-31.12.2023	
Haneandele - Fast	6,00	688,87	Din andel	9575,63
Webportal		166,88	Betalt áconto	10800,00
			For meget opkrævet	1224,37-
Fjernvarme				0004
Kilowatt varme	4566,00	3767,22	**Navn:**	0
Boligareal i m2 - Fast	83,00	1891,86	**Adr:** Store Algade 8B	
Kubikmeter varmt vand	25,10	1111,54	**Dato:** 1.01.2023-31.12.2023	
Haneandele - Fast	6,00	688,87	Din andel	7626,37
Webportal		166,88	Betalt áconto	7200,00
			For lidt opkrævet	426,37
Fjernvarme				0006
Kilowatt varme	9607,00	7926,34	**Navn:**	0
Boligareal i m2 - Fast	75,40	1718,63	**Adr:** Store Algade 8C 1	
Kubikmeter varmt vand	14,30	633,27	**Dato:** 1.01.2023-31.05.2023	
Haneandele - Fast	2,50	287,03	Din andel	10634,80
Webportal		69,53	Aflæsningsgebyr	480,00
Beregnet forbrug			Betalt áconto	3000,00
			For lidt opkrævet	8114,80
Fjernvarme				0006
Kilowatt varme			**Navn:** Tomgang	1
Boligareal i m2 - Fast	7,50	170,95	**Adr:** Store Algade 8C 1	
Kubikmeter varmt vand			**Dato:** 1.06.2023-15.06.2023	
Haneandele - Fast	0,30	34,44	Din andel	212,34
Webportal		6,95	Betalt áconto	300,00
			For meget opkrævet	87,66-
Fjernvarme				0006
Kilowatt varme	6361,10	5248,28	**Navn:**	2
Boligareal i m2 - Fast	98,10	2236,04	**Adr:** Store Algade 8C 1	
Kubikmeter varmt vand	1,10	48,71	**Dato:** 16.06.2023-31.12.2023	
Haneandele - Fast	3,20	367,40	Din andel	7990,82
Webportal		90,39	Betalt áconto	3900,00
			For lidt opkrævet	4090,82
Fjernvarme				0008
Kilowatt varme	1715,00	1414,98	**Navn:**	0
Boligareal i m2 - Fast	60,80	1385,85	**Adr:** Store Algade 6B	
Kubikmeter varmt vand			**Dato:** 1.01.2023-30.09.2023	
Haneandele - Fast			Din andel	2925,99
Webportal		125,16	Aflæsningsgebyr	480,00
			Betalt áconto	3600,00
			For meget opkrævet	194,01-
Fjernvarme				0008
Kilowatt varme	767,00	632,82	**Navn:**	1
Boligareal i m2 - Fast	20,20	460,43	**Adr:** Store Algade 6B	
Kubikmeter varmt vand			**Dato:** 1.10.2023-31.12.2023	
Haneandele - Fast			Din andel	1134,97
Webportal		41,72	Betalt áconto	1200,00
			For meget opkrævet	65,03-
Fjernvarme				0010
Kilowatt varme	2796,00	2306,86	**Navn:** Canbridgade Estatet	0
Boligareal i m2 - Fast	49,00	1116,88	**Adr:** Store Algade 6C	
Kubikmeter varmt vand			**Dato:** 1.01.2023-30.04.2023	
Haneandele - Fast			Din andel	3479,37
Webportal		55,63	Aflæsningsgebyr	480,00
			Betalt áconto	2400,00
			For lidt opkrævet	1559,37

PALLE MØRCH A/S FORDELINGSLISTE

Ejendom 9240-0620 Store Algade 6 & 8, 9240 Nibe			1.01.2023 - 31.12.2023 **Side** 2	
Art	**Enheder**	**Beløb**		**Nr.**
Fjernvarme				0010
Kilowatt varme	2741,00	2261,49	**Navn** .r	1
Boligareal i m2 - Fast	98,00	2233,76	**Adr:** Store Algade 6C	
Kubikmeter varmt vand			**Dato:** 1.05.2023-31.12.2023	
Haneandele - Fast			Din andel	4606,50
Webportal		111,25	Betalt áconto	4800,00
			For meget opkrævet	193,50-
Fjernvarme				0012
Kilowatt varme	2962,00	2443,82	**Navn:**	0
Boligareal i m2 - Fast	82,00	1869,07	**Adr:** Store Algade 6D	
Kubikmeter varmt vand			**Dato:** 1.01.2023-31.12.2023	
Haneandele - Fast			Din andel	4479,75
Webportal		166,86	Betalt áconto	4800,00
			For meget opkrævet	320,25-
Fjernvarme				Total
Kilowatt varme	37572,1	30999,18		
Boligareal i m2 - Fast	680,0	15499,59		
Kubikmeter varmt vand	70,0	3099,91		
Haneandele - Fast	18,0	2066,61		
Webportal				
Andre udgifter		2441,25		52666,56
Minus gebyr		1440,00		42000,00
Ant. enheder	6			10666,56
Ant. opgørelser	10			

PALLE MØRCH A/S FORDELINGSLISTE

Ejendom 9240-0620 Store Algade 6 & 8, 9240 Nibe — 1.01.2024 - 31.12.2024 — **Side** 1

Art	Enheder	Beløb		Nr.
Fjernvarme				0002
Kilowatt varme	6558,00	5115,60	**Navn:**	0
Boligareal i m2 - Fast	106,00	2245,66	**Adr:** Store Algade 8A	
Kubikmeter varmt vand	41,60	2113,90	**Dato:** 1.01.2024-31.12.2024	
Haneandele - Fast	6,00	640,27	Din andel	10312,62
Webportal		197,19	Betalt áconto	0,00
			For lidt opkrævet	10312,62
Fjernvarme				0004
Kilowatt varme	1755,00	1369,00	**Navn:** [illegible]	0
Boligareal i m2 - Fast	20,70	438,54	**Adr:** Store Algade 8B	
Kubikmeter varmt vand	4,60	233,75	**Dato:** 1.01.2024-31.03.2024	
Haneandele - Fast	1,50	160,07	Din andel	2250,66
Webportal		49,30	Flyttegebyr	495,00
			Betalt áconto	0,00
			For lidt opkrævet	2745,66
Fjernvarme				0004
Kilowatt varme			**Navn:** Canebrigde estate	1
Boligareal i m2 - Fast	17,30	366,51	**Adr:** Store Algade 8B	
Kubikmeter varmt vand			**Dato:** 1.04.2024-15.06.2024	
Haneandele - Fast	1,30	138,73	Din andel	546,32
Webportal		41,08	Betalt áconto	0,00
			For lidt opkrævet	546,32
Fjernvarme				0004
Kilowatt varme	1594,00	1243,41	**Navn:**	2
Boligareal i m2 - Fast	45,00	953,34	**Adr:** Store Algade 8B	
Kubikmeter varmt vand	4,60	233,75	**Dato:** 16.06.2024-31.12.2024	
Haneandele - Fast	3,20	341,48	Din andel	2878,79
Webportal		106,81	Betalt áconto	0,00
			For lidt opkrævet	2878,79
Fjernvarme				0006
Kilowatt varme	15861,10	12372,53	**Navn:** [illegible]	0
Boligareal i m2 - Fast	181,00	3834,56	**Adr:** Store Algade 8C 1	
Kubikmeter varmt vand	5,90	299,81	**Dato:** 1.01.2024-31.12.2024	
Haneandele - Fast	6,00	640,27	Din andel	17344,36
Webportal		197,19	Betalt áconto	0,00
Beregnet forbrug			For lidt opkrævet	17344,36
Fjernvarme				0008
Kilowatt varme	509,00	397,05	**Navn:** Canebrigde estate	0
Boligareal i m2 - Fast	6,80	144,06	**Adr:** Store Algade 6B	
Kubikmeter varmt vand			**Dato:** 1.01.2024-31.01.2024	
Haneandele - Fast			Din andel	557,54
Webportal		16,43	Betalt áconto	0,00
			For lidt opkrævet	557,54
Fjernvarme				0008
Kilowatt varme	2562,00	1998,50	**Navn:**	1
Boligareal i m2 - Fast	74,20	1571,96	**Adr:** Store Algade 6B	
Kubikmeter varmt vand			**Dato:** 1.02.2024-31.12.2024	
Haneandele - Fast			Din andel	3751,22
Webportal		180,76	Betalt áconto	0,00
			For lidt opkrævet	3751,22
Fjernvarme				0010
Kilowatt varme	2799,00	2183,37	**Navn:**	0
Boligareal i m2 - Fast	73,50	1557,13	**Adr:** Store Algade 6C	
Kubikmeter varmt vand			**Dato:** 1.01.2024-30.06.2024	
Haneandele - Fast			Din andel	3839,09
Webportal		98,59	Flyttegebyr	495,00
			Betalt áconto	0,00
			For lidt opkrævet	4334,09

PALLE MØRCH A/S FORDELINGSLISTE

Ejendom 9240-0620 Store Algade 6 & 8, 9240 Nibe 1.01.2024 - 31.12.2024 **Side** 2

Art	**Enheder**	**Beløb**		**Nr.**
Fjernvarme				0010
Kilowatt varme	2584,00	2015,66	**Navn:**	1
Boligareal i m2 - Fast	73,50	1557,13	**Adr:** Store Algade 6C	
Kubikmeter varmt vand			**Dato:** 1.07.2024-31.12.2024	
Haneandele - Fast			Din andel	3671,38
Webportal		98,59	Betalt áconto	0,00
			For lidt opkrævet	3671,38
Fjernvarme				0012
Kilowatt varme	2714,00	2117,07	**Navn:**	0
Boligareal i m2 - Fast	82,00	1737,20	**Adr:** Store Algade 6D	
Kubikmeter varmt vand			**Dato:** 1.01.2024-31.12.2024	
Haneandele - Fast			Din andel	4051,46
Webportal		197,19	Betalt áconto	0,00
			For lidt opkrævet	4051,46
Fjernvarme				Total
Kilowatt varme	36936,1	28812,19		
Boligareal i m2 - Fast	680,0	14406,09		
Kubikmeter varmt vand	56,7	2881,21		
Haneandele - Fast	18,0	1920,81		
Webportal				
Andre udgifter		2173,13		49203,46
Minus gebyr		990,00		
Ant. enheder	6			49203,46
Ant. opgørelser	10			

Indbetalt a'conto forbrug 2025 jfr. lejekontrakterne for St. Algade 8a-8c, 6b-6d, 9240 Nibe

Der tages forbehold for, at nedennævnte beløb reserveres til eventuel tilbagebetaling af forbrug til lejeren, når varmeregnskab skal opgøres for 2025

2025:

Lejemålet	A'conto varme, vand			I alt for 2025	
8a	A´conto pr. måned	kr.	1.100,00	Kr.	13.200,00
8b	A'conto pr. måned	kr.	500,00	Kr.	6.000,00
8c	A'conto pr. måned	kr.	1.000,00	Kr.	12.000,00
6b	A'conto pr. måned	kr.	700,00	Kr.	8.400,00
6c	A'conto pr. måned	kr.	900,00	Kr.	10.800,00
6d	A'conto pr. måned	kr.	900,00	Kr.	10.800,00
				Kr.	**61.200,00**

Beløbet på kr. 61.200,00 medtages som en del af størstebeløbet.

ADVOKATFIRMAET VINGAARDSHUS A/S
post@vingaardshus.dk
www.vingaardshus.dk
CVR-nr.19232107

AALBORG
Vingårdsgade 22
9000 Aalborg
+45 46929200

FREDERIKSHAVN
Silovej 8, 8.
9900 Frederikshavn
+45 46929292

ADVOKAT (L), PARTNER
Malene Krogsgaard
MK@vingaardshus.dk

Tingbogsattest

Udskrevet:	05.01.2026 10:09:48

Ejendom:

Adresse:	St Algade 8B 9240 Nibe
BFE-nummer:	5559173
Dato:	11.11.1111
Landsejerlav:	Nibe Bygrunde
Matrikelnummer:	0124
Areal:	869 m2
Heraf vej:	0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype:	Skøde
Dato/løbenummer:	01.03.2021-1012714457

Adkomsthavere:

Navn:	Canebridge Estate ApS
Cvr-nr.:	41935545
Ejerandel:	1 / 1

Købesum:

Kontant købesum:	8.500.000 DKK
Købesum i alt:	8.500.000 DKK

Dato for overtagelse:

31.12.2020

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer:	04.03.2021-1012716963
Prioritet:	5
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	3.400.000 DKK

Rentesats:	-0,266537 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning

Kreditorer:

Navn:	DLR KREDIT A/S
Cvr-nr.:	25781309

Debitorer:

Navn:	Canebridge Estate ApS
Cvr-nr.:	41935545

Dokument:

Dato/løbenummer:	04.03.2021-1012716945
Prioritet:	6
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	3.400.000 DKK
Rentesats:	-0,276721 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning

Kreditorer:

Navn:	DLR KREDIT A/S
Cvr-nr.:	25781309

Debitorer:

Navn:	Canebridge Estate ApS
Cvr-nr.:	41935545

Dokument:

Dato/løbenummer:	07.11.2024-1016159543
Prioritet:	7
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	31.447 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Murermester Nicolaj Bergman ApS
Cvr-nr.:	36564245

Debitorer:

Navn:	Canebridge Estate ApS
Cvr-nr.:	41935545

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	18581120-904102-75
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19620925-3424-75
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19840625-7234-75
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20180503-1009766570
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	04.03.2021-1012716963
Prioritet:	5
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	3.400.000 DKK
Rentesats:	-0,266537 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning
Kreditor:	DLR KREDIT A/S
Dato/løbenummer:	04.03.2021-1012716945
Prioritet:	6
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	3.400.000 DKK
Rentesats:	-0,276721 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning
Kreditor:	DLR KREDIT A/S

Dokument:

Dato/løbenummer:	14.11.2024-1016178031
Prioritet:	8
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	21.396 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Nibe Installationsforretning A/S
Cvr-nr.:	41780533

Debitorer:

Navn:	Canebridge Estate ApS
Cvr-nr.:	41935545

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	18581120-904102-75
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19620925-3424-75
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19840625-7234-75
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20180503-1009766570
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	04.03.2021-1012716963
Prioritet:	5
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	3.400.000 DKK
Rentesats:	-0,266537 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning
Kreditor:	DLR KREDIT A/S
Dato/løbenummer:	04.03.2021-1012716945
Prioritet:	6
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	3.400.000 DKK
Rentesats:	-0,276721 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning

Kreditor:	DLR KREDIT A/S
Dato/løbenummer:	07.11.2024-1016159543
Prioritet:	7
Hovedstol:	31.447 DKK
Kreditor:	Murermester Nicolaj Bergman ApS

Dokument:

Dato/løbenummer:	26.11.2025-1017266479
Prioritet:	9
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	16.424 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Stark Danmark A/S
Cvr-nr.:	55828415

Debitorer:

Navn:	Canebridge Estate ApS
Cvr-nr.:	41935545

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	18581120-904102-75
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19620925-3424-75
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19840625-7234-75
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20180503-1009766570
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	04.03.2021-1012716963
Prioritet:	5
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	3.400.000 DKK
Rentesats:	-0,266537 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning
Kreditor:	DLR KREDIT A/S

Dato/løbenummer:	04.03.2021-1012716945
Prioritet:	6
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	3.400.000 DKK
Rentesats:	-0,276721 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning
Kreditor:	DLR KREDIT A/S

Dato/løbenummer:	07.11.2024-1016159543
Prioritet:	7
Hovedstol:	31.447 DKK
Kreditor:	Murermester Nicolaj Bergman ApS

Dato/løbenummer:	14.11.2024-1016178031
Prioritet:	8
Hovedstol:	21.396 DKK
Kreditor:	Nibe Installationsforretning A/S

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer:	11.12.2019-1011442281
Prioritet:	10
Hovedstol:	320.000 DKK

Senest påtegnet:

Dato:	04.03.2021 14:59:07

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer:	11.12.2019-1011442302
Prioritet:	11
Hovedstol:	2.200.000 DKK

Senest påtegnet:

Dato:	04.03.2021 13:40:30

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer:	20.11.1858-904102-75
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om at tilmure åbninger og lemme og

forandre taget på baghuset mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 25.09.1962-3424-75
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Forsyningspligt:

Varme

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om varmeforsyning/kollektiv

varmeforsyning mv, Resp lån i off midler

Dokument:
Dato/løbenummer: 25.06.1984-7234-75
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 988

Akt nr: 75_K_276

Forsyningspligt:

Varme

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om varmeforsyning/kollektiv

varmeforsyning mv

Dokument:

Dato/løbenummer:	03.05.2018-1009766570
Prioritet:	4
Dokumenttype:	Servitut Deklaration om undtagelse fra byggeskadeforsikring:

Brugsret:

Bygning

Påtaleberettiget:

Navn:	Aalborg kommune
Cvr-nr.:	29189420

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	3.000.000 DKK
Grundværdi:	605.800 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2020
Kommunekode:	0851
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	627773

Indskannet akt:

Akt nr:	75_M_16

GÆLDS STYRELSEN

Virksomheder 7

Teglgårdsparken 99
5500 Middelfart

Telefon 70 15 73 04
gaeldst.dk

11. december 2025

Vores sagsnr. 5100039874

Reference 510-549795

Advokatfirmaet Vingaardshus A/S
Vingårdsgade 22
9000 Aalborg
Att.: Bettina Stokvis Horsleben

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion

Vi sender hermed en opgørelse over fordringer med fortrinsret, som er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen og vedrører denne ejendom:

Matrikelnummer	124 NIBE BYGRUNDE
Adresse	ST ALGADE 8A-C, 6B-D, 9240 NIBE
BFE-nummer	5559173

Flere fordringer kan have fortrinsret

I bedes kontakte Aalborg kommune/forsyningsselskab, hvis I mangler oplysninger om andre fordringer med fortrinsret, der ikke er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Opkrævning via forskud

Opkrævning via forskud sker når boligejer er en fysisk person, der ejer ejerbolig.

Opkrævning via skattekontoen

Opkrævning via skattekontoen sker, når der ikke er tale om en fysisk person, der ejer ejerbolig.

Det kan f.eks. være alle fysiske personer der ejer erhvervsejendom eller juridiske personer (selskaber, foreninger mv.) der ejer erhvervsejendomme. Det kan også være juridiske personer der ejer ejerbolig.

For oplysning om grundskyld/dækningsafgift, som opkræves via skattekontoen som endnu ikke er sendt til inddrivelse ved Gældsstyrelsen, bedes I rette henvendelse til Skattestyrelsen på telefon 72 22 28 00, da det er Skattestyrelsen, der er opkrævningsmyndighed.

Indefrysningslån

For oplysninger om evt. indefrysningslån i stigning i grundskyld på ejerboliger for 2023 eller tidligere henvises der til kommunen og fra 2024 og frem vil

det fremgå af forskudsopgørelsen, hvis ejendommen ikke er erhvervet før den 1. september 2023.

Vi tager forbehold for, at der frem til datoen for tvangsauktionen kan blive overdraget flere fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse.

Gæld til inddrivelse med fortrinsret hos Gældsstyrelsen i DMI

Fordringstype	Dæknings-kategori	Fordrings ID	Periode fra	Periode til	Forfald dato	Beløb
Grundskyld	Rente	110084794192	01.01.2025	30.06.2025	01.05.2025	35,71 kr.
Grundskyld	Fordring	110084794192	01.01.2025	30.06.2025	01.05.2025	3.486,88 kr.
Grundskyld	Rente	110084794194	01.07.2025	31.12.2025	01.10.2025	35,71 kr.
Grundskyld	Fordring	110084794194	01.07.2025	31.12.2025	01.10.2025	3.486,88 kr.
					I alt:	**7.045,18 kr.**

Vi har beregnet rente på gælden frem til 3. februar 2026. Inddrivelsesrenten og hvordan gæld forælder, kan I læse om på gaeldst.dk/renter-og-fradrag.

Sådan betaler I gælden
Vi beder jer indbetale det opgjorte beløb til os via netbank:

Kortart: +73
Kreditornummer: 81954852

Oplys venligt ved indbetaling:
- 110084794192
- ST ALGADE 8A-C, 6B-D, 9240 NIBE

Har I spørgsmål?
I kan kontakte os direkte på mail tvangssalgfortrin@gaeldst.dk. I kan også ringe til os på Gældsstyrelsens hovednummer 70 15 73 04.

Venlig hilsen

Anette Jensen
Konsulent

Bettina Stokvis Horsleben

Fra: Opkrævning - fællespostkasse <opkfinans@aalborg.dk>
Sendt: 2. december 2025 14:23
Til: Bettina Stokvis Horsleben
Emne: SV: Tvangsauktion den 3. februar 2025 over ejendommen St. Algade 8a-8c og 6b-d, 9240 Nibe, tilhørende Canebridge Estate ApS (Mit sagsnr.:510-549795 MK/bs)
Vedhæftede filer: Ejendomsbidragsbillet 2025 vedr. Ejd.nr. 627773, St Algade 8A-C, 6B-D, 9240 Nibe.pdf; Ejendomsbidragsbillet 2026 vedr. Ejd.nr. 627773, St Algade 8A-C, 6B-D, 9240 Nibe.pdf

Hej Bettina.

Til brug for udfærdigelse af salgsopstilling i forbindelse med tvangsauktion d. 03.02.2026 kan oplyses:

Ejendomsbidrag/rottebekæmpelse for 2025 udgør kr. 266,05. Beløbet er betalt.
Ejendomsbidragsbillet for 2025 er vedhæftet.

Ejendomsbidrag/rottebekæmpelse for 2026 udgør kr. 340,57. Beløbet har betalingsdato d. 02.01.2026, så det kan blive betalt før tvangsauktionen.
Ejendomsbidragsbillet for 2026 er vedhæftet.

Der er ikke lovpligtig indefrosset grundskyld til kommunen på denne ejendom.

Hvis der kommer ny vurdering før tvangsauktionen, vil denne blive sendt til nuværende ejer.
Ejendomsskattebilletter og opkrævninger vil blive sendt til nuværende ejer.
Hvis der kommer regulering, vil det ske til aktuel ejer, jævnfør vejledende udtalelse fra vurderingsstyrelsen af 25. april 2022

Venlig hilsen

Opkrævningen
Lise Hammerholt

Finanskontoret
Økonomi og Erhverv
Boulevarden 13
9000 Aalborg
Tlf. 9931 1833

www.aalborg.dk
facebook.com/aalborgkommune
www.linkedin.com/company/aalborg-kommune/

Mit Betalingsoverblik

Aalborg Kommune

Kommunen må efter reglerne i databeskyttelseslovgivningen kun kommunikere om fortrolige og følsomme oplysninger via sikker kommunikation. Hvis du giver os personoplysninger, bliver de registreret. Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på www.aalborg.dk/gdpr

Fra: Bettina Stokvis Horsleben <BS@vingaardshus.dk>
Sendt: 1. december 2025 12:56
Til: Opkrævning - fællespostkasse <opkfinans@aalborg.dk>

Bettina Stokvis Horsleben

Fra: Afregning - Nordværk I/S <afregning@nordvaerk.dk>
Sendt: 6. januar 2026 12:16
Til: Bettina Stokvis Horsleben
Emne: SV: HASTER Tvangsauktion den 3. februar 2026 over ejendommen St. Algade 8a-c, 6b-d, 9240 Nibe, tilhørende Canebridge Estate ApS (Mit sagsnr.:510-549795 MK/bs)
Vedhæftede filer: signaturbevis.txt

Hej Bettina

I henhold til mail den 06.01.26 fremsender jeg hermed opgørelse over de fortrinsberettigede krav på affaldsydelserne vedrørende tvangsauktion over ejendommen St. Algade 8a-c, 6b-d, 9240 Nibe tilhørende Canebridge Estate ApS.

Krav anmeldes til tvangsauktion den XX 2025:

Affaldsydelser	kr.	11.985,08
Renter og gebyrer pr. auktionsdagen	kr.	997,01
I alt pr. auktionsdagen	kr.	12.982,09

Beløbet bedes overføre til Nordværk I/S på reg.nr. 9001 og kontonr. 1400794010 med henvisning til kundenr. 150193.

