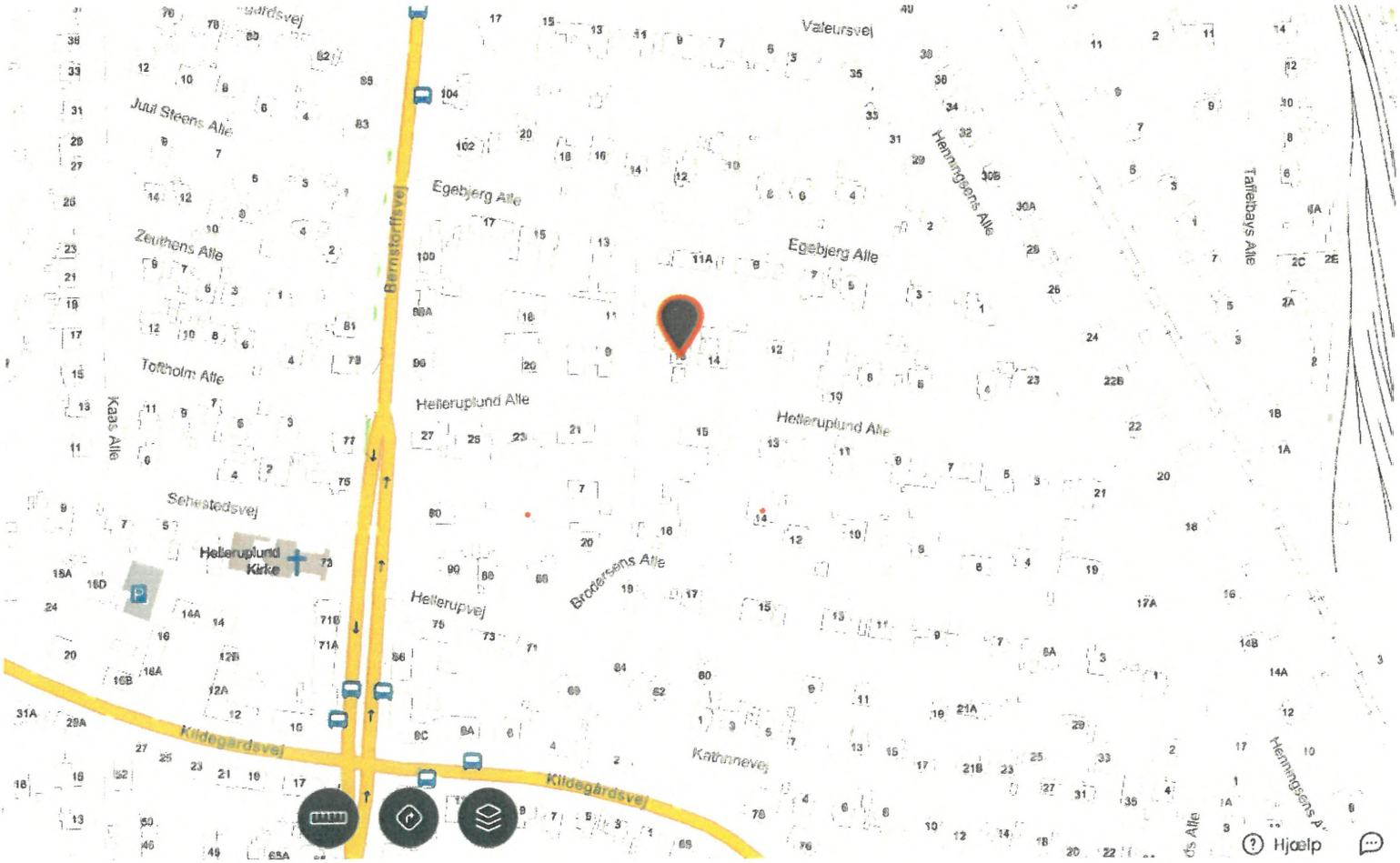
SKAU REIPURTH

Tvangsauktion over

Ejendommen matr.nr. 14gm Gentofte, beliggende Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup, onsdag den 11. februar 2026, kl. 9:15 i Retten i Lyngby, retssal 3.6, Lyngby Hovedgade 96, 3. sal, 2800 Kgs. Lyngby



J.nr. 44-56511
Dato 5.januar 2026

BILAGSFORTEGNELSE

Bilag 1:	Salgsopstilling	side 1-5
Bilag 2:	Beskrivelse	side 6
Bilag 3:	Opgørelse af omkostninger	side 7
Bilag 4:	Tingbogsattest	side 8-23
Bilag 5:	Servitut nr. 1	side 24-25
Bilag 6	Servitut nr. 2	side 26-37
Bilag 7:	Servitut nr. 3	side 38-43
Bilag 8:	Ejendomsvurdering 2020 inkl. foreløbig vurdering	side 44-45
Bilag 9:	BBR-meddelelse.	side 46-51
Bilag 10:	Tvangsauktionsvilkår og købervejledning	side 52-58
Bilag 11:	Supplerende vilkår iht. Tvangsauktionsvilkårenes 6A	side 59
Bilag 12:	Ejendomsdatarapport	side 60-114
Bilag 13:	Oplysninger om jordforurening	side 115-118
Bilag 14:	Kort over vejforsyning	side 119
Bilag 15:	Råstofplankort	side 120
Bilag 16:	Tilstandsrapport (udløbet)	side 121-152
Bilag 17:	Energimærke	side 153-168
Bilag 18:	El-installationsrapport	side 169-188
Bilag 19:	Forespørgsel om huslejenævnssager	side 189-255
Bilag 20:	Ejendomsbidrags-og restanceopgørelse	side 256-257
Bilag 21:	Auktionsopgørelse med lånetaljer og tillæg til salgsopstilling Totalkredit (rekvirent/hæftelse 1 og 2)	side 258-264
Bilag 22:	Gentofte kommune fortrinsberettiget krav selvhjælps-Behandling (rottebekæmpelse)	side 265-266

BILAG 1

Salgsopstilling
(Købsnøgle)

til brug for
tvangsauktion over fast ejendom

AS nr.	: AS 97 - 2025
J.nr.	: 56511
Ejendommens matr.nr.	: 14gm Gentofte
Beliggende	: Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup
Tilhørende	: Charlotte Egsgaard Sørensen
boende	: Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup
Auktionstidspunkt	: onsdag den 11. februar 2026, kl. 09;15
Auktionssted	: Retten i Lyngby, retssal 3.6. Lyngby Hovedgade 96, 3.sal, 2800 Kgs. Lyngby
Rekvirent, hæft. 1+2	: Totalkredit, Sundkrogsgade 25, 2150 København CVR-nr.:2183 2278
Ved advokat	: Skau Reipurth Advokatpartnerselskab, advokat Kasper Skadhauge Troelsen Amaliegade 37, 1256 København K, tlf. 2812 0905

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori	: Beboelse
Ejendomsværdi pr.	: 01.01.2020 kr. 11.475.000, heraf grundværdi kr. 5.795.000, jf. bilag 8.
Vurdering i.h.t. Retsplejelovens § 562	: Nej
Areal ifølge	: Tingbogen 1.126m² heraf vej 0 m², jf. bilag 4.
Forsikringsforhold	: Foreligger ikke oplyst. Beløb afsat til evt. præmierestance.
Ejendombidrag	: Ejendomsbidrag for året 2026 udgør kr. 8.516,56, jf. bilag 20 og opgørelse under størstebeløbet.
Forslag til særlige vilkår ifølge auktions-vilkårenes pkt. 11	: Ingen

Oplysninger ifølge BBR-meddelelse, jf. bilag 9:
I henhold til ejendommens registreringer i BBR-registeret er følgende forhold noteret: Enfamiliehus opført i 1975. Det bebyggede areal udgør 253 m², heraf udestue 29 m² el.lign. BBR har anmærkning om nedrivning af eksisterende udestue samt opførelse af ny. Boligarealet er registreret med 224 m². Tagdækningsmateriale er fibercement herunder asbest. Ydervæggenes materiale er mursten. Varmeinstallation er fjernvarme. BBR har anført nedgravet olietank fra 1975, der er i drift. Ejendommen indeholder 8 værelser, 2 toiletter og 2 badeværelser. Derudover er på BBR anført en garage på 29 m². Tagdækning på garagen er tegl, og ydervæggenes materiale er træ. Der er endvidere et udhus på 16 m². Tagdækning på udhus er tagpap og ydervæggenes materiale er træ. Ejendommen er beliggende i område omfattet af diverse lokalplaner samt Kommuneplaner. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen i bilag 2.

Lejemål: Foreligger ikke oplyst, men det må forventes at der er flere lejere i ejendommen, jf. i øvrigt Huslejenævnets besvarelse, bilag 19. Der er ingen verserende sager, men en række afgjorte sager. Det er ikke afklaret om disse sager er indbragt for boligretten (afgjort). Da der kan være krav afsættes beløb hertil med kr. 280.000. Beløbet kan være væsentligt større pgr. omkostninger og renter.

Byrder og servitutter : Se vedhæftede tingbogsattest, bilag 4

Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere I rubrikken angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifte-afdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget	4. Hæftelser der kræves indfriet
Hæftelse nr. 1 Totalkredit A/S, Sundkrogsgade 25, 2150 København nopr. stort kr. 2.750.000 obligationslån rente 2% p.a. Mulighed for afdragsfrihed. Særlige indfrielsesvilkår jf. bilag 17. Kontakt e-mail: cl@spard.dk	2.088.424,69	1.950.280,21	138.144,48	
I alt ved budsum kr.	2.088.424,69	1.950.280,21	138.144,48	
Hæftelse nr. 2 Totalkredit A/S, Sundkrogsgade 25, 2150 København nopr. stort kr. 2.750.000 Kontantlån/tilpasningslån. Mulighed for afdragsfrihed. Særlige indfrielsesvilkår jf. bilag 17 Kontakt e-mail: cl@spard.dk	2.792.905,04	2.645.386,93	147.518,11	
I alt ved budsum kr.	4.881.329,73	4.595.667,14	285.662,59	
Hæftelse nr. 3 Ejerpantebrev stort kr. 2.400.000.Rente er ikke angivet. Debitor/Kreditor: person med navne-og adressebeskyttelse. Tinglyst 1, prioritets underpant for kr. 2.400.000 frempantsat til Per Edeling Nielsen bilag 5. Kontakt e-mail: rv@advofyn.dk Tinglyst 2. prioritets underpant for kr. 2.400.000 til Vexa Ejendomskreditselskab ApS og Vexa PorteføljeInvest ApS (sideordnet). Kontakt e-mail: gra@tvc.dk Tinglyst 3. prioritets underpant for kr. 1.000.000 til person med navne-og adressebeskyttelse. Kontakt e-mail: hr@managementlaw.dk Tinglyst 4. prioritets underpant for kr. 2.400.000 til person med navne-og adressebeskyttelse, Kontakt e-mail: cerp@esplanadenmanagement.dk. Tinglyst 5.prioritets underpant for kr. 2.400.000 Til Per Edeling Nielsen. Kontakt e-mail: rv@advofyn.dk Ikke opgjort, beløbet afsat.	2.400.000,00.			2.400.000,00
Transport I alt ved budsum kr.	7.281.329,73	4.595.667,14	285.662,59	2.400.000,00

Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere I rubrikken angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag 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.	7.281.329,73	4.595.667,14	285.662,59	2.400.000,00
Hæftelse nr. 4 Pantebrev opr. Stort kr. 4.300.000 til rente 6,5267% p.a. Rentetilpasning, jf. bilag.. Debitor/kreditor: person med navne og adressebeskyttelse og Esplanaden Anlæg ApS. Der er særlige indfrielsesvilkår, (kurs 101+3 mdr. til termin og debitorgodkendelsesklausul. Kreditor:Titan Ejendomme ApS og 3 Wernebo Invest ApS. Kontakt email: gra@tvc.dk Ikke opgjort, beløbet afsat.	4.300.000,00			4.300.000,00
I alt ved budsum kr.	11.581.329,73	4.595.667,14	285.662,59	6.700.000,00
Hæftelse 5 Ejerpantebrev stort kr. 3.000.000 til rente 10% p.a. Rentetilpasning. Debitor/kreditor: person med navne og adressebeskyttelse og Esplanaden Anlæg ApS. Tinglyst 1. prioritets underpant for kr. 2.000.000 til 3 Wernebo Invest ApS. Kontakt e-mail: gra@tvc.dk Tinglyst 2. prioritets underpant for kr. 600.000 til 3 Wernebo Invest ApS, Titan Ejendomme ApS og Fog Management ApS (sideordnet) Kontakt e-mail: gra@tvc.dk Tinglyst 3. prioritets underpant for kr. 400.000 Til Holdingselskabet af 21.02.2017 ApS kontakt: niels@dahl-sorensen.dk Ikke opgjort, beløbet afsat.	3.000.000,00			3.000.000,00
I alt ved budsum kr.	14.581.329,73	4.595.667,14	285.662,59	9.700.000,00
Hæftelse nr. 6 Ejerpantebrev stort kr. 2.100.000. Rente 14,4% p.a. Kreditor/debitor Esplanaden Anlæg ApS. Tinglyst 1. prioritets underpant (sideordnet) for kr. 2.100.000 til: 3 Wernebo Invest ApS, Titan Ejendomme ApS og Fog Management ApS. Kontakt: gra@tvc.dk Ikke opgjort, beløbet afsat.	2.100.000,00			2.100.000,00
I alt ved budsum kr.	16.681.329,73	4.595.667,14	285.662,59	11.800.000,00
Hæftelse nr. 7 Udlæg til Skatteforvaltningen, tinglyst 07.03.2023 for kr. 262.618.Ikke opgjort, beløbet afsat. Kontakt: fordringshaver@gaeldst.dk	262.618,00			262.618,00
Transport i alt ved budsum kr.	16.943.947,73	4.595.667,14	285.662,59	12.062.618,00

Transport	16.943.947,73	4.595.667,14	285.662,59	12.062.618,00
Hæftelse 8 Ejerpantebrev stort kr. 1.200.000 til rente 20% p.a.Kreditor/debitor Nordland Estate ApS. Tinglyst 1. prioritets underpant for kr. 1.200.000 til Per Edeling Nielsen. Kontakt e-mail: rv@advofyn.dk Ikke opgjort, beløbet afsat.	1.200.000,000			1.200.000,00
I alt ved budsum kr.	18.143.947,73	4.595.667,14	285.662,59	13.672.618,00
Hæftelse 9 Udlæg til Skatteforvaltningen, tinglyst 13.02.2025 for kr. 390.056. Ikke opgjort, beløbet afsat. Kontakt: fordringshaver@gaeldst.dk	390.056,00			390.056,00
I alt ved budsum kr.	18.534.003,73	4.595.667,14	285.662,59	13.652.674,00
I alt ved budsum kr.				
I alt ved budsum kr.				
Transport I alt ved budsum kr.	18.534.003,73	4.595.667,14	285.662,59	13.652.674,00

Afslutningsside *Pant- og udlægshavere* *I rubrikken angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.*	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af uforfaldne	3. Restancer og evt. ejerskifte-afdrag på hæftelser, der kan forventes	4. Hæftelser der kræves indfriet
Transport	18.534.003,73	4.595.667,14	285.662,59	13.652.674,00
Hæftelse nr. 10 (sidste hæftelse) Udlæg til Skatteforvaltningen, tinglyst 13.02.2025 for kr. 109.318. Ikke opgjort, beløbet afsat. Kontakt: fordringshaver@gaeldst.dk	109.318,00			109.318,00
I alt ved budsum kr.	18.643.321,73	4.595.667,14	285.662,59	13.761.992,00

B. Størstebeløb, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jf. Vilkårenes pkt. 6B: kr. 455.984,24

Heraf kontant at betale inden 4 uger: kr. 175.984,24

Gæld, der kan overtages:
(størstebeløbet - kontantbeløbet) . 280.000,00

Om art og afvikling oplyses: Evt. huslejenævnssager (AFSAT BELØB)

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyr m.v.) kr. 80.986,25

b. rettighedshavernes mødesalærer m.v. kr. 2.500,00

De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auktionsbud, jf. nedenfor

c. restance vedrørende:

1. ejendomsbidrag 2024-2026., jf. bilag 20 kr. 26.497,99
2. brandforsikringsbidrag – anslået kr. 15.000,00
3. vejbidrag m.v. kr.
4. Kommunal selvhjælpsbehandling kr. 18.518,75
5. huselejenævnssager, jf. bilag 19 anslået kr. 280.000,00
6. Indefrysn.grundskyld 2018-2023 (MIO) kr. 51.000,00

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

Ved et auktionsbud på kr. 11.475.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jf. retsplejelovens § 562)

udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt.7. kr. 2.435.166

Denne salgsopstilling er udarbejdet den 13. januar 2026 af Skau Reipurth Advokatpartnerselskab /SR J.nr. 56511/ sje

SKAU REIPURTH

BILAG 2

J.nr. 44-65117
Dato 5. januar 2026

Ejendommens registreringer i BBR-registeret fremgår af salgsopstillingen side 1.

Følgende forhold blev konstateret tidligere ved rekvirentens besigtigelse.

Ejendommen er omkranset af hvidpudset mur mod vejen. Hovedadgangen til ejendommen er fra en stor entre med opgang til 1. sal.

Ved indgangen er beliggende et badeværelse med hvide fliser. Derudover er der adgang til et værelse. Stueetagen indeholder tillige stue med franskdør til køkken-alrum. Der er udgang til have, terrasse og udestue. Derudover et værelse, der er indrettet til kontor.

Køkkenet er med hvide elementer og med hårde hvidevarer, kogeplade, ovn, emhætte, køleskab og opvaskemaskine. Fra køkken/alrum er der en gang der indeholder to værelser og et soveværelse samt badeværelse med hvidefliser, badekar og to håndvaske.

Indgangspartiet har klinkegulv, derudover er der trægulve i huset.

1.salen indeholder stor repos, et badeværelse og to disponible rum, der ikke er godkendt til beboelse.

Ejendommen er beliggende i område omfattet af diverse Lokalplaner samt Kommuneplan og spildevandsplan, jf. nedenstående link.

Lokalplaner:
https://dokument.plandata.dk/20_11235527_1766049045400.pdf
https://dokument.plandata.dk/20_10352466_1724911167119.pdf
https://dokument.plandata.dk/20_9430692_1732771309005.pdf
https://dokument.plandata.dk/20_3265820_1491482096099.pdf
https://dokument.plandata.dk/20_1036853_APPROVED_1177935234937.pdf
https://dokument.plandata.dk/20_1036852_APPROVED_1177935229953.pdf

Kommuneplaner:
https://dokument.plandata.dk/11_11304091_1751557162855.pdf

Spildevandsplan:
https://spildevandsplan.gentofte.dk/om-spildevandsplanen/

Det bemærkes at BBR-meddelelsens registrerede forhold kan adskille sig fra de faktiske forhold. Registreringen i BBR skal beskrive de faktiske forhold, men udskriften er ikke dokumentation for at gældende love og bestemmelser er overholdt.

BILAG

3

SKAU REIPURTH

Our ref. 44-56511
Date 5. januar 2026

OPGØRELSE

af omkostninger til salgsopstillingens pkt. B, jf. tvangsauktionsvilkårenes pkt. 6.

Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger	
Retsafgift udlægsforretning	kr. 750,00
Inkassoomkostninger	kr. 3.475,00
Mødesalær under udlægsforretning	kr. 500,00
Auktionsgebyr	kr. 1.500,00
Ejendomsdatarapport	kr. 105,00
Afsat besigtigelse/fremvisning	kr. 5.000,00
Afsat annoncering – anslået	kr. 6.000,00
Rekvirentsalær i forhold til ejendomsværdien på kr. 11.475.000.	kr. 63.656,25
I alt	kr. 80.986,25

Sikkerhedsstillelse ved et bud på kr. 11.475.000	
Restancer	kr. 285.662,59
Indfrielse kolonne 4 (1/4)	kr. 1.675.000,00
Størstebeløb	kr. 474.502,99*)
I alt	kr. 2.435.165,58

*) I størstebeløbet er der foreløbigt afsat beløb til eventuel restance på brandforsikring. Forsikringsoplysninger foreligger ikke.

*) I størstebeløbet er der medtaget foreløbigt afsat beløb for afsluttede huslejenævnssager. Det er ikke oplyst om disse er indbragt for boligretten.

*) I størstebeløbet er medtaget Kommunal indefrossen grundskyld for 2018-2023 med ca. kr. 51.000 (MIO). Iht. ejendomsdatarapporten er der ikke Statsligt indefrysningslån (PIO) for 2024 og 2025.

Yderligere kontantbehov	
Auktionsafgift ved en budsum på kr. 11.475.000 med tillæg af størstebeløb kr. 474.503 i alt kr. 11.949.503 og beregnes med 0,5% heraf	kr. 60.000,00
Tinglysningsafgift skøde	kr. 73.550,00
Afgifter i alt	kr. 133.550,00

BILAG 4

Tingbogsattest

Udskrevet:	05.01.2026 12:17:16

Ejendom:

Adresse:	Helleruplund Alle 16 2900 Hellerup
BFE-nummer:	2004349
Dato:	03.07.1975
Landsejerlav:	Gentofte
Matrikelnummer:	0014gm
Areal:	1126 m2
Heraf vej:	0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype:	Skøde
Dato/løbenummer:	21.08.2013-1004769722

Adkomsthavere:

Navn:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr.:	080572-****
Ejerandel:	1 / 1

Købesum:

Kontant købesum:	4.200.000 DKK
Købesummen omfatter beløb til arv/gave:	0 DKK
Købesummen omfatter overtagne restancer af skatter og afgifter eller af andre ydelser.:	0 DKK
Købesummen omfatter servitutter, tinglyst på det købte, der kan forlanges afløst af en pengeydelse:	0 DKK
Købesummen omfatter beløb til anlægsbidrag til vej mv., der er forfaldent til betaling på tidspunktet for ejerskiftet:	0 DKK
Købesum i alt:	4.200.000 DKK

Dato for overtagelse:
01.05.2013

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	07.05.2009-8521-03
Prioritet:	6
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.400.000 DKK
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer:	26.03.2015-1006228715
Prioritet:	4
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	2.750.000 DKK
Rentesats:	2 %
Låntype:	Obligationslån
Særlige lånevilkår:	Mulighed for afdragsfrihed

Kreditorer:

Navn:	TOTALKREDIT A/S
Cvr-nr.:	21832278

Debitorer:

Navn:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr.:	080572-****

Dokument:

Dato/løbenummer:	26.03.2015-1006228719
Prioritet:	5
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	2.750.000 DKK
Rentesats:	0,1028 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning

Kreditorer:

Navn:	TOTALKREDIT A/S
Cvr-nr.:	21832278

Debitorer:

Navn:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr.:	080572-****

Dokument:

Dato/løbenummer:	07.05.2009-8521-03
Prioritet:	6
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.400.000 DKK
Rente:	

Senest påtegnet:

Dato:	20.09.2024 11:31:27

Kreditorer:

Navn:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr.:	080572-****

Debitorer:

Navn:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr.:	080572-****

Meddelelseshavere:

Navn:	SKJERN BANK A/S
Cvr-nr.:	45801012

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:

Navn:	SKJERN BANK A/S
Cvr-nr.:	45801012

Underpant:

Dato/løbenummer:	15.12.2016-1007875774
Prioritet:	1
Underpantsbeløb:	2.400.000 DKK
Underpanthavere:	Sparekassen Vendsyssel 64806815
Tillægstekst:	Frempantsat til Per Edeling Nielsen.

Underpant:

Dato/løbenummer:	15.09.2021-1013247417
Prioritet:	2
Underpantsbeløb:	2.400.000 DKK
Underpanthavere:	Vexa Ejendomskreditselskab ApS 30535340 Vexa PorteføljeInvest ApS 39805340

Underpant:

Dato/løbenummer:	17.10.2023-1015178910
Prioritet:	3
Underpantsbeløb:	1.000.000 DKK
Underpanthavere:	Person med navne- og adressebeskyttelse 300654-****

Underpantets anmærkninger:

Dato/løbenummer:	15.09.2021-1013247417
Prioritet:	2
Hovedstol:	2.400.000 DKK
Kreditor:	Vexa Ejendomskreditselskab ApS
Kreditor:	Vexa PorteføljeInvest ApS

Underpant:

Dato/løbenummer:	06.06.2024-1015744037
Prioritet:	4
Underpantsbeløb:	2.400.000 DKK
Underpanthavere:	Person med navne- og adressebeskyttelse 080572-****

Underpant:

Dato/løbenummer:	20.09.2024-1016021827
Prioritet:	5
Underpantsbeløb:	2.400.000 DKK
Underpanthavere:	Per Edeling Nielsen 080473-****

Underpantets anmærkninger:

Dato/løbenummer:	15.12.2016-1007875774
Prioritet:	1
Hovedstol:	2.400.000 DKK
Kreditor:	Sparekassen Vendsyssel
Dato/løbenummer:	15.09.2021-1013247417
Prioritet:	2
Hovedstol:	2.400.000 DKK
Kreditor:	Vexa Ejendomskreditselskab ApS

Kreditor:	Vexa PorteføljeInvest ApS
Dato/løbenummer:	17.10.2023-1015178910
Prioritet:	3
Hovedstol:	1.000.000 DKK
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Dato/løbenummer:	06.06.2024-1015744037
Prioritet:	4
Hovedstol:	2.400.000 DKK
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse

Dokument:

Dato/løbenummer:	15.09.2021-1013247415
Prioritet:	7
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	4.300.000 DKK
Rentesats:	6,5267 %
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning

Senest påtegnet:

Dato:	11.11.2024 15:51:30

Kreditorer:

Navn:	Titan Ejendomme ApS
Cvr-nr.:	31781477
Navn:	3 Wernebo Invest ApS
Cvr-nr.:	39427133

Debitorer:

Navn:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr.:	080572-****

Dokument:

Dato/løbenummer:	04.02.2022-1013621803
Prioritet:	8
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	3.000.000 DKK
Rentesats:	10 %
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning

Senest påtegnet:

Dato:	01.01.2026 14:14:28

Også tinglyst på:

Antal:	12

Kreditorer:

Navn:	Esplanaden Anlæg ApS
Cvr-nr.:	31773261
Navn:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr.:	080572-****

Debitorer:

Navn:	Esplanaden Anlæg ApS
Cvr-nr.:	31773261
Navn:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr.:	080572-****

Underpant:

Dato/løbenummer:	01.10.2024-1016053801
Prioritet:	1
Underpantsbeløb:	2.000.000 DKK
Underpanthavere:	3 Wernebo Invest ApS 39427133

Underpant:

Dato/løbenummer:	04.10.2024-1016064985
Prioritet:	2
Underpantsbeløb:	600.000 DKK
Underpanthavere:	3 Wernebo Invest ApS 39427133 Titan Ejendomme ApS 31781477 Fog Management ApS 29824002

Underpant:

Dato/løbenummer:	04.10.2024-1016063467
Prioritet:	3
Underpantsbeløb:	400.000 DKK
Underpanthavere:	Holdingselskabet af 21.02.2017 ApS 34460361

Underpantets anmærkninger:

Dato/løbenummer:	01.10.2024-1016053801
Prioritet:	1

Hovedstol:	2.000.000 DKK
Kreditor:	3 Wernebo Invest ApS

Underpant:

Dato/løbenummer:	01.01.2026-1017360571
Prioritet:	4
Underpantsbeløb:	3.000.000 DKK
Underpanthavere:	Per Edeling Nielsen 080473-****

Dokument:

Dato/løbenummer:	07.02.2022-1013621805
Prioritet:	9
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.100.000 DKK
Rentesats:	14,4 %

Senest påtegnet:

Dato:	10.06.2022 09:50:46

Kreditorer:

Navn:	Esplanaden Anlæg ApS
Cvr-nr.:	31773261

Debitorer:

Navn:	Esplanaden Anlæg ApS
Cvr-nr.:	31773261

Meddelelseshavere:

Navn:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr.:	080572-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	26.03.2015-1006228715
Prioritet:	4
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	2.750.000 DKK
Rentesats:	2 %
Låntype:	Obligationslån
Særlige lånevilkår:	Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor:	TOTALKREDIT A/S

Dato/løbenummer:	26.03.2015-1006228719
Prioritet:	5
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev

Hovedstol:	2.750.000 DKK
Rentesats:	0,1028 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning
Kreditor:	TOTALKREDIT A/S

Dato/løbenummer:	07.05.2009-8521-03
Prioritet:	6
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.400.000 DKK
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse

Dato/løbenummer:	15.09.2021-1013247415
Prioritet:	7
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	4.300.000 DKK
Rentesats:	6,5267 %
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Titan Ejendomme ApS
Kreditor:	3 Wernebo Invest ApS

Dato/løbenummer:	04.02.2022-1013621803
Prioritet:	8
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	3.000.000 DKK
Rentesats:	10 %
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Esplanaden Anlæg ApS
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse

Underpant:

Dato/løbenummer:	10.06.2022-1013964801
Prioritet:	1
Underpantsbeløb:	2.100.000 DKK
Underpanthavere:	3 Wernebo Invest ApS 39427133 Titan Ejendomme ApS 31781477 Fog Management ApS 29824002

Dokument:

Dato/løbenummer:	07.03.2023-1014668495
Prioritet:	10
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	262.618 DKK

Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Skatteforvaltningen
Cvr-nr.:	19552101

Debitorer:

Navn:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr.:	080572-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	19741212-15011-03
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	19830705-16905-03
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20040603-22226-03
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	26.03.2015-1006228715
Prioritet:	4
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	2.750.000 DKK
Rentesats:	2 %
Låntype:	Obligationslån
Særlige lånevilkår:	Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor:	TOTALKREDIT A/S
Dato/løbenummer:	26.03.2015-1006228719
Prioritet:	5
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	2.750.000 DKK
Rentesats:	0,1028 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning
Kreditor:	TOTALKREDIT A/S
Dato/løbenummer:	07.05.2009-8521-03
Prioritet:	6
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.400.000 DKK
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Dato/løbenummer:	15.09.2021-1013247415
Prioritet:	7
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	4.300.000 DKK

Rentesats:	6,5267 %
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Titan Ejendomme ApS
Kreditor:	3 Wernebo Invest ApS
Dato/løbenummer:	04.02.2022-1013621803
Prioritet:	8
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	3.000.000 DKK
Rentesats:	10 %
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Esplanaden Anlæg ApS
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Dato/løbenummer:	07.02.2022-1013621805
Prioritet:	9
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.100.000 DKK
Rentesats:	14,4 %
Kreditor:	Esplanaden Anlæg ApS

Dokument:

Dato/løbenummer:	10.02.2025-1016431969
Prioritet:	11
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.200.000 DKK
Rentesats:	20 %

Også tinglyst på:

Antal:	10

Kreditorer:

Navn:	Nordland Estate ApS
Cvr-nr.:	31773261

Debitorer:

Navn:	Nordland Estate ApS
Cvr-nr.:	31773261

Underpant:

Dato/løbenummer:	10.02.2025-1016431970
Prioritet:	1
Underpantsbeløb:	1.200.000 DKK
Underpanthavere:	Per Edeling Nielsen 080473-****

Dokument:

Dato/løbenummer:	13.02.2025-1016435507
Prioritet:	12
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	390.056 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Skatteforvaltningen
Cvr-nr.:	19552101

Debitorer:

Navn:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr.:	080572-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	19741212-15011-03
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	07.03.2023-1014668495
Prioritet:	10
Hovedstol:	262.618 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	10.02.2025-1016431969
Prioritet:	11
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.200.000 DKK
Rentesats:	20 %
Kreditor:	Nordland Estate ApS
Dato/løbenummer:	19830705-16905-03
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20040603-22226-03
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	26.03.2015-1006228715
Prioritet:	4
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	2.750.000 DKK
Rentesats:	2 %
Låntype:	Obligationslån
Særlige lånevilkår:	Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor:	TOTALKREDIT A/S
Dato/løbenummer:	26.03.2015-1006228719
Prioritet:	5
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev

Hovedstol:	2.750.000 DKK
Rentesats:	0,1028 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning
Kreditor:	TOTALKREDIT A/S

Dato/løbenummer:	07.05.2009-8521-03
Prioritet:	6
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.400.000 DKK
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse

Dato/løbenummer:	15.09.2021-1013247415
Prioritet:	7
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	4.300.000 DKK
Rentesats:	6,5267 %
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Titan Ejendomme ApS
Kreditor:	3 Wernebo Invest ApS

Dato/løbenummer:	04.02.2022-1013621803
Prioritet:	8
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	3.000.000 DKK
Rentesats:	10 %
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Esplanaden Anlæg ApS
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse

Dato/løbenummer:	07.02.2022-1013621805
Prioritet:	9
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.100.000 DKK
Rentesats:	14,4 %
Kreditor:	Esplanaden Anlæg ApS

Dokument:

Dato/løbenummer:	13.02.2025-1016435524
Prioritet:	13
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	109.318 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Skatteforvaltningen

Cvr-nr.:	19552101

Debitorer:

Navn:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Cpr-nr.:	080572-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	19741212-15011-03
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	07.03.2023-1014668495
Prioritet:	10
Hovedstol:	262.618 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	10.02.2025-1016431969
Prioritet:	11
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.200.000 DKK
Rentesats:	20 %
Kreditor:	Nordland Estate ApS
Dato/løbenummer:	13.02.2025-1016435507
Prioritet:	12
Hovedstol:	390.056 DKK
Kreditor:	Skatteforvaltningen
Dato/løbenummer:	19830705-16905-03
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	20040603-22226-03
Servitut:	Servitut
Dato/løbenummer:	26.03.2015-1006228715
Prioritet:	4
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	2.750.000 DKK
Rentesats:	2 %
Låntype:	Obligationslån
Særlige lånevilkår:	Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor:	TOTALKREDIT A/S
Dato/løbenummer:	26.03.2015-1006228719
Prioritet:	5
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	2.750.000 DKK
Rentesats:	0,1028 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning

Kreditor:	TOTALKREDIT A/S
Dato/løbenummer:	07.05.2009-8521-03
Prioritet:	6
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.400.000 DKK
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Dato/løbenummer:	15.09.2021-1013247415
Prioritet:	7
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	4.300.000 DKK
Rentesats:	6,5267 %
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Titan Ejendomme ApS
Kreditor:	3 Wernebo Invest ApS
Dato/løbenummer:	04.02.2022-1013621803
Prioritet:	8
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	3.000.000 DKK
Rentesats:	10 %
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Esplanaden Anlæg ApS
Kreditor:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Dato/løbenummer:	07.02.2022-1013621805
Prioritet:	9
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.100.000 DKK
Rentesats:	14,4 %
Kreditor:	Esplanaden Anlæg ApS

Servitutter

Dokument:	
Dato/løbenummer:	12.12.1974-15011-03
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Servitut
Også tinglyst på:	
Antal:	1
Bebyggelse:	
	Andet
Andet:	
	Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv

AKT
3_H_613 - korrekt dato/lb.nr. 02.12.1974-5011

Dokument:

Dato/løbenummer:	05.07.1983-16905-03
Prioritet:	2
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	206
Akt nr:	3_AH_637

Tillægstekst:

Tillægstekst
Lokalplan nr. 34

Dokument:

Dato/løbenummer:	03.06.2004-22226-03
Prioritet:	3
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	203
Akt nr:	3_AH_637

Tillægstekst:

Tillægstekst
Lokalplan nr. 34.1

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	11.475.000 DKK
Grundværdi:	5.795.000 DKK
Vurderingsdato:	01.01.2020
Kommunekode:	0157
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	248634

Indskannet akt:

Akt nr:	3_AL_208

Justitsministeriets genpartspapir. Til lejekontrakter, servitutdokumenter o. l., fortsættelse af dokumenter, fortegnelse over pantsatte genstande o. l. (vedr. fast ejendom).

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

14 gh, 14 gm, Gentofte by, Helleruplund sogn,

Stempel: kr.

BILAG 5 *Akt: Skab* 37 *nr.* 61
(udfyldes af dommerkontoret)

GB. 447-1974

Gade og hus nr.: Helleruplund Alle 14.

-2 DEC. 1974 * 5011

(1)

Anmelder:
Gentofte Kommunes Bygningsvæsen.

Stempelfri i henhold til skattedepartementets skrivelse af 27. januar 1960.

T I N G L Y S N I N G

i henhold til § 61 i byggeloven.

Til en af Gentofte Kommunes Bygningsvæsen den 17. september 1974 meddelt tilladelse til, at ejendommen matr. nr. 14 gh, 14 gm, Gentofte by, Helleruplund sogn, ved omdeling mellem de to matrikelnumre opdeles i 2 selvstændige parceller, således som vist på den af landinspektør Jørgen Schmidt i september 1974 udarbejdede plan, er knyttet følgende betingelser:

> "Parcellerne må kun have indkørsel fra Helleruplund Alle, og bebyggelsen - såvel beboelsesbygninger som garager, carporte og andre udhuse - skal overholde en afstand af mindst 5 m fra skellet mod den nordfor liggende ejendom matr. nr. 14 gm, således som vist på vedhæftede bebyggelsesplan udarbejdet af arkitekt Frithiof Lange den 4. september 1974 og tiltrådt af ejerne af matr. nr. 14 gm den 8. september 1974".

Nærværende begæres herved i henhold til § 61 i ovennævnte lov tinglyst på ejendommen matr. nr. 14 gh, 14 gm, Gentofte by, Helleruplund sogn, med prioritet forud for servitutter, byrder og hæftelser.

Gentofte Kommunes Bygningsvæsen, den 29. november 1974.

Eric Steen

Indført i dagbogen for retskreds nr. 3
Gentofte civilret

Iversen

den - 2 DEC. 1974

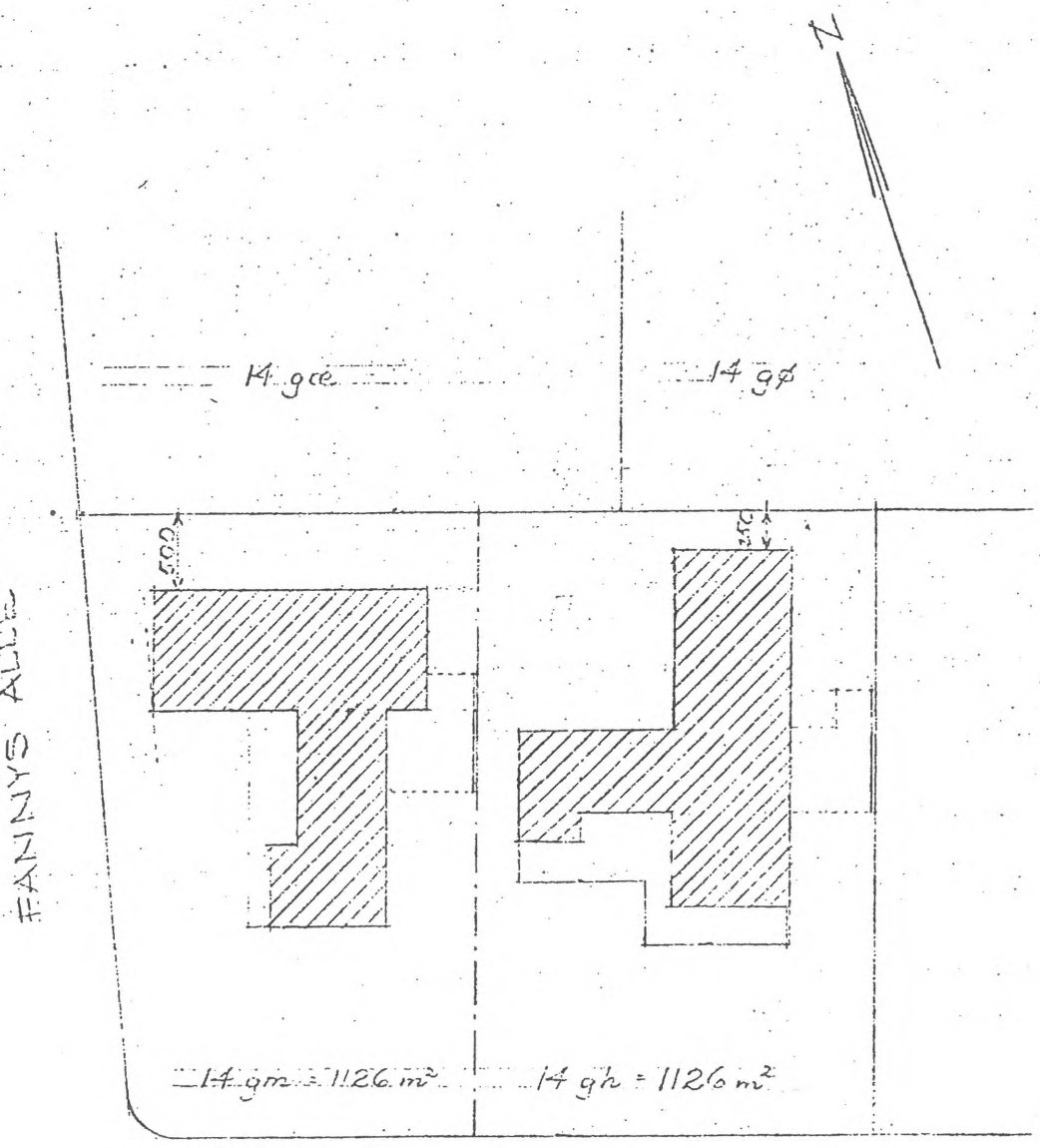
Lyst

Genpartens rigtighed bekræftes

9

Bestillingsformular H

AI/IH
Jensen & Kjeldskov A/S, København



10 SEP. 1974

Plan i mål 1:500 8-9-74. G.B. 447 1974

Ovenstående bebyggelsesplan godkendes herved

Bebyggelsesplan vedr. matr. nr. 14 gh & 14 gm af Gentofte
Helleruplund Alle 14, Hellerup
4. september 1974
Frithiof Lange
arkitekt m.a.a.