Venlig hilsen

Dagmar Ulrikke Serritslev Omme
Inddrivelsesspecialist
Afregning & Inddrivelse

Nordværk

Nordværk I/S
Troensevej 2 - 9220 Aalborg Ø
Tlf.: +45 98 15 65 66
CVR-nr. 46076753
www.nordvaerk.dk

Fra: Bettina Stokvis Horsleben <BS@vingaardshus.dk>
Sendt: 6. januar 2026 11:38
Til: Afregning - Nordværk I/S <afregning@nordvaerk.dk>
Emne: HASTER Tvangsauktion den 3. februar 2026 over ejendommen St. Algade 8a-c, 6b-d, 9240 Nibe, tilhørende Canebridge Estate ApS (Mit sagsnr.:510-549795 MK/bs)
Prioritet: Høj

Jeg kan hermed oplyse, at jeg på vegne DLR Kredit A/S har begæret tvangsauktion over ovennævnte ejendom.

EJENDOMS DATA RAPPORT

St Algade 8B, 9240 Nibe

Rapport købt 01/12 2025
Rapport færdig 01/12 2025

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 03/02 2026

For ejendommen St Algade 8B, 9240 Nibe

Ejendommens adresse	St Algade 8B, 9240 Nibe
Kommune	Aalborg
Ejendomstype	Beboelse.
Ejerforhold	Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)
Antal bestemte fast ejendomme	1
Antal matrikelnumre	1
Samlet grundareal	869 m²
Samlet bebygget areal	367 m²
Samlet boligareal	689 m²
Samlet erhvervsareal	0 m²

Omfattede bestemt fast ejendomme

5559173

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 124, Nibe Bygrunde

For nogle oplysninger i rapporten kan der være et lille overlap med ejendommens grænser, så det ser ud som om, oplysningerne er relevante for ejendommen. Vi har derfor udviklet et kort, hvor du nemt kan zoome ind og se præcist, hvordan oplysningerne ligger i forhold til ejendommen.

Kortet kan tilgås under Mine ejendomsdatarapporter på Boligejer.dk.

Hvis du ser et lille overlap, kan det være noget, du kan se bort fra. Men hvis du ønsker mere klarhed, kan du altid kontakte de dataansvarlige for yderligere information.

EJENDOMS DATA RAPPORT

St Algade 8B, 9240 Nibe

Rapport købt 01/12 2025
Rapport færdig 01/12 2025

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 03/02 2026

Indhold

Resumé 4
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.

Bygninger 9
BBR-meddelelsen 9
Energimærkning 9
Tilstandsrapport 10
Elinstallationsrapport 10
Byggesag 11
Byggeskadeforsikring 11
Olietanke 12
Fredede bygninger 13
Bevaringsværdi 13
Flexboligtilladelse 14

Økonomi 15
Ejendoms- og grundværdi 15
Ejendomsskat 15
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat 16
Huslejenævnssager 17

Planer 19
Zonestatus 19
Lokalplaner 19
Landzonetilladelser 20
Kommuneplaner 20
Spildevandsplaner 24
Varmeplaner 26
Varmeforsyning 26
Vejforsyning 28
Vejdirektoratets projekter 28
Hovedstadsområdets transportkorridorer 29
Landsplandirektiv "Baltic Pipe" 29
Landsplandirektiv "Udviklingsområder" 30
Råstofplaner 31

Spildevand og drikkevand 32
Aktuelle afløbsforhold 32
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen 32
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen 32
Medlemskab af spildevandsforsyning 33
Aktuel vandforsyning 33
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen 33
Grundvand - Drikkevandsinteresser 34
Grundvand - Følsomme indvindingsområder 34

Jordforurening 36
Jordforureningsattest 36
Kortlagt jordforurening 36
Områdeklassificering 37

Påbud iht. jordforureningsloven 37

Natur, skov og landbrug 39
Fredskov 39
Majoratsskov 39
Beskyttet natur 40
Internationale naturbeskyttelsesområder 41
Landbrugspligt 42

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer 43
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer 43
Beskyttede sten- og jorddiger 44
Skovbyggelinjer 44
Sø- og åbeskyttelseslinjer 45
Kirkebyggelinjer 45
Klitfredningslinje 46
Strandbeskyttelseslinje 46

Om ejendomsdatarapporten 48

Følgende bilag kan hentes:

- Energimaerkning_5559173_311350468
- Energimaerkning_5559173_311428825
- BBR-meddelelse - 5559173 - Aalborg
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_5559173

EJENDOMS DATA RAPPORT

St Algade 8B, 9240 Nibe

Rapport købt 01/12 2025

Rapport færdig 01/12 2025

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 03/02 2026

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025
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. 1. december 2025
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. 1. december 2025
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. 1. december 2025

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025
Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

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. 1. december 2025
Bemærk: I Ejendomsdatarapporten vises kun de endelige vurderinger, være derfor opmærksom på, at dette kan afvige fra boligbeskatningsgrundlaget, som kan være på grundlag af foreløbige vurderinger. Fejl eller mangler i BBR-oplysninger har en stor betydning for beregning af ejendomsvurdering. Det er boligejerens ansvar at opdatere oplysningerne via. https://ret.bbr.dk/. Ydermere, skal man være opmærksom på ejendomsvurdering og kompensation i dødsbo. Hvis der findes en ny ejendomsvurdering af afdødes ejendom, kan den bruges i dødsboet. Læs mere på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo.

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Se detaljeret beskrivelse
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025
Bemærk: Indefrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen før 2024 og oplysninger om ejendomsbidrag kan pt. kun erhverves via https://www.borger.dk/ eller ved henvendelse til kommunen. Beskatningsgrundlagene for ejendomsskatter kan både være på baggrund af en endelig og en foreløbig vurdering. Stigningsbegrænsning for grundskyld for 2024 og fremadrettet fremgår ikke af i Ejendomsdatarapporten.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningslån på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025
Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægslån bliver først en del af indefrysningsbeløbet i Ejendomsdatarapporten, når disse har fået panteret på ejendommen.

Huslejenævnssager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025
Bemærk: Databasen for Huslejenævnssager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Nogle kommuner overfører fortsat sager. Se [https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklaeringer] for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025
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. 1. december 2025

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025
Bemærk: Anvendelsesspecifikke oplysninger for kommuneplanrammer kan læses i plandokumentet for kommuneplanrammen.

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025
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. 1. december 2025

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmeforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuel varmeforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025
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. 1. december 2025

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

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

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet kogeanbefaling?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025
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. 1. december 2025
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025
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. 1. december 2025
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. 1. december 2025
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Bygninger

BBR-meddelelsen

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

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen er et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen, også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvaret 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. Ansvaret for at oplysningerne på BBR-meddelelsen er korrekte, ligger hos ejeren.

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 5559173 - Aalborg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

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. 1. december 2025

Dato for indberetning af energimærke..... 18-03-2020
Husnummer..... 8B
Bygningsnummer..... 1
Energiklasse..... B
Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_5559173_311428825
Energimærket er gyldigt indtil..... 18-03-2030

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

Dato for indberetning af energimærke..... 07-12-2018

Husnummer..... 8

Bygningsnummer..... 2

Energiklasse..... A2015

Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_5559173_311350468

Energimærket er gyldigt indtil..... 07-12-2028

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

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 bygningssagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader.

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

Tilstandsrapport

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

Kontaktoplysninger

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... 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 forsat 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 boligenheder i eksisterende byggeri. Hvis ejendommen er omfattet af byggeskadeforsikring, vil der være en eftersynsrapport for hhv. 1-års og 5-års eftersyn.

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

Byggeskadeforsikring BBR

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

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Bygning 1

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

Bygning 2

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

Omfattet af byggeskadeforsikring..... Bygningen er opført som selvbyg

Byggeskadeforsikringsselskab..... Ingen byggeskadeforsikring

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

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. 1. december 2025

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

Status..... Ingen byggeskadeforsikring registreret.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Olietanke

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

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

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

---

Olietanke

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Fredede bygninger

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

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

Fredede bygninger

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

Adresse..... Hammerichsgade 14, DK-1611, 1611 København

Telefonnummer..... 33954200

Email..... post@slks.dk

Web..... http://slks.dk

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Ja

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Vurderingen gælder alene bygningernes ydre.
En del af disse bygninger er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan).

Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

Bevaringsværdi

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen. Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Værdierne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi. Når der sker ændringer med bygningen, kan karaktererne ændre sig, og der bliver muligvis behov for at korrigere bevaringsværdien.
En del af disse bygninger med bevaringsværdi er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at

ændre bygningens ydre (lokalplan). Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig.

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Bygning 22003549

Bevaringsværdi..... 5

Bygningsadresse..... St Algade 8B

Bygningens nummer i BBR..... 22003549

Link til bygningen i FBB..... https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=22003549

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Flexboligtilladelse

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

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

Flexboligtilladelse

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

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

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

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

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

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Se detaljeret beskrivelse

Læs mere om de nye boligskatter på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/.

Bemærk: Indefrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen før 2024 og oplysninger om ejendomsbidrag kan pt. kun erhverves via https://www.borger.dk/ eller ved henvendelse til kommunen. Beskatningsgrundlagene for ejendomsskatter kan både være på baggrund af en endelig og en foreløbig vurdering. Stigningsbegrænsning for grundskyld for 2024 og fremadrettet fremgår ikke af i Ejendomsdatarapporten.

Ejendomsskat

Ejere af ejerboliger betaler som udgangspunkt to typer af ejendomsskat: Ejendomsværdiskat og grundskyld. Hvis ejendommen er kategoriseret som en landbrugs- eller skovejendom, og ejer benytter en bolig på grunden, skal der betales grundskyld – både for boligens grund, produktionsjorden og den øvrige jord (fx jord med andet erhvervsmæssigt formål) samt ejendomsværdiskat for helårsboligen (med bopæl) og/eller et sommerhus med tilhørende grund.

For erhvervsejendomme findes også to typer af ejendomsskatter; grundskyld og evt. dækningsafgift. Benytter ejer en bolig på grunden, betales endvidere ejendomsværdiskat heraf.

Ejendomsskatterne for alle ejendomskategorierne beregnes som udgangspunkt på baggrund af ejendoms- og grundværdi(er) iht. den seneste offentlige ejendomsvurdering fratrukket 20 % efter forsigtighedsprincippet, der dog ikke gælder ved produktionsjord. For nogle ejendomme beskattes med eventuel stigningsbegrænsning på grundskyld. Der kan tillige være individuelle fradrag i ejendomsskatterne, der bortfalder ved ejerskifte, herunder en eventuel skatterabat beregnet ved overgangen til nuværende beskatningsregler for 2024 og frem. Ejendomsskatterne bliver for størstedelen af ejendomme opkrævet via Forskudsopgørelsen/Årsopgørelsen. Juridiske ejere af ejendomme og andre særlige segmenter betaler i stedet/også ejendomsskatter over Skattekontoen.

Hvis ejendomsvurderingen for en ejerbolig – og dermed boligskatterne – stiger fra 2024, kan boligejere indefryse stigningerne med et lån med renter, som kan til- og fravælges via forskudsopgørelsen. Pensionister kan herudover optage et lån med renter til betaling af deres grundskyld.

Læs mere om:
de nye boligskatteregler på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/
boligskat ved ejendomshandel på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/koeb-og-salg/
indefrysningslån på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/indefrysningslaan/
pensionistlån https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/pensionistlaan/
eller ejendomsskat for erhvervsejendomme herunder om moderniseret stigningsbegrænsning på https://www.vurderingsportalen.dk/erhverv/beskatning/grundskyld/

Hvis du har spørgsmål til ejendomsvurdering eller ejendomsskatter, skal du kontakte Vurderingsstyrelsen. Se kontaktoplysninger nedenfor.

Bemærk: Hvis vurderingstype er "Foreløbig", er den angivne beskatning forventeligt også, og beskatningen vil senere blive efterreguleret.

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Vurderingsejendom - Aalborg

BFE-nr. 5559173

VurderingsejendomID. 2223647

Vurderingsår. 2024

Vurderingsoprettelsesdato. 01-01-2024

Vurderingskategori. ..... Erhvervsejendom eller øvrig ejendom

Vurderingstype. ..... Foreløbig

Indkomstår. 2025

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

Grundskyld for grund, der ikke er land- og skovejendom - Aalborg

Beskatningsgrundlag. ..... 942.400 kr.

Kommunepromille. ..... 7,4 ‰

Beløb. ..... 6.973,76 kr.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

Moderniseret StigningsBegrænsningsordning (MSB) efter 2024 for øvrige ejendomme inkl. erhvervsejendomme - Aalborg

Grundskyldsbeløb for sidste indkomstår (kan være foreløbigt). ..... 6.973,76 kr.

Reguleringssats. ..... 4,75 %

Reguleret grundskyldsbeløb. ..... 7.305,01 kr.

Regulerings beløb. ..... 331,25 kr.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed. ..... Vurderingsstyrelsen

Adresse. ..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde

Telefonnummer. 72221616

Email. ..... vurdst@vurdst.dk

Web. ..... https://www.vurdst.dk

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningslån på ejendommen? ..... Nej

Hvis boligejerens ejendomsværdiskat eller grundskyld stiger, er det muligt at låne til stigningen med et indefrysningslån og/eller et tillægslån. Lånet skal som hovedregel først tilbagebetales når lånet forfalder til betaling eksempelvis når ejendommen sælges.

Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægslån bliver først en del af indefrysningsbeløbet i Ejendomsdatarapporten, når disse har fået panteret på ejendommen.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Hvis ejendomsskatterne stiger, kan boligejere indefryse stigningen som et lån, der som hovedregel først skal tilbagebetales, når ejeren sælger sin ejendom. Indefrysningen sker hos staten på lånebetingelser.

Boligejer skal stille sikkerhed for betaling af lånet i form af en panteret på ejendommen. Sikkerheden opstår automatisk, når lånet stiftes, og pantet tinglyses ikke. Køber skal derfor være opmærksom på, at der kan være oprettet eventuelle indefrysningslån.

Fra 2024 er det Skatteforvaltningen, der administrerer lånene, som kan til- og fravælges via ejers forskudsopgørelse. Lån, der er stiftet før 1. januar 2024, vil fortsat administreres af den kommune, hvor ejendommen er beliggende.

Ejendomsdatarapporten afspejler et øjebliksbillede. Vær opmærksom på, at indefrysningsbeløbet først fremgår af Ejendomsdatarapporten når lånet er beregnet og indlæst i lånesystemet – det sker i februar måned året efter indkomståret. Eksempelvis vil lån tilvalgt på forskudsopgørelsen for indkomståret 2025, først blive udstillet i Ejendomsdatarapporten fra og med februar 2026. Det vil derfor alene være allerede stiftede indefrysningslån, som fremgår af Ejendomsdatarapporten frem til lånene er beregnet og indlæst i lånesystemet. Det er i stedet muligt at se indefrysningsbeløbet på sælgers forskudsopgørelse (for det forudgående indkomstår). Allerede stiftede lån kan ses på boligskattelaan.skat.dk.

Hvis der er flere ejere, som har indefrysningsbeløb for ejendommen, vil disse fremgå som ét samlet beløb for ejendommen i Ejendomsdatarapporten. Den enkelte ejers samlede indefrysningsbeløb kan findes på boligskattelaan.skat.dk.

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

BFE-nr..... 5559173

Samlet indefrysningsbeløb..... 0 kr

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen

Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde

Telefonnummer..... 72221616

Email..... vurdst@vurdst.dk

Web..... https://www.vurdst.dk

Huslejenævnssager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen?.. Nej

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til Nævnsdatabasen. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager om fx om huslejens størrelse.

Bemærk: Databasen for Huslejenævnssager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Nogle kommuner overfører fortsat sager. Se [https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklaeringer] for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

Huslejenævnssager

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til databasen Huslejenævn.dk. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager

om fx huslejens størrelse. Huslejenævn.dk fungerer på den måde, at de store nævn indberetter principielle afgørelser til offentliggørelse, mens alle nævn indberetter overordnet data om afgørelser til statistisk brug.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Web..... https://www.borger.dk/bolig-og-flytning/Lejebolig/beboerklagenaevn-og-huslejenaevn

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. 1. december 2025

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. 124 Nibe Bygrunde

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. 1. december 2025

Plan - Bevaringsplan for Nibe by

Planens navn..... Bevaringsplan for Nibe by

Plannummer..... L88

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 16-11-2005

Dato for vedtagelse af plan..... 15-03-2006

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 10-05-2006

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 30-11-2005

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 25-01-2006

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

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

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

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

Zonestatus..... Byzone

Bygningsbevaringsbestemmelse..... Bevarende lokalplan

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_1227535_1540808896309.pdf

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

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. 1. december 2025

Plan - Kommuneplan 2021

Planens navn..... Kommuneplan 2021
Kommune..... Aalborg
Planstatus..... Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan..... 13-12-2021
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 23-03-2022
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_10716764_164803750461 5.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Plan - Bykernen

Planens navn..... Bykernen
Plannummer..... 10.1.C1
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 10716764
Navn på plandistrikt..... Nibe (10.1)
Planstatus..... Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan..... 13-12-2021
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 23-03-2022
Generel anvendelse..... Centerområde
Planzone..... Byzone
Fremtidig planzone..... Byzone
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej
Maksimal bebyggelsesprocent..... 110 %
Maksimalt antal etager..... 2,5

Maksimal bygningshøjde..... 11 m

Mindst tilladte miljøklasse..... 1

Maksimalt tilladte miljøklasse..... 2

Notat om generel anvendelse..... Det er målet, at videreudvikle området som det centrale butiksområde i byen - særligt for de ikke-arealkrævende butikstyper. En stor del af området udgøres af den ældre del af midtbyen, hvor det meget karakteristiske købstadsmiljø dominerer. Udviklingen skal ske i respekt for de smalle gade- og stiforløb, der er kendetegnende for midtbyen, men sammenhængen og udtrykket i området (såvel bygninger som gader) skal der arbejdes med, så de styrker midtbyen og kan medvirke til at skabe et attraktivt og levende bymiljø.

Notat om områdeanvendelsen..... Områdets anvendelse er fastsat til centerformål i form af mindre butikker, liberale erhverv, servicefunktioner og ikke generende fremstillingsvirksomhed. Der kan etableres offentlige formål i området, ligesom der er mulighed for at etablere boliger. Netop blandingen af forskelligartede funktioner kan være med til at skabe liv og dynamik, og den prioriteres derfor særligt højt i centerområder.

Notat om bebyggelse..... Der åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom kan overstige 110, såfremt det sikres, at den samlede bebyggelsesprocent for et nærmere afgrænset delområde ikke overstiger 110. Ved etablering af nye boliger skal der tilvejebringes friarealer svarende til 25 % af boligarealet.

Notat om miljø....Det
skal sikres, at trafikstøjen ikke påfører boligerne et udendørs støjniveau på døgnbasis, der overstiger 58 dB(A).

Notat om infrastruktur..... Den centrale del af Nibe består af mange snævre gader, som er forbundet via en lang række smøger, stier og lignende. Det er vigtigt at sikre disse forbindelser, da de er et af de meget karakteristiske elementer ved midtbyen. Tyvedalsstien forløber gennem hele området fra Hovvej til Toften. Det er vigtigt at sikre dette stiforløb, da Tyvedalsstien spiller en central rolle i dels sammenhængen i midtbyen og dels sammenhængen i den overordnede stistruktur.

Notat om lokalplan..... For at styrke Nibes potentiale som handelsby er det vigtigt, at der skabes en bedre sammenhæng mellem de centrale handelsområder - Skomagertorvet, Torvet og Toften. Dels ad Tyvedalsstien og dels ad Skomagergade, hvilket også vil medvirke til at de tilstødende gader kobles bedre på. Dette kan eksempelvis ske gennem en forskønnelse af gader, stier og pladser, så der bliver nogle attraktive og levende rum at færdes i, når man bevæger sig gennem midtbyen. Endvidere kan der i området arbejdes med større byfornyelsesprojekter af bygninger, som kan være med til styrke midtbyen. Dels fordi der med en ny og tidssvarende bebyggelse vil opstå nye og tidssvarende faciliteter for de butikker, der måtte ønske at etablere sig. Dels fordi der bliver mulighed for at skabe nogle spændende byrum mellem husene. Renovering, genopførelse og nybyggeri i området skal ske i respekt for købstadsmiljøet i midtbyen. Der skal sikres sammenhæng mellem de centrale butiksområder. Bebyggelse skal tilpasses gadebilledet og købstadsmiljøet.

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Plan - Vi udvikler byer med kvalitet sammen

Planens navn..... Vi udvikler byer med kvalitet sammen

Plannummer..... Planstrategi 2019

Kommune..... Aalborg

Planstatus..... Vedtaget

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

Dato for vedtagelse af plan..... 21-10-2019

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 25-10-2019

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

Plan - Planlægning i en brydningstid

Planens navn..... Planlægning i en brydningstid

Plannummer..... Planstrategi 2023

Kommune..... Aalborg

Planstatus..... Vedtaget

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

Dato for vedtagelse af plan..... 26-08-2024

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 06-09-2024

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for produktionserhverv

Konsekvensområder for produktionserhverv er områder, hvor nærliggende produktionsvirksomheder kan påvirke omgivelserne med støj, lugt, støv og luftforurening. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af disse gener, og at der kan være begrænsninger for anvendelsen af ejendomme beliggende i disse områder. Konsekvensområder har ikke umiddelbare konsekvenser for eksisterende lovlig anvendelse. Læs mere om konsekvensområder i den gældende kommuneplan/ kommuneplantillæg.

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Er ejendommen beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for tekniske anlæg

Konsekvensområder for tekniske anlæg er områder, hvor nærliggende tekniske anlæg kan påvirke omgivelserne med støj, lugt, støv og luftforurening. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af disse gener, og at der kan være begrænsninger for anvendelsen af ejendomme beliggende i disse områder. Konsekvensområder har ikke umiddelbare konsekvenser for eksisterende lovlig anvendelse. Læs mere om konsekvensområder i den gældende kommuneplan/ kommuneplantillæg.

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Er ejendommen beliggende i et konsekvensområde for tekniske anlæg?.....Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Transformationsområder

Transformationsområder er områder som gradvist omdannes, fx fra industri til boligformål. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af støj, støv, lugt eller andre former for gener. Læs mere om transformationsområder i den gældende kommuneplan/kommuneplantillæg.

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Spildevandsplaner

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

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

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

Kloakopland, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Kloakopland - 4.8.02 / 1_2 (2032)

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

Navn på område med kloakopland..... 4.8.02 / 1_2 (2032)

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?..... Ja

Planlagt kloaktype..... Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Årstal for planlagt ændring af status..... 2021

Årstal for planlagt ikrafttrædelse..... 2032

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

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. 1. december 2025

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. 124 Nibe Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

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. 124 Nibe Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Renseklasse

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

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeplaner

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

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

Varmeplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeforsyning

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

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

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

Forsyningsområde, vedtaget

Et forsyningsområde er et område, som af kommunalbestyrelsen er godkendt til kollektiv varmeforsyning, 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 varmeforsyning, har bygninger i området typisk individuelle opvarmningsformer, såsom oliefyr eller varmepumpe.

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

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

Navn på forsyningsområde..... Nibe

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningsselskab..... NIBE VARMEVÆRK A M B A

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

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 varmeforsyning. Kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra forsyningsforbuddet. Evt. dispensationer fremgår ikke af denne registrering.

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

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

Navn på område med forsyningsforbud..... Nibe

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med tilslutningspligt, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

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. 1. december 2025

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

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

Telefonnummer..... 72443333

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

Vejdirektoratets projekter

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

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

Vejdirektoratets projekter

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

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

Telefonnummer..... 72443333

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealer, der er reserveret til fremtidige motorveje og baner m.m. De er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven. Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng. Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og 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 strækningsanlæg, 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. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen
Adresse..... Langelinie Alle 17, 2100 København Ø
Telefonnummer..... 35291000
Email..... planloven@erst.dk
Web..... https://planinfo.dk/landsplanlaegning/fingerplanen

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsyningssikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen. Landsplandirektiv vil sikre plangrundlaget for landanlæggene for en ny gastransmissionsledning fra Jyllands vestkyst via Fyn til Faxe Bugt på Sjælland. Landsplandirektivet overtager den kommunale planlægning for

øvrige anlæg, som er nødvendige for udnyttelsen af gasledningen. Det drejer sig om en kompressorstation ved Everdrup i Næstved Kommune og udvidelsen af den eksisterende modtagestation ved Nybro i Varde Kommune.

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

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. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

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. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Råstofplaner

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

En råstofplan skal omfatte en periode på mindst 12 år og Regionsrådet vurdere hvert 4. år om der er behov for justeringer eller revision af råstofplanen. Råstofplanen fastlægger, hvor der i regionen kan gives tilladelse til at indvinde naturgivne råstoffer – dvs. sand, grus, sten, kvartssand, ler, moler, plastisk ler, tørv og kalk.

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

Råstofplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen

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. 1. december 2025

Matr. nr.: 124, Nibe Bygrunde

Afløbsforhold..... Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

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 tilkoblet, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg.

Aktuel vandforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

Matr. nr.: 124, Nibe Bygrunde

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

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 kogeanbefaling?..... 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-almen vandforsyningsboring.

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

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. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

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. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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. 1. december 2025

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_5559173

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

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 forurenet 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. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

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. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

Kontaktoplysninger

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

Områdeklassificering

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

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

Områdeklassificering

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

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

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. 124 Nibe Bygrunde

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. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

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. 1. december 2025

Er matrikelnummeret pålagt fredskovpligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 124

Ejerlav..... Nibe Bygrunde

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

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

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

Web..... https://mst.dk/

Majoratsskov

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

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

Majoratsskov

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

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

124, Nibe Bygrunde

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

Matrikelnummer..... 124

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

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

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

Web..... https://mst.dk/

Beskyttet natur

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

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

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

Beskyttede naturtyper

Vejledende registrering af naturtyper, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.
Disse er:
Søer og vandhuller med et areal på mindst 100 m2
Moser, enge, strandenge, strandsumpe, heder og overdrev med et areal på mindst 2500 m2
"Mosaikker" af ovennævnte naturtyper med et areal på mindst 2500 m2
Visse udpegede vandløb & alle moser i f. m. beskyttede vandhuller, søer eller vandløb.
Beskyttelsen gælder uanset om der er en eller flere ejere. Tilstandsændring af beskyttet natur kræver tilladelse (dispensation).
Et beskyttet areal kan i årenes løb ændre sig så meget, at det ikke længere er beskyttet. Omvendt kan et areal som i dag ikke er beskyttet, ændre sig, så det bliver det.
Det er de faktiske forhold på arealet (størrelse, botanik, omlægningshyppighed m. m.) der afgør, om det er beskyttet eller ej. Registreringen er derfor vejledende.
Hvorvidt et areal er beskyttet eller ej, vil i tvivlstilfælde blive afgjort ved en besigtigelse og vurdering af arealet.

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

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. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

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. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

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. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

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. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet

Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K

Telefonnummer..... 38142142

Email..... mim@mim.dk

Web..... https://mim.dk/

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?.....Nej

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

Landbrugspligt

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

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Landbrugsstyrelsen

Adresse..... Nyropsgade 30, 1780 København V

Telefonnummer..... 33958000

Email..... landbrugsloven@lbst.dk

Web..... https://lbst.dk/

EJENDOMS DATA RAPPORT

St Algade 8B, 9240 Nibe

Rapport købt 01/12 2025
Rapport færdig 01/12 2025

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 03/02 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Vedr. fredningsstatus: A = Fredet før 1937. B = Fredet 1937 eller senere. C = Ikke fredningsværdig 1937-56. D = Ikke fredet eller 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. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

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 er tilladt at lave ændringer i terrænet eller at placere bebyggelse såsom bygninger, campingvogne, skure, eller lignende indenfor beskyttelseszonen. Forbuddet omfatter også midlertidige ændringerne. Undtaget er dog landbrugsmæssig drift, bortset fra tilplantning af eksempelvis juletræer, frugttræer og lign.
Linjens placering fremgår af et vejledende kort, der er offentligt tilgængelige på Miljøportalen www.miljoeportalen.dk
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. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

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. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

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. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

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

Søbeskyttelseslinien har til formål at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Indenfor beskyttelseslinien 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. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

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 beskyttelseslinien tale om et generelt forbud mod ændringer.

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

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. 1. december 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 124 Nibe Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Klitfredningslinje

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

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

Klitfredningslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

124, Nibe Bygrunde

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

Ejerlav..... Nibe Bygrunde

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

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

Strandbeskyttelseslinje

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

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

Strandbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 1. december 2025

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

Matrikelnummer..... 124

Ejerlav..... Nibe Bygrunde

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5559173

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

St Algade 8B, 9240 Nibe

Rapport købt 01/12 2025

Rapport færdig 01/12 2025

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 03/02 2026

Om ejendomsdatarapporten

Generelt om ejendomsdatarapporten

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

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

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

Link til Appendix

Om resuméet

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

- Energimaerkning_5559173_311350468
- Energimaerkning_5559173_311428825
- BBR-meddelelse - 5559173 - Aalborg
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_5559173

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Aktuel vandforsyning

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

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.

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

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.

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.

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

-

Tilstandsrapport

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

Energimærkning

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

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.

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.

BBR-meddelelsen

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

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.

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.

Byggesag

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

Byggeskadeforsikring

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

Bevaringsværdi

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Vurderingen gælder alene bygningernes ydre. En del af disse bygninger er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan).

Huslejenævnssager

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til Nævnsdatabasen. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager om fx om huslejens størrelse.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Hvis boligejerens ejendomsværdiskat eller grundskyld stiger, er det muligt at låne til stigningen med et indefrysningslån og/eller et tillægslån. Lånet skal som hovedregel først tilbagebetales når lånet forfalder til betaling eksempelvis når ejendommen sælges.

Ejendomsskat

Læs mere om de nye boligskatter på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/.

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.

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.

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.

Landbrugspligt

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

Fredskov

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

Skovbyggelinjer

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

Sø- og åbeskyttelseslinjer

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.

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.

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.

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Strandbeskyttelseslinje

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

Kirkebyggelinjer

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

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.

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).

Vejdirektoratets projekter

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

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 Stevns kommuner.

Råstofplaner

En råstofplan skal omfatte en periode på mindst 12 år og Regionsrådet vurdere hvert 4. år om der er behov for justeringer eller revision af råstofplanen. Råstofplanen fastlægger, hvor der i regionen kan gives tilladelse til at indvinde naturgivne råstoffer – dvs. sand, grus, sten, kvartssand, ler, moler, plastisk ler, tørv og kalk.

Spildevandsplaner

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

Varmeplaner

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

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.

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.

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.

Zonestatus

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

Lokalplaner

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

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 forurenet 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 forurenet jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, nr. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

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 forurenet. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Hvis ejendommen er omfattet af områdeklassificering, kan der være anmeldepligt ved større jordflytning.

Aalborg Kommune
BBR myndigheden

BBR-meddelelse
Oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret

Afsender
Aalborg Kommune, BBR myndigheden
Stigsborg Brygge 105, 9400 Nørresundby

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 5559173
Udskriftsdato: 01.12.2025

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: tlf. 99 31 20 00.
Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.
Yderligere information om BBR-meddelelsen findes til sidst i dette dokument.

Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 5559173
BBR-adresse: St Algade 8B (vejkode 2041), 9240 Nibe
Ejendommen består af: 1 grund
Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 851-627773

Oplysninger om grund

Adresse: St Algade 8B, 9240 Nibe

Grundens areal: 869 m²
Matrikelnummer: 124, Ejerlavsnavn: Nibe Bygrunde (ejerlavskode 2005251)

Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (kode 1)
Grundens afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem (kode 10)

Bygninger tilknyttet grund

Bygning 1

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

Opførelsesår: 1877	Antal helårsboliger med køkken:	3
Om-/tilbygningsår: 1973	Antal helårsboliger uden køkken:	0
Antal etager: 1		

Beliggenhed

Adresse: St Algade 8B, 9240 Nibe
Matrikelnummer: 124, Ejerlavsnavn: Nibe Bygrunde (ejerlavskode 2005251)
Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)
Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest (kode 3)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)
Bygningens supplerende varme: Pejs (kode 5)

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	370 m²
heraf Areal af lovlig beboelse i kælder:	0 m²
Bygningens samlede erhvervsareal:	0 m²
heraf Areal af erhverv i kælder:	0 m²

Etagernes areal

Samlet bygningsareal:	189 m²
Kælderens areal:	0 m²
heraf Kælderens udnyttede areal:	0 m²
heraf Areal af dyb kælder:	0 m²
heraf Areal af garage i kælder:	0 m²
Tagetagens areal:	181 m²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	181 m²

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	189 m²
Overdækket areal:	0 m²

Andre arealer

Samlet andet areal:	0 m²
heraf Areal af indbygget affaldsrum:	0 m²
heraf Areal af indbygget garage:	0 m²
heraf Areal af indbygget carport:	0 m²
heraf Areal af indbygget udhus:	0 m²
heraf Areal af indbygget udestue:	0 m²
heraf Areal af lukkede overdækninger:	0 m²
heraf Areal af udvendig efterisolering:	0 m²
heraf Øvrige arealer:	0 m²

Bemærkninger om bygning

LAGERRUM

OPF.STÅLSKORSTEN I FORBINDELSE MED INSTALL. AF PEJS

Enheder tilknyttet Bygning 1

Enhed: St Algade 8A

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	106 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	106 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	4

Enhed: St Algade 8B

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	83 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	83 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	3

Enhed: St Algade 8C

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	181 m²	Antal badeværelser:	2
heraf Enhedens boligareal:	181 m²	Antal vandskyllende toiletter:	2
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	7

Bygning 2

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

Opførelsesår: 2020		Antal helårsboliger med køkken:	3
Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret		Antal helårsboliger uden køkken:	0
Antal etager: 1			

Beliggenhed

Adresse: St Algade 6B, 9240 Nibe

Matrikelnummer: 124, Ejerlavsnavn: Nibe Bygrunde (ejerlavskode 2005251)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Tegl (kode 5)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	319 m²
heraf Areal af lovlig beboelse i kælder:	0 m²
Bygningens samlede erhvervsareal:	0 m²
heraf Areal af erhverv i kælder:	0 m²

Etagernes areal

Samlet bygningsareal:	178 m²
Kælderens areal:	0 m²
heraf Kælderens udnyttede areal:	0 m²
heraf Areal af dyb kælder:	0 m²
heraf Areal af garage i kælder:	0 m²
Tagetagens areal:	141 m²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	141 m²

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	178 m²
Overdækket areal:	0 m²

Andre arealer

Samlet andet areal:	0 m²
heraf Areal af indbygget affaldsrum:	0 m²
heraf Areal af indbygget garage:	0 m²
heraf Areal af indbygget carport:	0 m²
heraf Areal af indbygget udhus:	0 m²
heraf Areal af indbygget udestue:	0 m²
heraf Areal af lukkede overdækninger:	0 m²
heraf Areal af udvendig efterisolering:	0 m²
heraf Øvrige arealer:	0 m²

Øvrige oplysninger

Byggeskadeforsikringsselskab: Ingen byggeskadeforsikring (kode 0)

Omfattet af byggeskadeforsikring: Bygningen er opført som selvbyg (kode 11)

Enheder tilknyttet Bygning 2

Enhed: St Algade 6B

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	88 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	88 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: St Algade 6C

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	141 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	141 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	5

Enhed: St Algade 6D

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	90 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	90 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Kort til BBR-meddelelsen

Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

Bygninger og tekniske anlæg, der er registreret i BBR, vises med prikker samt B1 for Bygning 1, T1 for Teknisk anlæg 1 osv.

Hvis prikken er rød, er der brug for ejers medvirken til at flytte prikken til den korrekte beliggenhed af bygning eller teknisk anlæg. Dette gøres af ejer på www.bbr.dk, hvor der kan zoomes ind på kortet.

Det er kun prikkerne, ejer skal forholde sig til i BBR. Alle streger, grænser og bygningsomrids er baggrundsdata fra andre kilder. Matrikelkortet er vejledende, og skellenes nøjagtige placering falder ikke altid sammen med hække m.m. på luftfotoet. Se www.matriklen.dk.

Luftfoto optages om foråret, og de hvide bygningsomrids tegnes på baggrund heraf. Derfor kan der ses forsinkelser, hvor fx en bygning stadig er tegnet med et hvidt bygningsomrids, selvom bygningen er nedrevet og slettet fra BBR. Se www.geodanmark.dk.



Forkortelser

B#	Bygning #
T#	Teknisk anlæg #
NY	Nybyggeri

Prikker på kortet

- Bygning/teknisk anlæg er sikkert placeret
- Bygning/teknisk anlæg er usikkert placeret
- * Bygning på fremmed grund

Streger i kortet

- Ejendom
- Matrikelskel
- Bygningsomrids

Om BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen er en udskrift af de aktuelle oplysninger, som er registreret om en ejendoms bygninger, boliger og tekniske anlæg i Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Oplysningerne i BBR anvendes til mange formål i både stat, kommuner og private virksomheder. I det offentlige gælder det fx ejendomsvurdering og bloktilskud til kommunerne samt boligstøtte. I det private gælder det fx låntagning og ejendomshandel i finans- og ejendomssektoren.

For nyere bygninger stammer oplysningerne i BBR primært fra byggesagsbehandlingen. For ældre bygninger stammer oplysningerne typisk fra nuværende eller tidligere ejere af en ejendom.

Ejers oplysningspligt

Det er altid den aktuelle ejer af en ejendom, der har ansvar for at indberette oplysninger til BBR for at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Derfor er det vigtigt, at du som ejer læser BBR-meddelelsen og kontrollerer, om alle bygninger, boliger og tekniske anlæg på ejendommen er registreret rigtigt.

Ved køb af ejendom eller ved ændringer vedrørende bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne i BBR er korrekte.

Hvis oplysningerne er mangelfulde eller forkerte, har du som ejer pligt til at meddele de rigtige oplysninger til kommunen. Dette kan fx gøres via selvbetjenings-løsningen på www.bbr.dk.

Det er kommunen, som er ansvarlig for at registrere oplysningerne i BBR.

Kommunen har lov til at kontrollere oplysningerne, der indberettes til BBR. Kontrollen kan ske ved besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med andre kilder, fx folkeregistret eller luftfotos.

Reglerne om Bygnings- og Boligregistret står i lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven) (lovbekendtgørelse nr. 797 af 6. august 2019).

Der kan gives en bøde efter BBR-loven, hvis oplysninger ikke indberettes til BBR, eller hvis der gives forkerte oplysninger.

En registrering i BBR betyder ikke nødvendigvis, at et forhold er lovligt i henhold til anden lovgivning.

Særlige oplysninger

For bygninger til bolig eller erhverv kræver blandt andet disse oplysninger opmærksomhed:

- Opførelsesår
- Om- og tilbygningsår
- Bebygget areal
- Antal etager
- Samlet boligareal og erhvervsareal
- Areal af udnyttet tagetage
- Areal af indbygget udestue
- Tagdækningsmateriale (kodeliste)
- Ydervægsmateriale (kodeliste)
- Varmeinstallation (kodeliste)
- Opvarmningsmiddel (kodeliste)
- Antal badeværelser
- Antal vandskyllende toiletter.

Nogle oplysninger i BBR registreres med en kode. Oversigt over koder kan ses på www.bbr.dk/kodelister.

Opførelsesår

Det år, hvor bygningen er opført. For nogle bygninger står år 1000, fordi opførelsesåret ikke er oplyst.

Antal etager

Alle etager i bygningen – bortset fra kælder og tagetage.

Varmeinstallation og opvarmningsmiddel

Den varmeinstallation og det opvarmningsmiddel, der kan opvarme bygningen. Hvis varmeinstallationen er fjernvarme, registreres ikke opvarmningsmiddel.

Antal badeværelser

Antal rum, der er indrettet til at tage bad i.

Antal vandskyllende toiletter

Antal toiletkummer (wc'er), der er i en bolig.

Registrering i BBR

I BBR registreres oplysninger om grunde, bygninger, enheder og tekniske anlæg:

Grund

Grunden er et sammenhængende stykke jord og er normalt det samme som en matrikel. Nogle grunde kan dog bestå af flere matrikler. Større ejendomme, fx landbrugsejendomme, kan bestå af flere grunde. På grunden registreres oplysninger om fx vandforsyning og afløbsforhold.

Bygning

Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikscenter. På bygningen registreres fx oplysninger om bygningens anvendelse, opførelsesår, varmeinstallation, arealer samt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

Enhed

En enhed er betegnelsen for fx en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller et erhvervslejemål. En enhed ligger inde i en bygning og har sin egen adresse. Enfamiliehuse har typisk én boligenhed, en etageejendom har en enhed for hver beboelseslejlighed og hvert erhvervslejemål. På enheden registreres fx enhedens anvendelse, bolig- og erhvervsareal samt køkken-, toilet- og badeforhold.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg er fx olietanke, vindmøller, gyllebeholdere samt slanger til jordvarme og solcelleanlæg. Tekniske anlæg er som regel beliggende på en grund, men kan også være knyttet til en bygning.

Arealer i BBR

Arealer i BBR måles til ydersiden af ydervæggene. Det vil sige inklusive arealer af alle vægge. Areal af vægge mellem boliger deles ligeligt. Arealer måles i niveau med færdigt gulv, dog undtaget for tagetager, der måles 1,5 meter over færdigt gulv til den udvendige side af taget.

Boligareal

Boligarealet er det areal, som er indrettet til boligformål. Det omfatter værelser og stuer, køkken, bade- og toiletrum, entré, interne trapper og gangarealer m.m. samt udnyttet areal i en tagetage.

I boligarealet indgår desuden areal af kælderrum, der anvendes til boligformål, dvs. opfylder byggelovgivningens krav til beboelsesrum, samt areal af bade- og toiletrum i kælderen.

For lejligheder indgår ofte en andel af bygningens adgangsareal i boligarealet, fx en andel af trappeopgangen, elevatoren eller altangangen. Adgangsarealer fordeles ligeligt mellem de enkelte boliger.

For institutionsboliger indgår desuden en andel af fælles boligarealer i boligarealet.

Bebygget areal

Det areal, som bygningen fylder på grunden set oppefra. Tagudhæng og halvtage medregnes normalt ikke. Bebygget areal svarer typisk til stueetagens areal – inklusive indbygget udestue, udhus, garage og carport.

Samlet bygningsareal

Summen af alle bygningens regulære etagers areal – uden areal af tagetage, kælder, åbne altaner og åbne overdækkede terrasser, men inklusive indbygget udestue, udhus, garage og carport.

Tagetagens areal

Samlet areal af hele tagetagen – både bolig- og erhvervsareal samt det areal, der potentielt kan indrettes til bolig- eller erhvervsformål. Åbne altaner og tagterrasser medregnes ikke.

Tagetagens udnyttede areal

Den del af tagetagens areal, der er indrettet til boligformål eller anvendes til erhvervsformål og indgår i enhedens bolig- eller erhvervsareal.

Kælderens areal

Samlet areal af hele kælderen. Arealer i krybekældre medtages ikke.

Aalborg Kommune
Stigsborg Brygge 105
9400 Nørresundby

Telefon åbningstid:
Mandag-fredag kl. 10.00-14.00

Telefon nr.: 9931 2050
Se flere informationer
på bagsiden.

Modtager 8516508588313
Canebridge Estate ApS
Jess Stokbro Pederse
Langelinie 10
Sejlflod
9280 Storvorde

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
07/11-2025	29189420	13 00000 088745

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 627773 03 08	851	627773

Ejendommens beliggenhed:
St Algade 8A-C, 6B-D

Bfe. nummer:
0005559173

Matrikelbetegnelse:
NIBE BYGRUNDE 124

Bebygget areal:	BBR-status pr.
367	01/01-2025

Øvrige Bfe. numre:

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2026

Specifikation	Beløb	Heraf moms
BEMÆRK: Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem administreres/opkræves af SKAT		
Rottebekæmpelse	340,57	

Hvis ejendommen er tilmeldt betalingsservice, medsendes indb.kort ikke

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:
Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringstidspunktet.

I ALT 340,57 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2026	02/01-2026	340,57	01/01-2026	0,00

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

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

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

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

Dette er en opgørelse over ejendomsbidrag for 2026.
Et indbetalingskort vil blive fremsendt ca. en uge før betalingsfrist. Hvis du er tilmeldt betalingsservice, vil du ikke få tilsendt et indbetalingskort

Rottebekæmpelse
Som følge af Rottebekendtgørelsen[1], beregnes rottegebyret ud fra registreret bolig- og/eller erhvervsareal. Gebyret pålignes samtlige faste ejendomme, og der er ikke mulighed for dispensation.

Ejendomsbidrag opgøres en gang årlig og har stiftelse og forfald den 1. januar. Det er tinglyst ejer pr. 1. januar, der hæfter for betaling af kravet. Al refusion skal håndteres internt imellem køber og sælger.

Du skal huske, at der er pligt til at anmelde rotter, både hvis du ser tegn på eller rotter på egen ejendom eller andre steder.

[1] Bekendtgørelse nr. 991 af 21. august 2024 – om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, § 52 omhandlende gebyr.

Digelag
Bidrag til digelag, landvindingslag og pumpelag opkræves med hjemmel i Kystbeskyttelsesloven[2]. Bidraget opkræves hos de ejendomme som er omfattet af et offentligt digelag.

[2] Med hjemmel i § 13 stk.2 i Kystbeskyttelsesloven, LBK nr. 73 af 18/01/2024.

Betaling
Ejendomsbidrag skal betales en gang årligt med forfaldsdato den 1. januar.
Indbetalingskort for ejendomsbidrag sendes særskilt og følger ikke med ejendomsbidrags-billetten.

Indbetalingskortet sendes separat ca. en uge før forfaldsdato, det vil sige i slutningen af december.

Betalingsservice kan tilmeldes via indbetalingskortet. Er du allerede tilmeldt Betalingsservice vil du ikke få tilsendt et indbetalingskort.

Betaling kan ske via Mit Betalingsoverblik:
https://mitbetalingsoverblik.kmd.dk/home/mitBetalingsoverblik?sclient=851

Du kan ikke betale direkte hos kommunen.

Bemærk
Ejendomsbidrag hæfter med fortrinsret på ejendommen, er der flere ejere af ejendommen, fremsendes der kun indbetalingskort til én af ejerne.

Øvrige ejere får en kopi af indbetalingskort og kopi af ejedomsbidragsbilletten.
Ved for sen betaling sendes rykkerskrivelser med et gebyr op til kr. 250,00. jfr. § 2 i lovbekendtgørelse nr. 468 af 17/05/2024.

Betaling fra udlandet
SWIFT CODE: DABADKKK - IBAN NR.: DK2230003402182830. Med angivelse af "Læselinjen" alternativt "Ejendommens adresse".

Vejledning ved manglende betaling
Alle restancer registreres til modregning i det offentlige modregningsregister. Registreringen har til formål at danne grundlag for modregning af udbetalinger fra staten. Bestemmelsen omkring det offentlige modregningsregister fremgår af lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Efter endt rykkerprocedure vil skyldigt ejendomsbidrag og rykkergebyrer blive fremsendt til inddrivelsesmyndigheden, Gældsstyrelsen. Kommunens opkrævningspolitik kan læses på www.aalborg.dk

Overblik over dine regninger til Aalborg Kommune kan ses på Mit Betalingsoverblik:
https://mitbetalingsoverblik.kmd.dk/home/mitBetalingsoverblik?sclient=851

Hvor kan jeg henvende mig?

Rotter - Spørgsmål eller anmeldelse kan ske på www.aalborg.dk under "rotter", til mail rotter@aalborg.dk eller på telefon **9931 2397**.
Digelag - Spørgsmål om digelag kan ske på www.aalborg.dk, eller på telefon **9931 2250**

KMD OGCNB512 1. udg. 10. 2025

Vurderingsfortegnelsen

Søger du information om de nye ejendomsvurderinger for 2020, skal du gå til vurderingsportalen.dk.

Her på siden kan du finde oplysninger om de vurderinger, der ligger til grund for ejendomsbeskatningen, indtil vurderinger fra det nye ejendomsvurderingssystem er klar. Vær opmærksom på, at oplysningerne for 2020 er en kopi af vurderingen fra 2019.