BILAG

6 Akt: Skab 44 nr. 637
(udfyldes af dommerkontoret)

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 13 c og mange flere Stempel: kr. -9-
(i København kvarter)
eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn. Gentofte by, Gentofte

Gade og hus nr.: nr. 16805 d. 5/7 1983
Et område mellem Bernstorffsvej og Henningsens Allé.

GB 255-1982
Dec.nr. 43.57.1.

Anmelder:
GENTOFTE KOMMUNE
BYGNINGSVÆSENET

(2)

Justitsministeriets genpartpapir. Til lejekontrakter, servitutdokumenter o.l., fortsættelse af dokumenter, fortegnelse over pantsatte genstande o.l. (vedr. fast ejendom)

LOKALPLAN NR. 34 FOR ET OMRÅDE MELLEM BERNSTORFFSVEJ OG HENNINGSENS ALLE I GENTOFTE KOMMUNE.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL.

- at fastholde områdets anvendelse til boligformål,
- at fastholde karakteren af den eksisterende bebyggelse, idet man dog vil åbne mulighed for en mere intensiv udnyttelse af den eksisterende bebyggelse,
- at sikre, at eventuel ny bebyggelse placeres og udformes under hensyntagen til den omkringliggende bebyggelse,
- at ophæve utidssvarende servitutter og byplanvedtægter.

Lokalplanen skal ikke være til hinder for bibeholdelse og - efter kommunalbestyrelsens skøn - rimelig udvidelse af eksisterende lovlige institutioner i området.

Bestillingsformular H
Jensen & Kjeldskov A/S, København

§2 LOKALPLANOMRÅDET.

stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nr.:

13 c, 13 d, 13 f, 13 g, 13 h, 13 i, 13 m, 13 ac, 13 ad, 13 ae, 13 ao, 13 ap, 13 av, 13 ax, 13 ay, 13 aæ, 13 aø, 13 ba, 13 bb, 13 bc, 13 bk, 13 bl, 13 bm, 13 bq, 13 br, 13 bx, 13 by, 13 bz, 13 bæ, 13 cc, 13 cg, 13 ch, 13 ci, 13 cl, 13 cq, 13 cr, 13 cs, 13 ct, 13 cu, 13 cx, 13 dd, 13 df, 13 ds, 13 dø, 13 fs, 13 hu, 13 hy, 13 hz, 13 ib, 13 ic, 13 id, 13 ie, 13 if, 13 ig, 13 ih, 13 ii, 13 ik, 13 il, 13 im, 13 in, 13 io, 13 ip, 13 iq, 13 ir, 13 it, 13 iu, 13 iv, 13 ix, 13 iy, 13 iæ, 13 ka, 13 lc, 13 ld, 13 lf, 14 m, 14 o, 14 p, 14 q, 14 æl, 14 ak, 14 am, 14 an, 14 ao, 14 av, 14 ax, 14 ay, 14 az, 14 bq, 14 br, 14 bs, 14 bx, 14 bæ, 14 ce, 14 cg, 14 ch, 14 ci, 14 ck, 14 dm, 14 dp, 14 dq, 14 du, 14 dv, 14 ea, 14 eb, 14 ef, 14 eg, 14 eh, 14 ei, 14 ek, 14 el, 14 em, 14 en, 14 eo, 14 ep, 14 eq, 14 ez, 14 eæ, 14 eø, 14 fa, 14 fd, 14 fv, 14 fx, 14 fy, 14 fz, 14 fø, 14 ga, 14 gc, 14 gf, 14 gh, 14 gi, 14 gk, 14 gl, 14 gm, 14 gn, 14 go, 14 gp, 14 gq, 14 gr, 14 gs, 14 gt, 14 gu, 14 gv, 14 gx, 14 gy, 14 gz, 14 gæ, 14 gø, 14 hc, 14 hd, 14 hf, 14 hm, 14 hn, 14 ho, 14 hp, 14 hq, 14 hr, 14 hs, 14 hy, 14 hz, 14 hæ, 14 hø, 14 ia, 14 id, 14 ie, 14 ih, 14 ii, 14 ik, 14 il, Gentofte by, samt alle parceller, der efter 1. november 1982 udstykkes indenfor det af lokalplanen omfattede område.

§3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE.

stk. 1 Området må kun anvendes til boligformål, herunder institutioner til betjening af kvarteret.

stk. 2 På hver ejendom må kun opføres én beboelsesbygning eller én institutionsbebyggelse.

stk. 3 På parceller over 1000 m^2 kan der efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde indrettes indtil 2 selvstændige lejligheder. I specielle tilfælde kan der efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse indrettes indtil 3 selvstændige lejligheder.

stk. 4 Såfremt bygningen kun indeholder én selvstændig lejlighed, kan kommunalbestyrelsen tillade, at der på ejendommen drives liberalt erhverv som f.eks. advokater, arkitekter, rådg.ingeniører, læger, tandlæger fysioterapeuter o.lign. under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

Justitsministeriets genpart[illegible]pia

- at ejendommen ikke anvendes til udlejning til logerende,
- at virksomheden kun optager et bruttoareal på højst 50 m^2.
- at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (ej heller ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboboende,
- at der på ejendommen indrettes et parkeringsareal, som efter bygningsmyndighedens skøn er tilstrækkeligt til det behov, der er en følge af virksomheden.

stk. 5 Forudsat, at der på en ejendom ikke drives erhvervsvirksomhed, kan en mindre del af boligen (højst 2 værelser) anvendes til udlejning til logerende.

stk. 6 Kommunalbestyrelsen kan tilbagekalde en tilladelse, efter §3 stk. 4 og 5 til særlig benyttelse af en del af ejendommen, hvis det viser sig, at anvendelsen ved til- og frakørsel, ved parkering på ejendommen eller vejen, ved ændring af ejendommens udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omboende eller bryder kvarterets præg af villakvarter.

stk. 7 Såfremt der efter kommunalbestyrelsens skøn opstår berettigede klager over en institution, kan kommunalbestyrelsen kræve eventuelle gener afhjulpet, om fornødent kræve institutionen afviklet.

§4 UDSTYKNING.

stk. 1 Udstykning i strid med planens formål må ikke finde sted.

stk. 2 Grunde må ikke udstykkes med mindre størrelse end 1000 m^2 og med en mindre bredde end 20 m.

stk. 3 Kommunalbestyrelsen kan gøre en tilladelse til udstykning afhængig af, at parcellerne får en hensigtsmæssig figur, bl.a. således at der kan opnås rimelige dimensioner på parcellernes opholdsarealer.

m. 267 G | Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

§5 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD.

stk. 1 Vejene i området bibeholdes med deres nuværende beliggenhed og udlægsbredde.

stk. 2 Langs veje indenfor lokalplanområdet pålægges byggelinier i en afstand af 5,0 m fra vejskel, således som vist på vedhæftede kort. Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

stk. 3 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser på hver parcel. For 2 selvstændige lejligheder på samme parcel skal der etableres mindst 3 parkeringspladser og for 3 selvstændige lejligheder på samme parcel skal der etableres mindst 4 parkeringspladser.

stk. 4 Hjemmeparkering af lastbiler, busser o.lign. på vejarealer og de arealer på ejendommen, som ikke er indrettet til parkering, må ikke finde sted.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

stk. 1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 20. Hvor særlige forhold taler herfor, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom hæves til 25.

stk. 2 Beboelsesbygninger skal opføres i én etage med udnyttelig tagetage eller i to etager uden udnyttelig tagetage.

stk. 3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10,0 m.

stk. 4 Kommunalbestyrelsen kan til det enkelte byggeri fastlægge en min. gulvkote på indtil 0,6 m over færdigt terræn.

stk. 5 Der må ikke indrettes garage i kælder.

stk. 6 Tagets vinkel med det vandrette plan skal for enetages bygninger være mellem 40^{o} og 50^{o} og for toetages bygninger være mellem 20^{o} og 30^{o}.

§7 BEVARING AF BEBYGGELSE.

stk. 1 De på kortbilag 2 angivne bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Justitsministeriets genpartipapir.

stk. 2 Denne bestemmelse gælder også forhold som farvesætning, materialevalg, vinduesformater og -udformninger, døre, kviste m.v.

§8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

stk. 1 Til udvendige bygningsflader må ikke anvendes materialer, farver eller konstruktioner, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

stk. 2 Skiltning må ikke bryde områdets karakter af boligområde.

stk. 3 Bortset fra almindelig navneplade og husnummerplade, kan der efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse opsættes orienteringsskiltning i beskedent omfang, i de tilfælde hvor erhvervstilladelse er givet.

stk. 4 Inden for området må der ikke opsættes fritstående antenner eller ikke-typegodkendte tagantenner uden kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§9 UBEBYGGEDE AREALER.

stk. 1 Den del af parcellernes ubebyggede arealer, som ikke benyttes til gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.

stk. 2 Der må ikke etableres hegning indenfor det på kortbilag 1 med priksignatur angivne areal højere end 1,25 m, og hegning må, indenfor dette område, kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret af et højst 1,25 m højt trådhegn.

stk. 3 De på vedhæftede kortbilag 2 viste træer og plantninger må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

stk. 4 De på vedhæftede kortbilag 2 med særlig signatur angivne hegn, havemure o.lign. må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

stk. 5 Oplag på grunden må ikke finde sted.

stk. 6 Ved afvanding af den enkelte ejendom må det samlede afløb ikke overstige den vandmængde, der svarer til de i kommunens spildevandsplan fastsatte afløbskoefficienter.

§10 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER

m. 267 G Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

Følgende i området tinglyste servitutter ophæves for så vidt angår:

matr.nr.e:	aflyses:	matr. nr.e:	aflyses:
13 c, 14 ax	24/05-1899	13 cc	08/10-1913
13 d, 14 az	01/12-1897		14/02-1917
13 f	24/08-1898	13 cg	08/10-1913
13 g	25/01-1899		14/03-1917
13 m, 13 h og	01/03-1899	13 ch	08/10-1913
14 bs, 14 ce	02/08-1899		14/03-1917
13 i, 14 br	25/01-1899	13 ci	08/10-1913
13 ac	03/04-1901		26/01-1916
	15/09-1941	13 cl	08/10-1913
13 ad	03/04-1901		17/10-1917
13 ae	03/04-1901	13 cq	08/10-1913
13 ao, 13 av,			04/12-1918
14 ea, 14 ef	25/06-1902	13 cr	08/10-1913
13 ap, 14 eb	26/03-1902		16/07-1919
13 ax, 14 eg	03/12-1902	13 cs, 13 cx	08/10-1913
13 ay, 14 eh	02/08-1905		16/07-1919
13 aæ	07/11-1917	13 ct, 13 df	08/10-1913
	08/10-1913		16/07-1919
13 aø	13/11-1912	13 cu	08/10-1913
13 ba	08/10-1913		16/07-1919
	26/06-1918	13 dd	08/10-1913
13 bb	07/01-1914		24/12-1919
13 bc	26/06-1918	13 ds	08/10-1913
	08/10-1913		16/07-1919
13 bk, 13 bz	24/11-1909	13 dø	08/10-1913
	04/04-1917		26/01-1916
	08/10-1913	13 fs	08/10-1913
	20/03-1928		26/01-1916
13 bl, 13 bm	08/10-1913	13 hu	08/10-1913
	20/07-1910		14/03-1917
13 bq	05/06-1912	13 hy	08/10-1913
13 br	01/10-1913		24/07-1918
	26/01-1916	13 hz	24/08-1898
	08/10-1913	13 ib	08/10-1913
13 bx	08/10-1913		24/07-1918
	03/03-1915	13 ic	08/10-1913
13 by	08/10-1913		26/01-1916
	03/03-1915	13 id	08/10-1913
13 bæ	08/10-1913		24/07-1918
	26/01-1916		
13 ie	08/10-1913	14 p	10/01-1894
	24/07-1918	14 q	10/01-1894
13 if	08/10-1913	14 ak 13/1-1897	~~14/02-1894~~
	24/07-1918	- 27/9 1966	~~13/02-1893~~
13 ig	08/10-1913		~~10/06-1896~~
	24/07-1918		~~01/12-1897~~
13 ih	08/10-1913		~~30/12-1949~~
	24/07-1918	14 al	17/11-1897
	26/04-1934	14 am	13/01-1897
13 ii	08/10-1913	14 an	14/07-1897
	24/07-1918	14 ao	08/09-1897

Justitsministeriets genpart 1 spir.

matr.nr.e:	aflyses:	matr. nr.e:	aflyses:
13 ik	08/10-1913	14 ck	31/10-1900
	24/07-1918	14 dm	14/11-1900
	05/10-1934	14 dp, 14 du	04/09-1901
13 il	08/10-1913	14 dq	09/01-1901
	24/07-1918	14 dv	05/02-1902
	24/10-1934		27/10-1926
13 im	08/10-1913	14 ei, 14 gt	18/03-1903
	24/07-1918		11/07-1917
	27/12-1934		08/10-1913
13 in	08/10-1913	14 ek, 14 gr	08/10-1913
	24/07-1918		08/10-1913
	27/12-1934		04/04-1917
13 io	08/10-1913	14 el, 14 gq	23/03-1905
	24/07-1918		08/10-1913
	25/04-1936		04/04-1917
13 ip	08/10-1913	14 em, 14 gp	08/10-1913
	24/07-1918		08/10-1913
	19/05-1936		04/04-1917
13 iq	08/10-1913	14 en	24/12-1902
	24/07-1918	14 eo, 14 gf	
	19/08-1936	14 go	07/03-1906
13 ir	08/10-1913		08/10-1913
	24/07-1918		26/01-1916
	25/08-1936		04/04-1917
13 it, 13 1f	08/10-1913	14 ep	18/02-1903
	26/01-1916	14 eq	08/10-1913
13 iu	08/10-1913		01/04-1914
	24/07-1918		01/04-1914
	30/08-1938	14 ez	25/01-1905
13 iv	08/10-1913		27/10-1926
	24/07-1918	14 eæ	11/01-1905
13 ix	08/10-1913	14 eø	09/08-1905
	24/07-1918		27/10-1926
	15/12-1936	14 fa	09/05-1906
13 iy	08/10-1913	14 fd	08/10-1913
	24/07-1918		14/01-1920
	15/12-1936	14 fv	25/01-1899
13 iæ	08/10-1913	14 fx	25/01-1899
	24/07-1918	14 fy	25/01-1899
	09/09-1937	14 fz	25/01-1899
13 ka	08/10-1913	14 fø	25/01-1899
	29/10-1919	14 ga	25/01-1899
	24/12-1919		28/11-1917
13 1c, 13 1d	08/10-1913	14 go	25/01-1899
	26/01-1916		28/11-1917
14 m	24/05-1899	14 gh	08/10-1913
14 ov	10/01-1894		01/03-1916
14 av	13/10-1897	14 gi	08/10-1913
14 ay	17/11-1897		14/02-1917
14 bq	21/12-1898	14 gk	08/10-1913
	27/10-1926		27/09-1916
14 bx, 14 il	25/01-1899		27/10-1926
14 bæ	24/05-1899	14 gl	08/10-1913
	27/10-1926		08/10-1916
14 cg	31/10-1900	14 gm	08/10-1913
14 ch	31/10-1900		01/03-1916
14 ci	31/10-1900		

n. 267 G Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

matr.nr.e:	aflyses:
14 gr	08/10-1913
	07/11-1917
14 gs	08/10-1913
	01/03-1916
14 gu	08/10-1913
	06/06-1917
	06/06-1917
14 gv	08/10-1913
	06/06-1917
	06/06-1917
14 gx	08/10-1913
	18/04-1917
14 gy	08/10-1913
	07/08-1918
14 gz, 14 hy	
14 hø	08/10-1913
	18/04-1917
	17/03-1920
	27/10-1926
14 gæ	08/10-1913
	14/03-1917
14 gø, 14 hc	08/10-1913
	05/12-1917
14 hd	08/10-1913
	26/06-1918
14 hf	08/10-1913
	13/11-1918

matr.nr.e:	aflyses:
14 hm	08/10-1913
	17/07-1918
14 hn	08/10-1913
	17/07-1918
14 ho	08/10-1913
	24/07-1918
14 hp	08/10-1913
	24/07-1918
14 hq	08/10-1913
	22/11-1919
14 hr, 14 ia	08/10-1913
	17/03-1920
14 hs	08/10-1913
	17/03-1920
	27/10-1926
14 hz	25/01-1899
	06/02-1924
14 hæ	08/10-1913
	17/03-1920
14 id	08/10-1913
	18/04-1917
14 ie	08/10-1913
	18/04-1917
14 ih	14/11-1900
14 ii	14/11-1900
14 ik	14/11-1900

alle Gentofte by.

§11 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT.

Den under 27. september 1966 tinglyste byplanvedtægt nr. 16A for en del af det mellem Bernstorffsvej, Hellerupvej og Nordbanen beliggende område, ophæves for så vidt angår matr. nr.e.:

13 c, 13 d, 13 f, 13 g, 13 h, 13 i, 13 m, 13 ac, 13 ad, 13 ae, 13 ao, 13 ap, 13 av, 13 ax, 13 ay, 13 aæ, 13 aø, 13 ba, 13 bb, 13 bc, 13 bk, 13 bl, 13 bm, 13 bq, 13 br, 13 bx, 13 by, 13 bz, 13 bæ, 13 cc, 13 cg, 13 ch, 13 ci, 13 cl, 13 cq, 13 cr, 13 cs, 13 ct, 13 cu, 13 cx, 13 dd, 13 df, 13 ds, 13 dø, 13 fs, 13 hu, 13 hy, 13 hz, 13 ib, 13 ic, 13 id, 13 ie, 13 if, 13 ig, 13 ih, 13 ii, 13 ik, 13 il, 13 im, 13 in, 13 io, 13 ip, 13 iq, 13 ir, 13 it, 13 iu, 13 iv, 13 ix, 13 iy, 13 iæ, 13 ka, 13 lc, 13 ld, 13 lf, 14 m, 14 o, 14 p, 14 q, 14 al, 14 ak, 14 am, 14 an, 14 ao, 14 av, 14 ax, 14 ay, 14 az, 14 bq, 14 br, 14 bs, 14 bx, 14 bæ, 14 ce, 14 cg, 14 ch, 14 ci, 14 ck, 14 dm, 14 dp, 14 dq, 14 du 14 dv, 14 ea, 14 eb, 14 ef, 14 eg, 14 eh, 14 ei, 14 ek, 14 el, 14 em, 14 en, 14 eo, 14 ep, 14 eq, 14 ez, 14 eæ, 14 eø, 14 fa, 14 fd, 14 fv, 14 fx, 14 fy, 14 fz, 14 fø, 14 ga, 14 gc, 14 gf, 14 gh, 14

gi, 14 gk, 14 gl, 14 gm, 14 gn, 14 go, 14 gp, 14 gq, 14 gr, 14 gs, 14 gt, 14 gu, 14 gv, 14 gx, 14 gy, 14 gæ, 14 gæ, 14 gø, 14 hc, 14 hd, 14 hf, 14 hm, 14 hn, 14 ho, 14 hp, 14 hq, 14 hr, 14 hs, 14 hy, 14 hz, 14 hæ, 14 hø, 14 ia, 14 id, 14 ie, 14 ih, 14 ii, 14 ik, 14 il, Gentofte by.

Justitsministeriets genpartpapir

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt

Gentofte Kommunalbestyrelse, den 24. maj 1983

Jørgen Gotfredsen
sign.

Axel Beider
sign.

Nærværende lokalplan begæres herved tinglyst på matr. nr.

13 c, 13 d, 13 f, 13 g, 13 h, 13 i, 13 m, 13 ac, 13 ad, 13 ae, 13 ao, 13 ap, 13 av, 13 ax, 13 ay, 13 aæ, 13 aø, 13 ba, 13 bb, 13 bc, 13 bk, 13 bl, 13 bm, 13 bq, 13 br, 13 bx, 13 by, 13 bz, 13 bæ, 13 cc, 13 cg, 13 ch, 13 ci, 13 cl, 13 cq, 13 cr, 13 cs, 13 ct, 13 cu, 13 cx, 13 dd, 13 df, 13 ds, 13 dø, 13 fs, 13 hu, 13 hy, 13 hz, 13 ib, 13 ic, 13 id, 13 ie, 13 if, 13 ig, 13 ih, 13 ii, 13 ik, 13 il, 13 im, 13 in, 13 io, 13 ip, 13 iq, 13 ir, 13 it, 13 iu, 13 iv, 13 ix, 13 iy, 13 iæ, 13 ka, 13 lc, 13 ld, 13 lf, 14 m, 14 o, 14 p, 14 q, 14 al, 14 ak, 14 am, 14 an, 14 ao, 14 av, 14 ax, 14 ay, 14 az, 14 bq, 14 br, 14 bs, 14 bx, 14 bæ, 14 ce, 14 cg, 14 ch, 14 ci, 14 ck, 14 dm, 14 dp, 14 dq, 14 du, 14 dv, 14 ea, 14 eb, 14 ef, 14 eg, 14 eh, 14 ei, 14 ek, 14 el, 14 em, 14 en, 14 eo, 14 ep, 14 eq, 14 ez, 14 eæ, 14 eø, 14 fa, 14 fd, 14 fv, 14 fx, 14 fy, 14 fz, 14 fø, 14 ga, 14 gc, 14 gf, 14 gh, 14 gi, 14 gk, 14 gl, 14 gm, 14 gn, 14 go, 14 gp, 14 gq, 14 gr, 14 gs, 14 gt, 14 gu, 14 gv, 14 gx, 14 gy, 14 gz, 14 gæ, 14 gø, 14 hc, 14 hd, 14 hf, 14 hm, 14 hn, 14 ho, 14 hp, 14 hq, 14 hr, 14 hs, 14 hy, 14 hz, 14 hæ, 14 hø, 14 ia, 14 id, 14 ie, 14 ih, 14 ii, 14 ik, 14 il, Gentofte by, Gentofte, I henhold til §30, stk. 3 i lov om kommuneplanlægning, lov nr. 287 af 26. juni 1975.

Endvidere begæres i henhold til samme lov de i §§ 10 og 11 omtalte servitutter og planer aflyst, for så vidt angår matr.nr.e.:

Justitsministeriets genpartpapir.

13 c, 13 d, 13 f, 13 g, 13 h, 13 i, 13 m, 13 ac, 13 ad, 13 ae, 13 ao, 13 ap, 13 av, 13 ax, 13 ay, 13 aæ, 13 aø, 13 ba, 13 bb, 13 bc, 13 bk, 13 bl, 13 bm, 13 bq, 13 br, 13 bx, 13 by, 13 bz, 13 bæ, 13 cc, 13 cg, 13 ch, 13 ci, 13 cl, 13 cq, 13 cr, 13 cs, 13 ct, 13 cu, 13 cx, 13 dd, 13 df, 13 ds, 13 dø, 13 fs, 13 hu, 13 hy, 13 hz, 13 ib, 13 ic, 13 id, 13 ie, 13 if, 13 ig, 13 ih, 13 ii, 13 ik, 13 il, 13 im, 13 in, 13 io, 13 ip, 13 iq, 13 ir, 13 it, 13 iu, 13 iv, 13 ix, 13 iy, 13 iæ, 13 ka, 13 lc, 13 ld, 13 lf, 14 m, 14 o, 14 p, 14 q, 14 al, 14 ak, 14 am, 14 an, 14 ao, 14 av, 14 ax, 14 ay, 14 az, 14 bq, 14 br, 14 bs, 14 bx, 14 bæ, 14 ce, 14 cg, 14 ch, 14 ci, 14 ck, 14 dm, 14 dp, 14 dq, 14 du 14 dv, 14 ea, 14 eb, 14 ef, 14 eg, 14 eh, 14 ei, 14 ek, 14 el, 14 em, 14 en, 14 eo, 14 ep, 14 eq, 14 ez, 14 eæ, 14 eø, 14 fa, 14 fd, 14 fv, 14 fx, 14 fy, 14 fz, 14 fø, 14 ga, 14 gc, 14 gf, 14 gh, 14 gi, 14 gk, 14 gl, 14 gm, 14 gn, 14 go, 14 gp, 14 gq, 14 gr, 14 gs, 14 gt, 14 gu, 14 gv, 14 gx, 14 gy, 14 gz, 14 gæ, 14 gø, 14 hc, 14 hd, 14 hf, 14 hm, 14 hn, 14 ho, 14 hp, 14 hq, 14 hr, 14 hs, 14 hy, 14 hz, 14 hæ, 14 hø, 14 ia, 14 id, 14 ie, 14 ih, 14 ii, 14 ik, 14 il, Gentofte by, Gentofte.

Gentofte Kommunes Bygningsvæsen, den 28. juni 1983

Axel Beider
(sign.)

Jørgen Gerner Hansen
(sign.)

Tinglyst den 5. juli 1983.

orm. 267 G | Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

INDFØRT I DAGBOGEN

05.07.83 16905 -

RETTEN I GENTOFTE

LYST.

Genpartens rigtighed bekræftes

Birthe Pedersen
Kontorfuldmægtig

Justitsministeriets genpartpapir

BILAG 7

AH 637

16905

(3)

LOKALPLAN 34.1

Tillæg 1 til lokalplan 34 for et område mellem Bernstorffsvej og Henningsens Alle.

Endvidere begæres i henhold til samme lov det i § 4 nævnte § 5 stk. 2 samt § 9 stk. 2 i lokalplan 34, tinglyst den 5. juli 1983, ophævet for det i § 2 nævnte område, samt alle parceller, der efter den 7. januar 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Gentofte Kommune, Plan, den 25. maj 2004.

Lis Bjerremand
(sign)

Hanne Rostock
(sign)

Offentliggjort 18. maj 2004

Justitsministeriets genpartpapir

Retten i Gentofte
Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
AH 181

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 13 AC, Gentofte
Ejendomsejer: Leif Aage Gørtz m.fl.
Lyst første gang den: 05.07.1983 under nr. 16905
Senest ændret den : 03.06.2004 under nr. 22227

Lyst på de i dokumentet nævnte matrikelnumre, men afvist f.s.v. agår parceller udstykket efter den 7. januar 2003, da disse skal anføres med matrikelbetegnelse. Tillige afvist f.s.v. angår 13 IP Gentofte, der er udgået af matrikel og inddraget under 13 IH Gentofte.

Retten i Gentofte den 09.06.2004

Greta Hagge

JYPA 1395 NOV 1996

22226

AH 637

Justitsministeriets genpartpapir

Matr.nr.:
Matr.nre. 13 ac Gentofte m.fl.
samt
alle parceller der efter 7. januar 2003
udstykkes eller arealoverføres fra
de nævnte ejendomme.

Adresse:
Et område ved Henningsens Alle

Journal nr.:
03-1481-02

Anmelder:
Gentofte Kommune
Plan
Rådhuset
2920 Charlottenlund
Tel.nr.: 39 98 00 00

GENPART 256603 01 0000.0098 \ 03.06.2004 TF
1.400,00 K

LOKALPLAN 34.1

Tillæg 1 til lokalplan 34 for et område mellem Bernstorffsvej og Henningsens Alle.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

§ 1 FORMÅL

Formålet med lokalplan 34.1 er at give mulighed for, at der kan opføres småbygninger som carporte, skure m.m. mellem byggelinie og vejskel samt ophæve hegnsbestemmelser inden for lokalplanens område.

§ 2 OMRÅDET

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nre.:13ac, 13ad, 13ae, 13ao, 13ap, 13av, 13ax, 13ay, 13aæ, 13aø, 13ba, 13bb, 13bc, 13bk, 13bl, 13bm, 13bq, 13br, 13bx, 13by, 13bz, 13bæ, 13c, 13cc, 13cg, 13ch, 13ci, 13cl, 13cq, 13cr, 13cs, 13ct, 13cu, 13cx, 13d, 13dd, 13df, 13ds, 13dø, 13f, 13fs, 13g, 13h, 13hu, 13hy, 13hz, 13i, 13ib, 13ic, 13id, 13ie, 13if, 13ig, 13ih, 13ii, 13ik, 13il, 13im, 13in, 13io, 13ip, 13iq, 13ir, 13it, 13iu, 13iv, 13ix, 13iy, 13iæ, 13ka, 13lc, 13ld, 13lf, 13lh, 13m, 14ak, 14al, 14am, 14an, 14ao, 14av, 14ax, 14ay, 14az, 14bq, 14br, 14bs, 14bx, 14bæ, 14ce, 14cg, 14ch, 14ci, 14ck, 14dm, 14dp, 14dq, 14du, 14dy, 14ea, 14eb, 14ef, 14eg, 14eh, 14ei, 14ek, 14el, 14em, 14en, 14eo, 14ep, 14eq, 14ez, 14eæ, 14eø, 14fa, 14fd, 14fv, 14fx, 14fy, 14fz, 14fø, 14ga, 14gc, 14gf, 14gh, 14gi, 14gk, 14gl, 14gm, 14gn, 14go, 14gp, 14gq, 14gr, 14gs, 14gt, 14gu, 14gv, 14gx, 14gy, 14gz, 14gæ, 14gø, 14hc, 14hd, 14hf, 14hm, 14hn, 14ho, 14hp, 14hq, 14hr, 14hs, 14hy, 14hz, 14hæ, 14hø, 14ia, 14id, 14ie, 14ih, 14ii, 14ik, 14il, 14m, 14o, 14p, 14q, alle Gentofte samt alle parceller, der efter den 7. januar 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelse, bortset fra garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger, må ikke opføres nærmere vejskel end 5 m.

§ 4 OPHÆVELSE AF LOKALPLANBESTEMMELSER

§ 5 stk. 2 samt § 9 stk. 2 i lokalplan 34, tinglyst den 5. juli 1983, ophæves for det i § 2 nævnte område.

§ 5 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

5.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, i henhold til planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.
Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige afvigelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at disse ikke er i strid med principperne i planen.
Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

5.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

5.3 Lokalplanen indeholder i § 4 bestemmelse om, at nærmere angivne bestemmelser i lokalplan 34 ophæves for det af denne lokalplan omhandlende område.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 26. april 2004.

Hans Toft
(sign)

Lis Bjerremand
(sign)

Nærværende lokalplan begæres i henhold til § 31, stk. 2 i lov om planlægning tinglyst på følgende matr.nre.:

13ac, 13ad, 13ae, 13ao, 13ap, 13av, 13ax, 13ay, 13aæ, 13aø, 13ba, 13bb, 13bc, 13bk, 13bl, 13bm, 13bq, 13br, 13bx, 13by, 13bz, 13bæ, 13c, 13cc, 13cg, 13ch, 13ci, 13cl, 13cq, 13cr, 13cs, 13ct, 13cu, 13cx, 13d, 13dd, 13df, 13ds, 13dø, 13f, 13fs, 13g, 13h, 13hu, 13hy, 13hz, 13i, 13ib, 13ic, 13id, 13ie, 13if, 13ig, 13ih, 13ii, 13ik, 13il, 13im, 13in, 13io, 13ip, 13iq, 13ir, 13it, 13iu, 13iv, 13ix, 13iy, 13iæ, 13ka, 13lc, 13ld, 13lf, 13lh, 13m, 14ak, 14al, 14am, 14an, 14ao, 14av, 14ax, 14ay, 14az, 14bq, 14br, 14bs, 14bx, 14bæ, 14ce, 14cg, 14ch, 14ci, 14ck, 14dm, 14dp, 14dq, 14du, 14dv, 14ea, 14eb, 14ef, 14eg, 14eh, 14ei, 14ek, 14el, 14em, 14en, 14eo, 14ep, 14eq, 14ez, 14eæ, 14eø, 14fa, 14fd, 14fv, 14fx, 14fy, 14fz, 14fø, 14ga, 14gc, 14gf, 14gh, 14gi, 14gk, 14gl, 14gm, 14gn, 14go, 14gp, 14gq, 14gr, 14gs, 14gt, 14gu, 14gv, 14gx, 14gy, 14gz, 14gæ, 14gø, 14hc, 14hd, 14hf, 14hm, 14hn, 14ho, 14hp, 14hq, 14hr, 14hs, 14hy, 14hz, 14hæ, 14hø, 14ia, 14id, 14ie, 14ih, 14ii, 14ik, 14il, 14m, 14o, 14p, 14q, alle Gentofte, samt alle parceller, der efter den 7. januar 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Endvidere begæres i henhold til samme lov det i § 4 nævnte § 5 stk. 2 samt § 9 stk. 2 i lokalplan 34, tinglyst den 5. juli 1983, ophævet for det i § 2 nævnte område, samt alle parceller, der efter den 7. januar 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

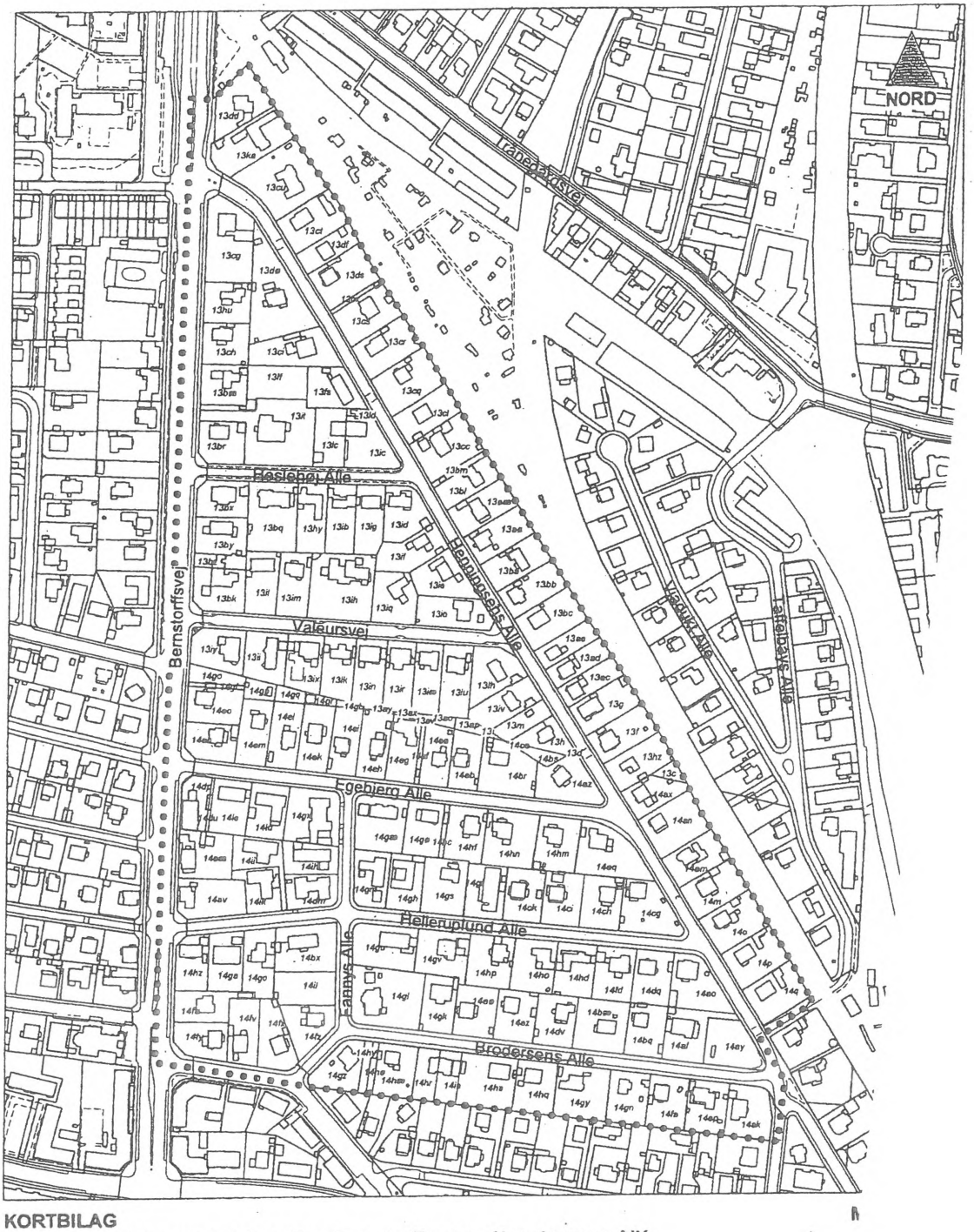
Gentofte Kommune, Plan, den 25. maj 2004.

Lis Bjerremand
(sign)

Hanne Rostock
(sign)

Offentliggjort 18. maj 2004

Justitsministeriets genpartspapir



KORTBILAG
Lokalplan 34.1 for et område mellem Bernstorffsvej og Henningsens Allé

Justitsministeriets genpartpapir

Retten i Gentofte
Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.: AH 181

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 13 AC, Gentofte
Ejendomsejer: Leif Aage Gørtz m.fl.
Lyst første gang den: 03.06.2004 under nr. 22226
Senest ændret den : 03.06.2004 under nr. 22226

Lyst på de i dokumentet nævnte matrikelnumre men AFVIST f.s.v. angår parceller udstykket efter den 7. januar 2003, da disse skal anføres med matrikelbetegnelse. Tillige AFVIST på matr. nr. 13 ip Gentofte,der er udgået af matrikeln og inddraget under 13 ih Gentofte

Retten i Gentofte den 08.06.2004

Vibeke Daugaard

JYPA 1395 NOV 1996

BILAG

8

Gældende vurdering

Gældende vurdering

Vurderingsdato	2020-01-01
Ejendomsværdi	11.475.000
Grundværdi	5.795.000
Anvendt skattegrundlag	
Ejendommens benyttelse ved vurdering	
Vurderet grundareal	1126
Antal lejligheder	1
PP4 eller PP4A vurdering	
Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering	
Vurderingskreds	0
Vurderingskreds navn	
Vurderingsændring	Alm. vurdering/ årsomvurdering/ administrativ rettelse
Juridisk kategori	Ejerbolig til vurdering i lige år
Juridisk underkategori	Ejendom til helårsbeboelse
Datakilde	Ejendomsvurdering (VUR)

Vurderingsportalen EJERBOLIG ERHVERV LANDBRUG OG SKOV

Vurdering Boligskat Køb/salg Lån Hvad sker hvornår?

Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup

Vælg vurdering
2024-vurdering

Vælg værdi
Ejendomsværdi

Helleruplund Alle 16
2900 Hellerup

Foreløbig 2024-vurdering ?

Ejendomsværdi	Grundværdi
13.478.000 kr.	**7.083.000 kr.**

Foreløbig 2022-vurdering ?

Ejendomsværdi	Grundværdi
14.300.000 kr.	**7.455.000 kr.**

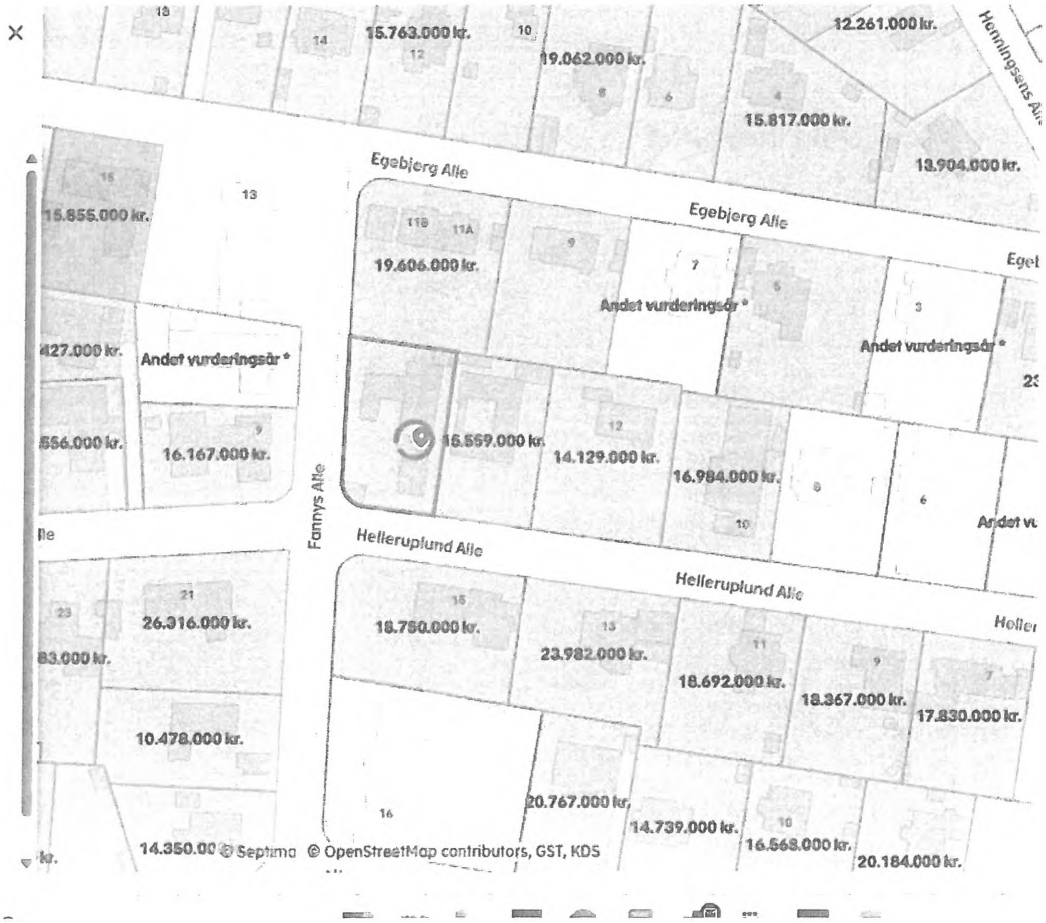
2020-vurdering ?

Ejendomsværdi	Grundværdi
11.475.000 kr.	**5.795.000 kr.**

Tidligere vurdering ?

Ejendomsværdi	Grundværdi
6.650.000 kr.	**4.356.600 kr.**

Værdierne på dette kort er ikke juridisk bindende. De kommer fra flere systemer, og der kan være forsinkelser. Derfor er nogle data måske ikke opdateret eller kan mangle helt.



Gentofte Kommune
Plan og Byg

BBR-meddelelse
BILAG Oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret

9

Afsender
Gentofte Kommune, Plan og Byg
Bernstorffsvej 161, 2920 Charlottenlund

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 2004349
Udskriftsdato: 05.01.2026

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: plan-byg@gentofte.dk eller tlf. 39 98 37 01.
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.): 2004349
BBR-adresse: Helleruplund Alle 16 (vejkode 0330), 2900 Hellerup
Ejendommen består af: 1 grund
Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 157-248634

Oplysninger om grund

Adresse: Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup

Grundens areal: 1126 m²
Matrikelnummer: 14gm, Ejerlavsnavn: Gentofte (ejerlavskode 10151)

Vandforsyning og afløbsforhold

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

Bemærkninger om grund

Verserende lovliggørelses sag på ejendommen. Ulovlig anvendelse af 1. salen samt andet ulovligt byggeri

Bygninger tilknyttet grund

Bygning 1

Bygningens anvendelse: Fritliggende enfamiliehus (kode 120)
Opførelsesår: 1975
Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret
Antal etager: 1

Beliggenhed

Adresse: Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup
Matrikelnummer: 14gm, Ejerlavsnavn: Gentofte (ejerlavskode 10151)
Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

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

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	224 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:	253 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:	0 m²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	0 m²

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	253 m²
Overdækket areal:	0 m²

Andre arealer

Samlet andet areal:	29 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:	29 m²
heraf Areal af lukkede overdækninger:	0 m²
heraf Areal af udvendig efterisolering:	0 m²
heraf Øvrige arealer:	0 m²

Bemærkninger om bygning

Nedrivning af eksist. udestue samt opf. af ny.

Enheder tilknyttet Bygning 1

Enhed: Helleruplund Alle 16

Enhedens anvendelse: Fritliggende enfamiliehus (kode 120)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	224 m²	Antal badeværelser:	2
heraf Enhedens boligareal:	224 m²	Antal vandskyllende toiletter:	2
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	8

Bygning 2

Bygningens anvendelse: Garage (kode 910)

Opførelsesår: 1975

Beliggenhed

Adresse: Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup

Matrikelnummer: 14gm, Ejerlavsnavn: Gentofte (ejerlavskode 10151)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Træ (kode 5)

Tagdækningsmateriale: Tegl (kode 5)

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	29 m²
Overdækket areal:	0 m²

Bygning 3

Bygningens anvendelse: Udhus (kode 930)

Opførelsesår: 1000

Beliggenhed

Adresse: Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup

Matrikelnummer: 14gm, Ejerlavsnavn: Gentofte (ejerlavskode 10151)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Træ (kode 5)

Tagdækningsmateriale: Tagpap med lille hældning (kode 1)

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	16 m²
Overdækket areal:	0 m²

Tekniske anlæg tilknyttet grund

Teknisk anlæg 1

Klassifikation: Tank (kode 1110)

Indhold: Fyringsgasolie (kode 12)

Etableringsår: 1975

Beliggenhed

Adresse: Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup

Matrikelnummer: 14gm, Ejerlavsnavn: Gentofte (ejerlavskode 10151)

Kvalitet af koordinatsæt: Usikker geokodning (kode 3)

Tekniske oplysninger

Driftsstatus: I drift (kode 1)

Fabrikationsår: 1975

Placering: Nedgravet (kode 1)

Størrelsesklasse: Under 6.000 l (kode 1)

Størrelse: 2500 liter

Materiale: Stål (kode 2)

Typegodkendelsesnummer: 15-000

Fabrikationsnummer: 3472

Oplysninger om byggesager tilknyttet ejendom

Byggesagsnummer: 2022-306

Byggesagen vedrører: Bygning 1

Byggesagstype: Til/ombygning (kode 2)

Dato for modtagelse af ansøgning: 18.05.2022

Dato for byggetilladelse: Ingen oplysning registreret

Dato for påbegyndelse: Ingen oplysning registreret

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.

BILAG 10

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.

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 ejerskifteafdrag 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 gældende vilkår.

Afgifter m.v. til det offentlige, jfr. vilkårenes pkt. 6C:

Auktionsafgiften udgør 0,5%. Afgiften beregnes af auktionsbuddet med tillæg af, hvad der skal udredes udover auktionsbuddet samt værdien af privatretlige byrder og servitutter. Afgiften forfalder ved auktionens slutning.

Udstedelsen af auktionsskødet er afgiftsfri.

Ved indlevering til tinglysning betales en registreringsafgift, som udgør 0,6% + kr. 1.750. Afgiften forhøjes til nærmeste 100 kr.

Disse afgifter m.v. er ikke medtaget i størstebeløbet, der skal erlægges udover auktionsbuddet 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 og bekendtgørelse nr. 519 af 17. juni 2003.

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 en del af denne er udlejet, kan køber efter ejendommens overtagelse kræve den leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet.

Køberen kan ikke gøre krav på forudbetalt leje, der er omfattet af tinglysningslovens § 3, stk. 2

2. Salgsopstilling

Ejendommen og det 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.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter m.v.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbuddet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

4. Auktionsbuddet m.v.

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

Minimum for overbuddene 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 højest i 6 uger efter første auktion. På denne 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 auktionsbuddet

Auktionsbuddet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen. Hæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses under auktionen.

Auktionsbuddet opfyldes således:

a. Køberen *overtager* de hæftelser, der ikke kan kræves udbetalt. Overtagelsen er dog betinget af, at restancer og eventuelle særlige afdrag betales inden 4 uger efter auktionens afslutning.
b. Køberen *betaler* de hæftelser, der kan kræves udbetalt.

Beløb, der skal betales efter pkt. b, betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuelt kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende.

Andele i reserve - og administrationsfonde tilfalder køberen, når der bliver fuld dækning til de pågældende lån.

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver. Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Overstiger auktionsbuddet, hvad der kræves til dækning for panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

B.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbuddet

Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbuddet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage udover auktionsbuddet.

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 auktionsbuddet, kan særligt nævnes:

a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat 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 auktionsbuddet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt.

Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirentsalær.

c. Ejendoms skatterestancer.
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 i brugspanthave-rens fordring og derefter i den i 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 bygnings - lovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbuddet, 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.

De under a og b nævnte udgifter m.v. betales ved auktionens slutning.

c. Køberen betaler eventuel merværdiafgift ("moms") og eventuelt arbejdsmarkedsbidrag af det med ejendommen følgende løsøre m.v. efter nærmere aftale med toldvæsenet.

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. 1/4 af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jfr. pkt. 6A litra b, og
c. størstebeløbet, der skal betales ud over auktionsbuddet, 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 1/2 års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendommen dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne prioriteter.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra buddet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion *(misligholdelsesauktion)* for køberens risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på en auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive fyldestgjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.

Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

9. Auktionsskøde

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen.

Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dettes tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri -, landbrugs - eller udlejningsejendom.

11. Særlige vilkår

(Evt. forslag til særlige vilkår fremgår af salgsopstillingen.)

Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

§ 1

I bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978 om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom), 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 og bekendtgørelse nr. 185 af 26. februar 2016, foretages følgende ændringer:

1. Indledningen affattes således:

»I medfør af § 570, stk. 1, i lov om rettens pleje, jf. lovbekendtgørelse nr. 938 af 10. september 2019, fastsættes:«

2. I bilaget, pkt. 2, indsættes efter »køber«: », herunder ejendommens og eventuelt medfølgende løsøres momsmæssige behandling«.

3. I bilaget, pkt. 4, indsættes efter 1. afsnit som nyt afsnit:

»Er der tale om et momspligtigt salg, skal det endelige bud, som antages, tillægges moms.«

4. Bilaget, pkt. 6 A, 7. afsnit, affattes således:

»Overstiger auktionsbuddet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, tilfalder den del af auktionsbuddet, der overstiger, hvad der kræves til dækning af panthaverne med tillæg af friplejeboligleverandørens eget kapitalindskud, Landsbyggefonden. Køberen betaler et eventuelt overskydende beløb til Landsbyggefonden. Overskydende beløb forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.«

5. Bilaget, pkt. 6 C, affattes således:

»C. Afgifter mv. 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.«

6. Bilaget, pkt. 10, affattes således:

»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.«

§ 2

Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. april 2020 og finder anvendelse for tvangsauktioner, der afholdes den 1. april 2020 eller senere.

Justitsministeriet, den 26. marts 2020

Nick Hækkerup

/ Ketilbjørn Hertz

BILAG

11

SKAU REIPURTH

J.nr. 44-56511
Dato 5. januar 2026

SUPPLERENDE VILKÅR

i henhold til tvangsauktionsvilkårenes pkt. 6A a.

På realkreditlån påløber der hver måned morarenter. Auktionskøber skal være opmærksom på, at der ved betaling af restancebeløb senere end angivet i auktionsopgørelsen (bilag 11) vil påløbe yderligere morerener. Disse morarenter vil blive opkrævet sammen med den efterfølgende terminsydelse/indfrielse.

Der gøres opmærksom på, at ejendommens beskrivelse i et vist omfang er baseret på offentlige registre, der kan indeholde fejl. Hverken fogeden eller rekvirenten kan drages til ansvar for sådanne fejl.

Såfremt de i salgsopstillingen anførte realkreditinstitutter kun opnår delvis dækning af deres tilgodehavende, tager realkreditinstitutterne forbehold om eventuelt at lade restgælden være forlods dækket.

Realkreditlånene forfalder til indfrielse ved ejerskifte. Auktionskøber kan derfor ikke forvente gældsovertagelse af realkreditinstitutlånene uden videre. Auktionskøber opfordres til at kontakte realkreditinstitutterne inden tvangsauktionen med henblik på opnåelse af forhåndstilsagn om gældsovertagelse.

Såfremt realkreditinstitutterne ikke vil bevilge gældsovertagelse, vil lånene blive krævet indfriet efter tvangsauktionen.

Hvis auktionskøber er et selskab, må det forventes, at gældsovertagelse kun vil blive bevilget med supplerende sikkerhed, herunder personlig kaution. Ved bevilling af gældsovertagelse opkræves et gebyr.

EJENDOMS DATA RAPPORT

Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup

Rapport købt 05/01 2026
Rapport færdig 06/01 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 11/02 2026

For ejendommen Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup

Ejendommens adresse	Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup
Kommune	Gentofte
Ejendomstype	Beboelse
Ejerforhold	Privatpersoner eller interessentskab
Antal bestemte fast ejendomme	1
Antal matrikelnumre	1
Samlet grundareal	1126 m²
Samlet bebygget areal	298 m²
Samlet boligareal	224 m²
Samlet erhvervsareal	0 m²

Omfattede bestemt fast ejendomme

2004349

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 14gm, Gentofte

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

Helleruplund Alle 16,
2900 Hellerup

Rapport købt 05/01 2026
Rapport færdig 06/01 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 11/02 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 ... 12
Olietanke ... 12
Fredede bygninger ... 13
Bevaringsværdi ... 14
Flexboligtilladelse ... 14

Økonomi ... 16
Ejendoms- og grundværdi ... 16
Ejendomsskat ... 16
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat ... 18
Huslejenævnssager ... 19

Planer ... 21
Zonestatus ... 21
Lokalplaner ... 21
Landzonetilladelser ... 24
Kommuneplaner ... 24
Spildevandsplaner ... 28
Varmeplaner ... 29
Varmeforsyning ... 30
Vejforsyning ... 31
Vejdirektoratets projekter ... 31
Hovedstadsområdets transportkorridorer ... 32
Landsplandirektiv "Baltic Pipe" ... 32
Landsplandirektiv "Udviklingsområder" ... 33
Råstofplaner ... 34

Spildevand og drikkevand ... 35
Aktuelle afløbsforhold ... 35
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen ... 35
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen ... 35
Medlemskab af spildevandsforsyning ... 36
Aktuel vandforsyning ... 36
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen ... 36
Grundvand - Drikkevandsinteresser ... 37
Grundvand - Følsomme indvindingsområder ... 37

Jordforurening ... 39
Jordforureningsattest ... 39
Kortlagt jordforurening ... 39
Områdeklassificering ... 40

Påbud iht. jordforureningsloven 40

Natur, skov og landbrug 42
Fredskov 42
Majoratsskov 42
Beskyttet natur 43
Internationale naturbeskyttelsesområder 44
Landbrugspligt 45

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer 46
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer 46
Beskyttede sten- og jorddiger 47
Skovbyggelinjer 47
Sø- og åbeskyttelseslinjer 48
Kirkebyggelinjer 48
Klitfredningslinje 49
Strandbeskyttelseslinje 49

Om ejendomsdatarapporten 51

Følgende bilag kan hentes:

- Tilstandsrapport_2004349_2966709
- Energimaerkning_2004349_311818327
- BBR-meddelelse - 2004349 - Gentofte
- Elinstallationsrapport_2004349_2966719
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_2004349

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026
Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026
Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026
Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 11.475.000 kr.
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026
Bemærk: I Ejendomsdatarapporten vises kun de endelige vurderinger, være derfor opmærksom på, at dette kan afvige fra boligbeskatningsgrundlaget, som kan være på grundlag af foreløbige vurderinger. Fejl eller mangler i BBR-oplysninger har en stor betydning for beregning af ejendomsvurdering. Det er boligejerens ansvar at opdatere oplysningerne via. https://ret.bbr.dk/. Ydermere, skal man være opmærksom på ejendomsvurdering og kompensation i dødsbo. Hvis der findes en ny ejendomsvurdering af afdødes ejendom, kan den bruges i dødsboet. Læs mere på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo.

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Se detaljeret beskrivelse
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026
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. 5. januar 2026
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?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 6. januar 2026
Bemærk: Databasen for Huslejenævnssager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklaeringer for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager fra og med en angivet dato. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende, jf. kommunens svar. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026
Bemærk: Anvendelses- og delområdespecifikke oplysninger for lokalplaner kan læses i plandokumentet for lokalplanen.

Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026
Bemærk: Anvendelsesspecifikke oplysninger for kommuneplanrammer kan læses i plandokumentet for kommuneplanrammen.

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026
Bemærk: Kloaktyper omtalt i planer er ikke nødvendigvis den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmeforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026
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. 5. januar 2026

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026
Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

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. 5. januar 2026

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026
Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026
Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Bygninger

BBR-meddelelsen

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

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen er et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen, også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. 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. 5. januar 2026

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 2004349 - Gentofte

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

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. 5. januar 2026

Dato for indberetning af energimærke..... 18-03-2025

Husnummer..... 16

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... C

Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_2004349_311818327

Energimærket er gyldigt indtil..... 18-03-2035

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Energistyrelsen

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

Telefonnummer..... 33926700

Email..... emo-info@ens.dk

Web..... https://ens.dk/ansvarsområder/energimærkning-af-bygninger

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Ja, se bilag

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.

Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Tilstandsrapport - 2966709

Løbenummer..... H-25-02989-0135

Dato for indberetning..... 02-04-2025

Tilstandsrapport..... Se bilag Tilstandsrapport_2004349_2966709

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

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?..... Ja, se bilag

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.

Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Elinstallationsrapport - 2966719

Dato for indberetning..... 02-04-2025

Elinstallationsrapport..... Se bilag Elinstallationsrapport_2004349_2966719

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

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?..... Ja

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.

Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Byggesag 2022-306

Matrikelnummer..... 14gm

Ejerlav..... Gentofte

Byggesagsnummer..... 2022-306

Byggesagsdato..... 18-05-2022

Byggesagstype..... BR - Lovliggørelse

Dato for modtagelse af ansøgning om byggetilladelse..... 18-05-2022

Gyldighedsdato..... 02-05-2025

Bygningsnummer..... 1

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

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. 5. januar 2026

Bygning 1, Bygning 2, Bygning 3

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

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. 5. januar 2026

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

Status..... Ingen byggeskadeforsikring registreret.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Olietanke

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

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

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

Olietanke

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

Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

TekniskAnlaeg - 1

Nummer for teknisk anlæg..... 1

Etableringsår..... 1975

Fabrikationsår..... 1975

Størrelsesklasse..... Under 6.000 l

Størrelse..... 2.500 l

Fabrikationsnr..... 3472

Indhold..... Fyringsgasolie

Materiale..... Stål

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Fredede bygninger

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

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

Fredede bygninger

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33954200

Email..... post@slks.dk

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

Bevaringsværdi

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

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

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

---

Bevaringsværdi

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

Kontaktoplysninger

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 11.475.000 kr.

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

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

Ejendoms- og grundværdi

Vurderingsstyrelsen fastsætter ejendoms- og grundværdi for alle ejendomme, der er omfattet af offentlig vurdering. Alle ejendomme har som udgangspunkt vurderingstermin hvert andet år; ejerboliger på nær særlige ejerboliger vurderes i lige år mens erhvervs-, landbrugs- og skovejendomme samt andels- og lejeboliger vurderes i ulige år. Dog kan en ejendom også vurderes i mellem-året, hvis der er sket væsentlige ændringer. Vurderingen af ejerboliger sker ud fra Ejendomsvurderingsloven, hvor ejendoms- og grundværdi overordnet fastsættes til den kontantværdi, som en ejendom forventelig kan opnå i fri handel, under hensyntagen til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Den fastsatte værdi er ikke den eksakte handelspris for en ejendom, men svarer til et gennemsnitligt prisniveau ved nyere salg af sammenlignelige ejendomme i nærområdet, justeret for særlige karakteristika ved den vurderede ejendom og omgivelserne. Ejendomsværdi er værdien af ejendommen som helhed, dvs. den samlede værdi af grundareal og de bygninger, der er opført på grundarealet. Ejendomsværdien ansættes ud fra ejendommens størrelse, fremtræden og prisforholdene på vurderingstidspunktet. Grundværdi er værdien af grunden i ubebygget stand (dog inklusive værdien af eventuelt byggemodningsarbejde) under forudsætning om, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende. Ejendoms- og grundværdien danner grundlaget for de statslige og kommunale ejendomsskatter, som opkræves efter Ejendomsskatteloven.

Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

Vurderingsår	2020 år
Dato for seneste vurdering eller ændring	01-01-2020
Ejendomsværdi	11.475.000 kr.
Grundværdi	5.795.000 kr.
Fradrag	0 kr.
Stuehus grundværdi	0 kr.
Stuehusværdi	0 kr.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed	Vurderingsstyrelsen
Adresse	Nykøbingvej 76, Bygning 45, 4990 Sakskøbing
Telefonnummer	72221616
Email	vurdst@vurdst.dk
Web	https://www.vurderingsportalen.dk/

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. 5. januar 2026

Vurderingsejendom - Gentofte

BFE-nr..... 2004349

VurderingsejendomID..... 182567

Vurderingsår..... 2025

Vurderingsoprettelsesdato..... 01-01-2025

Vurderingskategori..... Ejerbolig til vurdering i lige aar

Vurderingsunderkategori..... Ejendom til helaarsbeboelse i lige aar

Vurderingstype..... Foreløbig

Indkomstår..... 2026

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

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

Beskatningsgrundlag..... 5.666.400 kr.

Kommunepromille..... 5,1 ‰

Beløb..... 28.898,64 kr.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

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. 5. januar 2026

BFE-nr..... 2004349

Samlet indefrysningsbeløb..... 0 kr

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

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?.... Ja

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

Bemærk: Databasen for Huslejenævnssager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklaeringer for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager fra og med en angivet dato. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende, jf. kommunens svar. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

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.

Oplysninger er indhentet d. 6. januar 2026

Sagerne er registeret på..... Samlet fast ejendom

Sagsstatus..... Afsluttet

Afslutningsårsag..... Afsluttet med afgørelse om medhold

Indbringer..... Lejer

Indbringelses år..... 2023

Afgørelses år..... 2025

Publiceringsår..... 2025

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

Sagerne er registeret på..... Samlet fast ejendom

Sagsstatus..... Afsluttet

Afslutningsårsag..... Afsluttet med afgørelse om medhold

Indbringer..... Lejer

Indbringelses år..... 2023

Afgørelses år..... 2024

Publiceringsår..... 2024

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

Sagerne er registeret på..... Samlet fast ejendom

Sagsstatus..... Afsluttet

Afslutningsårsag..... Afsluttet med afgørelse om medhold

Indbringer..... Ikke sat

Indbringelses år..... 2021

Afgørelses år..... 2022

Publiceringsår..... 2022

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

Sagerne er registeret på..... Samlet fast ejendom

Sagsstatus..... Afsluttet.

Afslutningsårsag..... Ikke sat.

Indbringer..... Ikke sat.

Indbringelses år..... 2021

Publiceringsår..... 2022

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

Sagerne er registeret på..... Samlet fast ejendom

Sagsstatus..... Afsluttet.

Afslutningsårsag..... Afsluttet med afgørelse om medhold.

Indbringer..... Ikke sat.

Indbringelses år..... 2023

Afgørelses år..... 2023

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

Sagerne er registeret på..... Samlet fast ejendom

Sagsstatus..... Afsluttet.

Afslutningsårsag..... Ikke sat.

Indbringer..... Ikke sat.

Indbringelses år..... 2017

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

Sagerne er registeret på..... Samlet fast ejendom

Sagsstatus..... Afsluttet.

Afslutningsårsag..... Afsluttet med afgørelse om medhold.

Indbringer..... Ikke sat.

Indbringelses år..... 2022

Afgørelses år..... 2023

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

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. 5. januar 2026

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

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

Plan - Lokalplan 34 for et område mellem Bernstorffsvej og Henningsens Alle

Planens navn..... Lokalplan 34 for et område mellem Bernstorffsvej og Henningsens Alle

Plannummer..... 34

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 01-01-1900

Dato for vedtagelse af plan..... 24-05-1983

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 24-05-1983

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 01-01-1900

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 26-02-1900

Generel anvendelse..... Boligområde

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

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

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

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

Maksimal bebyggelsesprocent..... 20 %

Maksimalt antal etager..... 2,5

Maksimal bygningshøjde..... 10 m

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_1036852_APPROVED_1177935229953.pdf

Minimums udstykningsstørrelse..... 1.000 m²

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

Plan - for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer

Planens navn..... for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer

Plannummer..... 405

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 28-05-2018

Dato for vedtagelse af plan..... 27-05-2019

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 13-06-2019

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 13-06-2018

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 20-08-2018

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

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

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

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

Zonestatus..... Byzone

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_9430692_1732771309005.pdf

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

Plan - Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder

Planens navn..... Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder

Plannummer..... 395

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 26-09-2016

Dato for vedtagelse af plan..... 27-03-2017

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 07-04-2017

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 04-11-2016

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 09-01-2017

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

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

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

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

Zonestatus..... Byzone

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_3265820_1491482096099.pdf

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

Plan - Temalokalplan for hegning

Planens navn..... Temalokalplan for hegning

Plannummer..... 423

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 30-11-2020

Dato for vedtagelse af plan..... 29-03-2021

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 31-03-2021

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 02-12-2020

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 03-02-2021

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

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

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

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

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_10352466_1724911167119.pdf

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

Plan - Tillæg 1 til Lokalplan 34

Planens navn..... Tillæg 1 til Lokalplan 34

Plannummer..... 34.1

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 29-09-2003

Dato for vedtagelse af plan..... 26-04-2004

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 18-05-2004

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 23-10-2003

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 19-01-2004

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

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

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

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

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_1036853_APPROVED_1177935234937.pdf

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

Plan - Temalokalplan for sekundære bygninger

Planens navn..... Temalokalplan for sekundære bygninger

Plannummer..... 438

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 19-06-2023

Dato for vedtagelse af plan..... 30-10-2023

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 02-11-2023

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 22-06-2023

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 23-08-2023

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

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

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

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

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_11235527_1766049045400.pdf

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

Plan - Kommuneplan 2025

Planens navn..... Kommuneplan 2025

Kommune..... Gentofte

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 24-06-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 04-07-2025

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11304091_1751557162855.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

Plan - Bernstorffsvej og Henningsens Allé

Planens navn..... Bernstorffsvej og Henningsens Allé

Plannummer..... 1.B45

Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11304091

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 24-06-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 04-07-2025

Generel anvendelse..... Boligområde

Fremtidig planzone..... Byzone

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

Maksimal bebyggelsesprocent..... 25 %

Maksimalt antal etager..... 2

Maksimal bygningshøjde..... 10 m

Notat, andet..... Bevaringshensyn. Banehensyn.

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11304091_1751557162855.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

Plan - Kommuneplanstrategi 2024

Planens navn..... Kommuneplanstrategi 2024

Kommune..... Gentofte

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Fuld revison

Dato for vedtagelse af plan..... 12-10-2023

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 17-10-2023

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11255503_1697528440219.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

Kloakopland - Hellerup 1

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

Navn på område med kloakopland..... Hellerup 1

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..... 2043

Årstal for planlagt ikrafttrædelse..... 2045

Link til plan..... https://spildevandsplan.gentofte.dk/

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

Vedtaget: Spildevandsplan 2022-2032

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

Navn på område..... Spildevandsplan 2022-2032

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

Link til plan..... https://spildevandsplan.gentofte.dk/

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Navn på forsyningsområde..... GFJ ForsyningsområÃ¥de

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningsselskab..... Gentofte Gladsaxe Fjernvarme I/S

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

Matr. nr.: 14gm, Gentofte

Afløbsforhold..... Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

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. 5. januar 2026

Matr. nr.: 14gm, Gentofte

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Oplysninger er indhentet d. 5. januar 2026

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

Type af område..... Nitratfølsomme indvindingsområder (1 stk.)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_2004349

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

Områdeklassificering: Område med krav om analyser

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

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

Klasse..... Område med krav om analyser

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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. 5. januar 2026

Er matrikelnummeret pålagt fredskovpligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 14gm

Ejerlav..... Gentofte

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

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. 5. januar 2026

14gm, Gentofte

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

Matrikelnummer..... 14gm

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet

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

Telefonnummer..... 38142142

Email..... mim@min.dk

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

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Landbrugsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33958000

Email..... landbrugsloven@lbst.dk

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

EJENDOMS DATA RAPPORT

Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup

Rapport købt 05/01 2026
Rapport færdig 06/01 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 11/02 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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 14gm Gentofte

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. 5. januar 2026

14gm, Gentofte

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

Ejerlav..... Gentofte

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

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. 5. januar 2026

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

Matrikelnummer..... 14gm

Ejerlav..... Gentofte

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 2004349

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

Helleruplund Alle 16,
2900 Hellerup

Rapport købt 05/01 2026

Rapport færdig 06/01 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 11/02 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.

- Tilstandsrapport_2004349_2966709
- Energimaerkning_2004349_311818327
- BBR-meddelelse - 2004349 - Gentofte
- Elinstallationsrapport_2004349_2966719
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_2004349

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.

BILAG

13

Danmarks Miljøportal

Data om miljøet i Danmark

Den 05-01-2026, kl. 14:51

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: 2004349

Ejerlav og matrikelnumre: (10151,14gm)

Danmarks Miljøportal

Data om miljøet i Danmark

Den 05-01-2026, kl. 14:51

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Gentofte
Matrikelnummer	14gm
Region	Region Hovedstaden
Kommune	Gentofte
Beregningsdato	[Manglende Beregningsdato]

Kort

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



Forureningsstatus

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.
Region Hovedstaden har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

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

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Kontaktoplysninger

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

Gentofte	
Adresse	Bernstorffsvej 161 | 2920 Charlottelund
Mail	gentofte@gentofte.dk
Web	http://www.gentofte.dk/Borger/By-og-miljø/Miljø/Jordforurening
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.

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

BILAG
14

Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 14gm Gentofte
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 05-01-2026.



Signaturforklaring:

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

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

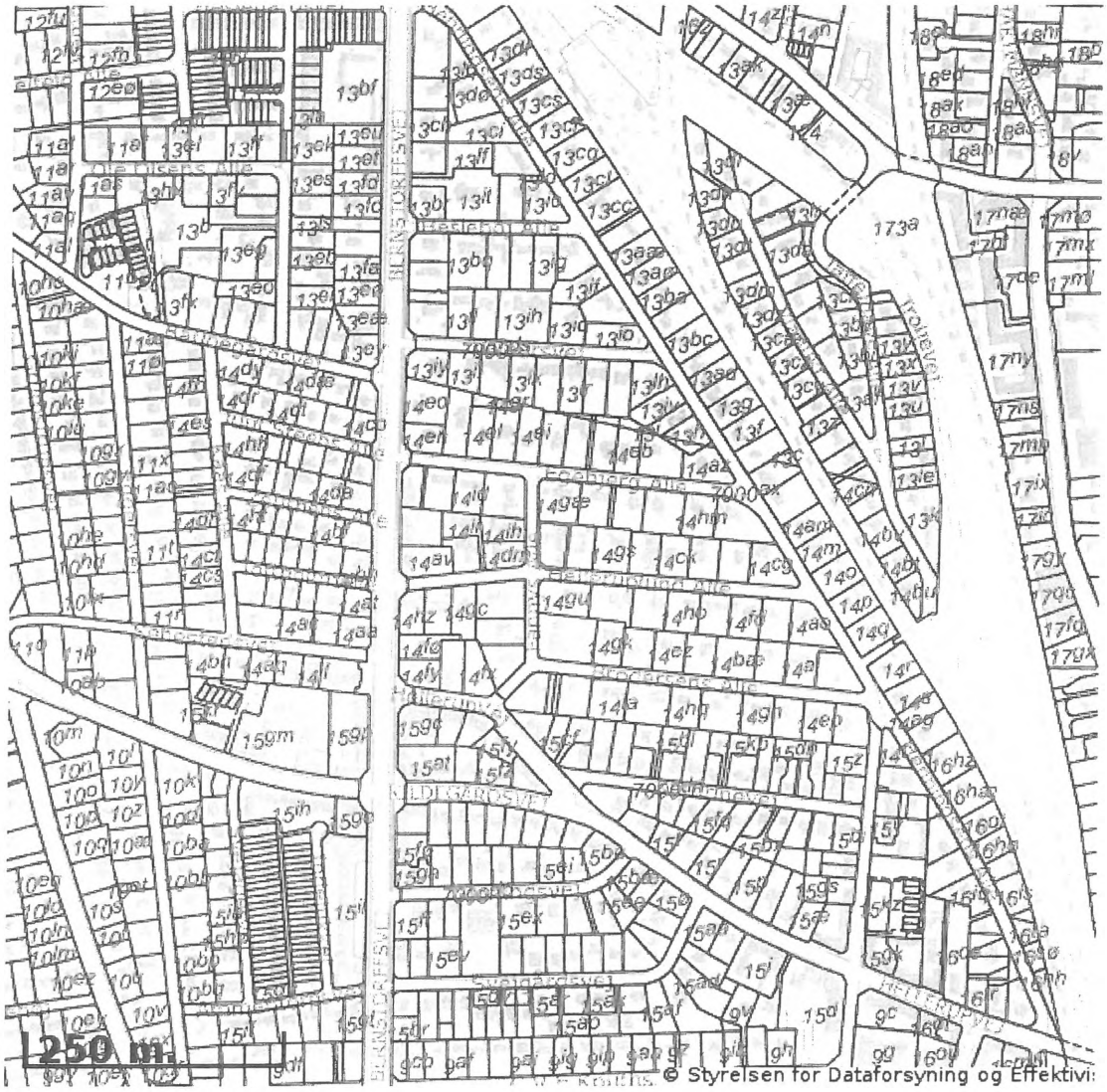
BILAG

15

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Oversigt over råstofområder

Berørende matr. 14gm Gentofte
Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 05-01-2026.



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.

BILAG 16

SIKKERHEDSSTYRELSEN

Udløbet

TILSTANDSRAPPORT

Helleruplund Alle 16 - 2900 Hellerup

GYLDIGHEDSPERIODE: 02.04.2025 - 02.10.2025
LØBENUMMER: H-25-02989-0135

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:
Enfamilieshus
Ejendomsstatus:
Ejerbolig
Byggeår:
1975

Kommune- og BFE nr.:
157-2004349
Matrikel/ejerlav:
14gm, Gentofte



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:
Jacob Jensen
Firma:
TÜV SÜD Domutech A/S

Adresse:
Johanne Møllers Passage 1, 1799 København V
Telefon:
60555444
E-mail:
kontakt@domutech.dk

DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



Tilstandsrapporten beskriver synlige skader eller tegn på skader på ejendommen. De skader, der er beskrevet i skadesoversigten, er baseret på den bygningssagkyndiges professionelle skøn og faglige vurdering.



Den bygningssagkyndige vurderer ejendommen ud fra, hvad der kan forventes af en bygning af samme alder og type. Derfor fremgår forhold, der er almindelige for bygningens alder og type ikke som skader i tilstandsrapporten.



Tilstandsrapporten indeholder kun skader, den bygningssagkyndige kan se eller kan kontrollere med enkle hjælpemidler.



Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem den vurdering, som den bygningssagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Nogle skader kan udvikle sig over tid og dermed blive væsentligt dyrere at udbedre.

HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

Den bygningssagkyndige kigger på skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan eksempelvis være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader.

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige IKKE kigger på:

El- og VVS-installationernes funktion • sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand • bagatelagtige forhold, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi væsentligt • bygningens placering på grunden • bygningens planløsning • bygningens indretning • løsøre, eksempelvis hårde hvidevarer • udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg • markiser og baldakiner • installationer uden for bygningerne • bygningens æstetik og arkitektur • bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen).

NÅR DU KØBER ET BRUGT HUS

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at det ikke kan sammenlignes med et nybygget hus. Tidligere byggemetoder var anderledes end i dag, og vind og vejr samt daglig brug har med tiden slidt på huset. Mange huse er renoveret og ombygget – nogle ad flere omgange. Der kan også være opført tilbygninger.

I tilstandsrapportens skadesoversigt får du et overblik over, hvilke synlige skader bygningerne har. De tidstypiske byggetekniske forhold, man må forvente af et hus af den pågældende type og alder, er som udgangspunkt **ikke** registreret i skadesoversigten. Derfor fremgår eksempelvis manglende maling på vinduer og døre, fugtige kældre i ældre huse og andre skønhedsfejl og kosmetiske skader typisk ikke, da det helt naturligt følger med et brugt hus.

HUSTYPEBESKRIVELSE

Hustypebeskrivelsen giver dig **generel** information om kendetegn og byggeteknik ved huse af den pågældende type. Du skal være opmærksom på, at der er tale om standardiserede beskrivelser, der ikke er udarbejdet af den bygningssagkyndige.

Informationen om hustypen er generel, og den bygningssagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet i hustypebeskrivelsen. Den har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

Udefineret hustype

De fleste huse i Danmark kan grupperes i forskellige typer. Dog er der enkelte ejendomme, som falder uden for det der er gængs.

Det kan være:
- huse som er bygget af alternative materialer
- en bygning som oprindeligt har haft et andet formål og som nu er bygget om til bolig
- en bygning som er forandret så meget at den består af flere typer på én gang
- et kolonihavehus, som traditionelt er lavet af enkle materialer og bygget af flere gange og ofte er udført meget som "gør det selv" arbejde

Hvis en ejendom vurderes ikke at være en gængs hustype, vil der sandsynligvis være konstruktioner, materialer eller byggeteknikker, som ikke er standard.

Er ejendommen ikke en "gængs" ejendom, anbefales det at søge gode råd hos en professionel rådgiver, således at specielle forhold kan afklares.

Generelt om afløb
Frem til ca. 1920 blev afløb oftest udført af glaserede lerrør hvor brønde var muret i tegl. Senere blev tegl og ler erstattet af betonrør og betonbrønde. Fra ca. 1970 er kloakrør og brønde primært udført i plast. De tidligste rør i glaseret ler eller beton er ofte udskiftet. Hvis ikke dette er sket, vil der være en begrænset restlevetid.
I byerne er afløb normalt ført fra grunden og ud i det offentlige kloaksystem. De mere afsidesliggende ejendomme på landet vil dog stadig have egen rensetank og nedsivningsanlæg. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning.