Har du spørgsmål, er du velkommen til at ringe til os på 72 22 16 16

Detaljerede vurderingsoplysninger for 2020

Adresse:	ST ALGADE 8A-C, 6B-D , 9240 NIBE		
Vurderingsår:	2020		
Kommune:	AALBORG	**Ejendomsnr.:**	627773
Vurderingskreds:	NIBE		
Benyttelse:	Beboelse	**Lejligheds antal:**	6
Matrikel:	124 , NIBE BYGR.	**Grundareal:**	869
Ejendomsværdi:	3.000.000	**Grundværdi:**	605.800

Vis "Grundværdispecifikationer"

Vis tidligere vurdering

Grundværdispecifikationer:

Nr.	Prisbetegnelse	Areal/Enhed	Bebyg.%	Enhedsbeløb	Total
01	Kvmpris etageareal	869	110,00 %	650 kr.	621.335 kr.
02	Nedslag regulering	0		15.500 kr.	-15.500 kr.
I alt:					605.800 kr.

Vis tidligere vurdering

St Algade 8B

9240 Nibe

Ejendomsværdi

Der er ikke en værdi for denne ejendom

Grundværdi

1.178.000 kr.

Foreløbig vurdering for 2023

Dette er den foreløbige 2023-vurdering, som ejendomsskatterne for 2024 og 2025 beregnes ud fra. Når den endelige vurdering er klar, bliver skatterne genberegnet og efterreguleret.

- **Grundværdien** bruger vi til at beregne grundskylden.
- **Ejendomsværdien** bruger vi til at beregne ejendomsværdiskatten, hvis der er ejere, der betaler ejendomsværdiskat over forskuds- og årsopgørelsen.

Inden skatterne beregnes, trækker vi 20 % fra din vurdering.

Har du spørgsmål til din foreløbige vurdering, kan du læse svarene på de oftest stillede spørgsmål. Du kan også ringe til os på 72 22 16 16.

Databasen er senest opdateret den 28. oktober 2025.

Ejendommens id-oplysninger

Chat med os

Om Vurderingsportalen

Vurderingsportalen er din indgang til de offentlige ejendomsvurderinger

Om Vurderingsstyrelsen

Vi vurderer Danmarks ca. 2,3 mio. ejendomme. Vi sikrer retvisende, ensartede og gennemskuelige ejendomsvurderinger

Gå til vurderingsstyrelsen.dk

Gå til Vurderingsstyrelsens login

Information og sikkerhed

Offentliggørelse af ejendomsvurderinger

Din vurdering fra før 2020

Cookies

Privatlivspolitik

Sikkerhed

Tilgængelighedserklæring

Kontakt Vurderingsstyrelsen

Telefonen er åben

Mandag	kl. 9-17
Tirsdag til torsdag	kl. 9-16
Fredag	kl. 9-14

Telefonnummer: +45 72 22 16 16

Se, hvad mange spørger om

Følg os på

Facebook LinkedIn

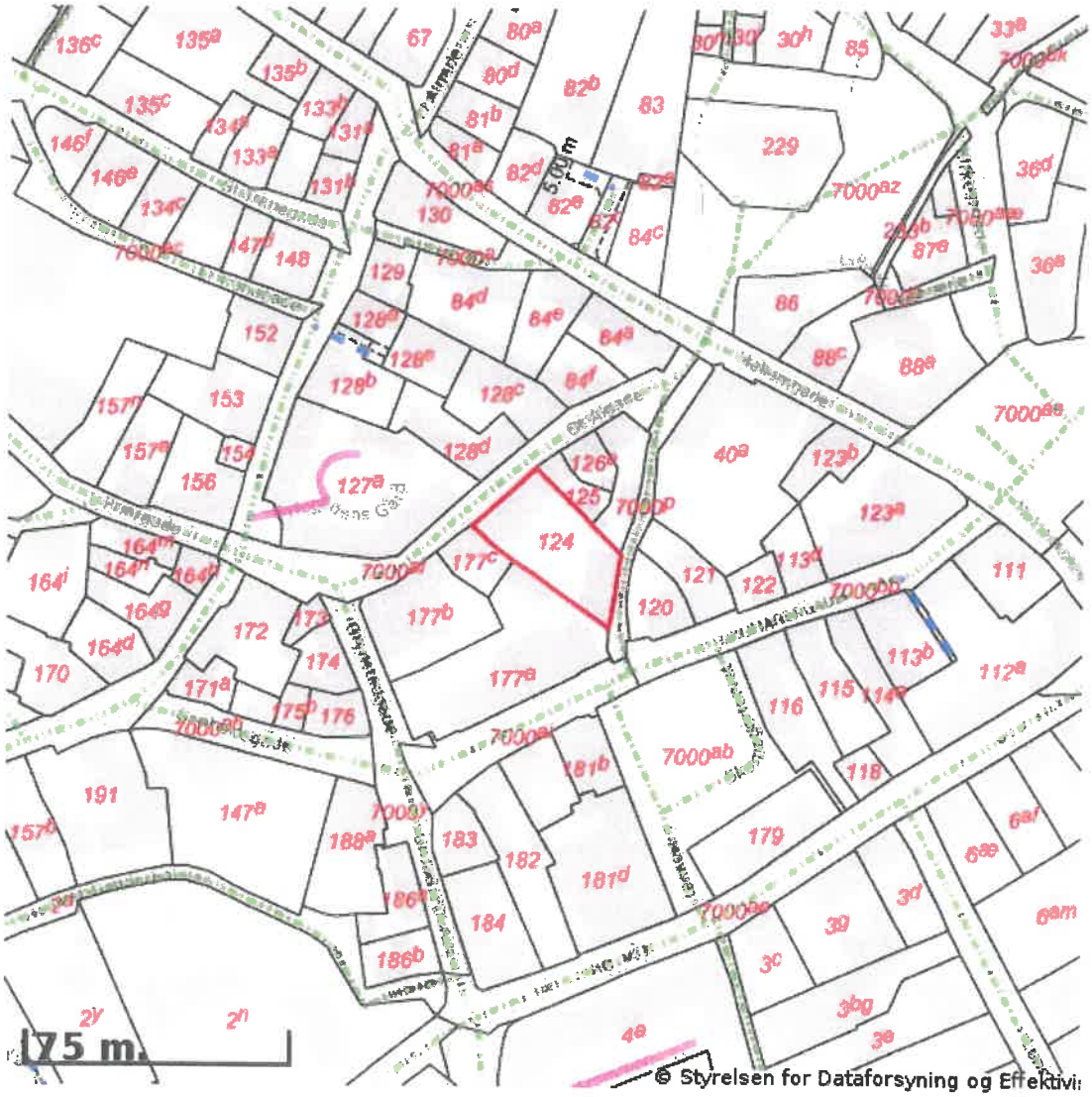
EN DEL AF SKATTEFORVALTNINGEN

Chat med os

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 124 Nibe Bygrunde
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 01-12-2025.



Signaturforklaring:

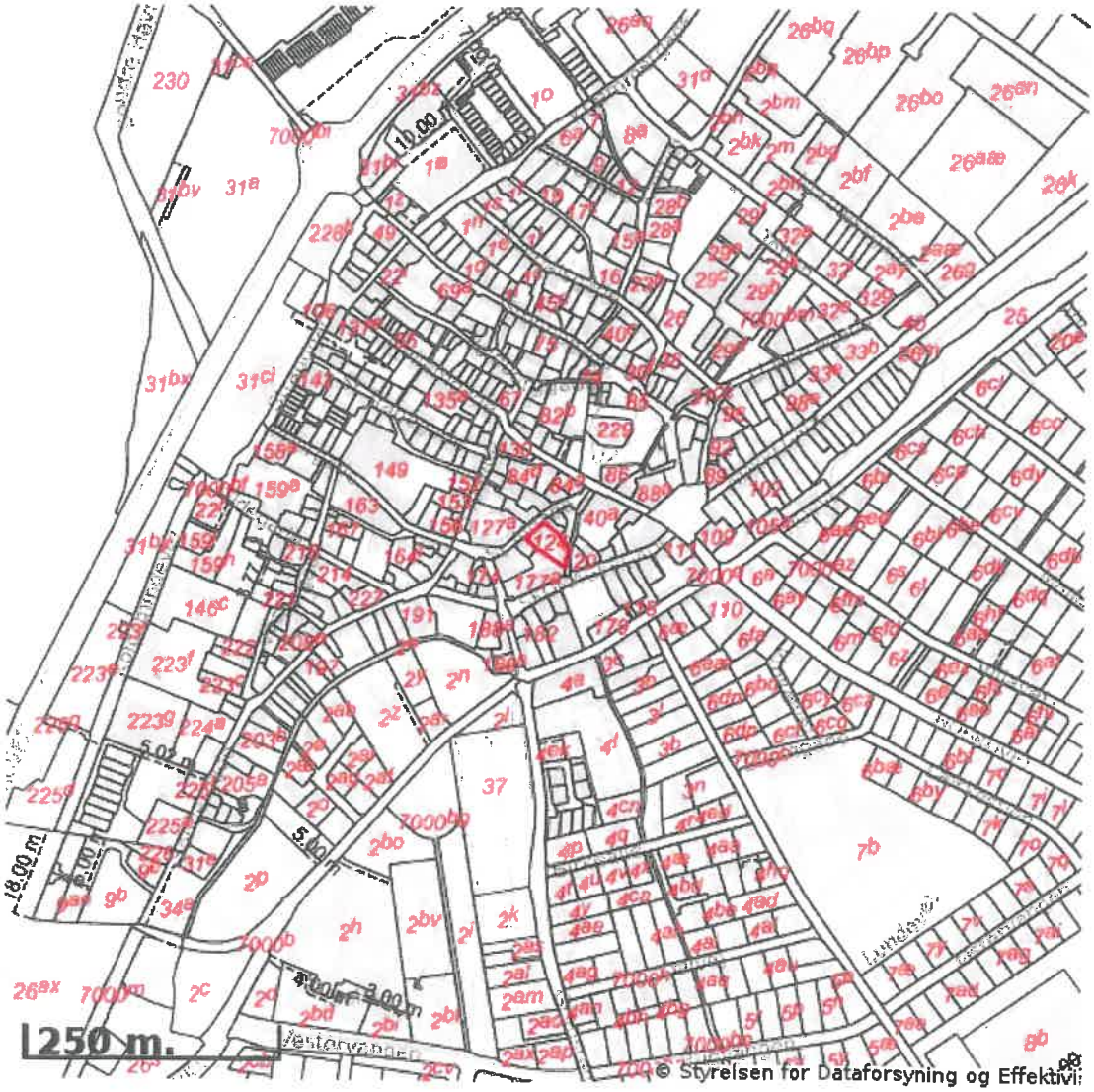
- Offentlig
- Privat fælles
- Øvrige (privat/almen/udlagt privat fælles)
- Planlagt nedklassificering
- Matriklens placering

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.

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Oversigt over råstofområder

Berørende matr. 124 Nibe Bygrunde
Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 01-12-2025.



Signaturforklaring:

- Matriklens placering
- Råstofgraveområde
- Råstofinteresseområde
- Areal med anmeldte rettigheder

OBS! Oplysninger om råstofområder indhentes fra Danmarks Arealinformation og vedligeholdes af regionerne. Kontakt regionen hvis du mener at der er fejl i råstofområderne.

Danmarks Miljøportal
Data om miljøet i Danmark

Den 01-12-2025, kl. 08:56

Forureningsattester

Dette dokument er genereret ud fra et øjebliksbillede af hvilke matrikler og tilhørende data, der hørte under det pågældende BFE-nummer på tidspunktet for udtrækket. Danmarks Miljøportal kan ikke garantere, at der er fuldt ud samme data og matrikler tilhørende BFE-nummeret på et senere tidspunkt.

BFE-nummer: 5559173

Ejerlav og matrikelnumre: (2005251,124)

Danmarks Miljøportal

Data om miljøet i Danmark

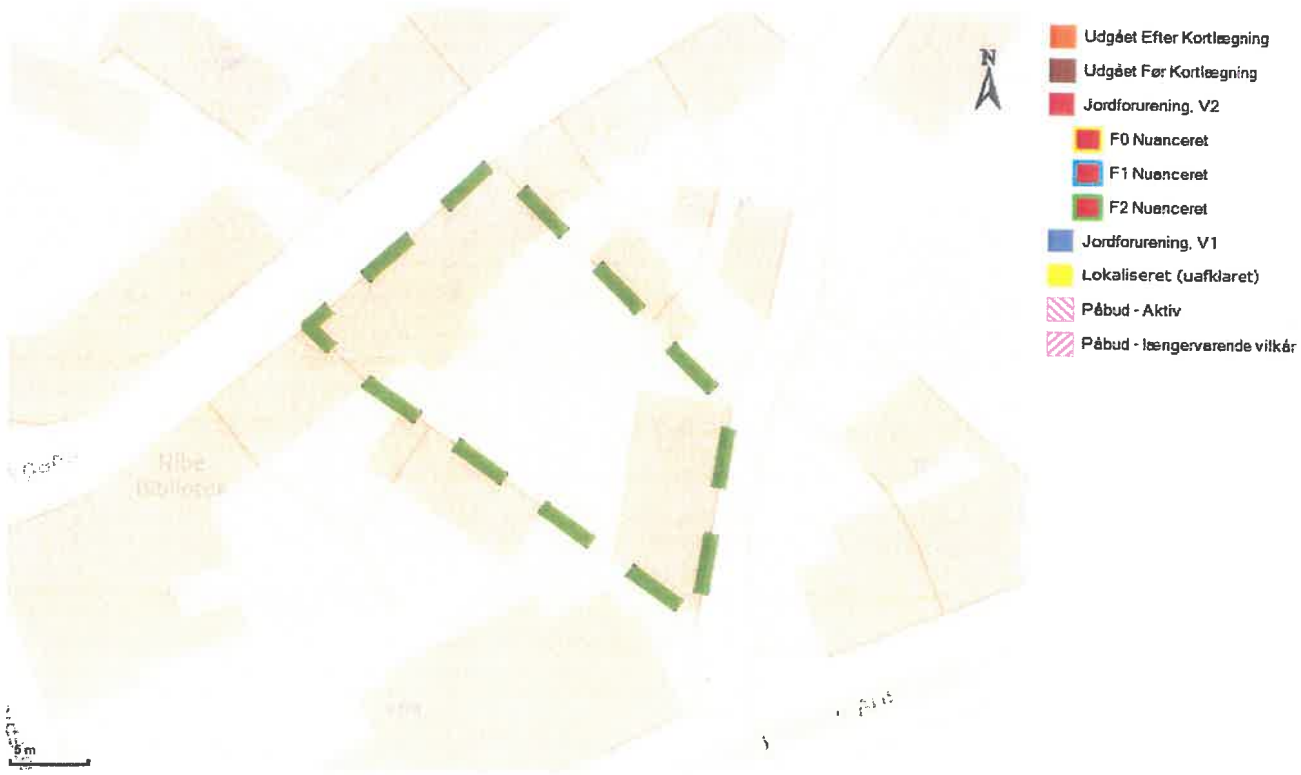
Den 01-12-2025, kl. 08:56

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Nibe Bygrunde
Matrikelnummer	124
Region	Region Nordjylland
Kommune	Aalborg 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 Nordjylland 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 Nordjylland

Adresse	Niels Bohrs Vej 30, 9220 Aalborg Øst
Mail	region@rn.dk
Web	www.rn.dk
Bemærkning	Man bør tillige danne en attest fra Region Nordjyllands hjemmeside da der her findes oplysninger om lokaliteter, der er under sagsbehandling i forbindelse med kortlægning. Disse lokaliteter kan først findes på Danmarks Miljøportal når der er truffet afgørelse om kortlægning.

Aalborg Kommune

Adresse	Stigsborg Brygge 5 | 9400 Nørresundby
Mail	aalborg@aalborg.dk
Web	http://www.aalborgkommune.dk/Borger/miljoe/Sider/Forurenetjord.aspx
Bemærkning	Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificering i denne attest, kan det skyldes at din kommune endnu ikke har gjort data tilgængelige på Danmarks Miljøportal eller at data ikke er opdateret.

Bilag

Jordforurening, V1
Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Jordforurening, V2
Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forurening kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

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 forurenet (V2). Desuden findes der lokaliteter i denne kategori, hvor det har været vurderet om de skulle kortlægges som mulig forurenet (V1) men hvor lokaliteten frikendes på baggrund af de historiske oplysninger.

Områdeklassificering
Område, hvor jorden antages at være lettere forurenet, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenet. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af matriklen på kort. I enkelte til fælde 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.miljoeportal.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 monitering). 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.

SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
St Algade 8A og
St Algade 8B
9240 Nibe



Bygningens energimærke:

A 2020 | A 2015 | A 2010 | B | C | D | E | F | G

Gyldig fra 18. marts 2020
Til den 18. marts 2030.

Energimærkningsnummer 311428825

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_2 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.

Energistyrelsen

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 A2010

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



Årligt varmeforbrug

25,95 MWh fjernvarme	23.480 kr
Samlet energiudgift	23.480 kr
Samlet CO_2 udledning	1,69 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_2-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

LOFT
Skråvægge er isoleret med 200 mm mineraluld.

Skunkrum er isoleret med 450 mm mineraluld.

Loftsrum er isoleret med 350 mm mineraluld.

Fladt tag tilbygning er isoleret med 125 mm mineraluld. Efterisolering vil kræve ny tagterrasse.

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse

MASSIVE YDERVÆGGE
Ydervægge består af 24 - 36 cm massiv teglmur med indvendig pladebeklædning og 100 mm isolering.

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse

VINDUER
Vinduer og døre er monteret med tolags energirude med varm kant.

Vinduer, 2 stk. små 1. sal, er monteret med tolags termorude.

FORBEDRING VED RENOVERING **Udskiftning af 2 stk. vinduer på gårdside med termo til type med trelags energiruder, energiklasse A.**		**200 kr.** **0,01 ton CO_2**

OVENLYS
Ovenlysvinduer er monteret med tolags energirude med metalkant.

YDERDØRE
Yderdør mod vest er med isolerede fyldninger.

Gulve

	Investering	Årlig besparelse

TERRÆNDÆK
Terrændæk er udført i beton og er isoleret med 150 mm mineraluld/polystyren.

ETAGEADSKILLELSE
Port: Etageadskillelse mod det fri, udført af træ/bjælker, er isoleret med 150 mm mineraluld.

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse

VENTILATION
Der er naturlig ventilation i hele bygningen. Bygningen er normal tæt, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre fremstår i god stand.

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse

FJERNVARME
Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført som direkte fjernvarmeanlæg, med fjernvarmevand i fordelingsnettet.

VARMEPUMPER
Der er ikke stillet forslag til varmepumpe, da dette, med bygningens eksisterende varmeanlæg og den dertil hørende energipris, ikke vil kunne medføre et fornuftigt og rentabelt forslag.

SOLVARME
Der er ikke stillet forslag til solvarmeanlæg, da dette, med bygningens eksisterende varmeanlæg og den dertil hørende energipris, ikke vil kunne medføre et fornuftigt og rentabelt forslag.

Varmefordeling

	Investering	Årlig besparelse

VARMEFORDELING
Opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg.

AUTOMATIK
Der er monteret termostatventiler på alle radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur.

Udenfor fyringssæsonen forudsættes det i beregningen, at varmeanlægget kan afbrydes ved lukning af ventiler.

VARMT VAND

Varmt vand

	Investering	Årlig besparelse

VARMT VAND
I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m² opvarmet etageareal pr. år.

VARMTVANDSRØR
Varmetabet fra tilslutningsrør under 5 meter indregnes med et standard værdisæt for rørlængde og isoleringsniveau.

VARMTVANDSBEHOLDER
Varmt brugsvand produceres i 3 stk. 50 l varmtvandsbeholdere med 50 mm skumisolering.

EL

El	Investering	Årlig besparelse
SOLCELLER Der er ingen solceller på bygningen.		
FORBEDRING Montering af solceller på tagflade mod syd. Der monteres solceller af typen Monokrystallinsk silicium med et areal på ca. 17,5 kvm. Det bør kontrolleres, at tagkonstruktionen er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. En eventuel udgift til dette er ikke medtaget i forslagets økonomi.	52.500 kr.	4.200 kr. 0,56 ton CO_2

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Ejendommens konstruktioner, isolering, tekniske installationer mm. er indregnet iht. tilgængeligt tegningsmateriale, samt vurderet og registreret ved besigtigelsen. Desuden oplysninger i forbindelse med nyligt foretaget renovering.

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

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

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

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

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

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

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
El				
Solceller	Montage af solceller	52.500 kr.	1.906 kWh Elektricitet 939 kWh Elektricitet overskud fra solceller	4.200 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

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

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

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Vinduer	Udskiftning af vinduer med termo til energiklasse A	0,21 MWh Fjernvarme	200 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

St Algade 8B, 9240 Nibe

Adresse	St Algade 8B, 9240 Nibe
BBR nr	851-627773-1
Bygningens anvendelse i følge BBR	Etagebolig-bygning, flerfamilehus eller to-familiehus
Opførelsesår	1877
År for væsentlig renovering	1973
Varmeforsyning	Fjernvarme
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	222 m²
Erhvervsareal i følge BBR	201 m²
Opvarmet bygningsareal	327 m²
Heraf tagetage opvarmet	141 m²
Heraf kælderetage opvarmet	0 m²
Uopvarmet kælderetage	0 m²

Energimærke	B
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	A2010
Energimærke efter alle besparelsesforslag	A2010

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

Det registrerede opvarmede etageareal er noget mindre end det opvarmede etageareal angivet i BBR-ejermeddelelsen. Det skyldes formentlig, at en nedrevet bygning ikke er trukket ud. Desuden er der i BBR beskrevet et erhvervslejemål, som imidlertid er ombygget til boliger.

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

Det har ikke været muligt at fremskaffe et oplyst forbrug for ejendommen.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme	500,00 kr. per MWh
	10.505 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning	2,20 kr. per kWh

Fjernvarmeprisen er beregnet ud fra de tariffer, der var gældende ved energimærkningen.

Afhængig af el-leverandør vil den anvendte el-pris kunne variere.

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

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

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

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

FIRMA

Firmanummer 600294
CVR-nummer 29552894

Conergi
Kornblomstvej 12, 9000 Aalborg

nri@conergi.dk
tlf. 21283652

Ved energikonsulent
Niels Riis

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. 793 af 7. juli 2019 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
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

St Algade 8A og
St Algade 8B
9240 Nibe



Energistyrelsen

Gyldig fra den 18. marts 2020 til den 18. marts 2030

Energimærkningsnummer 311428825

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 3. februar 2026

Ad sagnr V 163744 Ejendom nr. 1
Ejd.matr.nr 124 Nibe Bygrunde
Beliggende st Algade 8a-C, 6b-D, 9240 Nibe

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

Udskrevet: 1. december 2025

Næste ord. ydelse pr. 01.03.2026 Kr. 47.656,73

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

* * * * * * * *

DLRs totale tilgodehavende andrager Kr. 6.524.879,27

Med venlig hilsen
DLR Kredit

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 3. februar 2026

Ad sagnr V 163744 Ejendom nr. 1
Ejd.matr.nr 124 Nibe Bygrunde
Beliggende st Algade 8a-C, 6b-D, 9240 Nibe

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

Udskrevet: 1. december 2025

1)

Lånenr.	Hovedstol	Nom.rt.	Inkonverterbar serie	Rentetilpasningslån	Kontant rente
61	3.400.000,00	*	RTlån F5-30 APR	Annuitetslån	2,4772

Seneste noterede børskurs: 94,473

Obligationsrestgæld kr. 3.607.935,35

Kontantrestgæld pr.	01.12.2025	Kr.	3.400.000,00		
Rente i 33 dage		Kr.	7.720,90		
Adm.bidrag i 33 dage		Kr.	4.051,67	Kr.	3.411.772,57
Skyldige gebyrer		Kr.	500,00	Kr.	500,00
Restancer	pr. 01.12.2025	Kr.	32.836,99		
Restancer	pr. 01.09.2025	Kr.	34.781,99		
Restancer	pr. 01.06.2025	Kr.	34.115,99	Kr.	101.734,97
				Ialt Kr.	3.514.007,54

Næste ord. ydelse pr. 01.03.2026 Kr. 32.106,99

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

* * * * * * * *

2)

Lånenr.	Hovedstol	Nom.rt.	Inkonverterbar serie	Rentetilpasningslån	Kontant rente
62	3.400.000,00	*	RTlån F5-30 APR	Annuitetslån	2,4955

Seneste noterede børskurs: 94,769

Obligationsrestgæld kr. 3.014.541,67

Kontantrestgæld pr.	01.12.2025	Kr.	2.849.973,69		
Rente i 33 dage		Kr.	6.519,44		
Adm.bidrag i 33 dage		Kr.	3.396,22	Kr.	2.859.889,35
Restancer	pr. 01.12.2025	Kr.	48.510,31		
Restancer	pr. 01.09.2025	Kr.	50.728,48		
Restancer	pr. 01.06.2025	Kr.	51.743,59	Kr.	150.982,38
				Ialt Kr.	3.010.871,73

... fortsættes på side 2

Bettina Stokvis Horsleben

Fra: Trine Corvenius Sørensen <trs@ret-raad.dk>
Sendt: 8. december 2025 09:11
Til: Bettina Stokvis Horsleben
Cc: Jeannette Würtz
Emne: SV: Tvangsauktion den 3. februar 2026 over ejendommen St. Algade 8a-8c og 6b-6d, 9240 Nibe, tilhørende Canebridte (Mit sagsnr.:510-549795 MK/bs)

Hej Bettina,

Under henvisning til nedenstående mail, repræsenterer advokat Jeannette Würtz, Murermester Nicolai Bergman ApS i nærværende sag, hvorfor al fremtidig korrespondance vedr. tvangsauktionen bedes fremsendt til undertegnede.