Rotter lever bl.a. i kloakker og udgør et problem mange steder i Danmark. Rotter er skadedyr, som kan ødelægge rør, installationer og isolering og som desuden kan overføre smitsomme sygdomme. Derfor har husejere pligt til at anmelde tegn på rotter til kommunen.

Kommunerne har ansvaret for de offentlige kloakker, mens de private kloak- og stikledninger er de enkelte husejeres ansvar. Hvis der er mistanke om rotter i private kloak- og stikledninger, kan kloakkens tilstand afklares ved en kloakinspektion.

En kloakinspektion er ikke en del af huseftersynsordningen, og de beskikkede bygningssagkyndige, som udfører et huseftersyn, har ikke kompetence til at udføre en kloakinspektion. Hvis en huskøber ønsker en kloakinspektion, kan køberen bestille inspektionen hos en autoriseret kloakmestervirksomhed.

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

Hustypebeskrivelsen indeholder en række konkrete opmærksomhedspunkter, der relaterer sig til beliggenheden og materialerne i huset i denne tilstandsrapport.
Opmærksomhedspunkterne tager højde for eventuelle ændringer som følge af til- eller ombygninger.
Du skal være opmærksom på, at det er **standardiserede beskrivelser**, der er dannet ud fra materialeoversigten sidst i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



Asbest

Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af de høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi asbest er modstandsdygtig over for varme. Asbest er blevet anvendt frem til 1986, hvor det blev forbudt i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. Asbest kan typisk være anvendt i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer, i vinylgulve og fliselim samt i tagplader og aftrækskanaler af eternit. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom på, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Eksempelvis hvis du skifter tagbelægning eller fjerner fliser fra vægge og gulve.
Du kan finde yderligere information om asbest på Asbest-huset.dk. Se, hvad du skal være særligt opmærksom på og hvordan du skal forholde dig, hvis du har mistanke om, at der er asbest i dit hus.

Betonfundament

Betonsokler har ofte nogle områder, hvor pudsen skaller af eller der er nogle mindre revner. De fleste revner opstår oftest straks efter huset er bygget og er normalt nogle svindrevner i betonen. Kommer der eksempelvis forandringer i grundvandsniveauet, kan dette påvirke fundamentet. Revnerne kan også opstå i forbindelse unormale vejrforhold, som lange meget tørre eller fugtige perioder. Sokler uden revner er sjældne.



Efterisolerede facader

Mange nye huse er opført med en udvendig isolering, som er afsluttet med puds. Ønsket om en bedre isolering af ældre huse har medført at også disse er kan være blevet isoleret udvendig. En udvendig isolering kræver regelmæssige eftersyn da overflader og er sårbare og eventuelle skader bør udbedres straks, idet at eventuelt indtrængende vand kan give store følgeskader.



Gulvklinker og vægfliser

Gulv- og vægoverflader beklædt med klinker skal altid være intakte, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader bag klinkerne. Utætheder opstår oftest i fugerne mellem gulvet og væggene og i hjørnerne. Fugerne, især de elastiske, kan blive misfarvet af for eksempel skimmel, hvilket ikke er kønt, men uskadeligt. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



Let konstruktion med gips/fibergips

Indervægge(bagmure) og skillevægge opført af lette konstruktioner, hvor det bærende skelet er af træ eller stål beklædt med gips eller andre plader, får ofte nogle små revner. Revnerne kommer normalt i samlingerne mellem pladerne eller i overgangen mellem væg og loft.



Letbeton elementer

Indervægge(bagmure) og skillevægge opført af letbetonelementer har ofte revner. Huset er bygget til at kunne tåle de små bevægelser, som typisk sker på grund af vindpåvirkning (stabilitet) og temperaturforskelle mellem husets materialer. Man kan reparere revnerne efter behov, men de vil sandsynligvis komme igen efter et år eller to.



Lofter

Lofter med pudsede overflader eller af gips vil med tiden få nogle mindre revner. I gipslofter opstår revnerne oftest i samlingerne mellem pladerne, mod væggene og i hjørnerne. Lofter mod uisolerede eller ringe isolerede loftsrum vil ofte få noget mørkfarvning, der ses som mørke striber under spærene eller langs loftets kant mod ydervæggen, hvor der er en kuldebro på grund af mindre god isolering.



Tagpap

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Tagpap og tagduge tager normalt ikke skade af mos, men ved store mængder af mos kan der opstå vandansamlinger. Tagpap og tagduge kan ikke holde til større områder med konstant vand (total max 15%). Ved en eventuel afrensning af mos, skal man sikre sig, at taget kan holde til det. De ældste paptage er af mindre god kvalitet og kræver derfor jævnligt opmærksomhed i forhold til slitage.



Tegl

Oprindeligt var murede facader udført massive. Senere blev de udført som delvist hule mure. Fra ca. 1920'erne bliver facader udført som hule mure med ståltrådsbindere. Fra 1960'erne er alle huse udført med isolerede facader. Helt frem til 1970'erne er der kuldebroer i væggene – steder hvor for- og bagmure er bygget sammen. Disse kuldebroer kan medføre mørkfarvninger. Dette kan også ske, hvis møbler står tæt til kolde vægge. Uisolerede vægge er naturligt kolde, hvilket også kan opfattes som trækgener. Fugtsikring mellem fundament og facader kommer først omkring 1900, hvilket gør, at fugt trænger op i muren i de ældre huse, fra før den tid.



Tegltagsten med undertag

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Tegltage tager normalt ikke skade af dette, men ved store mængder af mos er der risiko for at tagvandet ikke kan løbe hurtigt nok af, hvorved der via samlinger kan trække vand ind i på undertaget. Undertaget kan ikke holde til vedvarende fugt, og skader skal derfor udbedres snarest muligt. Ved en eventuel afrensning af mos, skal man sikre sig, at taget kan holde til det.



Trægulve

Trægulve, der ligger på træbjælker, er påvirket af temperaturskiftet hen over året. Om vinteren, hvor luften er tør, vil træet trække sig sammen, og det vil igen udvide sig om sommeren, når luften er fugtig. Afhængigt af bjælkeafstanden vil gulvet fjedre og sandsynligvis knirke. Er mængden af isolering i gulvkonstruktionen begrænset, kan gulvene opleves som fodkolde.



Vådrumsmaling på vægge.

Malede vægge i et vådrum kræver ekstra opmærksomhed specielt i og omkring bruseren. Vådrumsmaling i belastede områder bliver slidt, og malerbehandlingen skal derfor være intakt, så man undgår fugtrelaterede følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



Radon

Radon er en radioaktiv gas, som findes i den danske undergrund. Du kan ikke se, lugte eller smage gasarten, men den er sundhedsskadelig, og radon kan fremkalde kræft. Radon kan trække op i boligen fra undergrunden, hvis ikke der er lavet en "radonspærre". Huse bygget efter 1998 er udført med radonspærre for at minimere risikoen for forhøjet radonniveau indendørs.

Radonniveauet i undergrunden varierer, alt efter hvor i landet du befinder dig. **Gentofte kommune** er i klasse 2 med et radonniveau i 1,0% - 3,0%. Du kan se et kort over radonniveau på www.radonguiden.dk. Her kan du også finde mere information om, hvordan du kan sikre dit hus mod radon og hvordan du får foretaget en præcis måling af radonniveauet.

TAGETS RESTLEVETID



Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

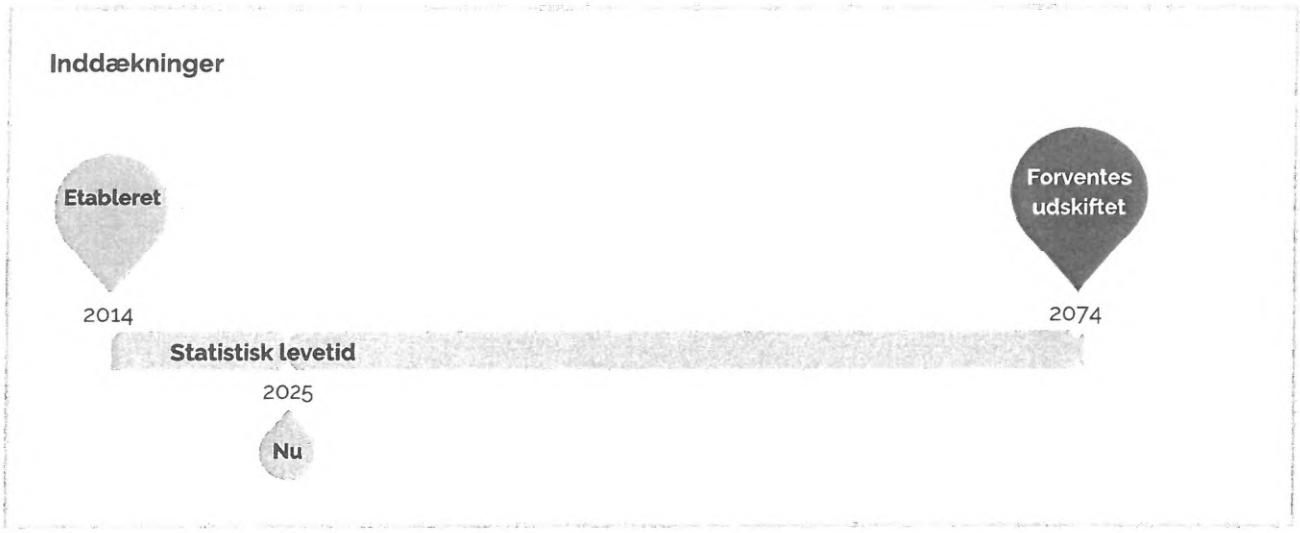
De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.

Tagbelægning - Falstagsten



Undertag - Banevare/tekstil




Inddækninger
Etableret
2014
Forventes udskiftet
2074
Statistisk levetid
2025
Nu

BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	**Beboelse**	1975	253	-	1	-	224	-
B	**Garage**	1975	29	-	1	-	-	-
C	**Udhus**	1000	16	-	1	-	-	-
D	**Skur mellem hus og garage**	1000	8	-	1	-	-	-
E	**Udestue**	1000	29	-	1	-	-	-
F	**Skur/overdækning mod nord**	1000	30	-	-	-	-	-

BEMÆRKNINGER

Nedenfor kan du læse om bygninger og bygningsdele, som af forskellige årsager ikke er besigtiget.
Du skal være opmærksom på, at der er forskel på, hvordan du er dækket i ejerskifteforsikringen i forhold til disse undtagelser. Du kan læse mere i forsikringsbetingelserne.

BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

Alle bygninger er som udgangspunkt en del af eftersynet. Men den bygningssagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.

Skur/overdækning mod nord: Bygningen opført i simple materialer og skønnes at have en materiale værdi på under 10.000 kr. ekskl. montage, og er derfor undtaget.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Bryggers: Rummet er besigtiget i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter/markant møblering.
Værelse overfor bad i hall: Rummet er besigtiget i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter/markant møblering.
Disponibelt rum mod nordvest: Gulve under væg-til-væg tæpper er ikke besigtiget.
Disponibelt rum mod sydøst: Gulve under væg-til-væg tæpper er ikke besigtiget.
Disponibelt rum mod vest ved gang: Gulve under væg-til-væg tæpper er ikke besigtiget.

Udhus

Ydervægge: Ydervæggene er begrænset besigtiget grundet opmagasinering.
Skur: Skuret er besigtiget i begrænset omfang fra dør, pga. opmagasinerede effekter.

Udestue

Udestue: Rummet er besigtiget i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter og planter.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningssagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

Der kan forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synligt punkterede ruder vil fremgå af skadesoversigten.

Beboelse

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygningssagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Skur mellem hus og garage: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.
Skur/overdækning mod nord: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 17.03.2025
Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen
Andre bygningsoplysninger:
Plan-, snit- og facadetegninger, dateret 1975.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Bygningen er retningsbestemt med hoveddør mod øst.

Litra E Udhus fremgår under bygning 1 Beboelse i BBR.

Der er indrettet disponible rum i loftsrum. Dette er ikke at betragte som boligareal jf. BBR og besigtiges som loftsrum jf. vejledningen.

SKADESOVERSIGT

I dette afsnit finder du en oversigt over de skader, der er fundet ved gennemgangen.

Den bygningssagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygningssagkyndiges skøn og vurdering af skadesårsag og konstruktioner.

Vær opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker de registrerede skader.



SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret skade under gennemgangen får en vurdering, der viser, hvor alvorlig skaden er. Skadens alvor vurderes ud fra, hvor store konsekvenser den kan have for bygningsdelen, og hvor akut det er at få den udbedret.

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



Kritiske skader
Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.



Alvorlige skader
Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.



Mindre alvorlige skader
Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.



Mulige skader
Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

Kort sigt er, når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Rygningsbånd ved grater og rygning er stedvist ikke tætsluttende til tagfladen og der mangler inddækning ved den nordvestlige grat..	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
2		Der er områder med trænedbrydning i de udragende remender ved vinterhaven mod vest..	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Der er enkelte steder revner og småskader i soklen, dette er bl.a. registreret ved dør mod vest..	-	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.
4		Terræn er for tæt på underkanten af ydervæg ved terrasse mod syd.	-	Forholdet skønnes af ældre dato/oprindeligt, og idet der ikke ses tegn på skade/måltes forøget fugt, skønnes der ikke nærliggende risiko for skade.

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Inddækning på overkant af den udvendige isolering mod syd er løst liggende og med utætheder..	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Stueplan - Bryggers

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6	CRA	Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget, bl.a. ved yderdør. Der mangler klinker under bord..	-	Det vurderes ikke, at skaden vil udvikle sig yderligere.

BEBOELSE - Stueplan - Vinterhave

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7	CRA	Fuger mellem gulvklinker er med revner og udfald, bl.a. ved dør til stue.	-	Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.

BEBOELSE - Stueplan - Generelt for Stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8	CRA	Der er flere steder gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget bl.a. i hall og de to værelser herved..	-	Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko for skader som følge af dette.
9	CRA	Der er stedvist mindre revnedannelser i de indvendige vægge, dette er bl.a. registreret i vinterhaven og i værelset overfor hoveddøren..	-	Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko for skader som følge af dette.

BEBOELSE - Stueplan - Stue

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10	CRA	Trægulvet er nedslidt i overfladen og begyndt at løfte sig i samlinger, bl.a ved terrassedør.	-	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse med kar

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning

11		Der er revnede gulvklinker samt gulvklinker med begrænset vedhæftning til underlaget.	Det skønnes at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.	-
12	RØD	Der er enkelte vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i det vandbelastede områder, bl.a. ved brusestang..	Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse ved hall

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13	RØD	Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen..	Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
14	RØD	Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i brusenichen.	Afløbet er vandbelastet fra gulvoverfladen, og der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner og installationer.	-
15	GRÅ	Der er revnede gulvklinker udenfor brusenichen, dette er registreret bag toilettet.	-	Der er tale om mindre revnedannelser i områder, som ikke er vandbelastede. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.

BEBOELSE - Stueplan - Gang

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16	GRÅ	Trægulvet knirker og fjedrer i områder ved belastning. Der er lidt gabende samlinger mellem gulvbrædder..	-	Det vurderes ikke, at skaden vil udvikle sig yderligere.

BEBOELSE - 1. sal - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning

17		Der er revnede gulvklinker samt gulvklinker med begrænset vedhæftning til underlaget bl.a. i brusenichen. Vægfliser er med mangelfuld vedhæftning til underlaget..	Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-

SKADER UDEN PÅ GARAGE

GARAGE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		Stolpe er stedvist med trænedbrydning i bunden, bl.a. mod nordvest. Sokkelplader mod nord er med revner og skader bl.a. mod nord..	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

GARAGE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Der er områder med trænedbrydning i garageportene..	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

GARAGE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Taghældningen er mindre end foreskrevet af tagproducenten. Der er enkelte tagplader med revnedannelser og utætheder, bl.a. ved kip..	Den kan derfor ikke forventes at være tæt.	-
21		Aftrækshætte i tag er med utætheder..	Der kunne konstateres opfugtninger indvendigt som følge af dette, og der er dermed risiko for skader.	-

SKADER INDE I GARAGE

GARAGE - Stueplan - Generelt for garagen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Gulvene er flere steder med ujævnheder/skævheder og en del eftergivende i områder ved belastning, bl.a. i køkken/alrum og de to disponible rum..	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

GARAGE - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		Der er opfugtning og hul i loft ved ventilator..	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-
24		Overløb fra varmeanlæggets sikkerhedsventiler er ikke ført til afløb..	-	Overløbet er placeret i et rum med ikke fugtfølsom gulvbelægning, og rummet er forsynet med gulvafløb. Der vurderes derfor ikke at være risiko for skader.
25		Der er revnede gulv- og vægfliser samt gulv- og vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i brusenichen..	Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
26		Der er flere steder opfugtning i væggene, dette er bl.a. registreret mod nord.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
27		Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb.	Afløbet er vandbelastet fra gulvoverfladen, og der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner og installationer.	-

GARAGE - Stueplan - Køkken Alrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning

28		Der er områder med fugtskjolder på loftet..	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
29		Der er misfarvninger/sorte pletter på væg ved yderdør..	Der vurderes at skyldes kuldebro, hvorfor det skønnes at kunne udvikle sig over en længere årrække	-
30	RØD	Der er ikke monteret afløb på overløb ved køkkenvasken..	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-
31		Der er rust/tæringer på rør under vask..	Der konstateres ingen utætheder ved besigtigelsen, men forholdet kan udvikle sig på længere sigt.	-

SKADER UDEN PÅ UDHUS

UDHUS - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Træbeklædningen er i områder med trænedbrydning, bl.a. i bunden..	Det må påregnes, at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.	-

UDHUS - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
33	RØD	Der er stedvist revnede tagplader, bl.a. mod vest..	Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele.	-

SKADER INDE I UDHUS

UDHUS - Stueplan - Skur

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34	GRÅ	Der er revner i betongulvet.	-	Forholdet er begrænset, og der skønnes ikke nærliggende risiko for skade.

SKADER UDEN PÅ SKUR MELLEM HUS OG GARAGE

SKUR MELLEM HUS OG GARAGE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35	RØD	Der mangler løskant/inddækning på overkant af tagpap ved husmur..	Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele.	-

SKADER UDEN PÅ UDESTUE

UDESTUE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
36	GRÅ	Der er flere punkterede ruder i taget..	-	-

SKADER INDE I UDESTUE

UDESTUE - Stueplan - Udestue

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		Spær fremstår stedvist med opfugtning og begyndende trænedbrydning, bl.a. ved ovenlys mod vest..	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
38	GRÅ	Der er revnede/beskadigede gulvklinker samt gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget..	-	Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.

SÆLGEROPLYSNINGER

Sælgeren af en ejendom skal give oplysninger om alle bygninger på grunden ud fra sit kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Oplysningerne er grundlag for den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen, når der skal udarbejdes en tilstandsrapport.

Du skal være opmærksom på, at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

OPLYSNINGER OM BESTILLING AF TILSTANDSRAPPORTEN		SVAR
1.1	Hvordan fandt du den bygningssagkyndige?	
	Vælg	På en liste over bygningssagkyndige udleveret af min ejendomsmægler
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Ja
	Firma navn	nemeth & juhl
	Lokal afdeling og adresse	Lille Strandvej 2, 4. tv. 2900 Hellerup

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	13
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	2012 til nu

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Nej
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	2014 totalrenovering nye vinduer, nye døre, nyt tag, ny vægge, , nye badeværelser, nyt køkken. udført at h¨åndværkere
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	2014 totalrenovering nye vinduer, nye døre, nyt tag, ny vægge, enkelte nye gulve, nye badeværelser, nyt køkken. udført at håndværkere. ny gulve i køkken, soveværelse, hall, 2 værelser v hall, i pejsestue, i orangeri mener det var 2016/17
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Ja
	Beskriv hvilke bygninger der er blevet opført, byggeåret og om det er selvbyg.	mindre tilbygning

TAGE		SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Nej
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
4.3	Er huset med tagrum (loftsrum)?	Ja
4.4	Er der adgang til tagrummet (loftrummet)?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	via trappe ved hall
4.5	Er huset med skunkrum?	Ja
4.6	Er der adgang til skunkrummet?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	i sidste rum på 1 sal til venstre for dør.
4.7	Er der skorsten på huset?	Ja
4.8	Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?	Nej
4.9	Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer?	Nej

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Nej
5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Nej
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
6.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	Nej
6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	Nej
6.3	Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

FUNDAMENTER/SOKLER		SVAR
7.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?	Nej
7.2	Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen?	Nej
7.3	Har du kendskab til, at der er udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej

KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.1	Er der kælder?	Nej
8.2	Er der krybekælder?	Nej

GULVE		SVAR
9.1	Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9.2	Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?	Nej

VINDUER OG DØRE		SVAR
10.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?	Nej

LOFTER/ETAGEADSKILLELSER		SVAR
11.1	Har du kendskab til, at etageadskillelsen, herunder træværk, bjælker, gulve osv., er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader	Nej
11.2	Har du kendskab til, at der er udført nedhængte, forsænkede eller nedsænkede lofter?	Ja
	I hvilke rum?	på toiletter og enter samt hall.

VÅDRUM		SVAR
12.1	Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - I hvilke rum - Hvor i rummet	et toilet (ved siden af soveværelse) har en flise der er revnet.

VVS		SVAR
13.1	Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?	Fjernvarme
13.2	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang årligt?	Ja
	Hvor mange gange årligt?	4
13.3	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader (utætte rør) i gulve eller vægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - I hvilke rum er rørene placeret og hvor i rummet - Er skaden udbedret og hvornår - Er skaden udbedret som selvbyg	i pejsestue, 2024 udbedret af håndværkere. forsikringssagt
13.4	Har du kendskab til, at der indenfor de sidste 5 år har været behov for at rense kloakerne, fx ved hjælp af slamsuger?	Nej
13.5	Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer eller termostatventiler, som ikke virker?	Nej
13.6	Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?	Nej

ROTTER OG ASBEST		SVAR
14.1	Har du kendskab til, at der er brugt asbestholdige materialer i huset?	Nej
14.2	Har du kendskab til, at der har været eller er rotter på ejendommen?	Ja
	Hvornår og hvor?	2024
	Har du anmeldt det til kommunen?	ja

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

[X] Sælger var til stede

SÆLGER:

Charlotte Egsgaard Sørensen
Helleruplund Alle 16
2900 Hellerup

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

Huseftersynsordningen omfatter en gennemgang af bygningernes tilstand og elinstallationer. Det resulterer i en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, som er en forudsætning for at tegne en ejerskifteforsikring. Når sælger gør brug af huseftersynsordningen, er sælger fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar. Det vil sige, at der skal udarbejdes en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport, og sælger skal give køber et tilbud om ejerskifteforsikring samt tilbyde at betale halvdelen af den tilbudte ejerskifteforsikring.

Bemærk: Har du som køber modtaget rapporterne inden deres udløbsdatoer, skal der ikke udarbejdes nye rapporter, selvom købet gennemføres efter gyldighedsperiodens udløb.



BYGNINGSEFTERSYN

Hvordan er bygningseftersynet udført?

Bygningerne vurderes ud fra det, den bygningssagkyndige umiddelbart kan se.
Eksempelvis løftes væg-til-væg-tæpper ikke, og isolering i skunke eller tagrum fjernes ikke for at kigge på de bagvedliggende konstruktioner.

Derfor kan der være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke kan se, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

Forhold, der er typiske for boligens type og alder, samt almindeligt slid er ikke en del af bygningseftersynet og fremgår ikke af tilstandsrapporten. Disse forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.
Derudover undersøger den bygningssagkyndige ikke bagatelagtige forhold og løsøre. Det er eksempelvis hårde hvidevarer, almindeligt slid, udendørs svømmebassiner, markiser og baldakiner med mere.

OM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

Når du køber et hus, kan du købe en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport. Rapporterne er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen.

Det er køber, der afgør, om der skal købes en forsikring. Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af det fremlagte tilbud. Du kan, som køber, indhente tilbud fra andre forsikringsselskaber, men uanset om du vælger et dyrere eller billigere tilbud, skal sælger betale halvdelen af præmien af sit fremlagte forsikringstilbud.

Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

Hvis du som køber ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej. Sælger kan i visse tilfælde stadig have et ansvar - se afsnittet om "sælgeransvar".

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Skader og fysiske forhold

Ejerskifteforsikringen dækker udbedringen af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader. Såvel skader som de fysiske forhold skal afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og type, for at forsikringen dækker. Størrelsen på erstatningen afhænger af bygningsdelens alder og forsikringsbetingelserne. Det er dog en forudsætning, at skaden var tilstede inden du som køber overtog ejendommen, og at du ikke kendte til skaden på overtagelsestidspunktet.

VVS-installationer

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer i og under de forsikrede bygninger ud til ydersiden af bygningens fundament, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Det er derfor en god ide at læse disse betingelser. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang, herunder en forsikringsperiode på minimum 5 år. Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

Skader og fysiske forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke dækket, medmindre disse forhold er klart forkert beskrevet i rapporten. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, hvornår et forhold anses for klart forkert beskrevet. Hvis det fremgår af en af rapporterne, at der er forhold, som er gjort utilgængelige, vil de ikke være omfattet af forsikringen. Herudover kan der være andre undtagelser for dækningen, som fremgår af forsikringsbetingelserne og bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Eventuelle forbehold for forsikringens dækning vil fremgå af forsikringspolicen.

Når man køber et brugt hus, må man forvente, at huset er præget af alder og brug. Derfor vil ejerskifteforsikringen ikke dække forhold, der alene består i slid og manglende vedligeholdelse, forhold der er normale for husets type og alder, eller forhold, som køber havde kendskab til ved handlens indgåelse.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke købers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

Rapportens gyldighedsperiode

Tilstandsrapporten er gyldig i 6 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Elinstallationsrapporten har en gyldighedsperiode på 12 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Sælgeransvar

Sælger kan blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar, hvis sælger præsenterer en gyldig tilstandsrapport og elinstallationsrapport for køber sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen.

Sælger skal sikre sig, at køber er klar over, at det 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

- Forhold uden for bygningen (eksempelvis, forurenet jord)
- Ulovligheder (eksempelvis bygninger eller bygningsdele, der er opført i strid med gældende regler)
- Hvis sælger bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet (eksempelvis ved at fortie skjulte skader, som sælger har kendskab til)

TILLÆG OG REVISIONER

Hvad er en revision?

En revision betyder, at den bygningssagkyndige har ændret en eller flere oplysninger i tilstandsrapporten efter at den første gang er inddateret. Det er kun muligt at foretage en revision af rapporten inden for tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

Hvis der er foretaget en revision af rapporten fremgår det af rapportens side 2, hvad der er ændret. Revisionen ændrer ikke på rapportens gyldighedsperiode.

Hvad er et tillæg?

Tilstandsrapporten kan være suppleret af et tillæg. Tillægget kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men det kan også indeholde oplysninger, som uddyber tilstandsrapportens oplysninger. Tillægget er ikke en del af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af huseftersynsordningen.

KLAGER

Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?

Den bygningssagkyndige bør finde alle synlige skader og forhold, som kan give skader. Du kan naturligvis klage, hvis den sagkyndige har overset synlige skader eller lavet andre fejl, så tilstandsrapporten giver et forkert indtryk af huset.

Du kan klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, der er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige.

Du skal forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet www.husklage.dk.

VIL DU VIDE MERE?

Vil du vide mere om huseftersynsordningen generelt og om bygningseftersynet, kan du finde flere informationer og detaljer på www.boligejer.dk sammen med de digitale rapporter.

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: TÜV SÜD Domutech A/S
Beskikket bygningssagkyndig: Jacob Jensen

Adresse: Johanne Møllers Passage 1, 1799 København V
Telefon: 60555444
E-mail: kontakt@domutech.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Alm. brand

Besigtigelsesdato: 01.04.2025

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.
Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

BEBOELSE	
Tag	Sadeltag, fladt tag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, taghældning over 35°, tagbelægning af tegltagsten, tagbelægning af tagpap eller -dug, undertag af plast (tekstil), skotrender.
Ydervægge	Hulmur, massiv murværk, facader af murværk med puds, facader med udvendig isolering og puds.
Vinduer, døre og porte	Træ, træ / alu.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion, vægfliser på organisk konstruktion, maling på organisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk, letbeton / porebeton, let væg med træbeklædning, let væg med gips eller lignende.
Lofter	Pudsede, gips.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Fjernvarme, gulvvarme, vand.

GARAGE

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af tegltagsten.
Ydervægge	Massiv murværk, trækonstruktion.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

UDHUS

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.
Ydervægge	Trækonstruktion.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Stolper i jord.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

SKUR MELLEM HUS OG GARAGE

Tag	Fladt tag, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af tagpap eller -dug.
Ydervægge	Massiv murværk, trækonstruktion.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

UDESTUE

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning over 35°, glas.
Ydervægge	Massiv murværk, trækonstruktion.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

Energistyrelsen

BILAG 17

DIN BOLIG HAR ENERGIMÆRKE **C**

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

ENERGIMÆRKE OG FORSLAG TIL ENERGIFORBEDRINGER

Helleruplund Alle 16
2900 Hellerup

Du betaler hvert år 2.900 kr. mere, end du behøver i energiudgifter*



Skitsen illustrerer en generisk bygning, baseret på bygningens karaktertræk. Ikonforklaring kan ses under afsnittet IKONFORKLARING.

ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

1 Montage af nye solceller

Årlig besparelse:	2.900 kr.
Investering:	28.800 kr.

DIT ÅRLIGE BESPARELSESPOTENTIALE*

	I DAG	EFTER RENTABLE TILTAG	DU SPARER ÅRLIGT
Fjernvarme	15.700 kr.	15.700 kr.	0 kr.
El til andet	18.000 kr.	15.100 kr.	2.900 kr.
Overskud fra solceller	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Samlet energiudgift	33.700 kr.	30.800 kr.	2.900 kr.
Samlet CO2-udledning	2,91 ton	2,57 ton	0,34 ton

* Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen. Se siden: FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN.

BYGNINGENS PLACERING PÅ ENERGIMÆRKNINGSSKALAEN

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

Adresse
Helleruplund Alle 16
2900 Hellerup

Energimærkningsnummer
311818327

Gyldighedsperiode
18. marts 2025 - 18. marts 2035

Udarbejdet af
TÜV SÜD Domutech A/S
CVR-nr.: 35047301

På denne side får du hjælp til at igangsætte de energiforbedringer, som energikonsulenten har fremhævet. Du kan sammenligne tiltagene på tværs af økonomi, klima og praktiske forhold, ligesom der til hvert forslag er en trinvis guide til at komme i gang med energiforbedringerne.

På de følgende sider i rapporten finder du detaljeret information om energikonsulentens forbedringsforslag.

MONTAGE AF NYE SOLCELLER

1. Find en håndværker eller anden relevant fagperson som kan hjælpe dig med planlægning og udførelse af din energiforbedring.
2. På Sparenergi.dk kan du få inspiration til energiforbedringen om "Solcelleanlæg"
3. Læs mere om den konkrete energiforbedring på www.sparenergi.dk/solcelleanlaeg
4. Indhent et eller flere tilbud på energiforbedringen, udvælg den løsning, der passer dig bedst, og begynd din energiforbedring.

Besparelse
2.900 kr./årligt

CO2-reduktion
339 kg./årligt

Investering
28.800 kr.

Renoveringstid
Fra 1 uge til 2 uger

ENERGIPRISER

Svingende energipriser har ikke betydning for bygningens energimærke, men har indflydelse på energiøkonomien anført på forsiden. Nogle energimærker er udarbejdet i perioder, hvor energipriserne har været betydeligt højere end andre. Ved høje energipriser kan værdien af besparelsesforslag blive større, hvilket betyder, at det kan give økonomisk mening at gennemføre flere forslag.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER OG RÅD OM FINANSIERING

Energikonsulenten kan fortælle dig, hvilke forudsætninger der ligger til grund for de enkelte forbedringsforslag. På sparenergi.dk kan du læse mere om energirenoveringer og finde inspiration og hjælp til at igangsætte en energirenovering. Find f.eks. Bygningsguiden, hvor vi har samlet viden om de mest almindelige hustyper i Danmark – så du kan få overblik over, hvordan man opnår en bedre bolig, der både er energieffektiv, har et godt indeklima og er tidssvarende.

Kontakt din bank: Flere banker tilbyder klima- og energieffektiviseringslån med lav rente. Ring til din bank og hør hvad de kan tilbyde.

ALLE RAPPORTENS ANBEFALINGER

På denne side kan du sammenligne økonomi og klimaeffekt for alle rapportens forbedringsforslag.

RENTABLE RENOVERINGSFORSLAG			
RENOVERINGSFORSLAG	**ÅRLIG BESPARELSE***	**INVESTERING**	**REDUKTION I ÅRLIGT UDLEDT CO2**
SOLCELLER Montage af nye solceller	2.900 kr.	28.800 kr.	339 kg CO_2
ANDRE FORSLAG DER KAN VÆRE RENTABLE, HVIS DE UDFØRES SAMMEN MED ANDRE RENOVERINGER			
FLADT TAG Efterisolering af fladt tag med 50 mm isolering, så den samlede isolering udgør 350 mm	100 kr.		3 kg CO_2

* Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen. Se siden: FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN.

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål: Mærkningen synliggør bygningens beregnede energibehov og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning sælges eller udlejes. På baggrund af det beregnede energibehov tildeles boligen en karakter på energimærkningsskalaen fra A2020 til G.

Rapporten giver et overblik over de energimæssige forbedringer af boligen, som er rentable at gennemføre eller kan være rentable, hvis de udføres sammen med andre renoveringer. Rapporten beskriver hvad forbedringerne går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO2 man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger ud fra det beregnede energibehov.

DERFOR SKAL DU GENNEMFØRE ENERGIFORBEDRINGER:

BEDRE INDEKLIMA
Når du energiforbedrer kan det have en positiv betydning for indeklimaet.

VARMERE OVERFLADER
Dit hus bliver bedre til at holde på varmen, så du får mere gavn af de dele af huset, der før var for kolde til at bruge i hverdagen.

ØGET KOMFORT
Du får nemmere ved at holde den rette temperatur i boligen, så den bliver rarere at være i.

MINDRE TRÆK
Din bolig bliver tættere, så det ikke længere trækker fra de steder, hvor du før var generet af kulde og træk.

Det beregnede energibehov er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller bruger store mængder varmt vand.

For at kunne sammenligne bygningers energimæssige kvalitet, beregnes bygningens beregnede energibehov ud fra en række standardantagelser for vejr, familiestørrelse, indendørstemperatur, adfærd m.v. Nedenfor ses de mest centrale antagelser for det beregnede energibehov.

FIRE ÅRSAGER TIL AT HUSETS FAKTISKE VARMEREGNING KAN AFVIGE FRA DET BEREGNEDE ENERGIBEHOV I RAPPORTEN:

FAMILIESTØRRELSE
Der antages en gennemsnitlig familiestørrelse relativt til husets størrelse. Den faktiske varmeregning kan afvige, hvis der bo flere eller færre end antaget.

INDENDØRSTEMPERATUR
Der antages en konstant opvarmning af huset til 20°C. Den faktiske varmeregning kan afvige, hvis beboerne ønsker en højere eller lavere temperatur.

VARMTVANDSFORBRUG
Der antages et gennemsnitligt forbrug af varmt vand relativt til husets størrelse. Den faktiske varmeregning kan afvige, hvis beboerne bruger mere eller mindre varmt vand.

VEJRFORHOLD
Der antages gennemsnitlige vejrforhold. Den faktiske varmeregning kan afvige, hvis vinteren er særlig varm eller kold.

Adresse	Energimærkningsnummer	Gyldighedsperiode	Udarbejdet af
Helleruplund Alle 16 2900 Hellerup	311818327	18. marts 2025 - 18. marts 2035	TÜV SÜD Domutech A/S CVR-nr.: 35047301

BAGGRUNDSINFORMATION



BYGNINGSBESKRIVELSE / Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup

ADRESSE
Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup

BYGNINGENS ANVENDELSE I FØLGE BBR
Fritliggende enfamilieshus (parcelhus) (120)

KOMMUNE NR.	BFE NR.	BYGNINGS NR.	BOLIGAREAL I BBR	ERHVERVSAREAL I BBR
157	2004349	1	224 m²	0 m²
OPFØRELSESÅR	**OPVARMET BYGNINGSAREAL**	**HERAF TAGETAGE OPVARMET**	**HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET**	**UOPVARMET KÆLDERETAGE**
1975	224 m²	0 m²	0 m²	0 m²
ÅR FOR VÆSENTLIG RENOVERING	**VARMEFORSYNING**		**SUPPLERENDE VARME**	
Ikke angivet	Fjernvarme		Pejs	

ENERGIMÆRKE	ENERGIMÆRKE EFTER RENTABLE BESPARELSESFORSLAG	ENERGIMÆRKE EFTER ALLE BESPARELSESFORSLAG
C	C	C

BYGNINGENS BEREGNEDE ENERGIBEHOV

Opvarmning

FORSYNINGSFORM	VARMEBEHOV I kWh	OMREGNET TIL ENERGIENHED FOR FORSYNINGSFORM
Fjernvarme	23.310	23,31 MWh fjernvarme

Andre energibehov

EL TIL ANDET*	kWh
El til bygningsdrift	191
El til forbrug	6.868

*El til bygningsdrift er det elforbrug, der i beregningen går til installationer, f.eks. varmefordelingspumper, ventilation mv. El til forbrug dækker over et standardiseret, gennemsnitligt elforbrug til f.eks. hvidevarer, tv mv. El til forbrug påvirker ikke energimærkekarakteren, men den varme der afgives fra elforbrugende udstyr reducerer bygningens beregnede varmebehov.

ANVENDTE ENERGIPRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Anvendte energipriser ved beregning af energibesparelserne i denne rapport:

Fjernvarme
416 kr. pr. MWh
Fast afgift: 5.915 kr. pr. år

Elektricitet til andet end opvarmning
2,55 kr. pr. kWh

Fjernvarmeprisen er anvendt fra nyeste tarifblad samme dato som energimærket er beregnet.

Elpriser i dette energimærke er baseret på et landsdækkende gennemsnit.
Forbruget "el til andet" er beregnet ud fra et landsdækkende gennemsnit, baseret på størrelsen af boligen og prisen på el i området. El til andet indgår ikke beregningen af energimærket og påvirker derfor ikke energimærkets karakter.

Priserne på forbedringsforslag er estimeret og det anbefales at der indhentes priser fra forskellige leverandører, da disse erfaringsmæssigt kan svinge en del.
Det kan ikke forudsættes at kommende ejere anvender samme leverandør, og dermed opnår samme energipris, som bygningsejeren der rekvirerede energimærket.
Den aktuelle energipris kan for bygninger, som har el som primær forsyning, og hvor dette fremgår af BBR-meddelelsen, være den reducerede elpris.

Alle priser er inkl. moms.

Priserne, afsat i nærværende energimærke, bygger i hovedsagen på Molios prisbøger. Disse prisbøger er markedsstandarden for prissætning vedr. bygninger og bygningsrenovering i Danmark. Priserne afspejler derfor det indeværende års prisbøger. Hvis mærket er ældre - og i situationer med voldsomme fluktuationer i prisudviklingen - kan prissætningen i energimærket være ude af trit med de aktuelle priser. Det er derfor altid en god praksis at indhente konkrete og bindende tilbud på evt. energiforbedringer. Rentabiliteten af forslagene vil formentlig ikke blive påvirket i det væsentlige, da energipriserne ofte følger samme mønster som priserne i byggeriet.

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Denne rapport er udskrevet fra www.boligejer.dk, og er derfor tilgængelig for offentligheden. Hvis det faktiske energiforbrug i bygningen og omkostningerne til dækning af det, er registeret ved energimærkningen, fremgår det ikke i denne rapport, da oplysningerne er fortrolige for enfamiliehuse.

FIRMA

Firmanummer: 600402
CVR-nummer: 35047301

TÜV SÜD Domutech A/S
Johanne Møllers Passage 1, 3. sal
1799 København V

www.domutech.dk
kontakt@domutech.dk
tlf. 60 555 444

Ved energikonsulent
Dara Tawfik Othman

RAPPORTENS GYLDIGHED

Gyldig fra 18. marts 2025 til den 18. marts 2035

KLAGEMULIGHEDER

Tror du, der er fejl i rapporten, eller ønsker du at klage over energimærkningen, skal du rette henvendelse til det certificerede energimærkningsfirma, der har udarbejdet mærkningen.
Ejeren af bygningen eller enheden kan klage. Klagen skal være modtaget hos det certificerede energimærkningsfirma, senest:

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

Reglerne om klageadgang står i gældende bekendtgørelse om energimærkning af bygninger. Klik ind på linket og læs mere om, hvordan du indgiver en klage.

www.ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/klagevejledning

Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og bør meddele sin skriftlige afgørelse af klagen inden for 4 uger.

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSE

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energibesparelsesforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører, da de angivne priser alene skal betragtes som vejledende. Desuden bør det undersøges om energiforbedringen kræver myndighedsgodkendelse.

Årligt abonnement for salg af el bør undersøges nærmere, da dette varierer meget på det frie el marked.

For en konkret vurdering af ejendommens isoleringsmæssige tilstand, skal der udføres destruktive indgreb i klimaskærmen.

DESTRUKTIVE UNDERSØGELSER

Der er i forbindelse med bygningsgennemgang ikke givet tilladelse til at foretage destruktive undersøgelser. Oplysning om isolering beror derfor på energikonsulentens skøn, tegningsmateriale og byggeskik.

BEHANDLING AF OPLYSNINGER

Energistyrelsen er ansvarlig for behandlingen af oplysninger om bygningen, herunder offentliggørelse af energimærkningsrapporten. Du kan læse mere om reglerne, samt hvordan vi behandler oplysninger på vores hjemmeside.

www.ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/lovgivning-om-energimaerkning

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Formålet med energimærkning af eksisterende bygninger er at fremme energibesparelser i Danmarks bygningsmasse. En energimærkning består af to dele, der tilsammen belyser en bygnings energimæssige tilstand og dens besparelsespotentiale:

1. En del hvorved bygningen indplaceres på energimærkeskalaen.
2. En del som indeholder forslag til energiforbedrende og energibesparende tiltag i bygningen.

Energimærkninger giver desuden ejere, lejere og overdragere af bygninger eller bygningsenheder et sammenligningsgrundlag til at vurdere bygningers energimæssige ydeevne.

Energimærkningsrapporten er beregnet ud fra en standardiseret beregningsmetode, udviklet af SBI (Institut for Byggeri, By og Miljø - BUILD). Det specifikke energibehov (kWh/m²) er et udtryk for bygningens energimæssige status og danner dermed energimærket.

GENERELLE KOMMENTARER:
Ejendommen er et enfamilieshus i 1 plan, opført i 1975.

Energimærkningsrapporten er beregnet på baggrund af markopmålinger, gennemgang af bygningskonstruktioner, relevante oplysninger fra ejendommens repræsentant/ejer, samt evt. tegningsmateriale. Hvis der ikke foreligger relevante oplysninger, der kan fastslå isoleringsværdien i de lukkede konstruktioner/bygningsdele, vurderes dette ud fra et fagligt skøn, der er baseret på erfaring og byggeskik på opførelsestidspunktet. Der kan derfor være afvigelser mellem faktiske og skønnede forhold.
Det opvarmede areal i energimærket er beregnet ud fra faktiske opmålinger.

VARME:
Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

KONKLUSION:
Ejendommen er i god energimæssig stand.

Der er forslag til energimæssige forbedringer.

Det skal påpeges, at størrelsen af det beregnede besparelsespotentiale ved energirenoveringen ikke nødvendigvis kommer til at blive den faktiske besparelse. Forskellige adfærdsmønstre kan bevirke, at forbruget efter renovering ikke bliver som beregnet, hvis ejer ikke selv tilpasser sin hverdag til den nye situation. Ejers adfærd er derfor mindst lige så vigtig som selve energirenoveringen for at opnå reelle energibesparelser.

Inden indkøb og installation af nye tekniske løsninger og komponenter (bl.a. kedler, varmepumper, solceller, cirkulationspumper, mv.) bør autoriseret fagmand/leverandør vurdere valg af type/model af de energimæssige tiltag, som er foreslået i energimærkningsrapporten.

Det bør ligeledes undersøges om lokale bestemmelser tillader at montere eventuelle forslag i rapporten.

Man bliver ofte mødt med argumentet om, at varmen fra varmerør tilgår bygningen. Men uisolerede/delvist isolerede varmerør vil altid have et varmetab, der tilgår omgivelserne. Isolering af varmerør kan der være en god investering, selvom de er placeret i en opvarmet zone.

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det registrerede opvarmede areal svarer til boligarealet angivet i BBR-ejeroplysningsskemaet/www.ois.dk.

Ifølge Energistyrelsens Håndbog for Energikonsulenter, så skal der vurderes, om der er afvigelser mellem det faktiske opvarmede areal i bygningen og det registrerede beboelsesareal i BBR. Ved markante og øjnefaldende afvigelser, skal energikonsulenten beskrive det.

Til orientering skal vi gøre opmærksom på, at ejer er ansvarlig for at orientere kommunen, såfremt de faktiske forhold på matriklen (herunder bygningsarealer) ikke stemmer overens med BBR-ejeroplysningsskemaet.

GENNEMGANG AF BOLIGENS ENERGITILSTAND

På de følgende sider kan du se en detaljeret beskrivelse af energitilstanden af din bolig, energikonsulentens forslag til energiforbedringer og tilhørende energiløsninger.

Nogle forbedringsforslag er rentable. Det betyder, at du sparer mere på dit energiforbrug inden for energiforbedringens levetid, end energiforbedringen koster at gennemføre.

De rentable forslag fremgår med en investeringspris.

Nogle forbedringsforslag kan med fordel overvejes ved renoveringer, eller hvis der er bygningsdele, der alligevel skal udskiftes. Investeringsprisen til forbedringsforslag ved renovering, er ikke angivet da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

TAG OG LOFT

FLADT TAG

STATUS

Det flade tag vurderes vurderes isoleret med 300 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ved besigtigelsen.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Eksisterende tag efterisoleres udvendigt med 50 mm trædefast isolering, så den samlede mængde udgør 350 mm isolering. Den nye tagflade skal have en taghældning på mindst 1:40. Eksisterende tagbeklædning rengøres og efterses for evt. skader, der i så fald skal udbedres. Herved sikres et tæt underlag, der kan fungere som dampspærre i den nye konstruktion. Forudsætningen herfor er, at den eksisterende dampspærre er perforeret. Inden pap- og efterisoleringsarbejdet udføres, skal det eksisterende tag være helt tør og uden lunker eller buler. Hvis det eksisterende tag er udført med ventilationsspalte mellem isoleringslag og tagbeklædning, skal spalten lukkes effektivt for ikke at miste effekten af efterisoleringslaget. Hvis det eksisterende tag er vådt, dvs. træfugten er over 15-17 %, skal ventilationsspalten forblive åben, indtil konstruktionen er tør, anslået efter et år. Tagkonstruktionen skal udføres med effektivt afvandingssystem til regnvand. Det anbefales, at det udføres med synlige nedløbsrør og tagrender af hensyn til senere inspektion.	100 kr.	

UDNYTTET TAGRUM

STATUS

Skråvægge vurderes isoleret med 300 mm mineraluld. Konstruktionstykkelse er målt ved vindue. Isoleringsforholdet er vurderet på baggrund af opmåling sammenholdt med dansk byggeskik og tilgængelige informationer for konstruktionen.

Hanebåndsloft vurderes isoleret med 300 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ved besigtigelsen.

YDERVÆGGE

LETTE YDERVÆGGE

STATUS

Ydervægge er udført som let konstruktion med udvendig halvstens skalmur og 100 mm mineraluld, og let beklædning indvendig. Hulrum vurderes isoleret med 100 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ved besigtigelsen.

VINDUER, OVENLYS OG DØRE

FACADEVINDUER

STATUS

Vinduerne er monteret med tolags energirude.

OVENLYS

STATUS

Ovenlysvinduer er monteret med tolags energirude.

YDERDØRE

STATUS

Yderdør mod syd er monteret med tolags energirude.

Yderdør mod vest er monteret med tolags energirude.

Yderdør mod øst er monteret med tolags energirude.

Yderdør mod nord er monteret med tolags energirude.

Terrassedør mod syd er monteret med tolags energirude.

Terrassedør mod vest er monteret med tolags energirude.

Massiv yderdør mod øst er med isolerede fyldninger og beklædning på begge sider.

GULVE

TERRÆNDÆK

STATUS

Terrændæk er delvist udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet vurderes isoleret med 50 mm trædefast mineraluld under betonen og sten som kapillarbrydende lag. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra byggeskik og krav gældende på opførelsestidspunktet.

Terrændæk er udført i beton og med strøgulve der vurderes isoleret med 50 mm mineraluld mellem strøer. Under betonen vurderes gulvet uisoleret. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra byggeskik og krav gældende på opførelsestidspunktet.

VENTILATION

VENTILATION

STATUS

Der er naturlig ventilation i hele bygningen.

VARMEANLÆG

FJERNVARME

STATUS

Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med varmeveksler og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet.

OVNE

STATUS

Der er supplerende varmeforsyning i form af en åben pejs. Pejsen er placeret i kontor. Varmekilden indgår ikke i beregning af energiforbruget, i henhold til Energistyrelsens beregningsregler.

VARMEPUMPER

STATUS

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

SOLVARME

STATUS

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

VARMEFORDELING

VARMEFORDELING

STATUS

Opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Ved energimærkning anvendes dimensionerede drift-temperaturer ud fra anlægstypen i henhold til Energistyrelsens retningslinjer.

VARMEFORDELINGSPUMPER

STATUS

I varmeanlægget er der monteret en fordelingspumpe, af fabrikat Grundfos, type Alpha 2 L. Pumpen har en maksimal effekt på 45 Watt.

AUTOMATIK

STATUS

Der er monteret termostatventiler til regulering af korrekt rumtemperatur.

Udenfor fyringssæsonen forudsættes det i beregningen, at varmeanlægget kan afbrydes. Enten automatisk via udeføler eller manuelt ved lukning af ventiler og slukning af varmefordelingspumper.

VARMT BRUGSVAND

VARMTVANDSRØR

STATUS

Varmetabet fra tilslutningsrør under 5 meter indregnes med et standard værdisæt for rørlængde og isoleringsniveau svarende til 4 meter med 30 mm isolering. Dette udføres iht. gældende Håndbog for Energikonsulenter.

VARMTVANDSBEHOLDER

STATUS

Varmt brugsvand produceres via brugsvandsveksler. Veksleren er placeret i bryggers.

EL

SOLCELLER

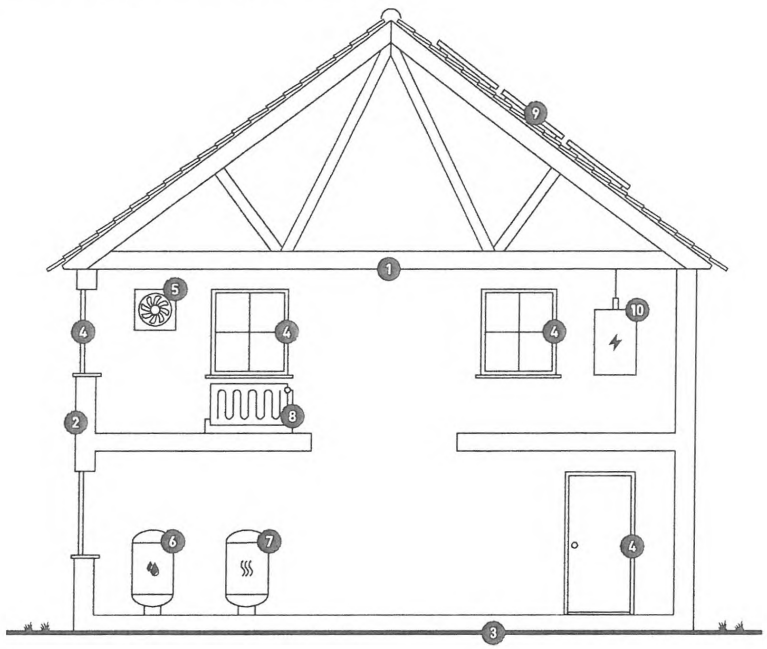
STATUS

Der er ingen solceller på bygningen.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Montering af solceller på tagflade/stativ på jord. Det er vigtigt at placere solcellerne i en orientering, som sikrer mest muligt solskinstimer. For at opnå optimal virkningsgrad er det vigtigt at sikre at der ikke er unødig skyggepåvirkning fra udekommende faktorer, som fx trækroner. Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. En eventuel udgift til dette er ikke medtaget i forslagets økonomi. Det bør ligeledes undersøges om lokale bestemmelser tillader at montere solceller.	2.900 kr.	28.800 kr.

IKONFORKLARING

En bygning består af mange dele, der har betydning for bygningens energibehov. Figuren herunder giver en forklaring af de væsentligste dele på tværs af konstruktioner og installationer.



1
Tag og loft
Bygningens øverste del af klimaskærmen, f.eks. et loftrum, et fladt tag eller et udnyttet tagrum.

2
Ydervægge
Bygningens vægge ud mod det fri eller mod uopvarmede områder. Væggen kan være hule, massive eller lette ydervægge.

3
Etageadskillelse og gulv
Bygningens nederste del af klimaskærmen, f.eks. terrændæk, gulv mod krybekælder eller etageadskillelse mod uopvarmet kælder.

4
Vinduer/døre
Bygningens facadevinduer og yderdøre.

5
Ventilation
Bygningens ventilationsanlæg og ventilationskanaler.

6
Varmt brugsvand
Bygningens komponenter til varmt brugsvand, bl.a. varmtvandsrør og varmtvandsbeholder.

7
Varmeanlæg
Bygningens varmeanlæg, f.eks. kedler, fjernvarme, ovne og varmepumper.

8
Varmefordeling
Bygningens varmefordelingsanlæg, bl.a. varmeanlægget, varmerør og automatik.

9
Solenergi
Bygningens solenergi, f.eks. solvarme og solceller.

10
El og teknik
Bygningens driftsrelaterede el og teknik, f.eks. varmefordelingspumper, varmtvandspumper og vindmøller.

ENERGIMÆRKE

FOR BOLIGEN

Helleruplund Alle 16
2900 Hellerup

Energimærkningen er baseret på beregnet forbrug

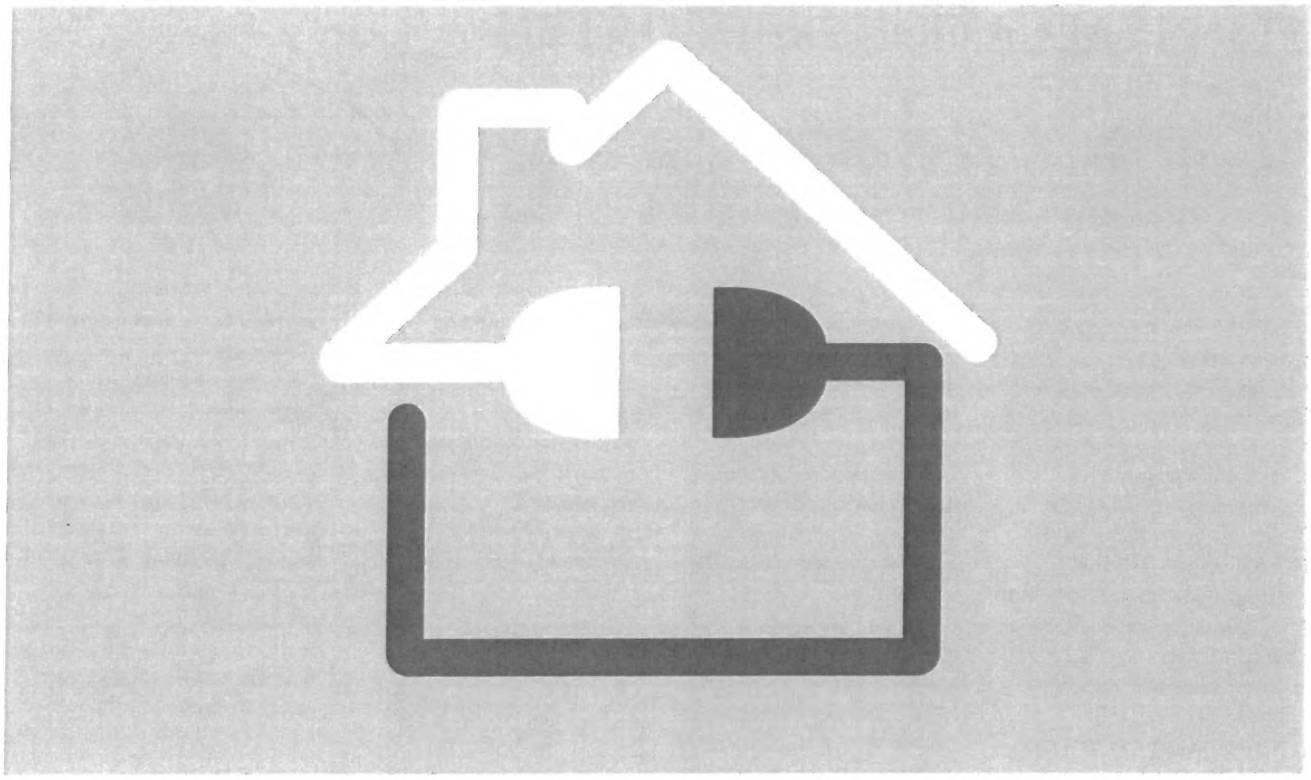


Energistyrelsen

Gyldig fra den 18. marts 2025 til den 18. marts 2035
Energimærkningsnummer: 311818327

BILAG
18

SIKKERHEDSSTYRELSEN



ELINSTALLATIONS-RAPPORT

Helleruplund Alle 16 - 2900 Hellerup

GYLDIGHEDSPERIODE: 02.04.2025 - 02.04.2026
LØBENUMMER: E-1359125

EJENDOMSINFORMATION

Byggeår:
1975

Kommune- og BFE nr.:
157-2004349

Matrikel/ejerlav:
14gm, Gentofte



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma:
TÜV SÜD Domutech A/S

Gennemgangen er foretaget af:
Jacob Jensen

Adresse:
Johanne Møllers Passage 1, 1799 København V

Telefon: 60555444

E-mail: kontakt@domutech.dk

CVR-nummer: 35047301

DET SKAL DU VIDE OM ELINSTALLATIONSRAPPORTEN



Elinstallationsrapporten beskriver ulovlige forhold og funktionsfejl ved elinstallationen. En installation er ulovlig, hvis den ikke lever op til de standarder og lovkrav, der var gældende, da installationen blev udført.
Ulovlige forhold fremgår af fejloversigten på side 6.
Funktionsfejl i den lovlige del af elinstallationen, fremgår ikke af fejloversigten.
"Elinstallatørvirksomhedens oplysning om funktionsdygtighed" på side 4.



Den autoriserede elinstallatørvirksomhed foretager en visuel gennemgang og udfører **stikprøver** på baggrund af erfaring og en professionel faglig vurdering. Fagpersonen undersøger installationer, som vækker opmærksomhed, eller hvor der erfaringsmæssigt ofte vil være fejl.
Stikprøver udvælges systematisk, og alle typer installationer undersøges. Da det er stikprøver, kan der være ulovlige og farlige installationer i boligen, som ikke er fundet og derfor ikke er beskrevet i rapporten.



Som boligejer er det dit ansvar at få udbedret ulovlige elinstallationer. De fleste fejl i installationerne skal udbedres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed. Du kan se, hvilke fejl, du selv må udbedre, på Sikkerhedsstyrelsens hjemmeside www.sik.dk.



De ulovlige fejl i installationen vurderes ud fra, hvor farlig den ulovlige fejl er.
Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem, hvor farlig en fejl er, og hvor dyrt det er at udbedre fejlen. Der kan være fejl, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som kan indebære en alvorlig risiko for elektrisk stød eller brand, hvis der ikke gøres noget.
Rapporten forholder sig ikke til, hvad det koster at udbedre et ulovligt forhold.

SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret fejl under gennemgangen får en vurdering. Alle fejl i elinstallationerne er ulovlige. Nogle er udelukkende ulovlige, mens andre både er ulovlige og indebærer risiko for brand og/eller stød. Alle fejl i oversigten kan have betydning for funktionsdygtigheden.

I elinstallationsrapporten kan du læse om følgende typer fejl:



Risiko for stød
Ulovlige elinstallationer, der indebærer risiko for elektrisk stød.



Risiko for brand
Ulovlige elinstallationer, der indebærer risiko for brand.



Ulovlige elinstallationer
Elinstallationer, der ikke lever op til de standarder og lovkrav, der gjaldt, da installationen blev udført.



Undersøges nærmere
Forhold ved elinstallationerne, der bør undersøges nærmere for at afklare, om der er en fejl. Det kan være en fejl med risiko for brand eller stød, og derfor bør du undersøge forholdet nærmere. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED

SÆLGERS OPLYSNINGER

Forud for gennemgangen har den autoriserede elinstallatørvirksomhed bedt sælger om at oplyse om installationernes funktionsdygtighed. Sælger svarer ud fra sit kendskab til installationen. Der kan derfor være tale om manglende funktionsdygtighed i både lovlige og ulovlige installationer.

På næste side kan du læse elinstallatørvirksomhedens oplysninger om funktionsfejl i den **lovlige** del af installationen. I fejloversigten på side 6 kan du læse om fejl i installationen, som er **ulovlige** og samtidig kan have betydning for funktionsdygtigheden.

SÆLGERS OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED:

Har du kendskab til, at dele af elinstallationen ikke fungerer eller at der tidligere har været problemer med elinstallationen?
Ja
- Hvilke dele af installationen? *der har været et udestik som ikke virkede. det er repareret af elektriker*

Har du kendskab til at der er udført reparationer eller ændringer af elinstallationen?
Ja
- Hvor? *tavle er renset for lange ledninger*



Har du kendskab til at dele af elinstallationen er udført af personer uden autorisation?
Nej

Har du kendskab til, at RCD'en (HFI/HPFI-afbryderen) selv har afbrudt for strømmen inden for de seneste 12 måndeder?
Nej

Hvis huset er forsynet med elvarme, har du så kendskab til, at der er eller har været problemer med elvarmen?
Nej

SÆLGER:

Charlotte Egsgaard Sørensen
Helleruplund Alle 16
2900 Hellerup

OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED

ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDENS OPLYSNINGER

ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDENS OPLYSNING OM FUNKTIONSDYGTIGHED:

Viste gennemgangen, at der var lovlige dele af elinstallationerne, der ikke fungerede?
nej

Stemmer sælgers oplysning om funktionsdygtighed overens med gennemgangen?
ja

BEMÆRKNINGER FRA BESØGET:

Bygningen er retningsbestemt med hoveddør mod øst.

Uden på bygning under stueetagen, er gældende for alle bygninger på grunden.

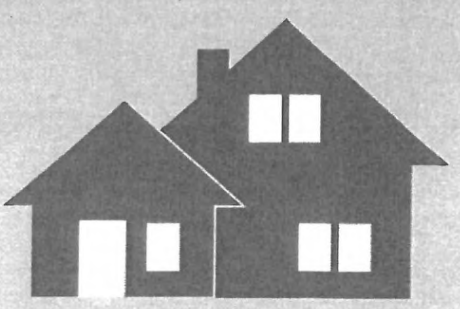
BLEV ALLE RUM GENNEMGÅET?

Elinstallatørvirksomheden kunne ikke gennemgå følgende rum:

Udhus: Der var ikke nogle elinstallationer i bygningen

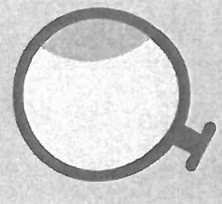
Udestue: Der var ikke nogle elinstallationer i bygningen

Skur/overdækning mod nord: Der var ikke nogle elinstallationer i bygningen



FEJLOVERSIGT

I dette afsnit finder du en oversigt over de fejl, der er fundet i elinstallationerne.



Fejloversigten er dannet ud fra elinstallatørvirksomhedens gennemgang af installationer og installationsdele.

De fejl i elinstallationerne, der indgår i fejloversigten, er ulovlige forhold. Nogle er udelukkende ulovlige, mens andre derudover udgør en risiko for brand eller stød.

Alle fejl i oversigten kan have betydning for, om installationen fungerer korrekt. Men en funktionsfejl nævnes kun, hvis den samtidig udgør en ulovlig del af installationen.

Du kan finde oplysninger om eventuelle funktionsfejl i den lovlige del af installationen i afsnittet "Oplysninger om funktionsfejl" på side 3.

Vær opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker de anførte fejl.

FEJL INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - STUEPLAN - UDEN PÅ BYGNINGEN

Nr.	Vurdering	Fejl
1		Flere kabler mangler fastgørelse.
2		Kabler eller rør er ikke beskyttet mod mekanisk overlast (slag, træk, vrid o.lign.).
3		Kabel mangler mekanisk beskyttelse ved opføring fra jord.

BEBOELSE - STUEPLAN - TAVLEN

Nr.	Vurdering	Fejl
4		Der er for store åbninger ved kabelindføringer i eltavlen.

BEBOELSE - STUEPLAN - BRYGGERS

Nr.	Vurdering	Fejl
5		Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse bag stikkontakt eller afbryder.

Nr.	Vurdering	Fejl
6	⊘	Dåser bag stikkontakt eller afbryder er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger.

BEBOELSE - STUEPLAN - BRYGGERS - 230 VOLT INDBYGNINGSARMATURER		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
7	🔥	Ledningssamlinger er ikke aflastet for træk og vridning.

BEBOELSE - STUEPLAN - HALL		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
8	⊘	Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse bag stikkontakt eller afbryder.
9	⊘	Dåser bag stikkontakter og afbrydere er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger. - Den medfølgende aflastning mangler i dåsen.

BEBOELSE - STUEPLAN - HALL - 230 VOLT INDBYGNINGSARMATURER		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
10	🔥	Ledningssamlinger er ikke aflastet for træk og vridning.

BEBOELSE - STUEPLAN - GANG - 230 VOLT INDBYGNINGSARMATURER		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
11	🔥	Der er for lille afstand til termisk isolering ved belysningsarmatur.
12	🔥	Ledningssamlinger er ikke aflastet for træk og vridning.

BEBOELSE - STUEPLAN - KØKKEN ALRUM		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
13	⊘	Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse bag stikkontakt eller afbryder.
14	⊘	Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger. - Der er en eller flere skruer gennem bunden af dåse.

Nr.	Vurdering	Fejl
15		Der mangler virksom beskyttelsesleder i flere stikkontakter og tilslutningssteder.

BEBOELSE - STUEPLAN - KØKKEN ALRUM - 230 VOLT INDBYGNINGSARMATURER		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
16		Ledningssamlinger er ikke aflastet for træk og vridning.

BEBOELSE - STUEPLAN - BADEVÆRELSE VED HALL		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
17		Der mangler dåser bag/over flere lampeudtag.

BEBOELSE - STUEPLAN - BADEVÆRELSE VED HALL - 230 VOLT INDBYGNINGSARMATURER		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
18		Belysningsarmaturer er ikke anvendt korrekt efter fabrikantens anvisninger. "Ikke muligt at demontere spots uden at skade loftet/spot."
19		Det bør undersøges nærmere, om ledningssamlinger er foretaget korrekt, da: "Ikke muligt at demontere spots uden at skade loftet/spot."
20		Det bør undersøges nærmere, om der er brandtilløb, da: "Ikke muligt at demontere spots uden at skade loftet/spot."
21		Det bør undersøges nærmere, om der er anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit, da: "Ikke muligt at demontere spots uden at skade loftet/spot."

BEBOELSE - STUEPLAN - BADEVÆRELSE MED KAR		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
22		Der mangler virksom beskyttelsesleder i flere stikkontakter og tilslutningssteder.
23		Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse bag stikkontakt eller afbryder.
24		Dåser bag stikkontakter eller afbrydere er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger.
25		Enkelte kabler mangler fastgørelse.

Nr.	Vurdering	Fejl
26		Kabler eller rør er ikke beskyttet mod mekanisk overlast (slag, træk, vrid o.lign.).

BEBOELSE - STUEPLAN - BADEVÆRELSE MED KAR - 230 VOLT INDBYGNINGSARMATURER		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
27		Der er for lille afstand til termisk isolering ved belysningsarmatur.
28		Ledningssamlinger er ikke aflastet for træk og vridning.

BEBOELSE - STUEPLAN - STUE		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
29		Der mangler faste tilslutningsklemmer for ikke fastmonterede lamper.

BEBOELSE - STUEPLAN - VÆRELSE VED GANG		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
30		Der er ét lampeudtag, som ikke er fastgjort.

BEBOELSE - STUEPLAN - STORT VÆRELSE VED GANG		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
31		Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse bag stikkontakt eller afbryder.
32		Dåser bag stikkontakter og afbrydere er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger. - Der er en eller flere skruer gennem bunden af dåse.

BEBOELSE - STUEPLAN - STORT VÆRELSE VED GANG - 230 VOLT INDBYGNINGSARMATURER		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
33		Ledningssamlinger er ikke aflastet for træk og vridning.

BEBOELSE - STUEPLAN - VÆRELSE OVERFOR HOVEDDØR		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**

34		Kabler eller rør er ikke beskyttet mod mekanisk overlast (slag, træk, vrid o.lign.).
35		Der er tilgængelige spændingsførende ledere.
36		En ledningssamling er ikke anbragt i dåse.

BEBOELSE - STUEPLAN - VÆRELSE OVERFOR BAD I HALL

Nr.	Vurdering	Fejl
37		Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse bag stikkontakt eller afbryder.
38		Dåser bag stikkontakter og afbrydere er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger. - Den medfølgende aflastning mangler i dåsen.

BEBOELSE - 1. SAL - BADEVÆRELSE

Nr.	Vurdering	Fejl
39		Det bør undersøges nærmere, om der er virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og tilslutningssteder, da: "Stikkontakt er placeret bag vaskemaskine, hvorfor den ikke kunne adskilles"
40		Det bør undersøges nærmere, om der er dåser bag stikkontakter og de er installeret korrekt, da: "Stikkontakt er placeret bag vaskemaskine, hvorfor den ikke kunne adskilles"

BEBOELSE - 1. SAL - GANG

Nr.	Vurdering	Fejl
41		Der mangler virksom beskyttelsesleder i flere stikkontakter og tilslutningssteder.
42		Enkelte kabler mangler fastgørelse.
43		Kabler eller rør er ikke beskyttet mod mekanisk overlast (slag, træk, vrid o.lign.).

BEBOELSE - 1. SAL - DISPONIBELT RUM MOD NORDVEST

Nr.	Vurdering	Fejl
44		Der mangler virksom beskyttelsesleder i én stikkontakt eller ét tilslutningssted.

Nr.	Vurdering	Fejl
45	⊘	Enkelte kabler mangler fastgørelse.

FEJL INDE I GARAGE

GARAGE - STUEPLAN - KØKKEN ALRUM

Nr.	Vurdering	Fejl
46	⊘	Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger. "Stikkontakt er defekt"
47		Der mangler virksom beskyttelsesleder i én stikkontakt eller ét tilslutningssted.

GARAGE - STUEPLAN - BADEVÆRELSE - 230 VOLT INDBYGNINGSARMATURER

Nr.	Vurdering	Fejl
48		Der er anvendt forkert ledningsmateriel.

GARAGE - STUEPLAN - DISPONIBELT RUM VED KØKKEN/ALRUM

Nr.	Vurdering	Fejl
49	⊘	Dåser bag stikkontakter og afbrydere er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger.

FEJL INDE I SKUR MELLEM HUS OG GARAGE

SKUR MELLEM HUS OG GARAGE - STUEPLAN - SKUR - 230 VOLT INDBYGNINGSARMATURER

Nr.	Vurdering	Fejl
50		Der er for lille afstand til termisk isolering ved belysningsarmatur.
51		Ledningssamlinger er ikke aflastet for træk og vridning.

OVERSIGT OVER GENNEMGANGEN

Den autoriserede elinstallatørvirksomhed foretager en visuel gennemgang af bygningernes elinstallationer og udfører stikprøver på baggrund af sin erfaring og en professionel, faglig vurdering.

Nedenfor kan du se, hvor elinstallatørvirksomheden ingen bemærkninger har haft ved den visuelle gennemgang. Her kan du også se, hvilke installationer elinstallatørvirksomheden har valgt at adskille og undersøge nærmere.

BEMÆRK
Hvis der er fundet en fejl i elinstallationerne, fremgår det af fejloversigten.

Hvis der er fundet fejl i elinstallationen, fremgår de af fejloversigten fra side 6 og frem.

Hvis der er fundet lovlige elinstallationer, som ikke fungerer, fremgår de af rubrikken "Elinstallatørvirksomhedens oplysninger om funktionsdygtighed" på side 4.

BEBOELSE - INDE

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse - Stueplan - Uden på bygningen	- Har det elektriske materiel den korrekte kapslingsklasse? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er samlinger anbragt i dåser?	-
Beboelse - Stueplan - Tavlen	- Er tavlen let tilgængelig for betjening? - Er tavlen opmærket korrekt? - Er der RCD 30mA (HFI- eller HPFI-afbryder)? - Er der det krævede antal lysgrupper? - Fungerer RCD'er korrekt ved kontrolmåling? - Er hele installationen fejlbeskyttet? - Slår RCD'er fra ved påvirkning af testknappen? - Er der en virksom jordforbindelse? - Er der anvendt sikringer svarende til elinstallationen?	-
Beboelse - Stueplan - Bryggers	- Er der det krævede antal stikkontakter? - Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder og stikkontakt ved dør til køkken
Beboelse - Stueplan - Bryggers - 230 volt indbygningsarmaturer	- Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt, jf. fabrikantanvisning? - Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb? - Er der virksom beskyttelsesleder til tilslutningsstederne/lamperne? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?	-

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse - Stueplan - Hall	- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt på væg overfor hoveddør - Indbygningslampe I loft ved dør
Beboelse - Stueplan - Hall - 230 volt indbygningsarmaturer	- Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt, jf. fabrikantanvisning? - Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?	-
Beboelse - Stueplan - Gang	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder og stikkontakt ved dør til stort værelse - Indbygningslampe i loft ved dør til køkken
Beboelse - Stueplan - Gang - 230 volt indbygningsarmaturer	- Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?	-
Beboelse - Stueplan - Køkken Alrum	- Er der det krævede antal 220/250 V stikkontakter? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt til højre for vask - Indbygningslampe i loft ved vask
Beboelse - Stueplan - Køkken Alrum - 230 volt indbygningsarmaturer	- Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt, jf. fabrikantanvisning? - Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb? - Er der virksom beskyttelsesleder til tilslutningsstederne/lamperne? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?	-
Beboelse - Stueplan - Badeværelse ved hall	- Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Udvendig lampe Ved vask
Beboelse - Stueplan - Badeværelse med kar	- Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt Ved dør - Indbygningslampe i hjørne til venstre for dør
Beboelse - Stueplan - Badeværelse med kar - 230 volt indbygningsarmaturer	- Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?	-

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse - Stueplan - Stue	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag Midt i loft
Beboelse - Stueplan - Værelse mod køkken	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt på væg mod værelse
Beboelse - Stueplan - Værelse ved gang	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag Midt i loft
Beboelse - Stueplan - Stort værelse ved gang	- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder ved dør til bad
Beboelse - Stueplan - Stort værelse ved gang - 230 volt indbygningsarmaturer	- Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt, jf. fabrikantanvisning? - Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb? - Er der virksom beskyttelsesleder til tilslutningsstederne/lamperne? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?	-
Beboelse - Stueplan - Værelse overfor hoveddør	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?	- Afbryder og stikkontakt Ved dør
Beboelse - Stueplan - Værelse overfor bad i hall	- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder og stikkontakt

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse - Stueplan - Vinterhave	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt ved terrassedør
Beboelse - 1. sal - Badeværelse	- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag Ved dør
Beboelse - 1. sal - Disponibelt rum ved trappe	- Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder? - Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt under ovenlysvinduer
Beboelse - 1. sal - Gang	- Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt på væg mod bad, til venstre for ovenlys
Beboelse - 1. sal - Disponibelt rum mod vest ved gang	- Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder? - Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	-
Beboelse - 1. sal - Disponibelt rum mod bad	- Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder? - Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt til højre for vindue

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse - 1. sal - Disponibelt rum mod sydøst	- Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder? - Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt til venstre for ovenlys
Beboelse - 1. sal - Disponibelt rum mod nordvest	- Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt Ved dør

GARAGE - INDE

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Garage - Stueplan - Køkken Alrum	- Er der det krævede antal 220/250 V stikkontakter? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt ved komfur
Garage - Stueplan - Badeværelse	- Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Indbygningslampe I loft ved dør
Garage - Stueplan - Badeværelse - 230 volt indbygningsarmaturer	- Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt, jf. fabrikantanvisning? - Er ledningssamlinger foretaget korrekt? - Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb?	-
Garage - Stueplan - Disponibelt rum overfor bad	- Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder? - Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder og stikkontakt Ved dør

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Garage - Stueplan - Disponibelt rum ved køkken/alrum	- Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder? - Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder og stikkontakt Ved dør

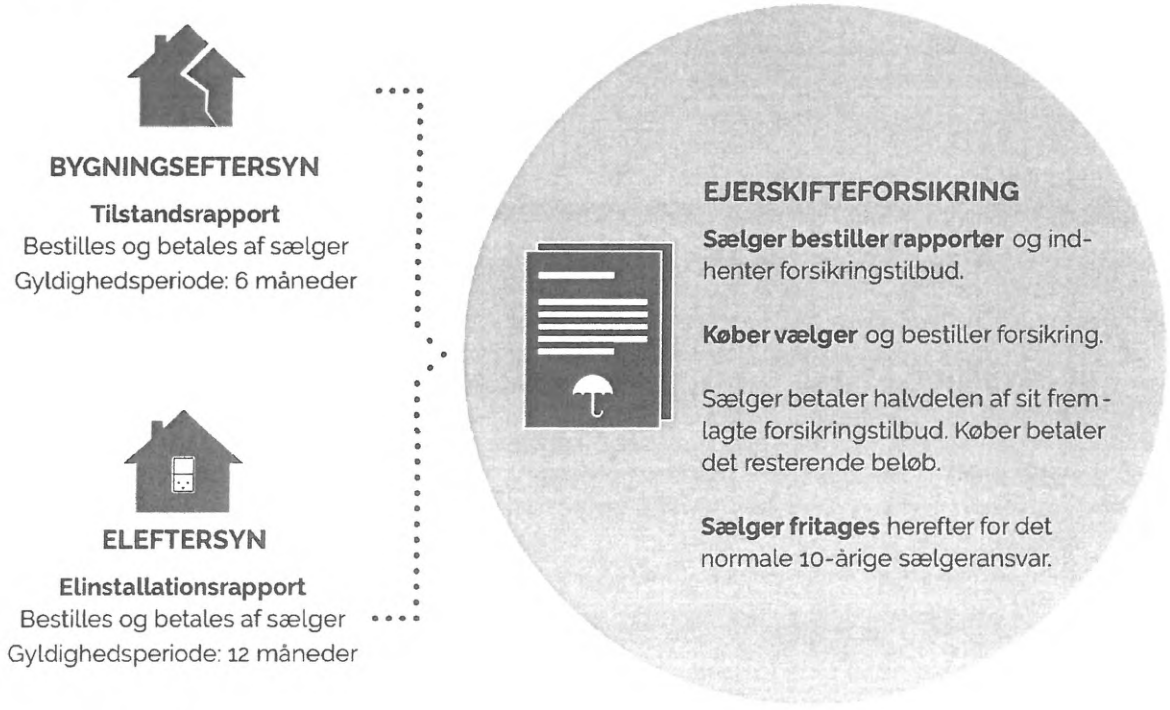
SKUR MELLEM HUS OG GARAGE - INDE

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Skur mellem hus og garage - Stueplan - Skur	- Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Indbygningslampe I loft ved dør - Stikkontakt til venstre for dør
Skur mellem hus og garage - Stueplan - Skur - 230 volt indbygningsarmaturer	- Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?	-

OM HUSEFTERSYNSORDNIGEN

Huseftersynsordningen omfatter en gennemgang af bygningernes tilstand og elinstallationer. Det resulterer i en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, som er en forudsætning for at tegne en ejerskifteforsikring. Når sælger gør brug af huseftersynsordningen, er sælger fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar. Det vil sige, at der skal udarbejdes en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport, og sælger skal give køber et tilbud om ejerskifteforsikring samt tilbyde at betale halvdelen af den tilbudte ejerskifteforsikring.