For god ordens skyld skal det oplyses, at det tinglyste udlæg på kr. 31.447,00 ønskes medtaget.

Med venlig hilsen / Kind regards

Ret&Råd ADVOKATER

Trine Corvenius Sørensen
Advokatsekretær

Email: trs@ret-raad.dk
Direkte: (+45) 69 16 33 03
Telefon: (+45) 69 16 33 11

Ret&Råd Dronninglund
v/Jeannette Würtz

Slotsgade 88 St.
9330 Dronninglund
www.ret-raad.dk/dronninglund
CVR.40 43 17 64

Krypteret Mail: dronninglund@ret-raad.dk Bank: 9070 163 783 4009

Når vi modtager en e-mail, registrerer vi de personoplysninger, der fremgår af e-mailen. Læs vores persondatapolitik klik HER

When we receive an e-mail we register the personal data that appears in that e-mail. Read our privacy policy HERE

Fra: Bettina Stokvis Horsleben <BS@vingaardshus.dk>
Sendt: 1. december 2025 10:50
Til: nicolajbergman@outlook.com <nicolajbergman@outlook.com>
Emne: Tvangsauktion den 3. februar 2026 over ejendommen St. Algade 8a-8c og 6b-6d, 9240 Nibe, tilhørende Canebridte (Mit sagsnr.:510-549795 MK/bs)

Til Murermester Nicolai Bergman ApS

Se venligst vedhæftede.

Venlig hilsen

Bettina Stokvis Horsleben
Juridisk sagsbehandler

D +45 46 92 92 16
@ BS@vingaardshus.dk

advokatfirmaet
vingaardshus

Advokatfirmaet Vingaardshus A/S
Vingaardsgade 22
9000 Aalborg

Att.: Bettina Stokvis Horsleben

J.nr. 4042605 - Stark Damark A/S

E-mailadresse: LBON@poulschmith.dk

Tvangsauktion over ejendommen matr.nr. 124 Nibe Bygr., beliggende St Algade 8A-C, 6B-D, tilhørende Canebridge Estate ApS, Jess Stokbro Pedersen
Langelinie 10, Storvorde

Herved afgives på vegne af Stark Danmark A/S følgende oplysninger til brug for udfærdigelse af salgsopstilling:

1. FORDRING	2. RESTGÆLD	3. RESTANCER	4. HÆFTELSER
Opgjort pr. auktionsdagen	på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	der kræves indfriet
Kr. 13.667,50	Kr.	Kr.	Kr. 13.667,50

Restgæld pr. 03./02.2026 **kr. 13.667,50**

Rentesats 2% pr. mdr.

Kan auktionskøber overtage restgælden på pantebrevet: **Ja** _____ **Nej** X

I bedes vedlægge kopi af pantebrevet eller udlægsattesten.

Ved pantebreve bedes det oplyst, om der er kautionister – og i bekræftende fald bedes kautionistens(ernes) navn, adresse og evt. e-mailadresse + tlf.nr. oplyst.

Bettina Stokvis Horsleben

Fra: LLO Servicekontor Fyn & Jylland <fynjylland@llo.dk>
Sendt: 15. december 2025 08:02
Til: Bettina Stokvis Horsleben
Emne: VS: Tvangsauktion over ejendommen St. Algade 8a-c, 6b-d, 9240 Nibe, tilhørende Canebridge Estate ApS (Mit sagsnr.:510-549795 MK/bs)

Til advokatfirmaet Vingaardshus A/S

Tak for jeres henvendelse.

Vi har ikke aktuelt kendskab til at der består krav fra tidligere lejere i ejendommen.

Med venlig hilsen

LLO
LEJERNES LANDSORGANISATION

Rikke Jepsen

LLO - Servicekontor Fyn & Jylland
Servicekontoret i Aarhus
Tage-Hansens Gade 27B, kl.
8000 Aarhus C

E-mail: fynjylland@llo.dk
Telefon: 33860920 (tirsdage 10-12 og torsdage 14-16)
CVR: 31421713

LLOs persondatapolitik findes her: https://llo.dk/persondatapolitik/

Kontoret holder ferielukket i perioden 22. december 2025-1. januar 2026 (begge dage inkl.)

Tilmeld dig LLO's Nyhedsbrev

Få ny viden og skarpe nyheder på llo.dk og vi-lejere.dk

IUT World Conference 2026 in Malmö and Copenhagen
A Century of Tenants – A Future for Rights and Affordability

Følg os her

Bettina Stokvis Horsleben

Fra: Juridisk Kontor BF <bfjuridisk@aalborg.dk>
Sendt: 2. december 2025 12:40
Til: Bettina Stokvis Horsleben
Emne: SV: Tvangsauktion den 3. februar 2025 over ejendommen St. Algade 8a-8c og 6b (Mit sagsnr.:510-549795 MK/bs)

02.12.2025
Att.: Advokatfirmaet Vingaardshus A/S v/Bettina Stokvis Horsleben

Som svar på jeres henvendelse af 01.12.2025 kan det oplyses, at der ved Huslejenævnet i Aalborg Kommune ikke er verserende sager vedrørende boligen ejendommen St. Algade 8a-8c og 6b.

Venlig hilsen

Ditte Westmark Dalsfledt
Jurist

Juridisk Kontor
Økonomi og Erhverv
Boulevarden 13
9000 Aalborg
Tlf. 9931 1742

www.aalborg.dk
facebook.com/aalborgkommune
www.linkedin.com/company/aalborg-kommune/

Aalborg Kommune

Kommunen må efter reglerne i databeskyttelseslovgivningen kun kommunikere om fortrolige og følsomme oplysninger via sikker kommunikation. Hvis du giver os personoplysninger, bliver de registreret. Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på www.aalborg.dk/gdpr

Fra: Bettina Stokvis Horsleben <BS@vingaardshus.dk>
Sendt: 1. december 2025 10:35
Til: Annelise By Larsen <ala@aalborg.dk>
Emne: Tvangsauktion den 3. februar 2025 over ejendommen St. Algade 8a-8c og 6b (Mit sagsnr.:510-549795 MK/bs)

LEJKA

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr.: 3005-2638-1515

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.

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

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.

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: St. Algade 8, A — By: 9240 Nibe

Udlejeren: Navn: Canebridge Estate Aps
CVR-nr/reg. nr.: 41935545

Adresse: Langelinie 10, 9280 Storvorde

Lejeren: Navn: Anja og Michael Bagger
Adresse: [illegible]

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 106 m², der består af 4 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0 m²

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

☐ Fællesvaskeri ☒ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.:
☒ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☒ Andet: 1 Privat parkeringsplads i gården

---

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 01-06-2021 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren 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 80.400,00 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 6.700,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	700,00 kr.
A conto vandbidrag	200,00 kr.
A conto elbidrag	kr.
A conto kølingsbidrag	0,00 kr.
Antennebidrag	kr.
Internetbidrag	kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	kr.
Andet:	kr.
Andet:	kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	7.600,00 kr.

Skatter og afgifter:
I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01-06-2021
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens konto nr. _____ - _____ i (pengeinstitut): _____
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 01-06-2021 betaler lejeren et depositum på 20.100,00 kr.
svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 01-06-2021 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje
svarende til 1 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 01-06-2021 betaler lejeren i alt 26.800,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	6.700,00 kr.
Leje m.v. for perioden: _____ til _____	kr.
Depositum	20.100,00 kr.
_____	kr.
_____	kr.
_____	kr.
I alt	26.800,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01-06-2021

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☒ fjernvarme/naturgas ☐ centralvarme med olie ☐ el til opvarmning ☐ andet: _____	☒ Ja ☐ Nej
	Varmeregnskabsåret begynder den 01-01	
	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☐ el ☐ gas ☐ olie/petroleum ☐ fjernvarme/naturgas ☐ andet: _____	☐ Ja ☒ Nej
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 01-01	
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.	

This document has esignatur Agreement-ID: 80438c65ffRw242412417

§ 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)

☒ Komfur	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet: _____
☒ Køleskab	☒ Vaskemaskine	☒ Elpaneler, antal:	☐ Andet: _____
☒ Fryser	☒ Tørretumbler	☒ Vandvarmere, antal:	☐ 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.

Der er aftalt med lejerne at de nuværende husdyr er tilladt i lejemålet. Der er aftalt med lejerne at de besparer 200kr pr. måned på huslejen, under den betingelse at gårdens græsareal holdes nede i anstændig og brugbar højde. Udlejer har udleveret en plæneklipper, og udgifter hertil forefalder udlejer. (OBS: De 200kr er fratrukket fra lejekontrakten - Den oprindelige leje = 6900)

§ 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 lejeren 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).

Det er aftalt mellem parterne, at LEJKA ApS, cvr-nr. 41354755, opbevarer det fulde depositum og den samlede forudbetalte husleje for hele lejeperioden i henhold til de forretningsbetingelser, som fremgår af www.lejka.dk/forretningsbetingelser.

Depositum og forudbetalt husleje skal betales til reg. og kontonr. 2355 - 6294835561 i Nordea Bank A/S.

Den månedlige husleje skal betales til reg. og kontonr. 2355 - 6295702573, hvis parterne ønsker at bruge LEJKAs huslejeregistreringsmodul.

Lejer og udlejer aftaler, at parterne kommunikerer ved hjælp af elektronisk og digital kommunikation og via platformen LEJKA.dk, hvor der ligger information om lejeforholdet, herunder vil eventuelle synsrapporter i forbindelse med flyttesyn blive udleveret via e-mail. Lejer skal derfor medbringe en telefon eller anden enhed, hvorfra det er muligt at læse e-mails og kvittere for modtagelsen af synsrapporter.

§ 11 SÆRLIGE VILKÅR Tillæg til lejekontrakt Mellem udlejer CaneBridge Estate ApS og lejer
Fravigelser: Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. De i § 11 anførte vilkår indeholder fravigelser fra lejelovgivningen, der giver lejer færre rettigheder og/eller større forpligtelser jf. LL § 5. Iht. lejelovgivningen skal disse vilkår fremhæves for lejer. Da lejekontrakten for beboelse typeformular A, 9. udgave, ikke giver mulighed for fremhævelse, er vilkårene i en enslydende § 11, med fremhævelse med kursivskrift af fravigelser, vedhæftet som Bilag A Bilag A er en integreret del af lejekontrakten og skal underskrives sammen med denne.

A – Kontraktens underskrift, mv. Efter lejers underskrift fremsendes kopi af lejekontrakt med vejledning til lejer. Udgifter til dørskilt betales af lejer.

B – Fravigelse af boligreguleringslovens §§ 5 – 14 m.v. Lejligheden er beliggende i en ejendom, som er taget i brug efter 31.12 1991. Lejemålet er dermed omfattet af Lejeloven § 53, stk. 3 Parterne har herefter aftalt, at reglerne i Lejeloven §§ 47 – 49 og reglerne i Boligreguleringsloven §§ 5-10, 11, stk. 2 og 3 og 12- 14 ikke er gældende lejeaftale.

C – Lejeforhøjelser Lejeforhøjelse kan kræves af udlejer ved pristalsregulering af den til enhver tid gældende leje, jf. Lejeloven § 53, stk. 6. Pristalsregulering på grundlag af netto-prisindekset for oktober måned forud for virkningstidspunktet (A) sammenholdt med nettopris-indekset for oktober måned ved den senest foretagne pristalsregulering (B) efter følgende formel: gældende leje x A = ny leje B Regulering finder sted første gang med virkning fra 1. januar 2022 på grundlag af forhøjelsen i nettoprisindekset fra 3 måneder forud for lejemålets begyndelse til 1. oktober, og herefter hver 1. januar. Pristalsregulering skal ikke varsles men gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse til lejer herom

D – El, vand og varme Der er særskilt el-, vand- og varmemålere i lejligheden. Forbrug af el afregnes direkte med forsyningsselskabet. Forbrug af vand og varme afregnes gennem udlejer/administrator årligt jf. Lejelovens bestemmelser. Udgifter til aflæsning af el, vand og varme ved fraflytning afholdes af lejer

F – Overlevering af det lejede og inventar i lejemålet Der er ved lejemålets begyndelse udarbejdet en indflytningsrapport, hvori det lejedes stand er beskrevet, jf. Lejeloven § 9, stk. 2 og hvilket inventar ved indflytning.

This document has esignatur Agreement-ID: 80438c65fRw242412417

E – Ændringer og retablering Såfremt lejer i overensstemmelse med lejelovens §§ 28–29 foretager ændringer (bygningsmæssig i lejemålet, som skal retableres ved fraflytning, kan udlejer forud for arbejdernes udførelse forlange et passende depositum til sikkerhed for, at retablering foretages.

F – Indvendig vedligeholdelse mv. Lejer har den fulde indvendige vedligeholdelse og har således pligt til at holde det lejede i go vedligeholdelsesmæssig stand. I henhold til lejeloven § 21, stk. 2 omfatter Lejers vedligeholdelsespligt hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve. Lejemålet må kun males i lyse, neutrale farver. Der må ikke bores i vinyl eller fliser i badeværelset. Gulve og dørtrin i træ skal vedligeholdes, så ofte det er på krævet og således, at de altid fremstår ensartede. I øvrigt skal gulve vedligeholdes som påkrævet for den aktuelle belægning. Lejer må ikke selv foretage afslibning af gulve. Såfrem der i lejligheden ved fraflytningen forefindes hårde hvidevarer, som ikke er anført i kontrakten, tilhører disse ikke udlejer og udleje hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

G – Ordensbestemmelser Husordensreglement er vedlagt nærværende lejekontrakt - Bilag B. Lejer skal sammen med ejendommens øvrige beboere overholde det for ejendommen til enhver tid gældende reglement. Lejemålet skal stedse fremtræd ryddeliggjort. Der må ikke opsættes parabolantenner. Der må ikke holdes husdyr i det lejede, heller ikke hvad der kan betegnes som selskabsdyr som f.eks. katte, krybdyr, padder mv.

H – Folkeregister og fremleje Lejer skal være tilmeldt folkeregisteret på adressen.

I – Regulering af depositum og forudbetalt leje Ved fremtidige lejeændringer vil depositum og forudbetalt leje blive reguleret således, at depositum til enhver tid svarer til 3 måneders leje og forudbetalt leje til enhver tid svarer til 1 måneds leje. Deposita og forudbestemt leje reguleres således, at der altid henstår hhv. 3 og 1 måneds leje.

K – Fraflytning Lejemålet er fra udlejers side leveret til lejer i den stand der er beskrevet i indflytningsrapporten. Ved lejemålets ophør skal lejemålet afleveres af lejer istandsat og uden mangler af nogen art. Lejer har pligt til at fraflytte det lejede senest 14 arbejdsdage før lejemålets ophør, men skal betale leje m.v. for tiden indtil lejemålets ophør. Senest 14 arbejdsdage inden lejemålets ophør afholdes et flyttesyn, hvor lejer har pligt til at være til stede, og hvor det lejede gennemgås og besigtiges samme med udlejers repræsentant. Kommer lejer ikke til stede, lægges den af udlejer foretagne gennemgang og den af udlejer udarbejdede fraflytningsrapport til grund for lejers forpligtelser ved fraflytning. Lejemålet skal ved flyttesynets gennemførelse være ryddet for alt lejer tilhørende inventar, og skal være rengjort. Alle arbejder i forbindelse med det lejedes istandsættelse ved ophør forestås og gennemføres af udlejer i den anførte periode på 14 arbejdsdage fra lejers fraflytning til lejemålets ophør. Arbejdet ska udføres af momsregistrerede håndværkere. Arbejdet udføres for lejers regning og omfatter tillige rengøring efter håndværkerne. Såfremt lejer ikke fraflytter det lejede 14 arbejdsdage før lejemålets ophør som anført, er lejer erstatningsansvarlig for det tab, herunder lejetab, udlejer lider herved. Såfremt der findes, mangler ved lejemålet, som lejer ikke vil anerkende, og sagen må afgøres af Huslejenævnet eller Boligretten, hæfter lejer for det lejetab, der følger af, at udlejer er afskåret fra at genudleje før beviset, er sikret. Dette gælder dog kun, hvis Huslejenævnets eller Boligrettens afgørelse giver udlejer helt eller delvis medhold.

L - Indflytning i nyopført ejendom Adgang 1 og 5 års gennemgang. Lejer skal give udlejer og udlejers entreprenører adgang til det lejede i forbindelse med 1 og 5 års gennemgang og stille det lejede til rådighed for entreprenørens afhjælpning af eventuelle mangler.

Q – Husorden og beboermappe Lejer har ved underskrift af nærværende kontrakt modtaget kopi af husorden - Bilag B. Beboermappe ligger i lejligheden.

Fraflytning 14 dage før
Lejemålet skal fraflyttes senest 14 dage før lejemålets ophør, således at lejemålet kan blive sat i stand. Lejer betaler leje i istandsættelsesperioden, dog maksimalt 14 dage.

Gebyr for aflæsninger
Fraflytter lejer i regnskabsperioden - i hvilken forbindelse der skal ske flytteaflæsning af varme, vand og el - opkræves gebyrer herfor hos lejer i henhold til forsyningsselskabernes gældende takser.

El-tilmelding
Udlejer leverer ikke el til lejemålet. Derfor skal lejer tilmelde sig på adressen hos et elselskab. Lejer skal tilmelde sig som forbruge senest 3 hverdage inden indflytning og tilsvarende skal lejer senest 3 hverdage efter fraflytning at afmelde sig.

Indflytningssyn

§ 12. Underskrift

Dato: 30-05-2021

Som udlejer

Dato: 30-05-2021

Michael Bagger

Som lejer

BILAG
Vejledning juni 2015
til typeformular A,
9. udgave, af 1. juli 2015.

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser 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 kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af lej lovens § 5. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

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

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

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

Denne vejledning er udarbejdet i juni 2015. Opmærksomh den henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkel 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 lejeren 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 lejeren 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 uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, 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 udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

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

Lejeren 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 lejeren 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.

Udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren 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. Tillejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

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

Lejeren kan med 1 måneds varsel opsige 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 udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige 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 udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse.
Lejeaftalen kan af udlejeren 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 udlejeren, når udlejeren 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 opsige 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 udlejeren kan opsige 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 udlejeren 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 tidbegrænsning, 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 indføjes 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 udlejeren 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 indføjes 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-ejendomme", 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 lejens 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 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 tofamilieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastættes 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 80439e65fRw2424124 17

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 bestående 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 indføjes 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 indføjes 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 indføjes 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 pengeydelser.
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 80438c65fRw242412417

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

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

Forudbetalt leje.
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren 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 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 c lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejer på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmeford lingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af va meudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kr ve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal fin sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtag de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 månede leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rate

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for bå vand-, varme-, el- og kølingsregnskaber, at det for meget b talte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fr drag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejere ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regn skabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte fristei kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejere har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for me get betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el ti lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørg 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 lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren 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 lejeren 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 lejeren 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 lejeren 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 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 fornøden 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 indføjes 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 80438c65ffrw242412417

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

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

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

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

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

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

Beboerrepræsentation.
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige 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.

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

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

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

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

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

This document has esignatur Agreement-ID: 80438c65fRw242412417

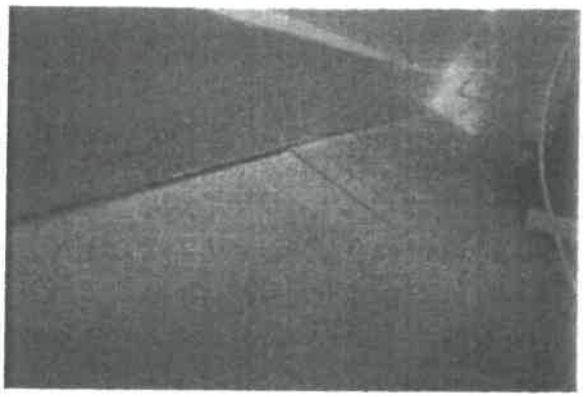
Afkast.
Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 4, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

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.

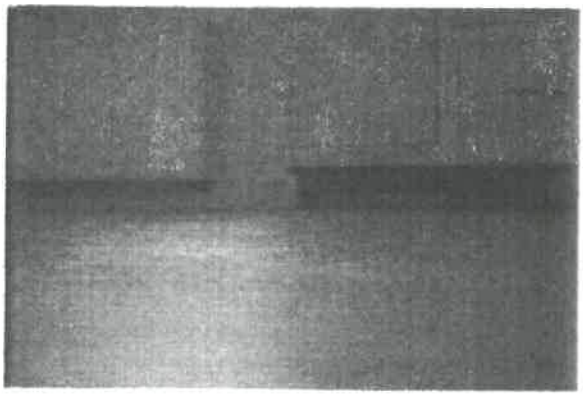
Regulering efter nettoprisindeks.
For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning o
regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidi
regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udl
jeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal d
fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindek
Af lejelovens § 4, stk. 8, fremgår, hvilke oplysninger der næ
mere skal angives i kontrakten.

Fri lejefastsættelse.
Der henvises til afsnittet i vejledningens pkt. 3 herom. Af leje
lovens §§ 53, stk. 3-5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmer
skal angives i kontrakten,

Lejlighedssyn af St. Algade 8A. 9240 Nibe.
Søndag. 13.06-2021

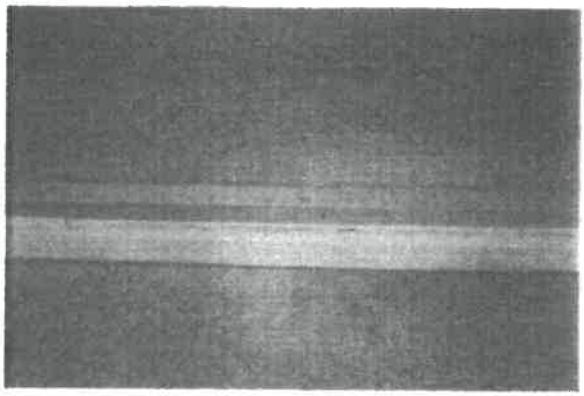


Gulv er lettere flækket ved stuedelen, ved væggen indtil naboen.

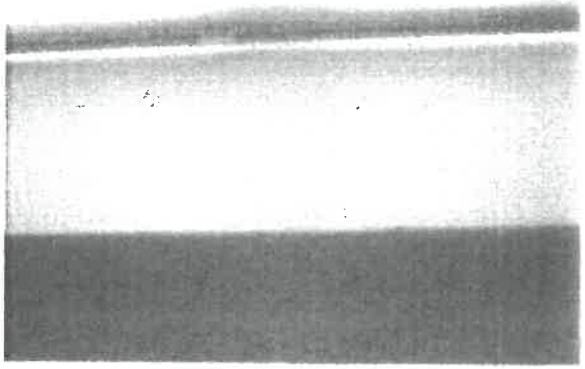


Gulvet har løsnet sig fra fundament, hvor der er kommet en bule, som kan mærkes når man går på det, samt høre. Dette er lige ved køkkenøen.

Der er ligeledes meget knirkelyd fra gulvet ved håndvasken i køkkenet.