Er huset ikke solgt inden rapporternes udløbsdato, skal bygningerne gennemgås på ny, og der skal laves nye rapporter.



ELEFTERSYNET

Hvordan er eleftersynet udført?

Eleftersynet bliver udført af en autoriseret elinstallatørvirksomhed. Elinstallationerne vurderes visuelt og ud fra stikprøver, hvor dele af elinstallationen undersøges for lovlighed og funktionsdygtighed. Fagpersonen undersøger kun de dele af installationen, som der er adgang til. Der kan derfor være ulovlige forhold eller funktionsfejl, som ikke bliver opdaget, og som ikke fremgår af elinstallationsrapporten.
Gennemgangen af elinstallationerne tager udgangspunkt i, om elinstallationerne var lovlige på udførelsestidspunktet - altså om de er udført efter de regler, der var gældende, da elinstallationerne blev udført. Du skal derfor være opmærksom på, at elinstallationer i ældre huse ikke bliver bedømt efter de regler, der gælder for elinstallationer i huse, der opføres nu.

Hvad omfatter eleftersynet ikke?

Bagatelagtige forhold, herunder sædvanligt slid og ælde, som er normale for en elinstallation med den pågældende alder, og som ikke påvirker elinstallationernes funktionsdygtighed nævneværdigt • dele af elinstallationen, der var utilgængelige • hårde hvidevarer • andre elektriske apparater.

OM HUSEFTERSYNSORDNIGEN

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

Når du køber et hus, kan du købe en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport. Rapporterne er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen.

Det er køber, der afgør, om der skal købes en forsikring. Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af det fremlagte tilbud.

Du kan, som køber, indhente tilbud fra andre forsikringsselskaber, men uanset om du vælger et dyrere eller billigere tilbud, skal sælger betale halvdelen af præmien i det oprindelige tilbud.

Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

Hvis du som køber ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej.

Sælger kan i visse tilfælde stadig have et ansvar - se afsnittet om "sælgeransvar".

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Skader og fysiske forhold

Ejerskifteforsikringen dækker udbedringen af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader. Såvel skader som de fysiske forhold skal afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og type, for at forsikringen dækker. Størrelsen på erstatningen afhænger af bygningsdelens alder og forsikringsbetingelserne. Det er dog en forudsætning, at skaden var tilstede inden du som køber ovetog ejendommen, og at du ikke kendte til skaden på overtagelsestidspunktet.

VVS-installationer

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer i og under de forsikrede bygninger ud til ydersiden af bygningens fundament samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Det er derfor en god ide at læse disse betingelser. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang, herunder en forsikringsperiode på minimum 5 år. Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

Skader og fysiske forhold, der er nævnt i elinstallationsrapporten eller tilstandsrapporten, er ikke dækket, medmindre disse forhold er klart forkert beskrevet i rapporten. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, hvornår et forhold anses for klart forkert beskrevet. Hvis det fremgår af en af rapporterne, at der er forhold, som er gjort utilgængelige, vil de ikke være omfattet af forsikringen. Herudover kan der være andre undtagelser for dækningen, som fremgår af forsikringsbetingelserne og bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Eventuelle forbehold for forsikringens dækning vil fremgå af forsikringspolicen.

Når man køber et brugt hus, må man forvente, at huset er præget af alder og brug. Derfor vil ejerskifteforsikringen ikke dække forhold, der alene består i slid og manglende vedligeholdelse, forhold der er normale for husets type og alder, eller forhold, som køber havde kendskab til ved handlens indgåelse.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke købers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

Rapportens gyldighedsperiode

Elinstallationsrapporten har en gyldighedsperiode på 12 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Tilstandsrapporten er gyldig i 6 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Sælgeransvar

Sælger kan blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar, hvis sælger præsenterer en gyldig elinstallationsrapport og tilstandsrapport for køber sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen.

Sælger skal sikre sig, at køber er klar over, at det 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

- Forhold uden for bygningen (eksempelvis forurenet jord)
- Ulovligheder (eksempelvis bygninger eller bygningsdele, der er opført i strid med gældende regler)
- Hvis sælger bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet (eksempelvis ved at fortie skjulte skader, som sælger har kendskab til)

KLAGER

Hvor kan jeg klage over elinstallationsrapporten?

Du kan klage, hvis elinstallatørvirksomheden har begået fejl, så elinstallationsrapporten giver et forkert indtryk af elinstallationerne.

Du kan klage til Ankenævnet for Tekniske Installationer. Læs mere på www.el-vvs-anke.dk. Her kan du også finde et klageskema.

Du skal forelægge din klage for elinstallatørvirksomheden, som har udarbejdet elinstallationsrapporten, inden du klager til Ankenævnet.

VIL DU VIDE MERE?

Vil du vide mere om huseftersynsordningen generelt og om eleftersynet, kan du finde flere informationer og detaljer på www.boligejer.dk sammen med de digitale rapporter.

Besigtigelsesdato: 01.04.2025

Huslejenævnet
Gentofte Kommune

BILAG 9

Til anmoder,
Skau Reipurth Advokatpartnerselskab
(jeres ref.nr.: SR 56511)

6. januar 2026
Sagsnr. AKT-2026-00003

Besvarelse af aktindsigtsanmodning vedrørende sager på adressen, Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup.

I har anmodet om aktindsigt om verserende og afsluttet sager på ovennævnte adresse:

"Jeg har på vegne Totalkredit berammet tvangsauktion over ovennævnte ejendom til afholdelse den 11. februar 2026, kl. 9:15 i Retten i Lyngby, retssal 3,6, Lyngby Hovedgade 96, 3. 2800 Kgs. Lyngby
Jeg er bekendt med, at der tidligere (eller fortsat) har verseret eller verserer en eller flere huslejenævnssager på ejendommen og på baggrund heraf skal jeg venligst anmode Huslejenævnet om at meddele mig om der er nye/verserende og uafsluttede huslejenævnssager på ejendommen".

Nævnssekretariatet imødekommer jeres anmodning og fremsender kopi af diverse afgørelser vedrørende ovennævnte ejendom.

Samtidig kan det oplyses, at der er *ingen* verserende sager på adresse.

Nævnssekretariatet gør opmærksom på, at der i én sag er anonymiseret lejers navn, da lejer har navne- og adressebeskyttelse. Lejer har dog haft juridisk repræsentation, som ikke er anonymiseret og denne vil I kunne bede om at formidle kontakt til lejer.

Med nærværende anses jeres aktindsigtsbegæring for besvaret.

Skulle I have spørgsmål til vores aktindsigtsbesvarelse eller -håndtering, er I velkommen til at kontakte os, gerne med angivelse af aktindsigt sagsnr. AKT-2026-00003.

Med venlig hilsen

Sekretariatet for Huslejenævnet

Huslejenævnet
Gentofte Kommune

Sendt til:
Lejers repræsentant, DIGURA ApS (ref. 3887826312)
Udlejer, Nordland Estate ApS

31. januar 2025
Sagsnr. EMN-2023-06888

Vedr.: Værelseslejemål på Helleruplund Allé 16, 2900 Hellerup
Tidligere lejer af et værelse i ovennævnte ejendom, [redacted] v/ DIGURA ApS, har den 18. oktober 2023 anmodet huslejenævnet om at tage stilling til udlejers, Nordland Estate ApS', tilbageholdelse af depositum i anledning af lejers flytning fra lejemålet.

Afgørelse
Huslejenævnet beslutter at pålægge udlejer at tilbagebetale det fulde depositum på 15.900,00 kr. til lejer senest den 1. marts 2025.

Nævnet beslutter samtidigt at pålægge udlejer at betale et tillægsgebyr på 6.597 kr. (2023-niveau) til nævnet, idet lejer har fået fuldt medhold i sin klage ved nævnet. Gebyret vil blive opkrævet særskilt, når fristen for sagens indbringelse for boligretten er udløbet.

Sagsfremstilling
Lejemålet er beliggende i bygning 1 på grundareal matrikel nr. 14gm, Gentofte. Bygning 1 (et fritliggende enfamiliehus) er i Bygnings- og Boligregistret ('BBR') registreret opført i 1975. Der er for bygningen registreret en helårsbolig med køkken med et samlet boligareal på 224 m2. I helårsboligen fremgår der registreret 8 værelser, 2 toiletter, 2 badeværelser og et køkken. Foruden bygning 1 er der registreret en garage (bygning 2) og et udhus (bygning 3) på grundarealet.

Ifølge den til nævnet fremsendte lejekontrakt er udlejer ifølge kontraktens § 1 et anpartsselskab. Udlejer er ikke tinglyst ejer af den ejendom, hvori det omtvistede lejemål er beliggende.

Lejeforholdet er ifølge lejekontrakten begyndt den 10. september 2020; lejer er ifølge allonge indtrådt i lejekontrakten den 1. september 2022. Lejekontraktens § 1 angiver, at lejemålet er et enkeltværelse med et areal på 12 m^2. Lejekontraktens § 4 angiver, at lejer ved lejeforholdets begyndelse har indbetalt et depositum på 15.900,00 kr. svarende til 3 måneders lejebetaling. Det fremgår af lejekontraktens § 7, at lejemålets stand er konstateret ved et indflytningssyn. Den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse påhviler i henhold til lejekontraktens § 8, lejer. I henhold til lejekontraktens § 11, stk. 7, er der aftalt en såkaldt "udvidet vedligeholdelse".

Lejer fraflytter efter det oplyste lejemålet den 15. december 2022. Nøglerne afleveres samme dag.

Lejer indbringer den 18. oktober 2023 en klage over udlejers manglende tilbagebetaling af depositum for huslejenævnet, idet lejer samtidigt oplyser, at lejer hverken er i besiddelse af ind- eller fraflytningsrapport, ligesom lejer heller ikke har modtaget udlejers fraflytningskrav eller -opgørelse. Lejer mener derfor, at udlejer skal tilpligtes at tilbagebetale lejers fulde depositum på 15.900,00 kr.

Udlejer er hørt over klagens indbringelse for huslejenævnet ved breve henholdsvis af 30. oktober 2023, 28. februar 2024, 23. maj 2024. Udlejer er oplyst om indholdet af bestemmelsen i § 86, stk. 2 i lov om boligforhold, hvorefter nævnet i tilfælde, hvor fristen for svar er udløbet, uden at svar er afgivet, kan tolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.

Udlejer har valgt ikke at afgive høringssvar til sagen.

Lovgrundlag
Huslejenævnet har behandlet den indbragte klage i medfør af følgende lovbestemmelser:

Lejelovens § 1. *Loven gælder for leje, herunder fremleje, af hus eller rum, uanset om lejeren er en person eller en virksom mv. (juridisk person). [...]*

Lejelovens § 190. *Huslejenævnet træffer afgørelser i tvister om reglerne i §§ 187-189.*

Lejelovens § 187. *Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningsdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, og mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejeren overtog det lejede.*
Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflytningsdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejeren uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svigagtigt.
Stk. 3. Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.
Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, såfremt lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.
Stk. 5. Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter stk. 1.

Lov om boligforhold § 82. *[...]*
Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 6.024 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100. [...]

Lov om boligforhold § 86. *Huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 82, stk. 3, eller § 83, stk. 4, hvor fristen for svar efter de nævnte regler er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 85, stk. 2. I sager efter §§ 153 og 154 i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.*
Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den gunstigste måde for modparten og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.
(...)
Stk. 6. Angår huslejenævnets afgørelse et fremlejeforhold, og pålægger afgørelsen lejeren, som har foretaget fremleje, en eller flere forpligtelser, skal parterne ligeledes gøres bekendt med, at manglende overholdelse af en endelig huslejenævnsafgørelse kan medføre opsigelse af lejerens lejeforhold, jf. § 171, stk. 1, nr. 5, i lov om leje, og at såfremt afgørelsen ikke inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet, skal lejeren i fremlejeforholdet meddele huslejenævnet herom, jf. stk. 7.
Stk. 7. Lejeren i et fremlejeforhold har en forpligtelse til at meddele huslejenævnet, hvis den lejer, som er udlejer i fremlejeforholdet, ikke overholder en eller flere forpligtelser, som denne er blevet pålagt i en endelig huslejenævnsafgørelse.
Stk. 8. Får huslejenævnet meddelelse efter stk. 7, skal huslejenævnet fra lejeren, som har foretaget fremleje, bede om dokumentation for, at afgørelsen eller dommen er efterlevet inden den fastsatte frist. Har lejeren, som har foretaget fremleje, ikke inden 7 dage efter modtagelsen af huslejenævnets anmodning fremlagt fornøden dokumentation for huslejenævnet, skal huslejenævnet meddele udlejeren i det lejeforhold, hvor lejeren, som har foretaget fremleje, er lejer, at den pågældende afgørelse eller dom ikke er efterlevet.
(...)

Huslejenævnets bemærkninger
Huslejenævnet er anmodet om at tage stilling til udlejers manglende tilbagebetaling af depositum på 15.900,00 kr. til lejer i forbindelse med lejeforholdets ophør.

Udlejer er ikke tinglyst ejer af ejendommen, hvori værelseslejemålet er beliggende, hvorfor lejeforholdet juridisk har karakter af et fremlejeforhold. Nævnet har ikke kendskab til aftaleforholdet mellem udlejer og ejendommens tinglyste ejer, men kan på baggrund af opslag i Tingbogen og Det Centrale Virksomhedsregister konstatere, at ejendommens tinglyste ejer er reel ejer af og tidligere direktør i udlejerselskabet. Som sagen er forelagt for nævnet, og med den bevisførelse der kan finde sted for nævnet, må nævnet dog, trods personsammenfaldet, lægge til grund, at udlejer i det omtvistede lejeforhold er anpartsselskabet, som er angivet i lejekontraktens § 1.

Istandsættelseskrav i anledning af lejers fraflytning skal gøres gældende af udlejer under iagttagelse af reklamationsreglerne i lejelovens § 187, stk. 2. Det gælder både istandsættelseskrav omfattet af lejers vedligeholdelsesforpligtelse samt istandsættelseskrav, der begrundes i lejers misligholdelse.

Udlejer har ikke afgivet høringssvar til sagen, trods adskillige erindringsskrivelser, hvorfor der for nævnet ikke foreligger oplysninger om baggrunden for udlejers tilbageholdelse af depositum.

Nævnet beslutter med henvisning til bestemmelsen i lov om boligforholds § 86, stk. 2, at lægge lejers forklaringer til grund for afgørelsen.

Nævnet lægger således til grund, at udlejer ikke har gjort istandsættelseskrav eller øvrige krav med tilknytning til lejeforholdet gældende mod lejer ved lejers fraflytning fra lejemålet, og udlejer således heller ikke har reklameret over forhold inden for den lovfastsatte reklamationsfrist.

Som konsekvens heraf beslutter nævnet at pålægge udlejer senest den 1. marts 2025 at tilbagebetale det fulde depositum på 15.900,00 kr. til lejer, idet udlejer ikke har haft grundlag for at tilbageholde depositum.

Med denne beslutning har lejer fået fuldt medhold i det påklagede. Udlejer skal ifølge loven betale et tillægsgebyr på 6.597,00 kr. (jf. Vejl. 2022-09-09 nr. 9984 om regulering af satser i lejeloven mv. for 2023) til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet, jf. lov om boligforhold § 82, stk. 2. Med henvisning hertil beslutter nævnet tillige at pålægge udlejer at betale et tillægsgebyr på 6.597,00 kr. til nævnet.

Klagevejledning mv.
Huslejenævnets afgørelse kan senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, indbringes for boligretten, jf. § 88 i lov om boligforhold. Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby. Nævnet kan ikke yde bistand hertil, og henvendelse til nævnet om sagen medfører ikke afbrydelse af den nævnte frist på 4 uger. Nævnet er ikke part i en eventuel boligretssag, men kopi af stævning bedes venligst fremsendt til nævnet i tilfælde af sagens indbringelse for boligretten.

Huslejenævnets afgørelse vedrørende tillægsgebyr kan senest 4 uger efter, at den er meddelt, særskilt indbringes for boligretten af udlejer, jf. § 88 i lov om boligforhold. Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby.

Huslejenævnets afgørelse angår et fremlejeforhold, og afgørelsen pålægger lejeren, som har foretaget fremleje en forpligtelse – nemlig tilbagebetaling af depositum – hvorfor nævnet skal gøre parterne bekendt med, at manglende overholdelse af en endelig huslejenævnsafgørelse kan medføre opsigelse af lejerens lejeforhold, jf. lov om boligforholds § 86, stk. 6, jf. lejelovens 171, stk. 1, nr. 5, og såfremt afgørelsen ikke inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet, skal lejeren i fremlejeforholdet meddele huslejenævnet herom, jf. lov om boligforholds § 86, stk. 7. Bestemmelsen er i sin helhed gengivet under lovgrundlag i denne afgørelse.

Med venlig hilsen

Karen Riis Kjølbye

Karen Riis Kjølbye

Nævnsformand

[redacted]

1. april 2022
Sagsnr. EMN-2021-01517
jrd/thc

Sendt pr. e-mail: [redacted]

Tidligere lejer, [redacted], har ved e-mail af 2. marts 2021 indbragt en tvist for huslejenævnet om manglende tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning af lejemålet Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup.

Baggrund

Ejendommen, som det omtvistede lejemål er beliggende i, er i henhold til Bygnings- og Boligregistret ("BBR") opført i 1975. Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus med et samlet boligareal i henhold til BBR på 224 m^2. Det omtvistede lejemål udgør et værelse på 16 m^2 i ejendommen. Udlejer ifølge lejekontrakten er Esplanaden Anlæg ApS (cvr nr. 31773261), hvis direktør er Charlotte Egsgaard Sørensen. Tinglyst ejer af ejendommen er Charlotte Egsgaard Sørensen (herefter "udlejer"). Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Der er fremlagt lejekontrakt for lejemålet. Af lejekontrakten fremgår, at lejemålet er påbegyndt den 8. august 2020.

Det indbetalte depositum udgør 15.900 kr., svarende til 3 måneders leje.

Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler lejer, jf. lejekontraktens § 8. I henhold til lejekontraktens § 11, stk. 7 er der aftalt "Udvidet vedligeholdelse".

I henhold til lejekontraktens § 5 leverer udlejer varme, vand og el til lejemålet. Der er ikke angivet nogen betaling ud over lejen, hvorfor levering af disse må anses for at indgå i lejen.

Det fremgår bl.a. af lejekontraktens § 11, at:

- lejekontrakten er betinget af betaling af de i § 4 angivne beløb
- lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 dage før lejemålets ophør
- lejligheden er pæn og nyistandsat og skal afleveres i samme pæne og istandsatte stand
- der er aftalt en måneds opsigelse for begge parter
- istandsættelse skal udføres af udlejers håndværkere
- udvidet vedligeholdelse ift. bl.a. ruder, haner, kummer og installationer

Ved mail af 21. januar 2021, skrev lejer til huslejenævnet, at denne var blevet smidt ud af lejemålet om aftenen den 7. januar 2021. Lejer har herefter trukket sag vedrørende lejens størrelse (EMN-2021-00151) tilbage ved mail af 22. januar 2021.

Ved mail af 4. februar 2021 skrev lejer følgende til udlejer:

"Hi Charlotte,

Please return my hard earned money of 20003,23 DKK. Which is paid as Deposit of 3 Months Rent and Rent paid on 1/Jan/2021 of 5300.00 DKK from 8/Jan/2021 till 31/Jan/2021onwards as I vacated on 7/Jan/2021 a snapshot of calculation with details is attached for your reference.
Hoping to recieve my hard earned money at the earliest. Thanks for all your support rendered while I was staying at your esteem house.

Best Regards,

[redacted]

Ved mail af samme dato svarer udlejer følgende til lejer:

"Hi[redacted]
As i wrote to you. Please send documentation for

"Please note that I have notified Gentofte Kommune on my move and have withdrawn the case from Rental Board however they advised if I wish to forward my case to legal department and proceed further. But I have not opted for that as I do not want to make it more complicated. Hoping to receive money."

An i will make the transfer – thanks
Br charlotte"

Lejer har herefter skrevet til udlejer 8. februar 2021 med oplysning om at efterspurgte detaljer og information er vedhæftet. Lejer har desuden rykket for udlejers tilbagebetaling ved mail af 11. februar 2021.

Da lejer herefter ikke har modtaget svar fra udlejer, har de valgt at indbringe sagen for huslejenævnet.

Parternes påstande og anbringender

Lejer har anført, at udlejer har bekræftet at ville tilbagebetale lejers depositum mod lejers afslutning af sag ved huslejenævnet om lejens størrelse. Lejer har endvidere anført, at efter opfyldelse af dette, har udlejer ikke længere besvaret lejers mails, ligesom lejer ikke har modtaget sit depositum.
Lejer har gjort gældende, at udlejer skal tilbagebetale depositum, samt leje for den del af januar hvor lejer reelt ikke har beboet lejemålet (8. janaur 2021 – 31. januar 2021), således samlet 20.003,00 kr. (15.900 + 5.300/31*24).
Lejer gør endvidere gældende, at udlejer skal tilpligtiges at betale for lejers udgifter i forbindelse med den pludselige udflytning svarende til 1.501,00 kr. for hotel og 2.111,00 kr. for taxi, således et samlet krav på 23.615,00 kr. (20.003 + 1.501 + 2.111).

Udlejer har efter det oplyste ikke lavet aftale med lejer omkring aflevering af nøgler, og de har ikke gjort noget krav gældende over for lejer i forbindelse med fraflytningen.

Efter flere henvendelser til udlejer modtog nævnet mail fra lejer, hvor denne svarer på et forligsforslag fra udlejer, som lejer tilsyneladende afviser.
Udlejers forlig i forhold til fraflytningen går således på:

> *"[...] We would appreciate to make a settlement with You where we agree that*
> *You get rent back from 9.1.2021 for the room,*
> *You get deposit back*
> *You withdraw the case in Huslejenævnet about Your complaints about the room*
> *We do not got further about Your threats with a knife 2.1.2021*
> *When You have sent back this email with Your accept and a copy of Your email to Huslejenævnet where you withdraw Your case in Huslejenævnet we will same day transfer the money to You according to this email."*

Nævnet meddelte herefter parterne, at nævnet ikke indgik i eventuelle forligsforhandlinger, og at det derfor fortsat afventede udlejers svar og fastsatte frist herfor til 21. april 2021. Nævnet hørte ikke fra udlejer indenfor den fastsatte frist. Ved mail af 23. april 2021 afsluttede nævnet partshøringen med henvisning til sin mail af 14. april 2021, hvoraf følgende fremgik:

> *" (...) Såfremt nævnet ikke har modtaget udlejers bemærkninger senest én uge fra dato, ser vi os nødsaget til at afslutte partshøringen og træffe afgørelse på det foreliggende grundlag. Udlejer må i den forbindelse påse, at det er lejers oplysninger omkring sagens omstændigheder, der lægges til grund for nævnets afgørelse af sagen. Der henvises til boligreguleringslovens § 42, stk. 2, der lyder som følger.*
>
> *"Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen. (...)""*

Lovgrundlag

Huslejenævnets kompetence i forhold til den indbragte fraflytningssag sker med hjemmel i lejelovens § 106, stk. 1, litra 4.

Lejelovens § 106. *De i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn træffer afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i følgende tvister:*
(...)
4) Tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.
(...)
stk. 2. (...)

Huslejenævnet har behandlet sagen i henhold til lejelovens § 98.

Lejelovens § 98. *Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12,00 på fraflytningsdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som*

det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflytningsdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejeren uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 3. Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.

Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.

Stk. 5. Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter stk. 1.

Stk. 6. Boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af standardblanketter for fraflytningsrapporter

Huslejenævnets bemærkninger

Nævnet har ved kvitteringsskrivelse af 10. marts 2021 til lejer oplyst, at nævnets kompetence er afgrænset ved lov, hvorfor nævnet ikke kan behandle spørgsmål om selve ophævelsen, ligesom det ikke kan behandle spørgsmål af erstatningsretlig karakter, herunder erstatning for afholdte udgifter i forbindelse med ophævelsen.

Nævnet kan på baggrund heraf ikke behandle lejers krav vedrørende hotel og taxi (1.501,00 kr. + 2.111,00 kr.) samt lejebetaling i forbindelse med ophævelsen (4.103,00 kr.). Sagen er herefter begrænset til at vedrøre det tilbageholdte depositum.

Afgørelse

Det omtvistede i sagen er udlejers tilbageholdelse af depositum på 15.900 kr.

Udlejer har ikke meddelt hverken lejer eller nævnet, på hvilket grundlag de tilbageholder lejers depositum.

Istandsættelseskrav i anledning af lejers fraflytning skal gøres gældende af udlejer under iagttagelse af reklamationsreglerne i lejelovens § 98. Det gælder både istandsættelseskrav omfattet af lejers vedligeholdelsesforpligtelse samt istandsættelseskrav, der begrundes i lejers misligholdelse.

Nævnet har noteret, at lejer oplyser at være fraflyttet lejemålet om aftenen den 7. januar 2021. Nævnet har endvidere noteret udlejers oplysning om, at lejeforholdet ophørte den 8. januar 2021. Uanset hvilken af de to datoer der anses for fraflytningsdagen, kan nævnet ud fra de fremlagte

oplysninger konstatere, at udlejer ikke har fremsat nogen krav over for lejer i forbindelse med dennes fraflytning af lejemålet, hvorfor nævnet ikke finder det relevant at gennemgå lejelovens § 98 yderligere. Udlejer har – allerede af denne grund – mistet retten til at gøre istandsættelseskrav gældende over for lejer, jf. lejelovens § 98, stk. 2. Da nævnet kan konstatere, at udlejer heller ikke har gjort andre krav gældende over for lejer, har udlejer intet grundlag for at tilbageholde det indbetalte depositum på 15.900 kr.

Med henvisning til ovenstående skal udlejer tilbagebetale 15.900 kr. til lejer med tillæg af eventuelle renter i henhold til rentelovens bestemmelser senest den 1. maj 2022.

Gebyr jf. boligreguleringslovens § 39, stk. 2

Nævnet finder herudover, at udlejer skal pålægges gebyr, jf. boligreguleringslovens § 39, stk. 2, idet lejer har fået fuldt medhold i sagen. Beløbet udgør 6.102 kr. i 2022-niveau og skal betales til huslejenævnet.

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby, jf. boligreguleringslovens § 43. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Nævnet er ikke part i en eventuel boligretssag, men kopi af stævning bedes venligst fremsendt til nævnet i tilfælde af sagens indbringelse for boligretten.

Øvrig information til parterne

Nævnet skal i henhold til boligreguleringslovens § 42, stk. 5, gøre parterne bekendt med udlejers meddelelsespligt efter lejelovens § 107 a. Udlejer skal iagttage meddelelsespligten i lejelovens § 107 a, når der træffes afgørelse om boliglejeforhold som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. Findes der ikke beboerrepræsentation i ejendommen, skal meddelelsen gives til samtlige lejere. Gældende regler om behandling af personoplysninger skal overholdes. Nævnet henviser til lejelovens § 107 a, i sin helhed, som er vedlagt denne afgørelse.

Nævnet gør samtidig parterne bekendt med lejelovens § 113 a, der ligeledes er vedlagt afgørelsen. Tilbagebetaling i henhold til ovenstående afgørelse senere end den 1. maj 2022 anses som en overtrædelse af lejelovens § 113 a. Lejer eller dennes repræsentant bør give nævnet besked, hvis afgørelsen ikke er efterlevet fuldt ud inden for fristen. Nævnet indberetter herefter udlejer til Grundejernes Investeringsfond med henvisning til lejelovens § 113 a, stk. 4, 2. pkt., jf. stk. 3, nr. 4.

Med venlig hilsen

Karen Riis Kjølbye

Karen Riis Kjølbye

Nævnsformand

Huslejenævnet for
Gentofte Kommune

[redacted]

29. april 2022
Sagsnr. EMN-2021-03338
jrd/thc

Sendt pr. e-mail: [redacted]

Tidligere lejer, [redacted] har ved e-mail af 23. maj 2021 indbragt en tvist for huslejenævnet om manglende tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning af lejemålet Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup.

Baggrund

Ejendommen, som det omtvistede lejemål er beliggende i, er i henhold til Bygnings- og Boligregistret ("BBR") opført i 1975. Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus med et samlet boligareal i henhold til BBR på 224 m^2. Det omtvistede lejemål udgør et værelse på 12 m^2 i ejendommen. Udlejer ifølge lejekontrakten er Esplanaden Anlæg ApS (cvr nr. 31773261), hvis direktør er Charlotte Egsgaard Sørensen. Tinglyst ejer af ejendommen er Charlotte Egsgaard Sørensen (herefter "udlejer").

Der er fremlagt lejekontrakt for lejemålet. Af lejekontrakten fremgår, at lejemålet er påbegyndt den 26. februar 2020.

Det indbetalte depositum udgør 15.000 kr., svarende til 3 måneders leje.

Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler lejer, jf. lejekontraktens § 8. I henhold til lejekontraktens § 11, stk. 7 er der aftalt "Udvidet vedligeholdelse".

I henhold til lejekontraktens § 5 leverer udlejer varme, vand og el til lejemålet. Der er ikke angivet nogen betaling ud over lejen, hvorfor levering af disse må anses for at indgå i lejen.

Det fremgår bl.a. af lejekontraktens § 11, at:

- lejekontrakten er betinget af betaling af de i § 4 angivne beløb
- lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 dage før lejemålets ophør
- lejligheden er pæn og nyistandsat og skal afleveres i samme pæne og istandsatte stand
- istandsættelse skal udføres af udlejers håndværkere
- udvidet vedligeholdelse ift. bl.a. ruder, haner, kummer og installationer

Lejer har ved mail af 23. maj 2021 oplyst overfor nævnet, at lejer havde lejemålet fra den 26. februar 2020 til den 28. februar 2021. Lejer oplyser endvidere, at de selv og i samarbejde med andre, har forsøgt at få depositummet tilbage, men at udlejer fortsat ikke har betalt.

Lejer har herefter bedt om huslejenævnets hjælp til at få depositum tilbage.

Parternes påstande og anbringender

Lejer har telefonisk oplyst, at nøglerne til lejemålet er afleveret til udlejer den 27. februar 2021.

Lejer har desuden anført, at de af flere omgange har forsøgt at få depositummet tilbage, men udlejer desværre ikke betaler, selvom de lover og lover, sker der intet. Lejer anfører endvidere, at udlejer ikke er nem at samarbejde med, ligesom lejer er bekendt med, at der har været tidligere sag ved nævnet vedrørende samme udlejer.

Udlejer har efter det oplyste ikke gjort noget krav gældende over for lejer i forbindelse med fraflytningen.

Nævnet har fremsendt høringsskrivelse til udlejer af 28. maj 2021, samt rykkere af 14. juni 2021 hhv. 1. juli 2021. Udlejer har ikke reageret på nogen af nævnets henvendelser, hvorfor nævnet ved mail af 14. juli 2021 afsluttede partshøringen, idet der af rykker af 1. juli 2021 fremgik følgende:

> *"(...)Såfremt nævnet ikke har modtaget udlejers bemærkninger og svar på nævnets spørgsmål senest 1 uge fra dato, ser vi os nødsaget til at afslutte partshøringen og træffe afgørelse på det foreliggende grundlag. Udlejer må i den forbindelse påse, at det er lejers oplysninger omkring sagens omstændigheder, der lægges til grund for nævnets afgørelse af sagen. Der henvises til boligreguleringslovens § 42, stk. 2, der lyder som følger:*
>
> *"Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen"(...)"*

Lovgrundlag

Huslejenævnets kompetence i forhold til den indbragte fraflytningssag sker med hjemmel i lejelovens § 106, stk. 1, litra 4.

Lejelovens § 106. *De i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn træffer afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i følgende tvister:*
(...)
4) Tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.
(...)
stk. 2. (...)

Huslejenævnet har behandlet sagen i henhold til lejelovens § 98.

Lejelovens § 98. *Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12,00 på fraflytningsdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som*

det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflytningsdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejeren uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 3. Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.

Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.

Stk. 5. Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter stk. 1.

Stk. 6. Boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af standardblanketter for fraflytningsrapporter

Boligreguleringslovens § 39.
(...)
Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 6.000 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Afgørelse

Det omtvistede i sagen er udlejers tilbageholdelse af depositum på 15.000 kr.

Udlejer har ad flere omgange ikke besvaret nævnets henvendelser. Nævnet kan herefter fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen, jf. boligreguleringslovens § 42, stk. 2.

Udlejer har ikke meddelt hverken lejer eller nævnet, på hvilket grundlag de tilbageholder lejers depositum.

Istandsættelseskrav i anledning af lejers fraflytning skal gøres gældende af udlejer under iagttagelse af reklamationsreglerne i lejelovens § 98. Det gælder både istandsættelseskrav omfattet af lejers vedligeholdelsesforpligtelse samt istandsættelseskrav, der begrundes i lejers misligholdelse.

Nævnet har noteret, at lejer oplyser at være fraflyttet lejemålet den 27. februar 2021, samt at lejemålet ophørte den 28. februar 2021. Nævnet må herefter konstatere, at udlejer slet ikke har fremsat nogen krav over for lejer i forbindelse med dennes fraflytning af lejemålet, hvorfor nævnet ikke finder det relevant at gennemgå lejelovens § 98 yderligere. Udlejer har – allerede af denne grund – mistet retten til at gøre istandsættelseskrav gældende over for lejer, jf. lejelovens § 98, stk. 2. Da nævnet kan konstatere, at udlejer heller ikke har gjort andre krav gældende over for lejer, har udlejer intet grundlag for at tilbageholde det indbetalte depositum på 15.000 kr.

Med henvisning til ovenstående skal udlejer tilbagebetale 15.000 kr. til lejer senest den 1. juni 2022 (med tillæg af eventuelle renter i henhold til rentelovens bestemmelser).

Gebyr jf. boligreguleringslovens § 39, stk. 2

Nævnet finder herudover, at udlejer skal pålægges gebyr, jf. boligreguleringslovens § 39, stk. 2, idet lejer har fået fuldt medhold i sagen. Beløbet udgør 6.102 kr. i 2022-niveau og skal betales til huslejenævnet.

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby, jf. boligreguleringslovens § 43. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Nævnet er ikke part i en eventuel boligretssag, men kopi af stævning bedes venligst fremsendt til nævnet i tilfælde af sagens indbringelse for boligretten.

Øvrig information til parterne

Nævnet skal i henhold til boligreguleringslovens § 42, stk. 5, gøre parterne bekendt med udlejers meddelelsespligt efter lejelovens § 107 a. Udlejer skal iagttage meddelelsespligten i lejelovens § 107 a, når der træffes afgørelse om boliglejeforhold som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. Findes der ikke beboerrepræsentation i ejendommen, skal meddelelsen gives til samtlige lejere. Gældende regler om behandling af personoplysninger skal overholdes. Nævnet henviser til lejelovens § 107 a, i sin helhed, som er vedlagt denne afgørelse.

Nævnet gør samtidig parterne bekendt med lejelovens § 113 a, der ligeledes er vedlagt afgørelsen. Tilbagebetaling i henhold til ovenstående afgørelse senere end den angivne frist anses som en overtrædelse af lejelovens § 113 a. Lejer eller dennes repræsentant bør give nævnet besked, hvis afgørelsen ikke er efterlevet fuldt ud inden for fristen. Nævnet indberetter herefter udlejer til Grundejernes Investeringsfond med henvisning til lejelovens § 113 a, stk. 4, 2. pkt., jf. stk. 3, nr. 4.

Med venlig hilsen

Karen Riis Kjølbye

Karen Riis Kjølbye

Nævnsformand

Huslejenævnet for
Gentofte Kommune

København Retshjælp
Stormgade 20
1555 København V
CVR nr. 10124417

29. april 2022
Sagsnr. EMN-2021-03858
jrd/thc

Sendt pr. e-mail: mail@retshjaelpen.dk

København Retshjælp (herefter "lejer") har på vegne af tidligere lejer, [redacted] ved e-mail af 10. juni 2021 indbragt en tvist for huslejenævnet om manglende tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning af lejemålet Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup.

Baggrund

Ejendommen, som det omtvistede lejemål er beliggende i, er i henhold til Bygnings- og Boligregistret ("BBR") opført i 1975. Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus med et samlet boligareal i henhold til BBR på 224 m^2. Det omtvistede lejemål udgør et værelse på 16 m^2 i ejendommen. Udlejer ifølge lejekontrakten er Esplanaden Anlæg ApS (cvr nr. 31773261), hvis direktør er Charlotte Egsgaard Sørensen. Tinglyst ejer af ejendommen er Charlotte Egsgaard Sørensen (herefter "udlejer").

Der er fremlagt lejekontrakt for lejemålet. Af lejekontrakten fremgår, at lejemålet er påbegyndt den 1. september 2020.

Det indbetalte depositum udgør 15.900 kr., svarende til 3 måneders leje.

Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler lejer, jf. lejekontraktens § 8. I henhold til lejekontraktens § 11, stk. 7 er der aftalt "Udvidet vedligeholdelse".

I henhold til lejekontraktens § 5 leverer udlejer varme, vand og el til lejemålet. Der er ikke angivet nogen betaling ud over lejen, hvorfor levering af disse må anses for at indgå i lejen.

Det fremgår bl.a. af lejekontraktens § 11, at:

- lejekontrakten er betinget af betaling af de i § 4 angivne beløb
- lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 dage før lejemålets ophør
- lejligheden er pæn og nyistandsat og skal afleveres i samme pæne og istandsatte stand
- istandsættelse skal udføres af udlejers håndværkere
- udvidet vedligeholdelse ift. bl.a. ruder, haner, kummer og installationer

Lejer oplyser, at lejer boede i lejemålet indtil 8. februar 2021 og afleverede nøglerne i lejligheden den 23. februar 2021, efter at have anvendt nøglen til fremvisninger, idet udlejer tilbød hurtigere udflytning, såfremt det var muligt at finde en ny lejer. Lejer oplyser desuden at have fundet ny lejer, der overtog hele lejligheden, hvorefter det ikke har været muligt at komme i kontakt med udlejer.

Lejer har på baggrund heraf valgt at indbringe sagen for huslejenævnet.

Parternes påstande og anbringender

Lejer har anført, at udlejer uberettiget tilbageholder depositum. Lejer boede i perioden 1. september 2020 til 8. februar 2021 i lejemålet, som udgør et enkelt accessorisk værelse, jf. lejekontraktens § 1. Det følger derfor at lejekontraktens § 2, at opsigelsesvarslet er 1 måned. Lejer oplyser dog, at udlejer påstår, at der er aftalt et varsel på 3 måneder.

Lejer oplyser yderligere, at udlejer tilbød en hurtigere udflytning, såfremt det var muligt at finde en ny lejer. Lejer oplyser at der fandtes en sådan ny lejer.

Udlejer har efter det oplyste ikke lavet aftale med lejer omkring aflevering af nøgler, og de har ikke gjort noget krav gældende over for lejer i forbindelse med fraflytningen. Udlejer har endvidere ikke oplyst nærmere vedrørende eventuel aftale om længere opsigelsesvarsel.

Nævnet har fremsendt høringsskrivelse til udlejer af 16. juni 2021, samt rykker af 30. november 2021. Udlejer har ikke reageret på nogen af nævnets henvendelser, hvorfor nævnet ved mail af 8. december 2021 afsluttede partshøringen, idet der af rykker af 30. november 2021 fremgik følgende:

> *"(...)Såfremt nævnet ikke hører fra udlejer, ser vi os nødsaget til at afslutte partshøringen og træffe afgørelse på det foreliggende grundlag. Udlejer må i den forbindelse påse, at det er lejers oplysninger omkring sagens omstændigheder, der lægges til grund for nævnets afgørelse af sagen. Der henvises til boligreguleringslovens § 42, stk. 2, der lyder som følger.*
>
> *"Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen."(...)"*

Lovgrundlag

Huslejenævnets kompetence i forhold til den indbragte fraflytningssag sker med hjemmel i lejelovens § 106, stk. 1, litra 4.

Lejelovens § 106. *De i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn træffer afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i følgende tvister:*
(...)
4) Tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.
(...)
stk. 2. (...)

Huslejenævnet har behandlet sagen i henhold til lejelovens § 98.

Lejelovens § 98. *Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12,00 på fraflytningsdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.*

Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflytningsdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejeren uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 3. Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.

Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.

Stk. 5. Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter stk. 1.

Stk. 6. Boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af standardblanketter for fraflytningsrapporter

Boligreguleringslovens § 39.
(...)
Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 6.000 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Afgørelse

Det omtvistede i sagen er udlejers tilbageholdelse af depositum på 15.900 kr.

Udlejer har ad flere omgange ikke besvaret nævnets henvendelser. Nævnet kan herefter fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen, jf. boligreguleringslovens § 42, stk. 2.

Udlejer har ikke meddelt hverken lejer eller nævnet, på hvilket grundlag de tilbageholder lejers depositum.

Istandsættelseskrav i anledning af lejers fraflytning skal gøres gældende af udlejer under iagttagelse af reklamationsreglerne i lejelovens § 98. Det gælder både istandsættelseskrav omfattet af lejers vedligeholdelsesforpligtelse samt istandsættelseskrav, der begrundes i lejers misligholdelse.

Nævnet har noteret, at lejer oplyser at være fraflyttet lejemålet 8. februar 2021. Nævnet har endvidere noteret lejers oplysning om, at lejer afleverede nøglerne til lejemålet den 23. februar 2021. Da der ikke foreligger oplysninger om, at fraflytningstidspunktet skulle være omtvistet, lægges det til grund at fraflytningsdagen udgør den dag hvor nøglerne til lejemålet og dermed rådigheden over lejemålet er overgået til udlejer, hvorfor fraflytningsdagen anses for at være den 23. februar 2021. Det bemærkes for en god ordens skyld, at nævnet ikke herved har taget stilling til det retmæssige ophørstidspunkt for lejeforholdet.

Nævnet bemærker herefter, at udlejer slet ikke har fremsat nogen krav over for lejer i forbindelse med dennes fraflytning af lejemålet, hvorfor nævnet ikke finder det relevant at gennemgå lejelovens § 98 yderligere. Udlejer har – allerede af denne grund – mistet retten til at gøre istandsættelseskrav gældende over for lejer, jf. lejelovens § 98, stk. 2. Da nævnet kan konstatere, at udlejer heller ikke har gjort andre krav gældende over for lejer, har udlejer intet grundlag for at tilbageholde det indbetalte depositum på 15.900 kr.

Med henvisning til ovenstående skal udlejer tilbagebetale 15.900 kr. til lejer senest den 1. juni 2022 (med tillæg af eventuelle renter i henhold til rentelovens bestemmelser).

Gebyr jf. boligreguleringslovens § 39, stk. 2

Nævnet finder herudover, at udlejer skal pålægges gebyr, jf. boligreguleringslovens § 39, stk. 2, idet lejer har fået fuldt medhold i sagen. Beløbet udgør 6.102 kr. i 2022-niveau og skal betales til huslejenævnet.

Huslejenævnet for
Gentofte Kommune

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby, jf. boligreguleringslovens § 43. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Nævnet er ikke part i en eventuel boligretssag, men kopi af stævning bedes venligst fremsendt til nævnet i tilfælde af sagens indbringelse for boligretten.

Øvrig information til parterne

Nævnet skal i henhold til boligreguleringslovens § 42, stk. 5, gøre parterne bekendt med udlejers meddelelsespligt efter lejelovens § 107 a. Udlejer skal iagttage meddelelsespligten i lejelovens § 107 a, når der træffes afgørelse om boliglejeforhold som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. Findes der ikke beboerrepræsentation i ejendommen, skal meddelelsen gives til samtlige lejere. Gældende regler om behandling af personoplysninger skal overholdes. Nævnet henviser til lejelovens § 107 a, i sin helhed, som er vedlagt denne afgørelse.

Nævnet gør samtidig parterne bekendt med lejelovens § 113 a, der ligeledes er vedlagt afgørelsen. Tilbagebetaling i henhold til ovenstående afgørelse senere end den angivne frist anses som en overtrædelse af lejelovens § 113 a. Lejer eller dennes repræsentant bør give nævnet besked, hvis afgørelsen ikke er efterlevet fuldt ud inden for fristen. Nævnet indberetter herefter udlejer til Grundejernes Investeringsfond med henvisning til lejelovens § 113 a, stk. 4, 2. pkt., jf. stk. 3, nr. 4.

Med venlig hilsen

Karen Riis Kjølbye

Karen Riis Kjølbye

Nævnsformand

Huslejenævnet for
Gentofte Kommune

[redacted]

29. april 2022
Sagsnr. EMN-2021-07222
jrd/thc

Sendt pr. e-mail: [redacted]

Tidligere lejer, [redacted], har ved e-mail af 1. november 2021 indbragt en tvist for huslejenævnet om manglende tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning af lejemålet Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup.

Baggrund

Ejendommen, som det omtvistede lejemål er beliggende i, er i henhold til Bygnings- og Boligregistret ("BBR") opført i 1975. Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus med et samlet boligareal i henhold til BBR på 224 m^2. Det omtvistede lejemål udgør et værelse på 16 m^2 i ejendommen. Udlejer ifølge lejekontrakten er Esplanaden Anlæg ApS (cvr nr. 31773261), hvis direktør er Charlotte Egsgaard Sørensen. Tinglyst ejer af ejendommen er Charlotte Egsgaard Sørensen (herefter "udlejer").

Der er fremlagt lejekontrakt for lejemålet. Af lejekontrakten fremgår, at lejemålet er påbegyndt den 1. juli 2021.

Det indbetalte depositum udgør 15.900 kr., svarende til 3 måneders leje.

Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler lejer, jf. lejekontraktens § 8. I henhold til lejekontraktens § 11, stk. 7 er der aftalt "Udvidet vedligeholdelse".

I henhold til lejekontraktens § 5 leverer udlejer varme, vand og el til lejemålet. Der er ikke angivet nogen betaling ud over lejen, hvorfor levering af disse må anses for at indgå i lejen.

Det fremgår bl.a. af lejekontraktens § 11, at:

- lejekontrakten er betinget af betaling af de i § 4 angivne beløb
- lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 dage før lejemålets ophør
- lejligheden er pæn og nyistandsat og skal afleveres i samme pæne og istandsatte stand
- der er aftalt en måneds opsigelse for begge parter
- istandsættelse skal udføres af udlejers håndværkere
- udvidet vedligeholdelse ift. bl.a. ruder, haner, kummer og installationer

Lejer oplyser at have opsagt lejemålet den 11. august 2021 med fraflytning 30. september 2021. Henset til lejekontraktens § 11, stk. 4, forlod lejer lejemålet den 15. september 2021 og efterlod nøglerne i værelset, idet udlejer ikke svarede vedrørende fraflytning og aflevering af værelset.

Lejer kontakter udlejer den 4. oktober 2021 omkring tilbagebetaling af depositum, hvorefter udlejer oplyser, at der først skal laves et dørhåndtag/skruer til lås. Lejer oplyser, at der tidligere har været

korrespondance om dørhåndtaget, hvor udlejer har påtaget sig ansvar herfor, hvorfor lejer gør indsigelse mod at skulle betale for udbedringen.

Lejer kontakter herefter udlejer ved beskeder af 24., 25. og formodentlig 26. oktober 2021, samt i øvrigt telefonisk, hvilke henvendelser udlejer ikke har besvaret.

Lejer har herefter valgt at indbringe sagen for huslejenævnet.

Parternes påstande og anbringender

Lejer har anført, at denne flytter ind i lejemålet den 26. juni 2021 og opsiger dette den 11. august 2021. Den 24. august 2021 kontakter lejer udlejer, da nogle har været uautoriseret på lejers værelse, og der er ødelagt dørhåndtag (skruer revet ud så håndtaget ikke længere sidder fast). Udlejer oplyser, at det skyldes en akut fremvisning, da de prøver at få værelset lejet ud, så lejer kan flytte så hurtigt som muligt, men at de beklager at der var uorden efter.
Lejer svarer herefter:

> *"Det synes jeg ikke er helt okay, at der er er fremvisning uden jeg bliver informeret. Bare være obs på når jeg flytter ud af det ødelagte dørhåndtag ikke er på min regning"*

Udlejer svarer hertil:

> *"Ja self*
> *Jeg forstår det godt [redacted] - vi aftaler det med dig fremadrette*
> *Dørhåndtaget er på os"*

Lejer anfører endvidere, at værelset i lejekontrakten er angivet som 12 m^2, men at værelset reelt set alene udgør 6-8 m^2.

Lejer anfører, at de ikke har modtaget fraflytningsrapport eller i øvrigt nogen oplysninger vedrørende fraflytningen, hvorfor de kontakter udlejer den 4. oktober 2021 for at få depositummet tilbage.

Udlejer svarer herefter:

> *"Hej [redacted]*
> *Tak for besked. Håndtaget til havedøren skal vi lige have lavet da det ser ud til at nogle skruer er gået løs så vi afventer at det bliver lavet. Men ellers ser det jo fint ud.*
> *Sender du mig dit kontonummer?*
> *Mvh Charlotte"*

> *"Ps når jeg har fået lavet håndtaget og kender prisen kan jeg færdigafregne. Regner med at det hurtig kan laves.*
> *God dag herfra"*

Lejer gør herefter gældende, at udlejer har påtaget sig ansvaret for det ødelagte dørhåndtag samt at udbedring skulle have været foretaget i de 2 uger fra lejer forlod lejemålet til den oficielle fraflytningsdag.

Udlejer gør i dialogen med lejer gældende, at der ikke er tale om dørhåndtaget, men alene skruer til låsen, der er gået løs.

Udlejer har efter det oplyste ikke lavet aftale med lejer omkring aflevering af nøgler, herunder ikke svaret på lejers henvendelser herom. Udlejer har desuden efter det oplyste ikke gjort krav gældende overfor lejer foruden beskeder af 4. oktober 2021 vedrørende dørhåndtag.

Nævnet har fremsendt høringsskrivelse til udlejer af 9. november 2021, samt rykker af 30. november 2021. Udlejer har ikke reageret på nogen af nævnets henvendelser, hvorfor nævnet ved mail af 15. december 2021 afsluttede partshøringen, idet der af rykker af 30. november 2021 fremgik følgende:

> *"(...)Såfremt nævnet ikke hører fra udlejer, ser vi os nødsaget til at afslutte partshøringen og træffe afgørelse på det foreliggende grundlag. Udlejer må i den forbindelse påse, at det er lejers oplysninger omkring sagens omstændigheder, der lægges til grund for nævnets afgørelse af sagen. Der henvises til boligreguleringslovens § 42, stk. 2, der lyder som følger.*
>
> *"Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.""*

Lovgrundlag

Huslejenævnets kompetence i forhold til den indbragte fraflytningssag sker med hjemmel i lejelovens § 106, stk. 1, litra 4.

Lejelovens § 106. *De i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn træffer afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i følgende tvister:*
(...)
4) Tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.
(...)
stk. 2. (...)

Huslejenævnet har behandlet sagen i henhold til lejelovens § 98.

Lejelovens § 98. *Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12,00 på fraflytningsdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.*

Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflytningsdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejeren uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 3. Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.

Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.

Stk. 5. Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter stk. 1.

Stk. 6. Boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af standardblanketter for fraflytningsrapporter

Boligreguleringslovens § 39.
(...)
Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 6.000 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Huslejenævnets bemærkninger

Nævnet har ved kvitteringsskrivelse af 10. marts 2021 til lejer oplyst, at nævnet ikke har kompetence til at fastlægge areal af lejemålet, ligesom at lejemålets størrelse som udgangspunkt ikke indgår i sager vedrørende tilbagebetaling af depositum.

Afgørelse

Det omtvistede i sagen er udlejers tilbageholdelse af depositum på 15.900 kr.

Udlejer har ad flere omgange ikke besvaret nævnets henvendelser og dermed heller ikke meddelt nævnet, på hvilket grundlag lejers depositum tilbageholdes. Nævnet kan herefter fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen, jf. boligreguleringslovens § 42, stk. 2.

Udlejer har overfor lejer oplyst, at depositum tilbageholdes indtil endelig afregning af hensyn til udbedring af skruer ved dørhåndtag.

Istandsættelseskrav i anledning af lejers fraflytning skal gøres gældende af udlejer under iagttagelse af reklamationsreglerne i lejelovens § 98. Det gælder både istandsættelseskrav omfattet af lejers vedligeholdelsesforpligtelse samt istandsættelseskrav, der begrundes i lejers misligholdelse.

Nævnet har noteret, at lejer oplyser at være fraflyttet lejemålet den 15. september 2021, ved aflevering af nøglerne i lejemålet, idet lejer oplyser at have hængt nøglerne på indersiden af døren.

Det i sagen omtvistede lejemål udgør et enkeltværelse, hvorfor der ikke er tale om en beboelseslejlighed, som almindeligvis forstås som et beboelseslejemål med eget køkken. Udlejer er herefter ikke omfattet af reglerne i lejelovens § 9, stk. 2-3 (afholdelse af indflytningssyn og udarbejdelse af indflytningsrapport) eller lejelovens § 98, stk. 3-4 (afholdelse af flyttesyn og udarbejdelse af fraflytningsrapport).

Udlejer skal herefter alene iagttage 2-ugers reklamationsfristen i lejelovens § 98, stk. 2, vedrørende istandsættelseskrav i forbindelse med fraflytningen.

Nævnet finder, på baggrund af de i sagen fremlagte oplysninger, at udlejer ikke har reklameret inden for 2-ugers fristen. Nævnet har herved lagt vægt på, at udlejer efter det oplyste ikke har gjort krav gældende førend SMS af 4. oktober 2021, hvilken dato er senere end 14 dage efter fraflytningsdagen den 15. september 2021. Nævnet lægger endvidere vægt på, at de løse skruer må anses for at kunne erkendes ved almindelig agtpågivenhed, ligesom der ikke foreligger oplysninger der kan tale for, at lejer skulle have handlet svigagtigt, hvorfor undtagelsen i § 98, stk. 2, 3. pkt., ikke finder anvendelse.

Udlejer har herefter mistet retten til at gøre istandsættelseskrav gældende overfor lejer, jf. lejelovens § 98, stk. 2. Udlejer har dermed intet grundlag for at tilbageholde det indbetalte depositum på 15.900 kr.

Med henvisning til ovenstående skal udlejer tilbagebetale 15.900 kr. til lejer senest den 1. juni 2022 (med tillæg af eventuelle renter i henhold til rentelovens bestemmelser).

Gebyr jf. boligreguleringslovens § 39, stk. 2

Nævnet finder herudover, at udlejer skal pålægges gebyr, jf. boligreguleringslovens § 39, stk. 2, idet lejer har fået fuldt medhold i sagen. Beløbet udgør 6.102 kr. i 2022-niveau og skal betales til huslejenævnet.

Huslejenævnet for
Gentofte Kommune

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby, jf. boligreguleringslovens § 43. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Nævnet er ikke part i en eventuel boligretssag, men kopi af stævning bedes venligst fremsendt til nævnet i tilfælde af sagens indbringelse for boligretten.

Øvrig information til parterne

Nævnet skal i henhold til boligreguleringslovens § 42, stk. 5, gøre parterne bekendt med udlejers meddelelsespligt efter lejelovens § 107 a. Udlejer skal iagttage meddelelsespligten i lejelovens § 107 a, når der træffes afgørelse om boliglejeforhold som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. Findes der ikke beboerrepræsentation i ejendommen, skal meddelelsen gives til samtlige lejere. Gældende regler om behandling af personoplysninger skal overholdes. Nævnet henviser til lejelovens § 107 a, i sin helhed, som er vedlagt denne afgørelse.

Nævnet gør samtidig parterne bekendt med lejelovens § 113 a, der ligeledes er vedlagt afgørelsen. Tilbagebetaling i henhold til ovenstående afgørelse senere end den angivne frist anses som en overtrædelse af lejelovens § 113 a. Lejer eller dennes repræsentant bør give nævnet besked, hvis afgørelsen ikke er efterlevet fuldt ud inden for fristen. Nævnet indberetter herefter udlejer til Grundejernes Investeringsfond med henvisning til lejelovens § 113 a, stk. 4, 2. pkt., jf. stk. 3, nr. 4.

Med venlig hilsen

Karen Riis Kjølbye

Karen Riis Kjølbye

Nævnsformand

Huslejenævnet for
Gentofte Kommune

[redacted]

29. april 2022
Sagsnr. EMN-2021-07259
jrd/thc

Sendt pr. e-mail: [redacted]

Tidligere lejer, [redacted], har ved e-mail af 1. november 2021 indbragt en tvist for huslejenævnet om manglende tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning af lejemålet Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup.

Baggrund

Ejendommen, som det omtvistede lejemål er beliggende i, er i henhold til Bygnings- og Boligregistret ("BBR") opført i 1975. Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus med et samlet boligareal i henhold til BBR på 224 m^2. Det omtvistede lejemål udgør et værelse på 16 m^2 i ejendommen. Udlejer ifølge lejekontrakten er Esplanaden Anlæg ApS (cvr nr. 31773261), hvis direktør er Charlotte Egsgaard Sørensen. Tinglyst ejer af ejendommen er Charlotte Egsgaard Sørensen (herefter "udlejer").

Der er fremlagt lejekontrakt for lejemålet. Af lejekontrakten fremgår, at lejemålet er påbegyndt den 27. maj 2021.

Det indbetalte depositum udgør 15.900 kr., svarende til 3 måneders leje.

Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler lejer, jf. lejekontraktens § 8. I henhold til lejekontraktens § 11, stk. 7 er der aftalt "Udvidet vedligeholdelse".

I henhold til lejekontraktens § 5 leverer udlejer varme, vand og el til lejemålet. Der er ikke angivet nogen betaling ud over lejen, hvorfor levering af disse må anses for at indgå i lejen.

Det fremgår bl.a. af lejekontraktens § 11, at:

- lejekontrakten er betinget af betaling af de i § 4 angivne beløb
- lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 dage før lejemålets ophør
- lejligheden er pæn og nyistandsat og skal afleveres i samme pæne og istandsatte stand
- der er aftalt 2 måneders opsigelse for begge parter
- istandsættelse skal udføres af udlejers håndværkere
- udvidet vedligeholdelse ift. bl.a. ruder, haner, kummer og installationer

Ved mail af 1. november 2021, skrev lejer til huslejenævnet, at denne var fraflyttet lejemålet den 12. juli 2021 efter fremsendelse af opsigelse til udlejer den 2. juni 2021.
Lejer og udlejer har haft SMS-korrespondance i ultimo juni 2021 vedrørende en ny lejer til overtagelse pr. 27. juli 2021.
Lejer kontaktede udlejer ved mail af 20. juli 2021 og forhørte sig om tilbagebetaling af depositum, med henvisning til, at udlejer ikke havde besvaret lejers kontakt til udlejer siden lejers fraflytning.

Lejer m.fl. har efterfølgende forsøgt at kontakte udlejer vedr. tilbagebetaling af depositum, uden at modtage svar fra udlejer.

Da lejer efter flere forsøg på kontakt over 3 måneder fortsat ikke har modtaget svar fra udlejer, har de valgt at indbringe sagen for huslejenævnet.

Parternes påstande og anbringender

Lejer har anført, at udlejer tilbageholder lejers depositum på 15.900 kr.
Lejer har desuden anført, at udlejer ikke har fremsendt nogen opgørelse eller i øvrigt nogen dokumenter i forhold til fraflytningen, hvorfor lejer mener, at det fulde depositum skal betales tilbage.
Lejer har yderligere anført, at denne har betalt husleje for både juni og juli måned

Udlejer har efter det oplyste ikke lavet aftale med lejer omkring aflevering af nøgler, og de har ikke gjort noget krav gældende over for lejer i forbindelse med fraflytningen.

Nævnet har fremsendt høringsskrivelse til udlejer af 9. november 2021, samt rykker af 30. november 2021. Udlejer har ikke reageret på nogen af nævnets henvendelser, hvorfor nævnet ved mail af 15. december 2021 afsluttede partshøringen, idet der af rykker af 30. november 2021 fremgik følgende:

> *"(...)Såfremt nævnet ikke hører fra udlejer, ser vi os nødsaget til at afslutte partshøringen og træffe afgørelse på det foreliggende grundlag. Udlejer må i den forbindelse påse, at det er lejers oplysninger omkring sagens omstændigheder, der lægges til grund for nævnets afgørelse af sagen. Der henvises til boligreguleringslovens § 42, stk. 2, der lyder som følger.*
>
> *"Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.""*

Lovgrundlag

Huslejenævnets kompetence i forhold til den indbragte fraflytningssag sker med hjemmel i lejelovens § 106, stk. 1, litra 4.

Lejelovens § 106. *De i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn træffer afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i følgende tvister:*
(...)
4) Tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.
(...)

stk. 2. (...)

Huslejenævnet har behandlet sagen i henhold til lejelovens § 98.

Lejelovens § 98. *Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12,00 på fraflytningsdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.*

Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflytningsdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejeren uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 3. Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.

Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.

Stk. 5. Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter stk. 1.

Stk. 6. Boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af standardblanketter for fraflytningsrapporter

Boligreguleringslovens § 39.
(...)
Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 6.000 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Afgørelse

Det omtvistede i sagen er udlejers tilbageholdelse af depositum på 15.900 kr.

Udlejer har ad flere omgange ikke besvaret nævnets henvendelser. Nævnet kan herefter fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen, jf. boligreguleringslovens § 42, stk. 2.

Udlejer har ikke meddelt hverken lejer eller nævnet, på hvilket grundlag de tilbageholder lejers depositum.

Istandsættelseskrav i anledning af lejers fraflytning skal gøres gældende af udlejer under iagttagelse af reklamationsreglerne i lejelovens § 98. Det gælder både istandsættelseskrav omfattet af lejers vedligeholdelsesforpligtelse samt istandsættelseskrav, der begrundes i lejers misligholdelse.

Nævnet har noteret, at lejer oplyser at være fraflyttet lejemålet den 12. juli 2021. Da der ikke foreligger oplysninger om, at fraflytningstidspunktet skulle være omtvistet, lægges det til grund at fraflytningsdagen er den 12. juli 2021. Det bemærkes for en god ordens skyld, at nævnet ikke herved har taget stilling til det retmæssige ophørstidspunkt for lejeforholdet.

Nævnet kan dog konstatere, at udlejer slet ikke har fremsat nogen krav over for lejer i forbindelse med dennes fraflytning af lejemålet, hvorfor nævnet ikke finder det relevant at gennemgå lejelovens § 98 yderligere. Udlejer har – allerede af denne grund – mistet retten til at gøre istandsættelseskrav gældende over for lejer, jf. lejelovens § 98, stk. 2. Da nævnet kan konstatere, at udlejer heller ikke har gjort andre krav gældende over for lejer, har udlejer intet grundlag for at tilbageholde det indbetalte depositum på 15.900 kr.

Med henvisning til ovenstående skal udlejer tilbagebetale 15.900 kr. til lejer senest den 1. juni 2022 (med tillæg af eventuelle renter i henhold til rentelovens bestemmelser).

Gebyr jf. boligreguleringslovens § 39, stk. 2

Nævnet finder herudover, at udlejer skal pålægges gebyr, jf. boligreguleringslovens § 39, stk. 2, idet lejer har fået fuldt medhold i sagen. Beløbet udgør 6.102 kr. i 2022-niveau og skal betales til huslejenævnet.

Huslejenævnet for
Gentofte Kommune

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby, jf. boligreguleringslovens § 43. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Nævnet er ikke part i en eventuel boligretssag, men kopi af stævning bedes venligst fremsendt til nævnet i tilfælde af sagens indbringelse for boligretten.

Øvrig information til parterne

Nævnet skal i henhold til boligreguleringslovens § 42, stk. 5, gøre parterne bekendt med udlejers meddelelsespligt efter lejelovens § 107 a. Udlejer skal iagttage meddelelsespligten i lejelovens § 107 a, når der træffes afgørelse om boliglejeforhold som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. Findes der ikke beboerrepræsentation i ejendommen, skal meddelelsen gives til samtlige lejere. Gældende regler om behandling af personoplysninger skal overholdes. Nævnet henviser til lejelovens § 107 a, i sin helhed, som er vedlagt denne afgørelse.

Nævnet gør samtidig parterne bekendt med lejelovens § 113 a, der ligeledes er vedlagt afgørelsen. Tilbagebetaling i henhold til ovenstående afgørelse senere end den angivne frist anses som en overtrædelse af lejelovens § 113 a. Lejer eller dennes repræsentant bør give nævnet besked, hvis afgørelsen ikke er efterlevet fuldt ud inden for fristen. Nævnet indberetter herefter udlejer til Grundejernes Investeringsfond med henvisning til lejelovens § 113 a, stk. 4, 2. pkt., jf. stk. 3, nr. 4.

Med venlig hilsen

Karen Riis Kjølbye

Karen Riis Kjølbye

Nævnsformand

Huslejenævnet for
Gentofte Kommune

Sendt til:
Udlejer, Nordland Estate ApS
Lejer, [redacted]

11. april 2023
Sagsnr. EMN-2022-02220
mbrw

Vedr.: Lejemålet (værelseslejemål) Helleruplund Allé 16, 2900 Hellerup
Tidligere lejer af ovennævnte værelseslejemål, [redacted], har ved mail af 25. februar 2022 anmodet huslejenævnet om at tage stilling til udlejers, Nordland Estate ApS (Cvr-nr. 31 77 32 61), tilbagehold af depositum i anledning af lejers fraflytning af lejemålet.

Afgørelse
Huslejenævnet beslutter, at udlejer uberettiget har tilbageholdt restdepositum på 13.900 kr., hvilket beløb skal tilbagebetales til lejer senest 1. juni 2023.

Huslejenævnet beslutter samtidigt at pålægge udlejer at betale til tillægsgebyr på 6.102 kr. (2022-niveau) til nævnet, idet lejer har fået fuldt medhold. Gebyret vil blive opkrævet særskilt, når fristen for sagens indbringelse for boligretten er udløbet.

Sagsfremstilling
Lejemålet er beliggende i bygning 1 på grundareal matrikel nr. 14gm, Gentofte. Bygning 1 (fritliggende enfamiliehus) er i Bygnings- og Boligregistret ('BBR') registreret opført i 1975. Der er for bygningen registreret en helårsbolig med køkken med et samlet boligareal på 224 m^2. I helårsboligen fremgår der registreret 8 værelser, 2 toiletter, 2 badeværelser og et køkken. Foruden bygning 1 er der registreret en garage (bygning 2) og et udhus (bygning 3) på grundarealet. Udlejer fremgår ikke som tinglyst ejer af ejendommen.

Lejeforholdet er i henhold til fremlagt lejekontrakt påbegyndt den 1. august 2021. Det fremgår af lejekontraktens § 1, at lejemålet er et enkeltværelse, hvis bruttoetageareal er angivet til 12 m^2. Udlejer er ifølge samme bestemmelse Esplanaden Anlæg ApS, CVR-nr. 31 77 32 61. Indbetalt depositum udgør 15.900 kr. svarende til 3 måneders leje. Det fremgår af lejekontraktens § 7, at lejemålets stand er konstateret ved et indflytningssyn. Den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse påhviler i henhold til lejekontraktens § 8, lejer. I henhold til lejekontraktens § 11, stk. 7, er der aftalt "Udvidet vedligeholdelse". Lejekontrakten er underskrevet via Penneo af lejer [redacted] og udlejer (Charlotte Egsgaard Rask-Pedersen på vegne af udlejer).

Der er fremlagt underskrevet udateret aftale mellem lejer og udlejer, hvoraf fremgår info på udlejer og lejer, lejeperioden 1. august til 17. december 2021, samt at "*The owner confirms that all rents have been paid*", "*After the checkout, the landlord withholds 2.000 kr. from the deposit of 15,900 kr. to repair floor and minor painting on walls – total amount to return: 13.900 kr.*", "*The amount is due to pay end of the rental period ie 31.12.2021*".

Lejer har ved sagens indbringelse anmodet om tilbagebetaling af restdepositum på 13.900 kr. i overensstemmelse med aftale med udlejer.

[redacted] Managementlaw anmodede huslejenævnet ved e-mail af 8. april 2022 om at sætte sagen i bero i 3 uger med henvisning til mail fremsendt til lejer med anmodning om kontooplysninger. Af mailen af 8. april 2022 til lejer fremgår følgende:

> *"Hallo*
> *We need Your bank account details in order to make an expedition now. Will You please send us these informations asap?"*

Af fremlagt e-mail fremgår, at lejer besvarede ovenstående henvendelse samme dag.

Lejer oplyste ved e-mail af 28. april 2022 til nævnet, at lejer endnu ikke havde modtaget tilbagebetaling af noget beløb fra udlejer.

Nævnssekretariatet har hørt udlejer i sagen ved henvendelse til cerp@esplanadenmanagement.dk, hvilken e-mail sekretariatet i anden sammenhæng har fået oplyst som udlejers kontaktmail. Udlejer er endvidere hørt via e-boks, idet sekretariatet har henvendt sig både til udlejerselskabet samt daværende direktør i selskabet Charlotte Egsgaard Sørensen. Udlejer er ikke vendt retur i sagen.

Det fremgår af virk.dk, at direktør Charlotte Egsgaard Sørensen efter partsafhørings afslutning pr. 12. maj 2022 er fratrådt som direktør. Det fremgår endvidere af registreringshistorikken, at udlejer pr. 8. juni 2022 ændrede selskabsnavn til Nordland Estate ApS (hvilket navn på ny blev ændret den 14. september 2022 til Nordland Castellum Estate ApS, idet Nordland Estate ApS igen pr. 19. september 2022 fremgår som udlejers selskabsnavn). Af virk.dk fremgår ligeledes, at reel ejer af udlejer er Charlotte Egsgaard Sørensen.

Tinglyst ejer af ejendommen er i henhold til tingbogen Charlotte Egsgaard Sørensen.

Lovgrundlag
Den 1. juli 2022 trådte den nye lejelov (lov 2022-03-22 nr. 341 om leje) og ny lov om boligforhold (lov 2022-03-22 nr. 342 om boligforhold) i kraft. Samtidig med de nye loves ikrafttrædelse blev den "gamle" lejelov (lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019) og boligreguleringsloven (lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019) ophævet.

De nye love (lejeloven og lov om boligforhold) er hovedsageligt en sammenskrivning af den gamle lejelov og boligreguleringsloven, i hvilken forbindelse der overordnet ikke er tilsigtet materielle ændringer i bestemmelserne indhold. For størstedelen af bestemmelserne er der således alene tale om en ændret paragrafhenvisning. I enkelte tilfælde er der foretaget ændringer eller føjet helt nye bestemmelser til. Da den "gamle" lejelov og boligreguleringsloven pr. 1. juli 2022 er ophævet, og da der hovedsageligt er tale om det samme materielle indhold, er det huslejenævnets udgangspunkt, at der ved sagernes behandling og afgørelse henvises til det nye lovgrundlag pr. 1. juli 2022 med angivelse af tilsvarende paragraf i den "gamle" lejelov og boligreguleringslov i parentes.

Nærværende sag er indbragt med hjemmel i lejelovens § 190 (samme kompetence i tidligere lejelovs 106, stk. 1, nr. 4.)

Lejelovens § 190 (samme kompetence i tidligere lejelovs § 106, stk. 1, nr. 4). *Huslejenævnet træffer afgørelser i tvister om reglerne i §§ 187-189.*

Lejelovens § 187 (tidligere lejelovs § 98). *Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningsdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, og mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejeren overtog det lejede.*
Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflytningsdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejeren uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svigagtigt.
Stk. 3. Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.
Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, såfremt lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.
Stk. 5. Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter stk. 1.

Lov om boligforhold § 82. *Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal der betales et beløb på 315 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 132, stk. 2, i lov om leje betales et beløb på 526 kr. Ved indbringelse af sager efter § 19, stk. 3, i lov om leje betales et beløb på 4.016 kr. Beløbene i 3.-5. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100.*
Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 6.024 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100.
Stk. 3. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at denne må fremsætte sine ytringer i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

Lov om boligforhold § 86. (tidligere boligreguleringslovens § 42) *Huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 82, stk. 3, eller § 83, stk. 4, hvor fristen for svar efter de nævnte regler er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 85, stk. 2. I sager efter §§ 153 og 154 i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.*
Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den gunstigste måde for modparten og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.
Stk. 3. Huslejenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede.
Stk. 4. Nævnets afgørelse protokolleres. Er en beslutning ikke enstemmig, indføres tillige oplysning om stemmeafgivningen.

Stk. 5. Nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter § 154, stk. 1, i lov om leje skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 88 og 89 og udlejerens meddelelsespligt efter § 194 i lov om leje. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 154, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør.
Stk. 6. Angår huslejenævnets afgørelse et fremlejeforhold, og pålægger afgørelsen lejeren, som har foretaget fremleje, en eller flere forpligtelser, skal parterne ligeledes gøres bekendt med, at manglende overholdelse af en endelig huslejenævnsafgørelse kan medføre opsigelse af lejerens lejeforhold, jf. § 171, stk. 1, nr. 5, i lov om leje, og at såfremt afgørelsen ikke inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet, skal lejeren i fremlejeforholdet meddele huslejenævnet herom, jf. stk. 7.
Stk. 7. Lejeren i et fremlejeforhold har en forpligtelse til at meddele huslejenævnet, hvis den lejer, som er udlejer i fremlejeforholdet, ikke overholder en eller flere forpligtelser, som denne er blevet pålagt i en endelig huslejenævnsafgørelse.
Stk. 8. Får huslejenævnet meddelelse efter stk. 7, skal huslejenævnet fra lejeren, som har foretaget fremleje, bede om dokumentation for, at afgørelsen eller dommen er efterlevet inden den fastsatte frist. Har lejeren, som har foretaget fremleje, ikke inden 7 dage efter modtagelsen af huslejenævnets anmodning fremlagt fornøden dokumentation for huslejenævnet, skal huslejenævnet meddele udlejeren i det lejeforhold, hvor lejeren, som har foretaget fremleje, er lejer, at den pågældende afgørelse eller dom ikke er efterlevet.
Stk. 9. Har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring, meddeles det tillige parterne, at indbringelse af afgørelsen efter §§ 88 eller 89 har opsættende virkning.

Huslejenævnets bemærkninger
Omtvistet er udlejers tilbagehold af restdepositum på 13.900 kr., idet nævnet har noteret, at fradrag på 2.000 kr. i henhold til fremlagt udateret, men underskrevet aftale mellem parterne ikke fremgår omtvistet.

Nævnet har noteret, at lejeforholdet udgør et fremlejeforhold med henvisning til, at udlejer ikke fremgår som tinglyst ejer af ejendommen, hvori værelseslejemålet er beliggende. Nævnet har ikke kendskab til, hvorvidt udlejer har lejet hele ejendommen, herunder i øvrigt aftaleforholdet mellem udlejer og ejendommens tinglyste ejer. Nævnet kan efter opslag i tingbogen og virk.dk konstatere, at ejendommens tinglyste ejer er reel ejer af og tidligere direktør i udlejer, hvilken direktør ligeledes på vegne af udlejer har underskrevet lejekontrakten med lejer. På baggrund af de oplysninger, som er forelagt nævnet, finder nævnet ikke - på trods af personsammenfaldet mellem udlejers direktør (på tidspunktet for kontraktindgåelsen), udlejers reelle ejer og ejendommens tinglyste ejer – anledning til at betvivle, at udlejer i lejeforholdet er udlejerselskabet i henhold til lejekontrakten. Nævnet bemærker hertil, at rette udlejer i lejeforholdet ikke er omtvistet.

Udlejer er ikke vendt retur i sagen, hvorfor der ikke foreligger oplysninger om baggrunden for udlejers tilbagehold af restdepositum på 13.900 kr. Nævnet har noteret indlæg (e-mail) af 8. april 2022 fra [redacted], hvilken henvendelse nævnet formoder er foranlediget af udlejer, idet [redacted] dog intet skriver herom i sin e-mail til nævnet. I e-mailens emnefelt er imidlertid noteret nærværende nævnssags sagsnr. (EMN-2022-02220), hvorfor [redacted] må have modtaget nævnets høringsbrev enten via e-mail til cerp@esplanadenmanagement eller fra udlejer ved nævnets henvendelse via e-boks. Af [redacted] e-mail til nævnet fremgår kontakt til lejer for så vidt angår

kontonummer "*in order to make an expedition now*". Lejer har oplyst kontonummer til [redacted], men efterfølgende over for nævnet oplyst ikke at have modtaget noget beløb fra udlejer.

Det er nævnets vurdering med henvisning til [redacted] henvendelse til både lejer og nævnet sammenholdt med fremlagt udateret, men underskrevet aftale mellem parterne samt i øvrigt udlejers manglende svar på nævnets henvendelse, at der ikke foreligger forhold, der berettiger udlejers tilbagehold af restdepositum. Nævnet henviser i den forbindelse til, at det af udateret underskrevne aftale mellem parterne fremgår, at udlejer efter lejers fraflytning har accepteret at skulle tilbagebetale restdepositum på 13.900 kr. Nævnet bemærker i øvrigt, at lejers oplysninger er lagt til grund for nævnets vurdering, idet nævnet henviser til lov om boligforhold § 86, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens§ 42, stk. 2), hvorefter *nævnet (kan) fortolke tavsheden på den gunstigste måde for modparten og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.*

Da udlejer i henhold til sagens oplysninger uberettiget har tilbageholdt restdepositum på 13.900 kr., skal udlejer foretage tilbagebetaling til lejer senest 1. juni 2023.

Nævnet finder endvidere, at lejer med denne afgørelse har fået fuldt medhold i det påklagede. Udlejer skal ifølge loven betale et tillægsgebyr på 6.102 kr. (på indbringelsestidspunktet 2022-niveau) til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet, jf. Lov om boligforhold § 82, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 39, stk. 2). Med henvisning hertil beslutter nævnet tillige at pålægge udlejer at betale et tillægsgebyr på 6.102 kr. til huslejenævnet.

Klagevejledning mv.
Huslejenævnets afgørelse kan senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, indbringes for boligretten, jf. § 88 i lov om boligforhold. Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby. Nævnet kan ikke yde bistand hertil, og henvendelse til nævnet om sagen medfører ikke afbrydelse af den nævnte frist på 4 uger. Nævnet er ikke part i en eventuel boligretssag, men kopi af stævning bedes venligst fremsendt til nævnet i tilfælde af sagens indbringelse for boligretten.