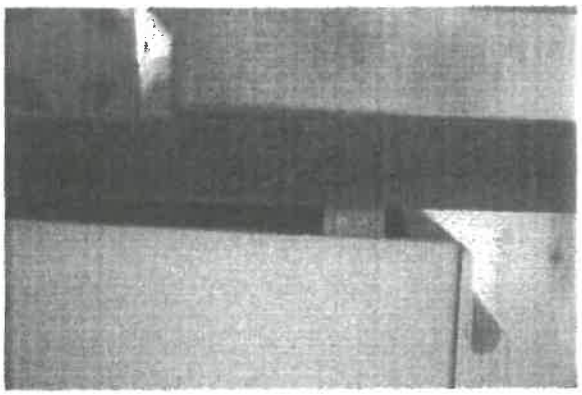
Ved trin fra indgangen til mellemgang, er der en del ridser på den metalskinne der er på trinnet



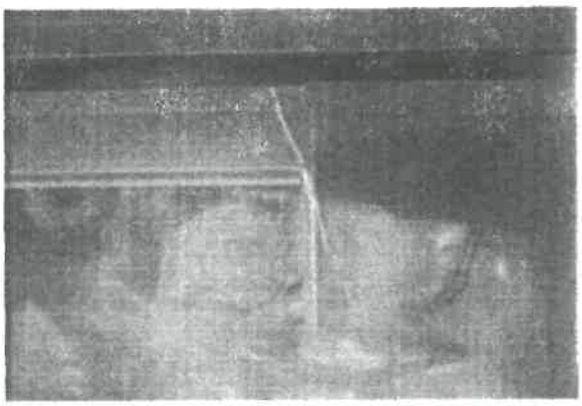
Der er to hakker i den midterste vindueskarm i stuen.

Michael og Anja Bagger.

Lejlighedssyn af St. Algade 8A. 9240 Nibe.
Søndag. 13.06-2021



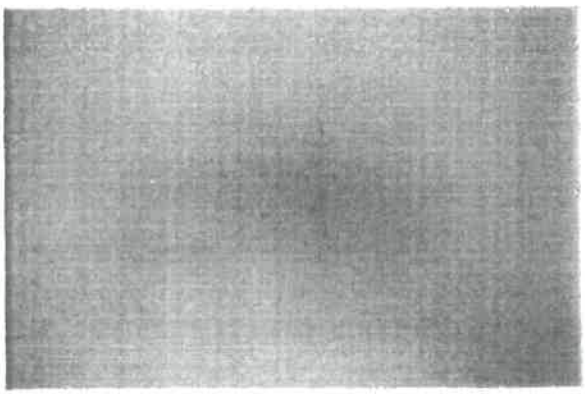
Bordpladen ved køkkenøen, kan løftes, men sidder ok.



Skuffe i fryseren er flækket, men kan stadig bruges.

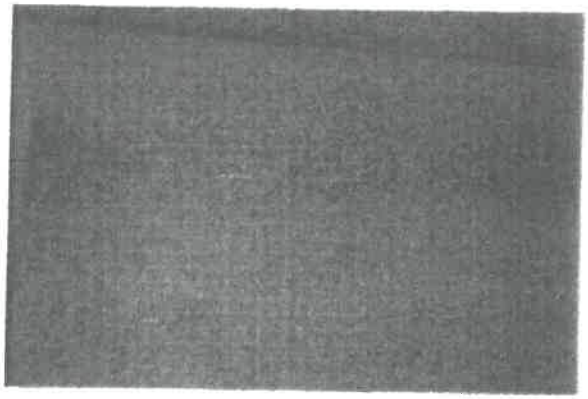


Skabet inde på kontorværelset, med indgang ved mellemgang.



Der er en revne i væggen i stuen, der vender ind mod værelset.

Michael og Anja Bagger.



Revne i væggen ved vindue/loft i indgangen.

OBS Maling ved Køkken & Badværelse, maling syger af ved køkken under rengøring.

Udlejers underskrift

Lejeres underskrift

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: oov2586

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.

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

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.

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: St Algade 8B By: 9240 Nibe

Udlejeren:
Navn: Canebridge Estate ApS
CVR-nr./reg.nr.: 41935545

Adresse: Langelinie 10
9280 Storvorde
Telefon: E-mail:

Lejeren:
Navn: Anette Fournais

Adresse:
Telefon: E-mail:

Areal:
Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 79.0 m², der består af 3 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m².

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

☐ Fællesvaskeri ☒ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.: _____
☒ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____
☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01.12.2025 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejeren 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 81.600,00 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør 6.800,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	300,00 kr.
A conto vandbidrag	200,00 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:	7.300,00 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. 01.01.2025
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ⊗ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. ____ - ____ i (pengeinstitut): Danske Bank
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.
○ Lejen m.v. betales via Betalingsservice.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 01.12.2025 betaler lejeren et depositum på 21.900,00 kr. svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 01.12.2025 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på 0,00 kr. svarende til ____ måneders leje (højst svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 01.12.2025 betaler lejeren i alt 29.200,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	0,00 kr.
Leje m.v. for perioden: 01.12.2025 til 31.12.2025	7.300,00 kr.
Depositum	21.900,00 kr.
	kr.
	kr.
	kr.
I alt	29.200,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.01.2026.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:

Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) — Ø Ja O Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- ☒ Fjernvarme/naturgas
- ☐ Centralvarme med olie
- ☐ El til opvarmning
- ☐ Andet: _____
- ☐ Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1.

  Varmeregnskabsåret begynder den _____
- ☒ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.).

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

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- ☐ El
- ☐ Gas
- ☐ Olie/petroleum
- ☐ Fjernvarme/naturgas
- ☐ Andet: _____

Vand:

Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) — Ø Ja O Nej

Hvis ja:

- O Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
  Vandregnskabsåret begynder den _____
- Ø 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) — O Ja Ø Nej

Hvis ja:

- O Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
  Elregnskabsåret begynder den _____
- O Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.

Køling:

Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) — O Ja Ø Nej

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

Kølingsregnskabsåret begynder den _____

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

Fællesantenne:

Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) — O Ja Ø Nej

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

Internet:

Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) — O Ja Ø Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejers fraflytning, påhviler det den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn.

Udlejer udlejeren mere end én beboelseslejlighed? — Ø Ja O Nej

Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn? — Ø Ja O Nej

Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn? — Ø Ja O Nej

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 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)
O Udlejeren Ø ***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: 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)

☒ Komfur	☒ Køle-/fryseskab	☒ Tørretumbler	☐ Andet: _____
☐ Køleskab	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet: _____
☐ Fryser	☒ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet: _____

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

Beboerrepræsentation:
Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x) O Ja Ø Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x) Ø Ja O Nej

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

_____

Husorden: Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x) O Ja Ø 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 lejeren 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 (§ 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 lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje Ø Ja O Nej

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

Lejeaftalen vedrører en beboelseslejlighed, der er beliggende i lokaler, som den 31. december 1991 eller forinden denne dato udelukkende benytteded til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål, jf lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2.

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

O Ja Ø Nej

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

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering 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:

Indskud betales til udlejer efter aftale pr. sms. Dette er indforstået med både lejer og udlejer

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: _____ Dato: _____

_____ _____

Som udlejer Som lejer

_____ _____

Som udlejer Som lejer

BILAG
Vejledning august 2022
til typeformular A,
10. udgave, af 1. september 2022.

VEJLEDNING for beboelse

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

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

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

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

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

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

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af § 14 i lov om leje. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

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

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

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

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

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

ID: 32b5f567-c6bb-4843-9807-ab1ed166f06a Page: 9/16

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 lejeren 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 lejeren har efter lejelovgivningen.

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

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, 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 udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

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

Lejeren 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 lejeren 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.

Udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

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

2. Til lejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

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

Lejeren kan med 1 måneds varsel opsige 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 udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige 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 udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse.
Lejeaftalen kan af udlejeren 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 udlejeren, når udlejeren 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 opsige lejeren 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 udlejeren kan opsige lejeaftalen.

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

ID: 32b5f567-c6bb-4843-9807-ab1ed166f06a Page: 10/16

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren 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 udlejeren 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 indføjes 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 udlejeren 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.

ID: 32b5f567-c6bb-4843-9807-ab1ed166f06a Page: 11/16

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 indføjes 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 indføjes 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 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 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 pengeydelser.
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, 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.

ID: 32b5f567-c6bb-4843-9807-ab1ed166f06a Page: 12/16

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 lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

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

Forudbetalt leje.
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til lejeforholdet 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 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.

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 varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, 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 lejeren 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 lejeren, 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 lejeren 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 lejeren 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 lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren 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 lejeren 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 lejeren 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 lejeren til deltagelse i indflytningssynet.

ID: 32b5f567-c6bb-4843-9807-ab1ed166f06a Page: 13/16

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 indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

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

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

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

ID: 32b5f567-c6bb-4843-9807-ab1ed166f06a Page: 14/16

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

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

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

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

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

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

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

Beboerrepræsentation.
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige 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.

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

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

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bettina Stokvis Horsleben

Fra:	Annette F <
Sendt:	2. december 2025 10:36
Til:	Bettina Stokvis Horsleben
Emne:	Vedr. Sagsnr 510-549795
Vedhæftede filer:	Lejekontrakt St Algade 8B, 9240 Nibe, DK - Anette Fournais.pdf

Kære
Bettina Stykvis Horsleben.

Hermed fremsendes lejekontrakt for
St. Algade 8 b. 9240 Nibe

Iflg aftale med Kamilla, har jeg indbetalt 10.000 kr i Depositum 1/12.2025

Venlig hilsen
Annette Fournais

Sendt fra Outlook til Android

Bettina Stokvis Horsleben

Fra: Annette F
Sendt: 2. december 2025 12:58
Til: Bettina Stokvis Horsleben
Emne: Re: Vedr. Sagsnr 510-549795

Hej Bettina.

Jeg skal nok sørge for at være hjemme.

Min aftale med Kamilla er at afdrage det sidste af indskuddet med 300 kr om mrd.

Mvh.
Annette Fournais

Sendt fra Outlook til Android

From: Bettina Stokvis Horsleben <BS@vingaardshus.dk>
Sent: Tuesday, December 2, 2025 12:42:25 PM
To:
Subject: SV: Vedr. Sagsnr 510-549795

Hej Annette

Se venligst vedhæftede brev om besigtigelse.

Venlig hilsen

Bettina Stokvis Horsleben
Juridisk sagsbehandler

D +45 46 92 92 16
@ BS@vingaardshus.dk

advokatfirmaet
vingaardshus

Advokatfirmaet Vingaardshus A/S, CVR nr. 19 23 21 07
Vingårdsgade 22, 9000 Aalborg, +45 46 92 92 00
Silovej 8, 8. sal, 9900 Frederikshavn, + 45 46 92 92 92

Du kan læse om, hvordan vi behandler dine personoplysninger her.

Denne e-mail kan indeholde fortrolige oplysninger. E-mailen er kun bestemt for den anførte modtager. Hvis De ved en fejl har modtaget denne e-mail, bedes De derfor straks returnere denne til afsenderen og herefter slette e-mailen. Enhver distribuering, kopiering, offentliggørelse eller brug af denne e-mail eller dens indhold er strengt forbudt.

Fra: Annette F
Sendt: 2. december 2025 10:36
Til: Bettina Stokvis Horsleben <BS@vingaardshus.dk>
Emne: Vedr. Sagsnr 510-549795

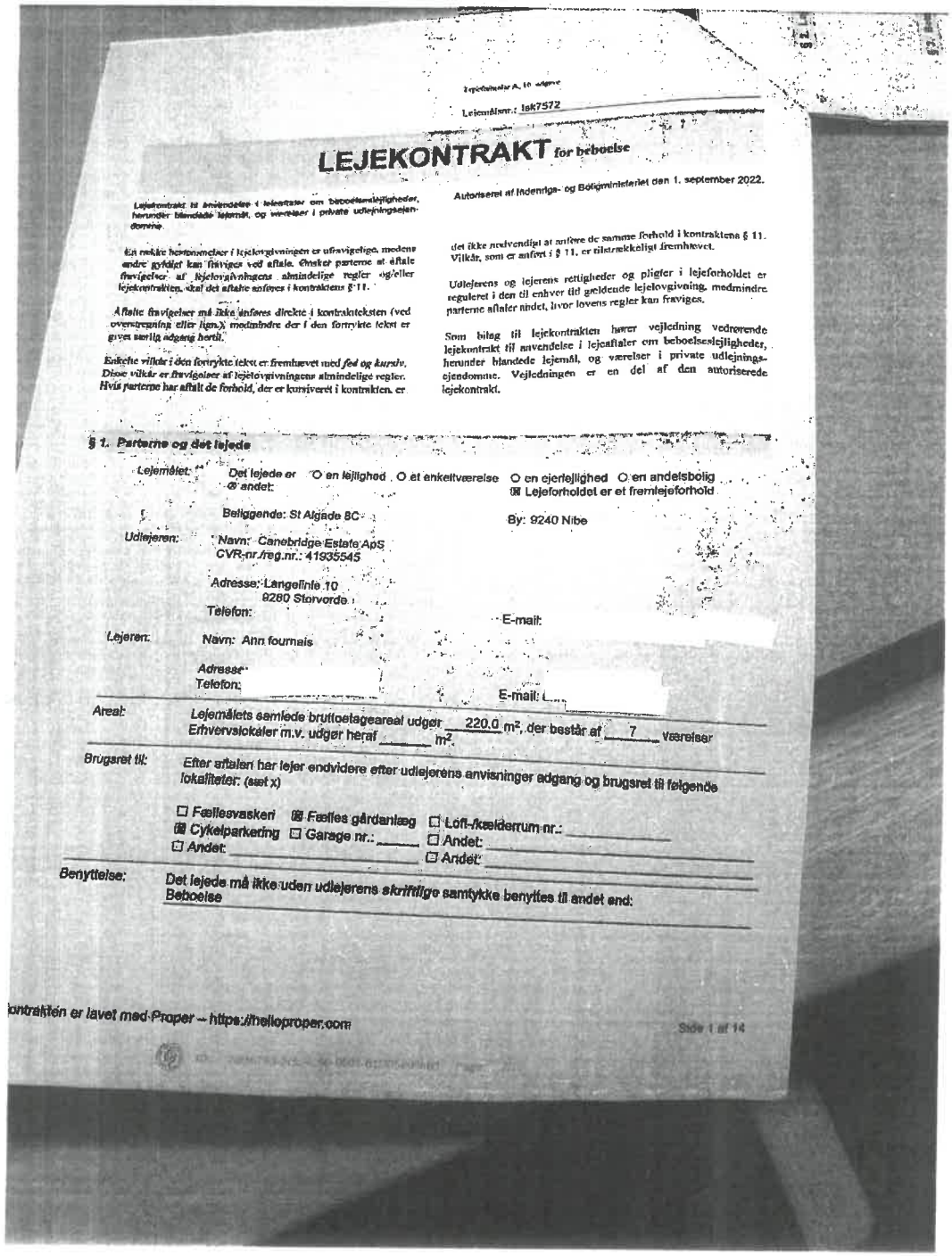
Kære
Bettina Stykvis Horsleben.

Hermed fremsendes lejekontrakt for
St. Algade 8 b. 9240 Nibe

Iflg aftale med Kamilla, har jeg indbetalt 10.000 kr i Depositum 1/12.2025

Venlig hilsen
Annette Fournais

Sendt fra Outlook til Android



Lejemålsnr.: lak7572

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

Ikke rettidige henstandsmeldinger i lejeforholdet er ufravigelige, medens andre gyldigt kan fraviges ved aftale. Ønsket parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontraktens, 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 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 det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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.

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: St Algade 8C By: 9240 Nibe

Udlejeren: Navn: Canebridge Estate ApS
CVR-nr./reg.nr.: 41935545

Adresse: Langelinie 10
9260 Storvorde
Telefon: E-mail:

Lejeren: Navn: Ann fournais

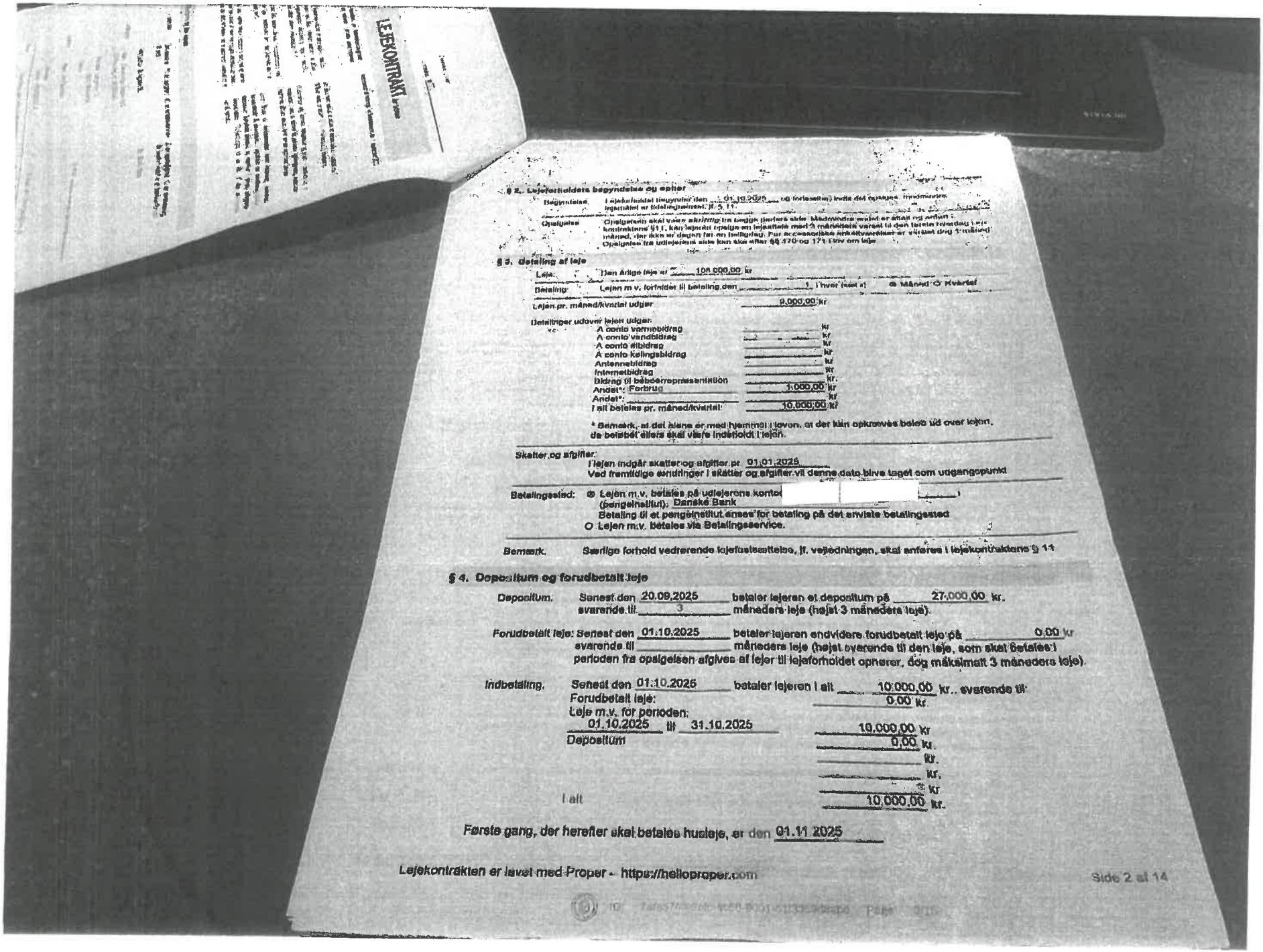
Adresse:
Telefon: E-mail:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udger 220.0 m², der består af 7 værelser
Erhvervslokaler m.v. udger heraf _____ m².

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

☐ Fællesvasken ☒ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.: _____
☒ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____
☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

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



LEJEKONTRAKT

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: I ejerboligen begynder den 01.10.2025 og forløber indtil det lejede fremvises ingenmand er fastlejeperiode, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren opsige en ejerbolig med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For ejerboligen gældende opsigelsesvarsel er vedlagt dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 170 og 173 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 108.000,00 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør 9.000,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	kr.
A conto vandbidrag	kr.
A conto elbidrag	kr.
A conto kølingsbidrag	kr.
Antennebidrag	kr.
Internetbidrag	kr.
Bidrag til bådeoprapsentation	kr.
Andet*: Forbrug	1.000,00 kr.
Andet*:	kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	10.000,00 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. 01.01.2025
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens konto [redacted] (pengeinstitut): Danske Bank
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted
☐ Lejen m.v. betales via Betalingsservice.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

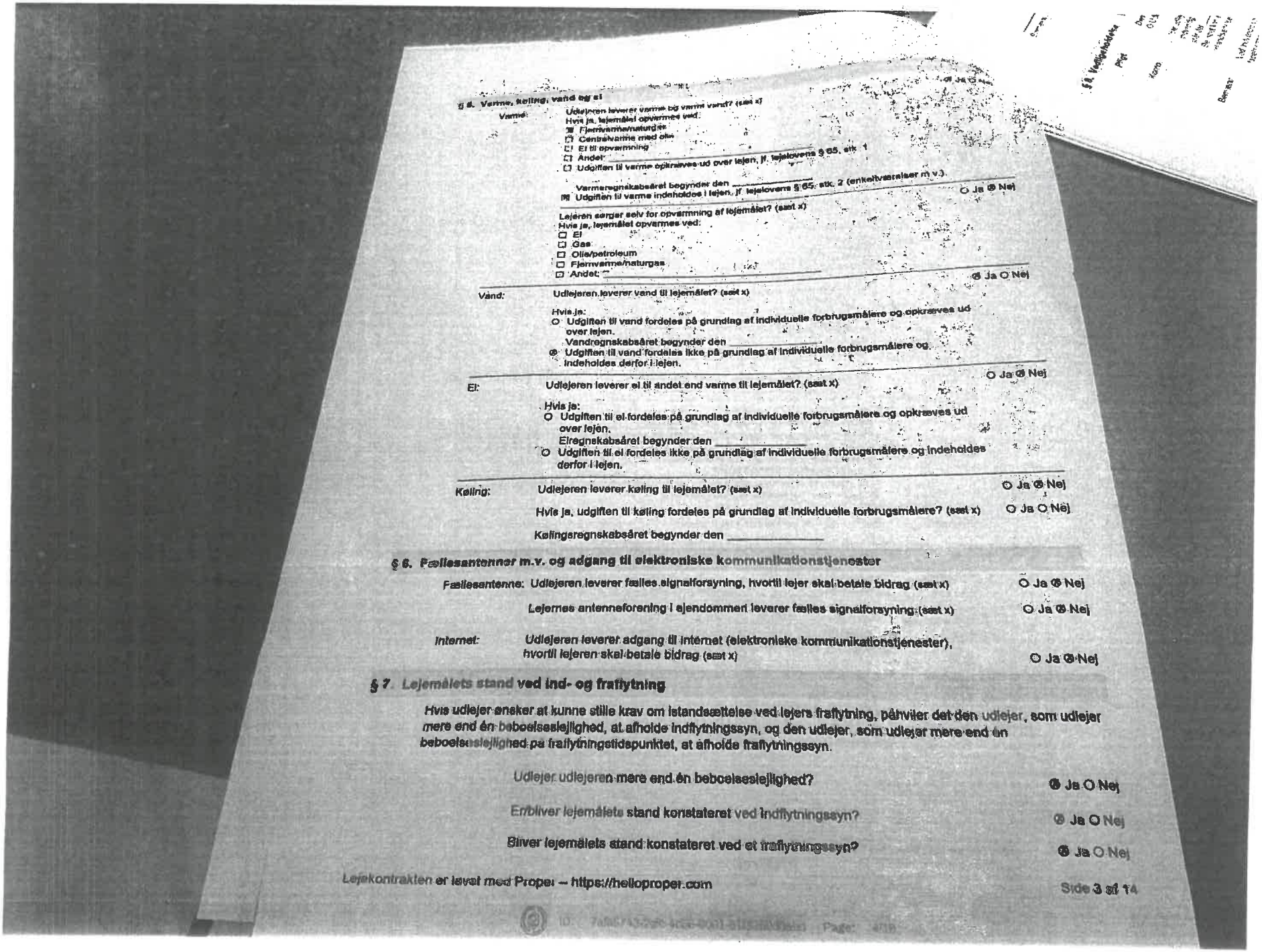
Depositum. Senest den 20.09.2025 betaler lejeren et depositum på 27.000,00 kr. svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 01.10.2025 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på 0,00 kr. svarende til måneders leje (højst svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Indbetaling. Senest den 01.10.2025 betaler lejeren i alt 10.000,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	0,00 kr.
Leje m.v. for perioden:	
01.10.2025 til 31.10.2025	10.000,00 kr.
Depositum	0,00 kr.
	kr.
	kr.
	kr.
I alt	10.000,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.11.2025



§ 6. 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: _____

☐ Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1

Varmeregnskabsåret begynder den _____

☒ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.) ○ Ja ☒ Nej

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

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

Hvis ja:
○ Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
Vandregnskabsåret begynder den _____
☒ Udgiften til vand fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.

El: Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ○ Ja ☒ Nej

Hvis ja:
○ Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
Elregnskabsåret begynder den _____
○ Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.

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

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

Kølingsregnskabsåret begynder den _____

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

Fællesantenne: Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) ○ Ja ☒ Nej

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

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

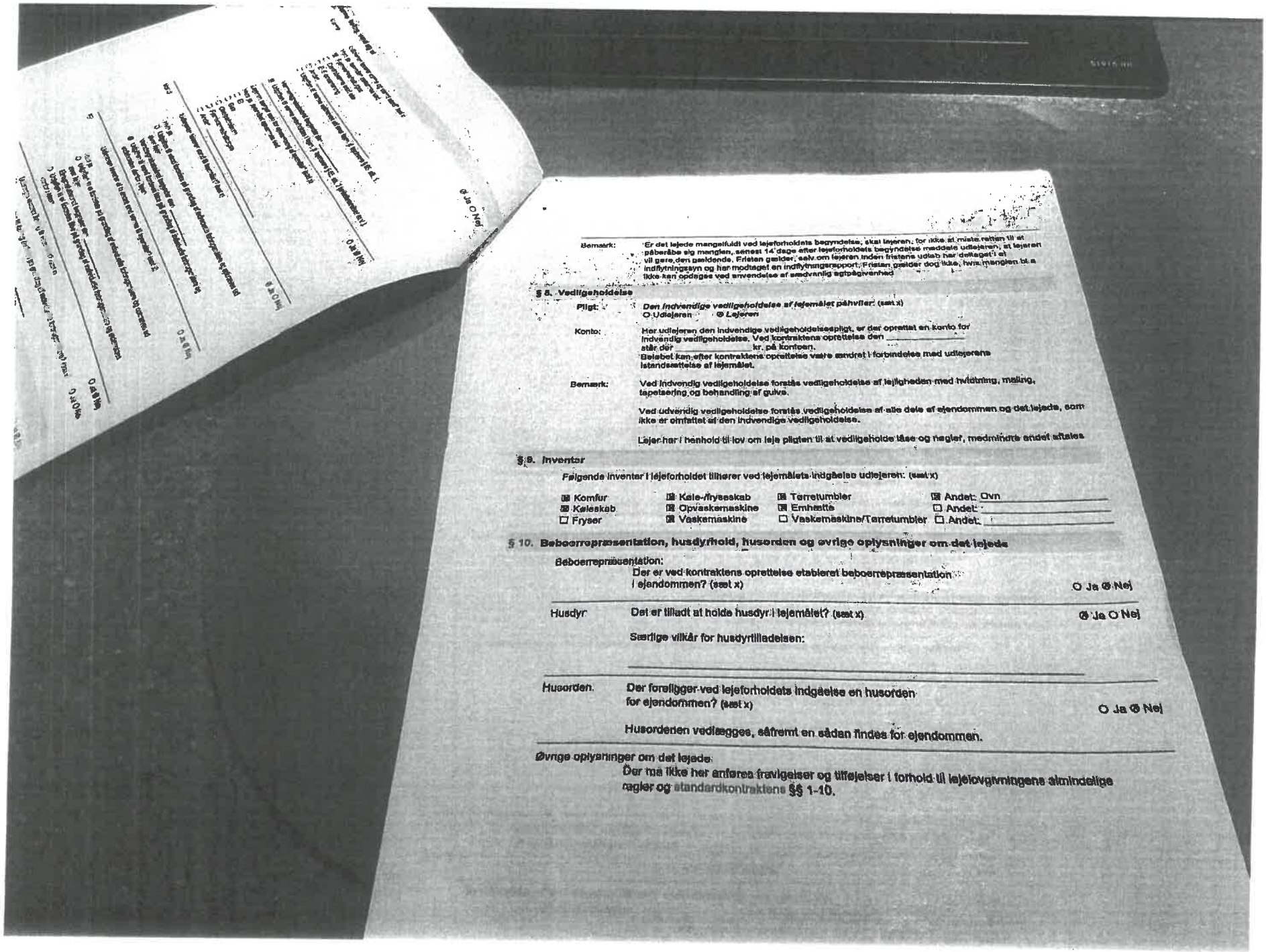
§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejers fraflytning, påhviler det den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn.

Udlejer udlejeren mere end én beboelseslejlighed? ☒ Ja ○ Nej

Er lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn? ☒ Ja ○ Nej

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



Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren, for ikke at miste retten til at påberåbe sig mangler, senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse 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 mangelen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed

§ 8. Vedligeholdelse

Pligt: *Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:* (sæt x)
○ Udlejeren ◉ *Lejeren*

Konto: Her 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: 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 tåse og nagler, medmindre andet aftales.

§ 9. Inventar

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

☒ Komfur	☒ Køle-/fryseskab	☒ Tørretumbler	☒ Andet: Ovn
☒ Køleskab	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet:
☐ Fryser	☒ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet:

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

Beboerrepræsentation: Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x) ○ Ja ◉ Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x) ◉ Ja ○ Nej

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Husorden: Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x) ○ Ja ◉ Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:
Der må ikke her anføres fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

LEJER

LEJEKONTRAKT for beboelse

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er en lejlighed
Beliggende: StAlgade 6.B By: 9240 Nibe

Udlejeren: Navn:
Canebrigde Estate
Adresse: Langelinie 10, 9280 Storvorde
Telefon: 27171006

Lejeren: Navn: EGON HOSTRUP

Adresse:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør m², der består af 3 værelser Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 88m²

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: PARKERING

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den og fortsætter ☒ indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren 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 94.800 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. I hver (sæt x) ☒ Måned ○ *Kvartal*

Lejen pr. måned udgør:	7200kr.
Betalinger udover lejen udgør:	
A conto varmebidrag	400 kr.
A conto vandbidrag	300kr.
alt betales pr. måned:	7900 kr.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 1/12-23 betaler lejeren et depositum på 23.700kr.svarende til 3 måneders leje.

Forudbetalt leje: Senest den 1/12-23 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje svarende til 1 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: ☒ 7.900kr.

Leje	
Depositum	23.700kr.
I alt	31.600kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1/1 -2024

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ☒ Ja ○ Nej

☒ 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 mangien 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 mangien bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

§ 8. Vedligeholdelse

Pligt: *Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:* (sæt x)
☒ Udlejeren ○ *Lejeren*

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)

☒ Komfur	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet: _____
☒ Køleskab	☒ Vaskemaskine	☐ Elpaneler, antal:	☐ Andet: _____
☒ Fryser	☒ Tørretumbler	☒ Vandvarmere, antal:	☐ 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.

§ 12. Underskrift

Dato: 1/11-2023

Dato: 1/11-23

Som udlejer

Som lejer

BILAG
Vejledning juni 2015
til typeformular A,
9. udgave, af 1. juli 2015.

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 kontrakteksten (ved overstregning eller lign.), med-mindre 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 lejelovgivnin-, gens 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 lejeren 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 lejeren 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 uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, 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 udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre

Lejeren 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 lejeren 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.

Udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren 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. Tillejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør.

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

Lejeren kan med 1 måneds varsel opsige 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 udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige 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 udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse.
Lejeaftalen kan af udlejeren 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 udlejeren, når udlejeren 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 opsige 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 udlejeren kan opsige 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 udlejeren 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 tidbegrænsning, 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 indføjes 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 udlejeren 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 indføjes 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-ejendomme", 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 lejens 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 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 tofamilieshus, som udlejeren 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 bestående 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 indføjes 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 indføjes 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 indføjes 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 pengeydelser.
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under ingangsætning af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for kuling 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 lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejeforhold kan lejeren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren 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 boligstotteberegning.

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 varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, 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 lejeren 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 lejeren, 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 lejeren 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 lejeren 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 lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren 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 lejeren 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 lejeren 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 lejeren 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 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 mangten 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 mangten er udbedret, hæfter lejeren ikke for mangten 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 lejlighe- den, 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 fornøden 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 indføjes 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 lejeren 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 lejeren alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemålet skader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

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

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.
Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelses- forpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog underforudsætning 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 væsentlige grunde til at modsætte sig dette.

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

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

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

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

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontraktenen 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 lejeren 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 udlejeren 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 udle- jeren 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 nær- mere 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.

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: 1

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.

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

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.

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: St Algade 6C
By: 9240 Nibe

Udlejeren:
Navn: Canebrigde Estate
CVR-nr./reg.nr.: 41935545

Adresse: Langelinie 10
9280 Storvorde
Telefon:
E-mail:

Lejeren:
Navn: Cecilia Oddermose Kuhr

Adresse
Telefon:
E-mail:

Areal:
Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 140 m², der består af 5 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0 m².

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

☐ Fællesvaskeri ☒ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.:
☒ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☐ Andet:
☒ Andet: 1 stk. privatparkering i gårdspladsen ☐ Andet:

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

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1.7.2024 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejeren 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 106.138,56 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør 8.844,88 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	600,00 kr.
A conto vandbidrag	300,00 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:	9.744,88 kr.

* Bemærk, at det alene er med hjemmel i loven, at der kan opkræves beløb ud over lejen, da beløbet ellers skal være indeholdt i lejen.

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1.1.2024

Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. ___ ___ i (pengeinstitut): Sparekassen danmark

Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

○ Lejen m.v. betales via Betalingsservice.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 15.6.2024 betaler lejeren et depositum på 26.534,64 kr. svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den _____ betaler lejeren i alt 9.744,88 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	kr.
Leje m.v. for perioden:	
1.7.2024 til 31.7.2024	8.844,88 kr.
Depositum	kr.
A conto og andre bidrag	900,00 kr.
	kr.
	kr.
I alt	9.744,88 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.8.2024.

§ 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: _____
- ☒ Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1.

  Varmeregnskabsåret begynder den 1.7.2024
- ☐ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.).

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

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- ☐ El
- ☐ Gas
- ☐ Olie/petroleum
- ☐ Fjernvarme/naturgas
- ☐ Andet: _____

Vand:

Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) ☒ Ja ○ Nej

Hvis ja:

- ☒ Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
  Vandregnskabsåret begynder den 1.7.2024
- ○ Udgiften til vand fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.

El:

Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ○ Ja ☒ Nej

Hvis ja:

- ○ Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
  Elregnskabsåret begynder den _____
- ○ Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.

Køling:

Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) ○ Ja ☒ Nej

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

Kølingsregnskabsåret begynder den _____

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

Fællesantenne:

Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) ○ Ja ☒ Nej

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

Internet:

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

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejers fraflytning, påhviler det den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn.

Udlejer udlejeren mere end én beboelseslejlighed? ☒ Ja ○ Nej

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

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

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren, 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 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)
O 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: 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)

☒ Komfur	☒ Køle-/fryseskab	☐ Tørretumbler	☐ Andet: _____
☐ Køleskab	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet: _____
☐ Fryser	☐ Vaskemaskine	☒ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet: _____

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

Beboerrepræsentation:
Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x) O Ja ☒ Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x) ☒ Ja O Nej

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

_____

Husorden: Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x) ☒ Ja O 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 lejeren 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 (§ 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 lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje ☒ Ja ○ Nej

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

Lejemålet er beliggende i en reguleret kommune i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Lejelovens regler om omkostningsbestemt leje skal ikke gælde for lejeaftalen, jf. lejelovens § 41, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1.

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

Hver den januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til den oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2025.

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering 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:

§11, stk. 1 - Betingelser for lejekontraktens gyldighed

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

§11, stk. 2 - Fraflytning af lejemålet

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

§11, stk. 3 - Gebyr for flytteaflæsninger

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

§11, stk. 4 - Indkaldelse til indflytningssyn

Lejer indkaldes hermed til indflytningssyn i lejemålet 01.07.2024 kl. 12:00, hvor der samtidig udleveres nøgler.

§11, stk. 5 - Begrænsning ved indretning

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

§11, stk. 6 - Tilmelding til el-værk

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

§11, stk. 7 - Manglende forbrugsbetalinger og gebyrer skal betales af lejer

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

§11, stk. 8 - Udlevering af energimærke

Lejer kvitterer ved sin underskrift for inden lejekontraktens indgåelse at have modtaget ejendommens energimærkerapport. Lejer kan endvidere altid finde ejendommens energimærke på www.boligejer.dk ved at søge på lejemålets adresse, og herefter klikke på 'Energimærkerapport.'

§11, stk. 9 - Husorden

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

§11, stk. 10 - Aftale om maling af lejemål

Der er aftalt mellem lejer og udlejer, at lejere selv står for maling af lejemålet med fraflytning.

§11, stk. 11 - Røgfri beboelse

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

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: _____ Dato: _____

_____ _____

Som udlejer Som lejer

_____ _____

Som udlejer Som lejer

BILAG
Vejledning august 2022
til typeformular A,
10. udgave, af 1. september 2022.

VEJLEDNING for beboelse

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

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

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

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

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

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

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af § 14 i lov om leje. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

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

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

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

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

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

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

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren 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 lejeren har efter lejelovgivningen.

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

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, 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 udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

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

Lejeren 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 lejeren 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.

Udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

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

2. Til lejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

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

Lejeren kan med 1 måneds varsel opsige 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 udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige 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 udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse.
Lejeaftalen kan af udlejeren 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 udlejeren, når udlejeren 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 opsige lejeren 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 udlejeren kan opsige 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 udlejeren 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 udlejeren 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 indføjes 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 udlejeren 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 bestående 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 bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes 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 indføjes 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 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 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 pengeydelser.
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, 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 lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

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

Forudbetalt leje.
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til lejeforholdet 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 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.

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 varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, 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 lejeren 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 lejeren, 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 lejeren 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 lejeren 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 lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren 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 lejeren 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 lejeren 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 lejeren 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 indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

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

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

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet 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 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 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 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 indføjes i lejekontraktens § 11.

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

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

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

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

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

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

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

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

Beboerrepræsentation.
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige 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.

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

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

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDEN FOR EJENDOMMEN

1. GENERELT

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

2. LEJERS ANSVAR FOR GÆSTER

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

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

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

4. ANVENDELSE AF ALTANER

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

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV

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

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

6. STØJ, LEG, FESTER MV.

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

7. AFFALD

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

8. SKADEDYR, SVAMP MV.

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

9. ÆNDRING AF HUSORDEN

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

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

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr.:

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.

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

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.

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: St. Algade 6D By: Nibe

Udlejeren: Navn: Nibe-bys ejendomme
CVR-nr/reg. nr.:

Adresse: Guvenhavnsvej 35 Nibe

Lejeren: Navn: Lene og Poul Villadsen
Adresse: -

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 93 m², der består af 3 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0 m²

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

☐ Fællesvaskeri ☒ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.:
☒ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☐ Andet: 1 p-plads

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1-5-18 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren 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 85.800 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør: _____ kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	400 kr.
A conto vandbidrag	306 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:	7850 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. _____ - _____ i _____
(pengeinstitut): _____
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 _____ betaler lejeren et depositum på 21450 kr.
svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje
svarende til 1 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den _____ betaler lejeren i alt 29300 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	_____ kr.
Leje m.v. for perioden:	
_____ til _____	7858 kr.
Depositum	_____ kr.
_____	21450 kr.
_____	_____ kr.
_____	_____ kr.
I alt	29300 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 1/7

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 1/7

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 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)

☒ Komfur	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet: _____
☒ Køleskab	☒ Vaskemaskine	☐ Elpaneler, antal:	☐ Andet: _____
☒ Fryser	☒ Tørretumbler	☒ Vandvarmere, antal: 1	☐ 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 lejeren 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).

1/5-18 ~~HAR~~ I VINDUESKARM I VÆRELSE (VENSTRE) MOD GÅRD. FLERE SKADER PÅ MUR MOD STIEN. - I BUND OG VE VINDUER.

Fra:
Emne: Vs: Hvorfor får vi ikke besked om hvor vi skal ringe
Dato: 30. okt. 2025, 21.28.25
Til:
Bcc:

Fra: "Poul Anders M. Villadsen" <
Dato: 25. oktober 2025 kl. 21.21.47 CEST
Til:
Emne: Hvorfor får vi ikke besked om hvor vi skal rine

Det er jo umuligt at få kontakt til Kamilla, håbløst siden midt i juli, ingen svar på mail eller telefonbesked, og nu er telefonen lukket. Alle mangler opgørelser på vand og varme, og vi har fået besked fra Palle Mørch i har alle afregninger:
vand 23 den 5.12.24
Og for 24 den 29.9. 25 samt varme 15.7.25. At der ikke er aftegnet efter loven inden 30.4. Er på grund af I ikke svarer på utallige rykkere hvert år, siden i overtog ejendommene 1.1.2021
Desuden mangler vi udskiftning af luftfiltre i alle 3 Nilan anlæg i nr. 6. De blev sidst skiftet 1.7. 24 og lyser rødt allesammen.

Kamilla har i 3 år sendt besked om en vicevært ville komme forbi indenfor 14 dage, men der er jo aldrig sket noget. Ligesom hun har skrevet mange gange det sker indenfor ca.14 dage. Se f.eks. mail fra 18.12.2024 om afregninger fra

Palle Mørch. Det får vi ordnet i januar- der er intet sket, og desuden er det jo løgn, da i har modtaget afregningen 5.12.24.
Vores afregning på a conto vand og varme bedes udbetalt senest 30.10.2025, ellers går vi videre i systemet.
Hvornår bliver p pladsen rengjort for ukrudt, og rottespærrer er ikke efterset i flere år?

Lad os få hurtigt svar.
Poul Villadsen

E-mail

Telefon

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

105 a m.fl. Nibe bygrunde

Stempel: 10 kr. 10 øre

Akt: Skab K nr. 22
(udfyldes af dommerkontoret)

Justitsministeriets genpartspapir. Til lejekontrakter, serviitutdokumenter o. l., fortrætelse af dokumenter, fortegnelse over pantsatte genstande o. l. (vedr. fast ejendom).

Anmelder: Holger Algreen-Ussing
Landsretssagfører
Nibe

03593

KONTRAKT

mellem

-5 OKT. 1962

NIBE VARMEVÆRK

Andelsselskab med begrænset Ansvar

og montør Ib Jensen og damefrisør Vibeke Hauritz Jensen

angående levering af varme fra varmeværket til ejendommen:

Hovvej 15

matr. nr. 103 c, 104 c, 105 a, 107 b

Nibe Købstads Markjorde/Bygrunde

Værkets forpligtelser:

§ 1.

Værket forpligter sig til i kontraktperioden at levere varmt vand til opvarmning og til fremstilling af varmt brugsvand til ovennævnte ejendom.
Max. timeforbrug til varmt vand og lokaleopvarmning ved en udendørs temperatur på ÷ 15° C anslås skønsmæssigt til:

13.200 kcal.

Værket forpligter sig til efter bedste evne at opretholde en uforstyrret normal forsyning såvel dag som nat og afhjælpe eventuelle fejl på sine anlæg hurtigst muligt, men påtager sig intet ansvar for eventuelle driftsforstyrrelser.
Værket forbeholder sig ret til i kortest mulige tid at afbryde forsyningen om sommeren for nytilslutninger m. v.
Erstatning for direkte eller indirekte skade eller tab som følge af afbrydelser eller forstyrrelser i driften er under alle omstændigheder udelukket.

Ejerens forpligtelser:

§ 2.

Undertegnede ejer (ejere), der i henhold til tinglyst skøde er ejer (ejere) af ejendommen, forpligter sig (os) til på egen og efterfølgende ejers vegne inden for kontraktperioden at købe ejendommens samlede varmeforbrug fra værket ifølge nærværende overenskomst i henhold til den foretagne opmåling for så vidt anden aftale med værket ikke foreligger.
Ejeren (ejerne) stiller den fornødne plads til rådighed til anbringelse af måler og ventiler ved rørledningernes indføring i ejendommen. Ejeren (ejerne) sørger for renholdelse og belysning af rummet. Værkets personale skal have uhindret adgang til målere og stopventiler.
Stikledninger, hovedstopventiler og måler vedligeholdes af værket, men skal af ejeren (ejerne) holdes forsikrede mod brand, vandskade og lignende for 400,- kr.
Den til målerens drift evt. fornødne elektricitet og installation leveres af ejeren (ejerne).
I tilslutningsafgift betales før arbejdets påbegyndelse til værket 1290,- kr.
Afluftning af anlægget påhviler ejeren.

Gennemføring af fjernvarmerør:

§ 3.

Ejeren (ejerne) tillader, at der vederlagsfrit evt. føres rør gennem ejendommens kælderrum, gårdsplads, grund og lign. til forsyning af andre ejendomme, for så vidt der ikke herved opstår væsentlige hindringer for rummets eller pladsens benyttelse.
I tilfælde af, at varmeforsyningen til nærværende ejendom ophører — årsagen uanset — skal

Bestillings-formular G

Jensen & Kjoldskov A/S, København

værket have ret til at lade sådanne ledninger blive liggende, og det skal altid have adgang til eftersyn og reparationer på disse.

Anlæggets drift:

§ 4.

Varmen leveres i form af cirkulerende varmt vand med højst 5 atm. tryk og en temperatur, der reguleres efter årstiderne og inden for døgnet, men højst 110° C. Det varme vand må benyttes til cirkulering i ejendommens varmerørssystem, men aftapning af brugsvand fra dette system må ikke finde sted.
Opvarmning af brugsvand må ske i særlige vandvarmere, der anbringes og bekostes af ejeren (ejerne). Vandvarmeren skal forsynes med en automatisk temperaturregulator i en af værket godkendt udførelse. Anskaffelse og vedligeholdelse påhviler ejeren (ejerne).
Ejendommens varmeanlæg skal forsynes med arrangement til regulering af det ankomne varme vand efter værkets anvisning, og skal være dimensioneret som et normalt system for højst 85/65° C ved ÷15° C. Calorifereanlæg må være dimensioneret for fremløbstemperatur højst 90° C og returløbstemperatur højst 50° C og skal være forsynet med automatisk temperaturregulator.
Ejendommens samlede anlæg (varmeanlæg og vandvarmer) skal reguleres således, at cirkulationsvandets afkøling udgør mindst 20° C, og returvandets temperatur på intet tidspunkt overstiger 65° C.
I tilfælde af, at der udvises uagtsomhed ved vedligeholdelsen eller skødesløshed ved pasningen af ejerens (ejernes) anlæg på en sådan måde, at der herved efter værkets skøn påføres dette tab, og for så vidt ejeren (ejerne) ikke efter derom sket henstilling retter de påtalte mangler på tilfredsstillende måde, er værket berettiget til enten at lade de pågældende arbejder udføre for ejerens (ejernes) regning eller afbryde varmeforsyningen.
Ejeren er forpligtet til straks at meddele værket evt. konstaterede utætheder el. lign. i ejendommens centralvarmeanlæg eller stikledninger inden for ejendommens område. Selskabet hæfter ikke for skader, der kan opstå gennem sådanne utætheder el. lign. og ejerens vandskadeforsikring er selskabet uvedkommende.
Ejeren (ejerne) er ansvarlig for, at der ikke sker aftapning fra varmesystemets røranlæg.
Såfremt reparationer eller lignende nødvendiggør aftapning fra varmesystemets røranlæg skal skriftlig meddelelse herom stiles til værket, og aftapning må ikke finde sted, forinden værkets tilladelse hertil er indhentet.

Måling og betaling af varmeforbrug:

§ 5.

Til bestemmelse af varmeforbruget opsætter værket efter eget valg i ejendommen enten varmemåler eller en vandmåler. I sidstnævnte tilfælde udregnes varmeforbruget ved at multiplicere den målte vandmængde med en af værket udregnet temperaturdifferens.
Hver af parterne har til enhver tid ret til at forlange måleren justeret af værket. Forlanger ejeren (ejerne) måleren justeret, betaler han (de) omkostningerne, såfremt fejlen ved justeringen viser sig at være mindre end 5%. I modsat fald betaler værket selv omkostningerne. Viser måleren mindre fejl end 10%, har justeringen ingen indflydelse på tidligere afregninger. Ved større fejl må forbruget for det pågældende tidsrum korrigeres under hensyn til forrige års forbrug i samme tidsrum.
I årlig målerleje betales: *Kr. 50,00*

§ 6.

Den leverede varme betales af ejeren (ejerne) med
a) en fast årlig afgift på max. 570,- kr. i 25 år.
b) kr. 27,00 pr. forbrugt mill. kcal. til opvarmning og varmt vand.
Den sidste pris (b) gælder ved en oliepris på kr. 138,00/ton og reguleres i overensstemmelse med stigning og fald i olieprisen. Alle ændringer i det opvarmede areal eller rumfang i allerede tilsluttede ejendomme skal omgående meddeles til værket, som derefter fastsætter det ny opvarmede bruttorumindhold, hvorefter post (a) beregnes og den eventuelle tilslutningsafgift.
Undlader ejeren (ejerne) at afgive en sådan meddelelse til værket, hæfter han (de) for evt. for lidt betalt afgift regnet fra begyndelsesdagen for det regnskabsår, i hvilket udvidelsen er sket, til udløbet af det regnskabsår, i hvilket forøget varmeforbrug konstateres.

Betaling finder, såfremt værket ikke bestemmer andet, sted månedsvis efter den af værket skønnede gennemsnitspris.
Regulering efter brændselsprisen sker een gang årlig efter afslutning af værkets årsregnskab.
Såfremt ejeren misligholder sine forpligtelser ifølge denne kontrakt herunder forsømmer sine betalinger eller undlader at aftage varme på normal vis, kan selskabet iøvrigt gennem retsforfølgning søge sine principale krav og/eller erstatningskrav gennemført.
I tilfælde af ejerskifte af enhver art, derunder også efter forudgående tvangsauktion, kan den ny ejer ikke opnå tilslutning til selskabet før den tidligere ejers restancer er betalt og forpligtelser af enhver art overfor selskabet er opfyldt.
I tilfælde af manglende betaling er værket berettiget til at afbryde varmeforsyningen.

Udførelse af arbejde, trykprøvning og idriftsætning:

§ 7.

For den forannævnte tilslutningsafgift fører selskabet stikledning ad korteste vej fra hovedledningen til lige inden for muren i det af ejeren valgte rum og opsætter 2 hovedstophaner og måler.
Til udførelse af arbejde på ejendommens eget anlæg må kun anvendes firmaer eller personer som er anerkendt af fjernvarmeværkets bestyrelse. Anlæggets tilslutning til værkets måler skal udføres efter værkets anvisning og diagram.
Anlægget skal forinden det tilsluttes under værkets kontrol underkastes en trykprøve med et prøvetryk på højest 5 kg/cm^2.
Udvidelser skal, inden de påbegyndes, skriftlig meddeles til værket og godkendes af dette og, inden de tilsluttes, underkastes en trykprøve som ovenfor angivet.
Påfyldning af vand fra fjernvarmeledninger og idriftsætning må kun foretages af værket, og anmodning herom skal normalt finde sted dagen før.

Plombering:

§ 8.

Værkets plomber på ventiler og målere må under ingen omstændigheder egenmægtig brydes.

Kontraktens varighed, og eventuel overdragelse, tinglysning m. m.

§ 9.

Nærværende overenskomst gælder indtil 1. september 19 82 og kan til den tid af hver af parterne opsiges med 1 års forudgående varsel. Opsiges overenskomsten ikke, løber den videre til den med 1 års varsel opsiges af en af parterne til ophør en 1. september.

§ 10.

I tilfælde af salg, arveudlæg eller anden overdragelse af ejendomsretten til den her omhandlede ejendom er nærværende overenskomst bindende for den (de) nye ejere, og overdragelsesdokumenterne skal indeholde bestemmelse i så henseende.
Skæringsopgørelse er værket uvedkommende.

§ 11.

Nærværende kontrakt vil være at tinglyse servitutstiftende på den forannævnte ejendom næst de ejendommen påhvilende pantehæftelser, servitutter og andre byrder, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen.
Påtaleberettiget er NIBE Varmeværk A.m.b.A., NIBE. Kontrakten skal iøvrigt altid respektere størst mulige lån i kredit- og hypotekforeninger, Den danske Landmandsbanks Hypotekafdeling, og tilsvarende lån uden kaution med 1. eller 2. prioritets panteret ydet af sparekasser eller andre offentlige institutioner.

§ 12.

Omkostningerne ved kontraktens oprettelse, stempling og tinglysning afholdes af værket.

Af hensyn til stemplingen bemærkes, at den årlige ydelse ikke antages at overstige kr. 116 8,-

Undertegnede ejer (ejere) erklærer mig (os) samtidig bekendt med selskabets vedtægter.

NIBE , den 27-9-62
NIBE Varmeværk A.m.b.A.

O. Kjelgaard Th. Carlslund

Som ejer:

I. Jensen Vibeke Jensen

Indført i dagbogen for Retten i Nibe den -5 OKT. 1962 LYST.	§	kr.	øre
	§	"	"
	§ 14I	"	"
	§ 14II	"	"
	Ialt	kr.	øre

OLAV HANSEN

Genpartens rigtighed bekræftes.

Th. Carlslund

Kr. 3p-HB.

Nibe Avis

Justitsministeriets genpartspapir

Matr. nr.
Mart.nr.

Stempel kr: 50,-

Akt: Skab nr. K276
(udfyldes af dommerkontoret)

(Ejerlejlighedsnr.)

Købers/Kreditors bopæl

Gade og hus nr.
Gade og husnr.

Anmelder.
Anmelder:
Adv. J.J. Borregård

-07132 22.JUN 1984

-07234 25.JUN 1984

DEKLARATION
om tilslutning til kollektivt varmeforsyningsanlæg.

På nedennævnte matr. nr. (ejendomme) begæres følgende bestemmelser tinglyst:

§ 1

Ejendommene er pålagt tilslutningspligt til et kollektivt varmeforsyningsanlæg, fjernvarmeforsyning fra Nibe Varmeværk A.M.B.A. i medfør af bekendtgørelse nr. 98 af 19. marts 1982 om tilslutning m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, jfr. lovbekendtgørelse nr. 330 af 29. juni 1983 om varmeforsyning.

Pålægget er sket i forbindelse med Nibe byråds godkendelse den 21/3 1984 af projektforslag, som meddelt ejerne af berørte ejendomme ved skrivelse af 12/6 1984.

Retsvirkningen af pålægget er anført i § 3 i bekendtgørelse nr. 98 af 19. marts 1982.

§ 2

Påtaleret tilkommer Nibe byråd

§ 3

De omfattede ejendomme er:

Nibe bygrunde:

Matr. nr.	Matr. nr.	Matr. nr.
105a,	110,	112b,
173,	174,	179,
184,	186b,	188a,

Retten i Nibe, j.nr. IE 84/1984

Jypa A/S Viby J

1369 338/84.

Nibe bygrunde:

Matr. nr.	Matr. nr.	Matr. nr.
17a,	29c,	29e,
78,	88a,	99c,
128d,	135b	

Nibe markjorder:

Matr. nr.	Matr. nr.	Matr. nr.
2af,	2am,	2ao,
2ap,	2ar,	2as,
2i,	2z,	2m,
3b,	3bf,	3c,
3d,	3g,	3l,
3m,	3o,	3p,
4ab,	4aė	4ai
4af,	4ak,	4an,
4am,	4år,	4as,
4at,	4av,	4ay,
4az,	4åæ	4åø,
4b,	4ć,	4bi,
4bk,	4bl,	4bm,
4bo,	4bu,	4bæ,
4ń,	4o,	4q,
4r,	4s,	4u,
4v,	4y,	4x,
4æ,	4ca,	5i,
5n,	5o,	5p
5q,	5t,	5u,
5v,	5y,	5x,
5z,	5æ,	5ae,
6k,	6l,	6n,
6z,	6æ,	6ø,
6ad,	6ai,	6ah,
6am,	6an,	6ap,
6ar,	6ay,	6aæ,
6ba,	6bb,	6bc,
6bo,	6bp,	6bq,
6b,	6bs,	6bu,
6by,	6bx,	6ca
6cb,	6cd,	6ce,
6cq,	6cy,	7a,
7b,	7c,	7e,
7g,	7k,	7l,
7m,	7n,	7o,
7p,	7q,	7ø,
7an,	7am,	

Justitsministeriets genpartspapir

Matr. nr.

Nibe markjorder:

Stempel kr.

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Gade og hus nr.

Købers/Kreditors bopæl

Anmelder:

Matr. nr.	Matr. nr.	Matr. nr.
2h 2u,	2ø,	2ai 2au,
3ø,	3aa,	3ab,
3ac,	3ad,	3ae,
3af,	3ag,	3ah,
3ai,	3ak,	3al,
3am,	3an,	3ao,
3ap,	3aq,	3ar,
3as,	3at,	3au,
3bd,	4ao,	4bb,
4bn,	4cf,	4ck,
4cl,	4ø,	5aa,
5ae,	5ag,	5ai,
5al,	5an,	5ao,
5ap,	5as,	5aø,
5bi,	5bl,	5bm,
5bx,	5bø 5ca,	5cb,
5cc,	5cd,	5ce,
5ck,	5cp,	5cq 5cr,
5cs,	5ct,	5cv,
5cy,	5cx,	5cz,
5cæ,	5cø,	5da,
5db,	5dc,	5dd,
5de,	5df,	5dg,
5di,	5dk,	5dl,
5dm,	5dn,	5do,
5dp,	5dq,	5dr,
5ds,	5dt,	5du,
5dv,	5dx,	6aq,
6as,	6da,	6dp,
10a,	10g,	10h,
10k,	10m,	10q,
10p,	10q,	10s,
20b,	20c,	20d,
20e,	20f,	20g,
20h,	20i,	20k,
20m,	20n,	20o,
20q,	20r,	20s,
20u,	20y,	20z,
20æ,	20ø,	20aa,
20ab,	20ac,	20ae,
20af,	20ag,	20ah,
20ai,	20am,	20an,
20ap,	20aq,	20ar,
20au,	20av,	20ax,
27b,		

Jypa A/S Viby J

Nibe markjorder:

Matr. nr.	Matr. nr.	Matr. nr.
2d,	2y,	2ag,
4bp,	4br,	4bs,
4bt,	4cb,	4cc,
4ce,	4ch,	4ci,
4cm,	5h,	5u,
5ak,	5am,	6i,
6p,	6r,	6t,
6u,	6v,	6ab,
6ac,	6ae,	6ag,
6ak,	6au,	6av,
6ax,	6az,	6be,
6bf,	6bg,	6bh,
6cd,	6ce,	6ch,
6ci,	6ck,	6cl,
6cm,	6cn,	6cp,
6cs,	6ct,	6cu,
6cy,	6cx,	6cæ,
6dd,	6df,	6dg,
6dh,	6do,	6dq,
6dr,	6ds,	6du,
6dy,	6dæ,	6dø,
6ea,	6eb,	6ec,
6ed,	6ef,	6eg,
6eh,	6ei,	6u,
6ek,	6el,	6em,
6en,	6eq,	6er,
6es,	6et,	6eu,
6ev,	6ey,	6ex,
6ez,	6eæ,	7i,
7r,	7s,	7t,
7u,	7v,	7y,
7x,	7z,	7æ,
7aa,	7ab,	7ac,
7ad,	7ae,	7af,
7ag,	7ah,	7ai,
7ak,	7al,	
9d,	9e,	26e,
26g 26h 26n 26n 26s,	26i,	26m,
26o,	26p,	26t,
27c	27d,	27e,
27f,	27g,	27h,
32b,	32e,	32f,
32g,	32h,	32i
33c,	33d,	

Justitsministeriets gempartpapir

Nibe ~~xxxxxxxx~~ markjorder.

Matr. nr. Stempel kr.

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Gade og hus nr.

Køber/Kreditors bopæl

Anmelder:

Matr. nr.	Matr. nr.	Matr. nr.
2n,	2o,	3bb,
4cc,	4cs,	4co,
4cq,	4cp,	4cr,
4ct,	4dn,	4do,
4dy,	4dz,	5ch,
5eg,	5ea,	5ei,
5ek,	5eh,	5em,
5er,	5es,	5eu,
5eq,	5ev,	6af,
6ep,	6fd,	6ff,
6fh,	9a,	9aa,
9g,	9j,	9k,
9l,	9m,	9n,
9o,	9p,	9r,
9y,	9ź,	9ø,
10ab,	10ać,	10ad,
10ae,	10af,	10ag,
10ah,	10ai,	10ak,
10al,	10am,	10an,
10ap,	10aq,	10ar
10as,	10at,	10av,
10ay,	10az,	10aæ,
10aø,	10ba,	10bb,
10bc,	10bd,	10be,
10bi,	10bk,	10bl,
10bn,	10bm,	10bo,
10bq,	10bq,	10br,
10bt,	10bu,	10bv,
10by,	10bx,	10bz,
10bæ,	10bø,	10ca,
10cb,	10cc,	10cd,
10ce,	10e,	10f,
10fc,	10n,	10o,
10s,	10t,	10u,
10v,	10y,	10x,
10z,	10æ,	20ad,
20at,	20l,	20p,
20x,		

Jypa A/S Viby J

Nibe bygrunde:

Matr. nr.	Matr. nr.	Matr. nr.
1a,	1c,	
1e,	1f,	1g,
1h,	1i,	1k,
1l,	1q,	1r,
1s,	1t,	1u,
1y,	1x,	6b,
10,	11,	12,
15a,	15b,	17b,
17c,	18a,	18b,
20b,	22i,	22f,
22g,	22k,	22m,
22n,	22q,	22t,
23,	24,	25,
29b	29e	30b,
30c,	30d,	30e,
30h,	30k,	32a,
33b,	34,	34a,
35,	36d,	37,
39,	42,	43a,
43b	44e,	44b,
45a,	46,	47,
48a,	48c,	50a,
54,	70a	71c 71d 72b,
72a,	73,	75
76a,	76b 77b,	77a
78	79,	87a
93,	94a,	94b,
95a,	95b,	95c
96,	97a,	97c,
97d,	97e,	98a,
98b,	98f,	99a,
99c,	99e'	101,
103a,	103b 104b,	110,
120, 137e,	143,	143e,
143k,	144a,	157n,
158a,	177a,	177c,
177b,	186a m.fl.	194a,
199,	201,	202,
212c,	223b	225a,
228a,	228b,	

Justitsministeriets genpartipapir

Nibe bygrunde:

Matr. nr.

Stempel kr.

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Gade og hus nr.

Købers/Kreditors bopæl

Anmelder:

Matr. nr.	Matr. nr.	Matr. nr.
22a,	22l,	40a,
51,	53,	54,
55,	56a 56b,	57,
59a,	59b,	60,
61,	63,	64,
65,	67,	68a,
68b,	68d,	69b,
72c,	74a,	80d,
82b,	83,	84a,
84d,	84e,	86,
88a,	88c,	90b,
90c,	107a,	111,
112a,	115,	117,
121,	122,	123a,
124,	125,	126a,
126b,	127a,	128c,
130,	131b,	132,
133a,	133b,	134a,
134c,	134d,	135b,
136a,	136c,	137a,
137b,	137d,	137f,
138,	139,	140a,
141,	143c,	143d,
143e,	143g	143h,
143i,	145,	146a 146d,
146b,	146c,	146g,
147b,	147d,	152,
153,	155,	157a,
157b,	158b,	159e,
159g,	160,	161,
162b,	165,	166,
164a,	168,	171a,
171b,	172,	172b,
175a	176,	177,
178a,	178b,	181d,
182,	183	191,
195,	195a,	197,
198,	200b,	203a,
203b,	205b,	206a,
208a,	209a,	211b,
212a,	212b 213,	215,
222,	223a,	224a,
224b,	224d,	225e,

Jypa A/S Viby J

1369

Grydsted by:

Matr. nr.	Matr. nr.	Matr. nr.
3c,	3d,	3e,
3f,	3g,	3h,
3i,	3k,	3m,
3n,	3o,	3p,
3q,	3r,	3s,
3t,	3u,	3v,
3y,	3x,	3z,
3ø,	4br,	4bø,
4ci,	4cg,	4cv 4cø 4do,
4cy,	4cz,	4cæ,
4dn,	4do,	4dp,
5b,	5f,	5b,

NIBE BYRÅD, den 20. juni 1984.
P. b. v.

E. Rokkedahl /E. Knudsen

Indført i dagbogen for Retten i Nibe den

25 JUNI 1984

LYST.

Servitutter og pantegæld.

Anmærkning.

Lyst på matr.nr. 9-i Nibe markjorder i stedet for som anført matr.nr. 9-j, da betegnelsen 9-j ikke findes i matrikelfortegnelsen.

Afvist f.s.v.ang. matr.nr. 10-fc Nibe markjorder, 34-a, 143, 172-b, 177 og 195 Nibe bygrunde, da disse matr.nre. ikke findes i matrikelfortegnelsen.

Lyst f.s.v. ang. 186-a Nibe bygrunde, men afvist f.s.v.ang.

Aktuelt tinglyst dokument

Dokument:
Dato/løbenummer: 03.05.2018-1009766570

Servitut:

Senest påtegnet:
03.05.2018 13:58:46

Ejendom:
Adresse: St Algade 8B
9240 Nibe
Landsejerlav: Nibe Bygrunde
Matrikelnummer: 0124

Brugsret:
Bygning

Servitut tekst:

Deklaration om undtagelse fra byggeskadeforsikring.

Deklaration om undtagelse fra byggeskadeforsikring
Undertegnede ejere af matr.nr. 124 Nibe Bygrunde bestemmer herved, at der med virkning for os og fremtidige ejere gælder følgende:

At ejendommen med henvisning til byggelovens § 25C, stk. 3 er undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring, jf. § 25A, stk. 2, nr. 6, i forhold til nybygning foretaget iht. byggetilladelse af d. 15.08.2017 jnr. 2017-1476, idet bygningen vist med blå skravering på vedhæftede rids fremover alene skal anvendes til udlejning.

At såfremt benævnte bygning eller dele heraf afhændes som enten ejer- eller andelsbolig indenfor en 10-årig periode, regnet fra dato for færdigmelding af byggeri jf. ovennævnte byggetilladelse, så er sælger forpligtet til at tegne byggeskadeforsikring på hele ejendommen.

Påtaleretten tilkommer Aalborg kommune.

Nærværende deklaration begæres tinglyst på matr.nr. 124 Nibe Bygrunde Med hensyn til pantehæftelser, servitutter og

andre byrder, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Myndighed:

Navn:	Aalborg kommune Boulevarden 13 9000 Aalborg
Cvr-nr.:	29189420

Påtaleberettiget:

Navn:	Aalborg kommune Boulevarden 13 9000 Aalborg
Cvr-nr.:	29189420

Følgende servitutter respekteres:

Dato/løbenummer:	20.11.1858-904102-75
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	25.09.1962-3424-75
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	25.06.1984-7234-75
Dokumenttype:	Servitut

Elektronisk akt anmeldelse information:

Anmelder:

	Landinspektør Anders Dalum Hansen St.Ajstrupvej 70 9240 Nibe
Cvr-nr.:	15679948
Kontaktoplysninger:	47-2018, 98352500 anders@dalumh.dk

Bilag:

Bilagsreference:	e94b3422-bd29-44be-93f3-841201f2bd76
Bilag referencekode:	Andet.
Beskrivelse af bilag:	Tinglysningsrids
Bilagsreference:	ee14615e-b169-4cbd-afa1-866b3fc0f864
Bilag referencekode:	Andet.
Beskrivelse af bilag:	Byggetilladelse

Bilagsreference:	82e39101-0e60-4418-94c7-d53e39c371f8
Bilag referencekode:	Andet.
Beskrivelse af bilag:	GML-fil

Erklæringer:

Planloven - kommunalbestyrelsens tilladelse indhentet
Kommunalbestyrelsen godkender ved sin underskrift tinglysning af servitutten, jfr. planloven § 42.

Betalt tinglysningsafgift:

1.660 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:	St Algade 8B 9240 Nibe
Landsejerlav:	Nibe Bygrunde
Matrikelnummer:	0124

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

03.05.2018 13:58:46

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

03.05.2018-1009766570

Vejledning i brug af salgsopstilling

Prioritetsopgørelsen

1. Kolonne
Fordring opgjort pr. auktionsdato.

Indeholder en opgørelse af den pågældende fordringshavers tilgodehavende pr. auktionsdagen med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg m.v. jfr. vilkårenes pkt. 6A. Hvis beløbet er ansat skønsmæssigt, skal det fremgå af bemærkningerne til hæftelsen.
Kolonne 1 er enten lig summen af kolonnerne 2 og 3 eller lig summen af kolonne 4.

2. Kolonne
Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter.

Indeholder restgæld, der kan overtages af auktionskøberen, såfremt denne ikke er panthaver eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retsstilling, f. eks. I henhold til tvangsauktionsklausul. Realkreditlån kan principielt kræves indfriet, men køber vil normalt få tilladelse til at overtage disse lån. Disse lån skal derfor medtages i denne kolonne.

3. Kolonne
Restancer og evt. ejerskifte-afdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.

Indeholder beløb, der skal betales inden 4 uger efter auktionens slutning, jfr. vilkårenes pkt. 6A. Betaling af ejerskiftefradrag i anledning af auktionssalg skal ske inden 4 uger efter auktionen. Er betalingsfristen i pantebrevet længere, anvendes denne frist. Tilsvarende regler anvendes ved betaling af restancer eller andre ydelser i henhold til tvangsauktionsklausuler, der kan påberåbes.

4. Kolonne
Hæftelser, der kræves indfriet.

Indeholder beløb, der skal betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Bemærk:

På auktionen foretages en endelig opgørelse af kravene. Såfremt der på auktionen fremkommer andre oplysninger end de i salgsopstillingen anførte, skal opstillingen ændres i overensstemmelse med de nye oplysninger.

Auktionskøberen skal efter erhvervelse af ejendommen på endelig auktion uden hensyn til de i auktionsvilkårene anførte frister betale fremtidige terminsydelser på hæftelser, der overtages i overensstemmelse med de for disse hæftelser pågældende vilkår.

Afgifter m.v. til det offentlige, jfr. vilkårenes pkt. 6 C:

Auktionsafgiften udgør kr. 1.500,00 Afgiften forfalder ved auktionens slutning.

Udstedelsen af auktionsskødet er afgiftsfrit.

Ved indlevering til tinglysning betales en registreringsafgift, som udgør 0,6% + kr. 1.850,00. Afgiften forhøjes til nærmeste 100 kr.

Disse afgifter m.v. er ikke medtaget i størstebeløbet, der skal erlægges udover auktionsbudet i henhold til salgsopstillingen.

Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår

Jfr. justitsministeriets bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978, som ændret ved bekendtgørelse nr. 121 af 31. marts 1982, bekendtgørelse nr. 866 af 18. december 1989, bekendtgørelse nr. 896 af 21. december 1990, bekendtgørelse nr. 519 af 17. juni 2003, bekendtgørelse nr. 185 af 26. februar 2016 og bekendtgørelse nr. 316 af 26. marts 2020.

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 m.v.

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

b. Hvis ejendommen eller er 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 tilbehør, 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 m.v.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende udover auktionsbudet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

4. Auktionsbudet m.v.

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 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 hæftelse, 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 auktionsbudet, 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 el eventuelt overskydende beløb til Landsbyggefonden. Overskydende beløb forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7%. 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 størstebeløb 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:

a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.
b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanterne 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.
c. Ejendomsskatterestancer.
d. Brandforsikringsbidrag.
e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.
f. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v. af ejendommen. Overskud afskrives brugspanthaverens fordring og derefter i den øvrigt bedst berettigedes fordring.
g. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.
h. 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 m.v. til det offentlige i anledning af auktionen

a Fogedrettens udgifter.
b. Auktionsafgift.
c Moms af budsummen og størstebeløbet, 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:

a. Restancer m.v., jfr. pkt. 6A litra a,
b. ¼ af de hæftelser, der kan kræves udbetalt jfr. pkt. 6A litra b, og
c. størstebeløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jfr. pkt. 6B.

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 et halvt års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvist 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 krævende sikkerhed ikke, ses der bort fra budet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende den 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 første 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 sletning 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

(Eventuelle forslag til særlige vilkår fremgår af salgsopstillingen.)