Huslejenævnets afgørelse vedrørende tillægsgebyr kan senest 4 uger efter, at den er meddelt, særskilt indbringes for boligretten af udlejer, jf. § 88 i lov om boligforhold. Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby.

Nævnet skal gøre parterne bekendt med udlejers meddelelsespligt efter lejelovens § 194, jf. lov om boligforholds § 86, stk. 5, 4. pkt. Udlejer skal iagttage meddelelsespligten i lejelovens § 194, når der træffes afgørelse om boliglejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. Findes der ikke beboerrepræsentation i ejendommen, skal meddelelsen gives til samtlige lejere. Gældende regler om behandling af personoplysninger skal overholdes. Nævnet henviser til lejelovens § 194 i sin helhed, som er vedlagt denne afgørelse.

Da nævnets afgørelse angår et fremlejeforhold, og da afgørelsen pålægger lejeren, som har foretaget fremleje (således udlejer i nærværende sag), forpligtelse til at tilbagebetale restdepositum, skal nævnet endvidere med henvisning til lov om boligforhold § 86, stk. 6, gøre parterne bekendt med, *at manglende overholdelse af en endelig huslejenævnsafgørelse kan medføre opsigelse af lejerens*

(udlejer i nærværende sag) *lejeforhold, jf. § 171, stk. 1, nr. 5, i lov om leje.* Nævnet skal hertil gøre parterne bekendt med, at *såfremt afgørelsen ikke inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet, skal lejeren i fremlejeforholdet meddele huslejenævnet herom.* Lejers forpligtelse til at give huslejenævnet meddelelse, hvis udlejer i fremlejeforholdet, ikke overholder en eller flere forpligtelser, som udlejer er blevet pålagt i en endelig huslejenævnsafgørelse, fremgår af lov om boligforhold § 86, stk. 7. Bestemmelsen er i sin helhed gengivet under lovgrundlag i denne afgørelse.

Med venlig hilsen

Karen Riis Kjølbye
Nævnsformand

BILAG

Uddrag af L2022-03-22 nr. 341 Lejeloven
§ 194
Udlejeren skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

Stk. 2.
Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.

Stk. 3.
Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4.
Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Huslejenævnet for
Gentofte Kommune

Sendt til:
Udlejer, Nordland Estate ApS
Lejer, [redacted]

11. april 2023
Sagsnr. EMN-2022-06330
mbrw

Vedr.: Lejemålet (værelseslejemål) Helleruplund Allé 16, 2900 Hellerup

Tidligere lejer af ovennævnte værelseslejemål, [redacted] har ved mail af 6. juli 2022 anmodet huslejenævnet om at tage stilling til udlejers, Nordland Estate ApS (Cvr-nr. 31 77 32 61), tilbagehold af depositum i anledning af lejers fraflytning af lejemålet.

Afgørelse
Huslejenævnet beslutter, at udlejer uberettiget har tilbageholdt indbetalt depositum på 15.900 kr., hvilket beløb skal tilbagebetales til lejer senest 1. juni 2023.

Huslejenævnet beslutter samtidigt at pålægge udlejer at betale til tillægsgebyr på 6.102 kr. (2022-niveau) til nævnet, idet lejer har fået fuldt medhold. Gebyret vil blive opkrævet særskilt, når fristen for sagens indbringelse for boligretten er udløbet.

Sagsfremstilling
Lejemålet er beliggende i bygning 1 på grundareal matrikel nr. 14gm, Gentofte. Bygning 1 (fritliggende enfamiliehus) er i Bygnings- og Boligregistret ('BBR') registreret opført i 1975. Der er for bygningen registreret en helårsbolig med køkken med et samlet boligareal på 224 m^2. I helårsboligen fremgår der registreret 8 værelser, 2 toiletter, 2 badeværelser og et køkken. Foruden bygning 1 er der registreret en garage (bygning 2) og et udhus (bygning 3) på grundarealet. Udlejer fremgår ikke som tinglyst ejer af ejendommen.

Lejeforholdet er i henhold til fremlagt lejekontrakt påbegyndt den 1. marts 2022. Det fremgår af lejekontraktens § 1, at lejemålet er et enkeltværelse, hvis bruttoetageareal er angivet til 12 m^2. Udlejer er ifølge samme bestemmelse Esplanaden Anlæg ApS, CVR-nr. 31 77 32 61. Indbetalt depositum udgør 15.900 kr. svarende til 3 måneders leje. Det fremgår af lejekontraktens § 7, at lejemålets stand er konstateret ved et indflytningssyn. Den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse påhviler i henhold til lejekontraktens § 8, lejer. I henhold til lejekontraktens § 11, stk. 7, er der aftalt "Udvidet vedligeholdelse".

Lejer har ved sagens indbringelse anmodet om tilbagebetaling af depositum på 15.900 kr.

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejers kontakt i udlejer var Charlotte Egsgaard Sørensen, som ifølge lejers oplysninger tillige boede i ejendommen.

Lejer har oplyst, at lejer betalte depositummet ved ankomst den 1. marts 2022 for at få udleveret nøgler. Lejer opsagde lejemålet og betalte leje til og med 31. maj 2022. Den 12. maj 2022 flyttede lejer ud, idet lejer efterlod nogle personlige ting, ligesom lejer heller ikke havde gjort rent. Da lejer den 21. maj 2022 vendte retur til lejemålet erfarede lejer, at nogle af lejers ting var flyttet, samt at værelset stod åbent.

Lejer har yderligere oplyst, at lejer den 31. maj 2022 kontaktede udlejer både pr. e-mail og sms for at aftale aflevering af nøgler, idet udlejer ikke vendte retur. Lejer endte med at aflevere nøglerne til udlejer den 31. maj 2022, i hvilken forbindelse udlejer bad lejer om at rense et fælles toilet. Lejer havde på det tidspunkt rengjort eget værelse og accepterede tillige at skulle rengøre det fælles toilet for at få det fulde depositum retur. Ifølge lejer fandt udlejer ikke toilettet tilstrækkeligt rengjort og oplyste lejer, at lejer ville blive opkrævet udgifter til rengøring. Lejer har oplyst, at udlejer aldrig har fremsendt opkrævning eller returneret lejers depositum. Udlejer har i sms til lejer begrundet manglende returnering af depositum med, at udlejer afventede sin bogholder.

Nævnssekretariatet har hørt udlejer i sagen ved henvendelse til cerp@esplanadenmanagement.dk, hvilken e-mail sekretariatet i anden sammenhæng har fået oplyst som udlejers kontaktmail. Udlejer er endvidere hørt ved sekretariatets henvendelse til udlejers e-boks. Udlejer er ikke vendt retur i sagen.

Det fremgår af virk.dk, at Charlotte Egsgaard Sørensen pr. 12. maj 2022 er fratrådt som direktør i udlejer. Det fremgår endvidere af registreringshistorikken, at udlejer pr. 8. juni 2022 ændrede selskabsnavn til Nordland Estate ApS (hvilket navn på ny blev ændret den 14. september 2022 til Nordland Castellum Estate ApS, idet Nordland Estate ApS igen pr. 19. september 2022 fremgår som udlejers selskabsnavn). Af virk.dk fremgår ligeledes, at reel ejer af udlejer er Charlotte Egsgaard Sørensen.

Tinglyst ejer af ejendommen er i henhold til tingbogen Charlotte Egsgaard Sørensen.

Lovgrundlag
Den 1. juli 2022 trådte den nye lejelov (lov 2022-03-22 nr. 341 om leje) og ny lov om boligforhold (lov 2022-03-22 nr. 342 om boligforhold) i kraft. Samtidig med de nye loves ikrafttrædelse blev den "gamle" lejelov (lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019) og boligreguleringsloven (lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019) ophævet.

De nye love (lejeloven og lov om boligforhold) er hovedsageligt en sammenskrivning af den gamle lejelov og boligreguleringsloven, i hvilken forbindelse der overordnet ikke er tilsigtet materielle ændringer i bestemmelserne indhold. For størstedelen af bestemmelserne er der således alene tale om en ændret paragrafhenvisning. I enkelte tilfælde er der foretaget ændringer eller føjet helt nye bestemmelser til. Da den "gamle" lejelov og boligreguleringsloven pr. 1. juli 2022 er ophævet, og da der hovedsageligt er tale om det samme materielle indhold, er det huslejenævnets udgangspunkt, at der ved sagernes behandling og afgørelse henvises til det nye lovgrundlag pr. 1. juli 2022 med angivelse af tilsvarende paragraf i den "gamle" lejelov og boligreguleringslov i parentes.

Nærværende sag er indbragt med hjemmel i lejelovens § 190 (samme kompetence i tidligere lejelovs 106, stk. 1, nr. 4.)

Lejelovens § 190 (samme kompetence i tidligere lejelovs § 106, stk. 1, nr. 4). *Huslejenævnet træffer afgørelser i tvister om reglerne i §§ 187-189.*

Lejelovens § 187 (tidligere lejelovs § 98). *Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningsdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, og mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejeren overtog det lejede.*
Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflytningsdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejeren uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svigagtigt.
Stk. 3. Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.
Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, såfremt lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.
Stk. 5. Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter stk. 1.

Lov om boligforhold § 82. *Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal der betales et beløb på 315 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 132, stk. 2, i lov om leje betales et beløb på 526 kr. Ved indbringelse af sager efter § 19, stk. 3, i lov om leje betales et beløb på 4.016 kr. Beløbene i 3.-5. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100.*
Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 6.024 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100.
Stk. 3. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at denne må fremsætte sine ytringer i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

Lov om boligforhold § 86. (tidligere boligreguleringslovens § 42) *Huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 82, stk. 3, eller § 83, stk. 4, hvor fristen for svar efter de nævnte regler er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 85, stk. 2. I sager efter §§ 153 og 154 i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.*
Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den gunstigste måde for modparten og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.
Stk. 3. Huslejenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede.
Stk. 4. Nævnets afgørelse protokolleres. Er en beslutning ikke enstemmig, indføres tillige oplysning om stemmeafgivningen.

Stk. 5. Nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter § 154, stk. 1, i lov om leje skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 88 og 89 og udlejerens meddelelsespligt efter § 194 i lov om leje. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 154, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør.
Stk. 6. Angår huslejenævnets afgørelse et fremlejeforhold, og pålægger afgørelsen lejeren, som har foretaget fremleje, en eller flere forpligtelser, skal parterne ligeledes gøres bekendt med, at manglende overholdelse af en endelig huslejenævnsafgørelse kan medføre opsigelse af lejerens lejeforhold, jf. § 171, stk. 1, nr. 5, i lov om leje, og at såfremt afgørelsen ikke inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet, skal lejeren i fremlejeforholdet meddele huslejenævnet herom, jf. stk. 7.
Stk. 7. Lejeren i et fremlejeforhold har en forpligtelse til at meddele huslejenævnet, hvis den lejer, som er udlejer i fremlejeforholdet, ikke overholder en eller flere forpligtelser, som denne er blevet pålagt i en endelig huslejenævnsafgørelse.
Stk. 8. Får huslejenævnet meddelelse efter stk. 7, skal huslejenævnet fra lejeren, som har foretaget fremleje, bede om dokumentation for, at afgørelsen eller dommen er efterlevet inden den fastsatte frist. Har lejeren, som har foretaget fremleje, ikke inden 7 dage efter modtagelsen af huslejenævnets anmodning fremlagt fornøden dokumentation for huslejenævnet, skal huslejenævnet meddele udlejeren i det lejeforhold, hvor lejeren, som har foretaget fremleje, er lejer, at den pågældende afgørelse eller dom ikke er efterlevet.
Stk. 9. Har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring, meddeles det tillige parterne, at indbringelse af afgørelsen efter §§ 88 eller 89 har opsættende virkning.

Huslejenævnets bemærkninger
Omtvistet er udlejers tilbagehold af indbetalt depositum på 15.900 kr.

Nævnet har noteret, at lejeforholdet udgør et fremlejeforhold med henvisning til, at udlejer ikke fremgår som tinglyst ejer af ejendommen, hvori værelseslejemålet er beliggende. Nævnet har ikke kendskab til, hvorvidt udlejer har lejet hele ejendommen, herunder i øvrigt aftaleforholdet mellem udlejer og ejendommens tinglyste ejer. Nævnet kan efter opslag i tingbogen og virk.dk konstatere, at ejendommens tinglyste ejer er reel ejer af og tidligere direktør i udlejer. På baggrund af de oplysninger, som er forelagt nævnet, finder nævnet ikke - på trods af personsammenfaldet mellem udlejers daværende direktør, udlejers reelle ejer og ejendommens tinglyste ejer – anledning til at betvivle, at udlejer i lejeforholdet er udlejerselskabet i henhold til lejekontrakten. Nævnet bemærker hertil, at rette udlejer i lejeforholdet ikke er omtvistet.

Udlejer er ikke vendt retur i sagen, hvorfor der ikke foreligger oplysninger om baggrunden for udlejers tilbagehold af indbetalt depositum på 15.900 kr. Nævnet har noteret lejers oplysninger, hvorefter udlejer på fraflytningsdagen mundtligt skulle have reklameret over utilstrækkelig rengøring på et fælles toilet. Da udlejer imidlertid ikke er vendt retur herom, hverken overfor lejer eller nævnet, herunder med dokumentation for kravets berettigelse, finder nævnet ikke, at udlejer uanset bekræftet reklamation i overensstemmelse med lejelovens § 187, stk. 2 (tidligere lejelovs § 98, stk. 2), kan gøre kravet gældende over for lejer. Nævnet henviser til den anledning til lov om boligforhold § 86, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens§ 42, stk. 2), hvorefter *nævnet (kan) fortolke tavsheden på den gunstigste måde for modparten og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.* For så vidt angår udlejers krav på manglende rengøring bemærker nævnet, at

rengøringskravet vedrører et fælles toilet, som lejer i sagens natur ikke har været ene om, hvorfor det er tvivlsomt om udlejer overhovedet kan rette et sådan krav.

Da udlejer ikke har været berettiget til at modregne udgifter til rengøring af fællestoilettet, og da udlejer i øvrigt ikke har givet svar i sagen, herunder begrundet øvrig modregning, finder nævnet ikke, at udlejers tilbagehold af indbetalt depositum har været berettiget. Udlejer skal følgelig tilbagebetale 15.900 kr. til lejer senest 1. juni 2023.

Nævnet finder endvidere, at lejer med denne afgørelse har fået fuldt medhold i det påklagede. Udlejer skal ifølge loven betale et tillægsgebyr på 6.102 kr. (på indbringelsestidspunktet 2022-niveau) til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet, jf. Lov om boligforhold § 82, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 39, stk. 2). Med henvisning hertil beslutter nævnet tillige at pålægge udlejer at betale et tillægsgebyr på 6.102 kr. til huslejenævnet.

Klagevejledning mv.
Huslejenævnets afgørelse kan senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, indbringes for boligretten, jf. § 88 i lov om boligforhold. Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby. Nævnet kan ikke yde bistand hertil, og henvendelse til nævnet om sagen medfører ikke afbrydelse af den nævnte frist på 4 uger. Nævnet er ikke part i en eventuel boligretssag, men kopi af stævning bedes venligst fremsendt til nævnet i tilfælde af sagens indbringelse for boligretten.

Huslejenævnets afgørelse vedrørende tillægsgebyr kan senest 4 uger efter, at den er meddelt, særskilt indbringes for boligretten af udlejer, jf. § 88 i lov om boligforhold. Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby.

Nævnet skal gøre parterne bekendt med udlejers meddelelsespligt efter lejelovens § 194, jf. lov om boligforholds § 86, stk. 5, 4. pkt. Udlejer skal iagttage meddelelsespligten i lejelovens § 194, når der træffes afgørelse om boliglejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. Findes der ikke beboerrepræsentation i ejendommen, skal meddelelsen gives til samtlige lejere. Gældende regler om behandling af personoplysninger skal overholdes. Nævnet henviser til lejelovens § 194 i sin helhed, som er vedlagt denne afgørelse.

Da nævnets afgørelse angår et fremlejeforhold, og da afgørelsen pålægger lejeren, som har foretaget fremleje (således udlejer i nærværende sag), forpligtelse til at tilbagebetale restdepositum, skal nævnet endvidere med henvisning til lov om boligforhold § 86, stk. 6, gøre parterne bekendt med, *at manglende overholdelse af en endelig huslejenævnsafgørelse kan medføre opsigelse af lejerens* (udlejer i nærværende sag) *lejeforhold, jf. § 171, stk. 1, nr. 5, i lov om leje.* Nævnet skal hertil gøre parterne bekendt med, at *såfremt afgørelsen ikke inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet, skal lejeren i fremlejeforholdet meddele huslejenævnet herom.* Lejers forpligtelse til at give huslejenævnet meddelelse, hvis udlejer i fremlejeforholdet, ikke overholder en eller flere forpligtelser, som udlejer er blevet pålagt i en endelig huslejenævnsafgørelse, fremgår af lov om boligforhold § 86, stk. 7. Bestemmelsen er i sin helhed gengivet under lovgrundlag i denne afgørelse.

Huslejenævnet for
Gentofte Kommune

Med venlig hilsen

Karen Riis Kjølbye
Nævnsformand

BILAG

Uddrag af L2022-03-22 nr. 341 Lejeloven
§ 194
Udlejeren skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

Stk. 2.
Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.

Stk. 3.
Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4.
Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Huslejenævnet for
Gentofte Kommune

Sendt til:
Udlejer, Nordland Estate ApS
Lejer, [redacted]

Den 20. december 2023
Sagsnr. EMN-2023-00646
mbrw

Vedr.: Lejemålet (værelseslejemål) Helleruplund Allé 16, 2900 Hellerup
Tidligere lejer af ovennævnte værelseslejemål, [redacted] har ved mail af 16. januar 2023 anmodet huslejenævnet om at tage stilling til udlejers, Nordland Estate ApS (Cvr-nr. 31 77 32 61), tilbagehold af depositum i anledning af lejers fraflytning af lejemålet.

Afgørelse
Huslejenævnet beslutter, at udlejer uberettiget har tilbageholdt indbetalt depositum på 15.900 kr., hvilket beløb skal tilbagebetales til lejer senest 1. februar 2024.

Huslejenævnet beslutter samtidigt at pålægge udlejer at betale til tillægsgebyr på 6.597 kr. (2023-niveau) til nævnet, idet lejer har fået fuldt medhold. Gebyret vil blive opkrævet særskilt, når fristen for sagens indbringelse for boligretten er udløbet.

Sagsfremstilling
Lejemålet er beliggende i bygning 1 på grundareal matrikel nr. 14gm, Gentofte. Bygning 1 (fritliggende enfamiliehus) er i Bygnings- og Boligregistret ('BBR') registreret opført i 1975. Der er for bygningen registreret en helårsbolig med køkken med et samlet boligareal på 224 m^2. I helårsboligen fremgår der registreret 8 værelser, 2 toiletter, 2 badeværelser og et køkken. Foruden bygning 1 er der registreret en garage (bygning 2) og et udhus (bygning 3) på grundarealet. Udlejer fremgår ikke som tinglyst ejer af ejendommen.

Lejeforholdet er i henhold til fremlagt lejekontrakt påbegyndt den 1. februar 2022. Det fremgår af lejekontraktens § 1, at lejemålet er et enkeltværelse, hvis bruttoetageareal er angivet til 20 m^2. Udlejer er ifølge samme bestemmelse Esplanaden Anlæg ApS, CVR-nr. 31 77 32 61. Indbetalt depositum udgør 15.900 kr. svarende til 3 måneders leje. Det fremgår af lejekontraktens § 7, at lejemålets stand er konstateret ved et indflytningssyn. Den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse påhviler i henhold til lejekontraktens § 8, lejer. I henhold til lejekontraktens § 11, stk. 7, er der aftalt "Udvidet vedligeholdelse".

Lejer har ved sagens indbringelse anmodet om tilbagebetaling af depositum på 15.900 kr.

Lejer har oplyst, at lejer lejede værelset fra 1. februar til slutningen af maj 2022 i forbindelse med en udveksling på DTU. Lejer har anført, at udlejer var Charlotte Egsgård Sørensen, men at firmaet Esplanaden Anlæg ApS, CVR-nr. 31773261 er angivet som udlejer i lejekontrakten. Efter lejers fraflytning fra lejemålet (og tilbageflytning til [redacted] har lejer ikke hørt noget fra udlejer. Lejer kontaktede Charlotte Egsgård Sørensen ad flere omgange pr. sms (fremlagt screen shot af beskeder), idet lejer ikke har fået svar.

Nævnssekretariatet har hørt udlejerselskabet i henhold til lejekontrakten i sagen ved henvendelser til udlejers e-boks af henholdsvis 18. januar, 1. og 20. februar samt 2. marts 2023. Udlejer er ikke vendt retur i sagen.

Det fremgår af registreringshistorikken på virk.dk, at udlejer pr. 8. juni 2022 ændrede selskabsnavn til Nordland Estate ApS (hvilket navn på ny blev ændret den 14. september 2022, idet Nordland Estate ApS igen pr. 19. september 2022 fremgår som udlejers selskabsnavn). Af virk.dk fremgår ligeledes, at reel ejer af udlejer er Charlotte Egsgaard Sørensen, idet Charlotte Egsgaard Sørensen pr. 12. maj 2022 er fratrådt som direktør i udlejerselskabet.

Tinglyst ejer af ejendommen er i henhold til tingbogen Charlotte Egsgaard Sørensen.

Lovgrundlag
Den 1. juli 2022 trådte den nye lejelov (lov 2022-03-22 nr. 341 om leje) og ny lov om boligforhold (lov 2022-03-22 nr. 342 om boligforhold) i kraft. Samtidig med de nye loves ikrafttrædelse blev den "gamle" lejelov (lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019) og boligreguleringsloven (lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019) ophævet.

De nye love (lejeloven og lov om boligforhold) er hovedsageligt en sammenskrivning af den gamle lejelov og boligreguleringsloven, i hvilken forbindelse der overordnet ikke er tilsigtet materielle ændringer i bestemmelserne indhold. For størstedelen af bestemmelserne er der således alene tale om en ændret paragrafhenvisning. I enkelte tilfælde er der foretaget ændringer eller føjet helt nye bestemmelser til. Da den "gamle" lejelov og boligreguleringsloven pr. 1. juli 2022 er ophævet, og da der hovedsageligt er tale om det samme materielle indhold, er det huslejenævnets udgangspunkt, at der ved sagernes behandling og afgørelse henvises til det nye lovgrundlag pr. 1. juli 2022 med angivelse af tilsvarende paragraf i den "gamle" lejelov og boligreguleringslov i parentes.

Nærværende sag er indbragt med hjemmel i lejelovens § 190 (samme kompetence i tidligere lejelovs 106, stk. 1, nr. 4.)

Lejelovens § 190 (samme kompetence i tidligere lejelovs § 106, stk. 1, nr. 4). *Huslejenævnet træffer afgørelser i tvister om reglerne i §§ 187-189.*

Lejelovens § 187 (tidligere lejelovs § 98). *Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningsdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, og mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejeren overtog det lejede.*
Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflytningsdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejeren uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svigagtigt.
Stk. 3. Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer

skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.
Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, såfremt lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.
Stk. 5. Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter stk. 1.

Lov om boligforhold § 82. *Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal der betales et beløb på 315 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 132, stk. 2, i lov om leje betales et beløb på 526 kr. Ved indbringelse af sager efter § 19, stk. 3, i lov om leje betales et beløb på 4.016 kr. Beløbene i 3.-5. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100.*
Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 6.024 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100.
Stk. 3. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at denne må fremsætte sine ytringer i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

Lov om boligforhold § 86. (tidligere boligreguleringslovens § 42) *Huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 82, stk. 3, eller § 83, stk. 4, hvor fristen for svar efter de nævnte regler er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 85, stk. 2. I sager efter §§ 153 og 154 i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.*
Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den gunstigste måde for modparten og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.
Stk. 3. Huslejenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede.
Stk. 4. Nævnets afgørelse protokolleres. Er en beslutning ikke enstemmig, indføres tillige oplysning om stemmeafgivningen.
Stk. 5. Nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter § 154, stk. 1, i lov om leje skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 88 og 89 og udlejerens meddelelsespligt efter § 194 i lov om leje. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 154, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør.
Stk. 6. Angår huslejenævnets afgørelse et fremlejeforhold, og pålægger afgørelsen lejeren, som har foretaget fremleje, en eller flere forpligtelser, skal parterne ligeledes gøres bekendt med, at manglende overholdelse af en endelig huslejenævnsafgørelse kan medføre opsigelse af lejerens lejeforhold, jf. § 171, stk. 1, nr. 5, i lov om leje, og at såfremt afgørelsen ikke inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet, skal lejeren i fremlejeforholdet meddele huslejenævnet herom, jf. stk. 7.
Stk. 7. Lejeren i et fremlejeforhold har en forpligtelse til at meddele huslejenævnet, hvis den lejer, som er udlejer i fremlejeforholdet, ikke overholder en eller flere forpligtelser, som denne er blevet pålagt i en endelig huslejenævnsafgørelse.

Stk. 8. Får huslejenævnet meddelelse efter stk. 7, skal huslejenævnet fra lejeren, som har foretaget fremleje, bede om dokumentation for, at afgørelsen eller dommen er efterlevet inden den fastsatte frist. Har lejeren, som har foretaget fremleje, ikke inden 7 dage efter modtagelsen af huslejenævnets anmodning fremlagt fornøden dokumentation for huslejenævnet, skal huslejenævnet meddele udlejeren i det lejeforhold, hvor lejeren, som har foretaget fremleje, er lejer, at den pågældende afgørelse eller dom ikke er efterlevet.
Stk. 9. Har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring, meddeles det tillige parterne, at indbringelse af afgørelsen efter §§ 88 eller 89 har opsættende virkning.

Huslejenævnets bemærkninger
Omtvistet er udlejers tilbagehold af indbetalt depositum på 15.900 kr.

Nævnet har noteret, at lejeforholdet udgør et fremlejeforhold med henvisning til, at udlejer i henhold til lejekontrakten ikke fremgår som tinglyst ejer af ejendommen, hvori værelseslejemålet er beliggende. Nævnet har ikke kendskab til, hvorvidt udlejer har lejet hele ejendommen, herunder i øvrigt aftaleforholdet mellem udlejer og ejendommens tinglyste ejer. Nævnet kan efter opslag i tingbogen og virk.dk konstatere, at ejendommens tinglyste ejer er reel ejer af og tidligere direktør i udlejerselskabet. På baggrund af de oplysninger, som er forelagt nævnet, finder nævnet ikke - på trods af personsammenfaldet mellem udlejers daværende direktør, udlejers reelle ejer og ejendommens tinglyste ejer – anledning til at betvivle, at udlejer i lejeforholdet er udlejerselskabet i henhold til lejekontrakten.

Udlejer er ikke vendt retur i sagen, hvorfor der ikke foreligger oplysninger om baggrunden for udlejers tilbagehold af indbetalt depositum på 15.900 kr. Nævnet har herefter lagt lejers oplysninger til grund for nævnets vurdering af sagen jf. lov om boligforhold § 86, stk. 2, hvorefter *nævnet (kan) fortolke tavsheden på den gunstigste måde for modparten og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.* Da udlejer ikke har gjort (berettigede) krav gældende mod lejer - hverken krav på istandsættelse eller krav i øvrigt med tilknytning til lejeforholdet – i anledning af lejers fraflytning af lejemålet, har udlejer følgende ikke haft grundlag for tilbagehold af depositum (således foretage hel eller delvis modregning).

Nævnet bemærker, at nævnets kompetence til at afgøre indbragt sag vedrørende omtvistet tilbagehold af depositum efter ikrafttrædelsen af den nye lejelov er afledt af lejelovens § 190, uanset at der ikke foreligger tvist om istandsættelse. Nævnet henviser til karnovnote til § 190, hvorefter "*bestemmelsen medfører, at huslejenævnet kan træffe afgørelse om tvister vedrørende lejers fraflytning, herunder lejers pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning*". I tidligere lejelovs § 106, stk. 1, nr. 4, fremgik den citerede kompetence af bestemmelsens 2. pkt. Der er med den nye bestemmelse i § 190, ikke tilsigtet nogle indholdsmæssige ændringer.

Udlejer skal herefter tilbagebetale indbetalt depositum på 15.900 kr. i sin helhed til lejer senest 1. februar 2024.

Foruden ovenstående beslutter nævnet i overensstemmelse lov om boligforhold § 82, stk. 2, at pålægge udlejer betaling af tillægsgebyr på 6.597 kr. (på indbringelsestidspunktet 2023-niveau) til huslejenævnet med henvisning til, at lejer har fået fuldt medhold i det påklagede.

Klagevejledning mv.
Huslejenævnets afgørelse kan senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, indbringes for boligretten, jf. § 88 i lov om boligforhold. Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby. Nævnet kan ikke yde bistand hertil, og henvendelse til nævnet om sagen medfører ikke afbrydelse af den nævnte frist på 4 uger. Nævnet er ikke part i en eventuel boligretssag, men kopi af stævning bedes venligst fremsendt til nævnet i tilfælde af sagens indbringelse for boligretten.

Huslejenævnets afgørelse vedrørende tillægsgebyr kan senest 4 uger efter, at den er meddelt, særskilt indbringes for boligretten af udlejer, jf. § 88 i lov om boligforhold. Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby.

Nævnet skal gøre parterne bekendt med udlejers meddelelsespligt efter lejelovens § 194, jf. lov om boligforholds § 86, stk. 5, 4. pkt. Udlejer skal iagttage meddelelsespligten i lejelovens § 194, når der træffes afgørelse om boliglejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. Findes der ikke beboerrepræsentation i ejendommen, skal meddelelsen gives til samtlige lejere. Gældende regler om behandling af personoplysninger skal overholdes. Nævnet henviser til lejelovens § 194 i sin helhed, som er vedlagt denne afgørelse.

Da nævnets afgørelse angår et fremlejeforhold, og da afgørelsen pålægger lejeren, som har foretaget fremleje (således udlejer i nærværende sag), forpligtelse til at tilbagebetale restdepositum, skal nævnet endvidere med henvisning til lov om boligforhold § 86, stk. 6, gøre parterne bekendt med, *at manglende overholdelse af en endelig huslejenævnsafgørelse kan medføre opsigelse af lejerens* (udlejer i nærværende sag) *lejeforhold, jf. § 171, stk. 1, nr. 5, i lov om leje.* Nævnet skal hertil gøre parterne bekendt med, at *såfremt afgørelsen ikke inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet, skal lejeren i fremlejeforholdet meddele huslejenævnet herom.* Lejers forpligtelse til at give huslejenævnet meddelelse, hvis udlejer i fremlejeforholdet, ikke overholder en eller flere forpligtelser, som udlejer er blevet pålagt i en endelig huslejenævnsafgørelse, fremgår af lov om boligforhold § 86, stk. 7. Bestemmelsen er i sin helhed gengivet under lovgrundlag i denne afgørelse.

Med venlig hilsen
Karen Riis Kjølbye
Karen Riis Kjølbye
Nævnsformand

BILAG

Uddrag af L2022-03-22 nr. 341 Lejeloven
§ 194
Udlejeren skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

Stk. 2.
Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.

Stk. 3.
Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4.
Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Huslejenævnet for
Gentofte Kommune

Sendt til:
Udlejer, Nordland Estate ApS
Lejer, [redacted]

Den 20. december 2023
Sagsnr. EMN-2023-00686
mbrw

Vedr.: Lejemålet (værelseslejemål) Helleruplund Allé 16, 2900 Hellerup
Tidligere lejer af ovennævnte værelseslejemål, [redacted], har ved mail af 18. januar 2023 anmodet huslejenævnet om at tage stilling til udlejers, Nordland Estate ApS (Cvr-nr. 31 77 32 61), tilbagehold af depositum i anledning af lejers fraflytning af lejemålet.

Afgørelse
Huslejenævnet beslutter, at udlejer uberettiget har tilbageholdt indbetalt depositum på 16.200 kr., hvilket beløb skal tilbagebetales til lejer senest 1. februar 2024.

Huslejenævnet beslutter samtidigt at pålægge udlejer at betale til tillægsgebyr på 6.597 kr. (2023-niveau) til nævnet, idet lejer har fået fuldt medhold. Gebyret vil blive opkrævet særskilt, når fristen for sagens indbringelse for boligretten er udløbet.

Sagsfremstilling
Lejemålet er beliggende i bygning 1 på grundareal matrikel nr. 14gm, Gentofte. Bygning 1 (fritliggende enfamiliehus) er i Bygnings- og Boligregistret ('BBR') registreret opført i 1975. Der er for bygningen registreret en helårsbolig med køkken med et samlet boligareal på 224 m^2. I helårsboligen fremgår der registreret 8 værelser, 2 toiletter, 2 badeværelser og et køkken. Foruden bygning 1 er der registreret en garage (bygning 2) og et udhus (bygning 3) på grundarealet. Udlejer fremgår ikke som tinglyst ejer af ejendommen.

Lejeforholdet er i henhold til fremlagt lejekontrakt påbegyndt den 1. juni 2022. Det fremgår af lejekontraktens § 1, at lejemålet er et enkeltværelse, hvis bruttoetageareal er angivet til 13 m^2. Udlejer er ifølge samme bestemmelse Esplanaden Anlæg ApS, CVR-nr. 31 77 32 61. Indbetalt depositum udgør 16.200 kr. svarende til 3 måneders leje. Det fremgår af lejekontraktens § 7, at lejemålets stand er konstateret ved et indflytningssyn. Den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse påhviler i henhold til lejekontraktens § 8, lejer. I henhold til lejekontraktens § 11, stk. 7, er der aftalt "Udvidet vedligeholdelse".

Lejer har ved sagens indbringelse anmodet om tilbagebetaling af depositum på 16.200 kr.

Lejer har oplyst, at lejer den 22. september 2022 opsagde lejemålet med aftalt opsigelsesvarsel til ophør ved udgangen af oktober 2022. Lejer fraflyttede herefter lejemålet den 14. oktober 2022, 14 dage før lejemålets ophør i overensstemmelse med lejekontrakten. Københavns Retshjælp kontaktede udlejer ved brev af 23. november 2022 (fremlagt i sagen) med krav om tilbagebetaling af depositum. Lejer har oplyst, at lejer ikke har modtaget mangels- eller istandsættelseskrav fra udlejer ligesom udlejer ikke er vendt retur på lejers brev af 23. november 2022.

Nævnssekretariatet har hørt udlejer i sagen ved henvendelser til udlejers e-boks af henholdsvis 19. januar, 1. og 23. februar samt 2. marts 2023. Udlejer er ikke vendt retur i sagen.

Det fremgår af registreringshistorikken på virk.dk, at udlejer pr. 8. juni 2022 ændrede selskabsnavn til Nordland Estate ApS (hvilket navn på ny blev ændret den 14. september 2022, idet Nordland Estate ApS igen pr. 19. september 2022 fremgår som udlejers selskabsnavn). Af virk.dk fremgår ligeledes, at reel ejer af udlejer er Charlotte Egsgaard Sørensen, idet Charlotte Egsgaard Sørensen er pr. 12. maj 2022 fratrådt som direktør i udlejerselskabet.

Tinglyst ejer af ejendommen er i henhold til tingbogen Charlotte Egsgaard Sørensen.

Lovgrundlag
Nærværende sag er indbragt med hjemmel i lejelovens § 190.

Lejelovens § 190. *Huslejenævnet træffer afgørelser i tvister om reglerne i §§ 187-189.*

Lejelovens § 187. *Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningsdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, og mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejeren overtog det lejede.*
Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflytningsdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejeren uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svigagtigt.
Stk. 3. Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.
Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, såfremt lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.
Stk. 5. Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter stk. 1.

Lov om boligforhold § 82. *Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal der betales et beløb på 315 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 132, stk. 2, i lov om leje betales et beløb på 526 kr. Ved indbringelse af sager efter § 19, stk. 3, i lov om leje betales et beløb på 4.016 kr. Beløbene i 3.-5. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100.*
Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 6.024 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100.
Stk. 3. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at denne må fremsætte sine ytringer i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

Lov om boligforhold § 86. *Huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 82, stk. 3, eller § 83, stk. 4, hvor fristen for svar efter de nævnte regler er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 85, stk. 2. I sager efter §§ 153 og 154 i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.*
Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den gunstigste måde for modparten og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.
Stk. 3. Huslejenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede.
Stk. 4. Nævnets afgørelse protokolleres. Er en beslutning ikke enstemmig, indføres tillige oplysning om stemmeafgivningen.
Stk. 5. Nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter § 154, stk. 1, i lov om leje skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 88 og 89 og udlejerens meddelelsespligt efter § 194 i lov om leje. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 154, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør.
Stk. 6. Angår huslejenævnets afgørelse et fremlejeforhold, og pålægger afgørelsen lejeren, som har foretaget fremleje, en eller flere forpligtelser, skal parterne ligeledes gøres bekendt med, at manglende overholdelse af en endelig huslejenævnsafgørelse kan medføre opsigelse af lejerens lejeforhold, jf. § 171, stk. 1, nr. 5, i lov om leje, og at såfremt afgørelsen ikke inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet, skal lejeren i fremlejeforholdet meddele huslejenævnet herom, jf. stk. 7.
Stk. 7. Lejeren i et fremlejeforhold har en forpligtelse til at meddele huslejenævnet, hvis den lejer, som er udlejer i fremlejeforholdet, ikke overholder en eller flere forpligtelser, som denne er blevet pålagt i en endelig huslejenævnsafgørelse.
Stk. 8. Får huslejenævnet meddelelse efter stk. 7, skal huslejenævnet fra lejeren, som har foretaget fremleje, bede om dokumentation for, at afgørelsen eller dommen er efterlevet inden den fastsatte frist. Har lejeren, som har foretaget fremleje, ikke inden 7 dage efter modtagelsen af huslejenævnets anmodning fremlagt fornøden dokumentation for huslejenævnet, skal huslejenævnet meddele udlejeren i det lejeforhold, hvor lejeren, som har foretaget fremleje, er lejer, at den pågældende afgørelse eller dom ikke er efterlevet.
Stk. 9. Har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring, meddeles det tillige parterne, at indbringelse af afgørelsen efter §§ 88 eller 89 har opsættende virkning.

Huslejenævnets bemærkninger
Omtvistet er udlejers tilbagehold af indbetalt depositum på 16.200 kr.

Nævnet har noteret, at lejeforholdet udgør et fremlejeforhold med henvisning til, at udlejer ikke fremgår som tinglyst ejer af ejendommen, hvori værelseslejemålet er beliggende. Nævnet har ikke kendskab til, hvorvidt udlejer har lejet hele ejendommen, herunder i øvrigt aftaleforholdet mellem udlejer og ejendommens tinglyste ejer. Nævnet kan efter opslag i tingbogen og virk.dk konstatere, at ejendommens tinglyste ejer er reel ejer af og tidligere direktør i udlejerselskabet. På baggrund af de oplysninger, som er forelagt nævnet, finder nævnet ikke - på trods af personsammenfaldet mellem udlejers daværende direktør, udlejers reelle ejer og ejendommens tinglyste ejer – anledning

til at betvivle, at udlejer i lejeforholdet er udlejerselskabet i henhold til lejekontrakten. Nævnet bemærker hertil, at rette udlejer i lejeforholdet ikke er omtvistet.

Udlejer er ikke vendt retur i sagen, hvorfor der ikke foreligger oplysninger om baggrunden for udlejers tilbagehold af indbetalt depositum på 16.200 kr. Nævnet har herefter lagt lejers oplysninger til grund for nævnets vurdering af sagen jf. lov om boligforhold § 86, stk. 2, hvorefter *nævnet (kan) fortolke tavsheden på den gunstigste måde for modparten og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.* Da udlejer ikke har gjort (berettigede) krav gældende mod lejer - hverken krav på istandsættelse eller krav i øvrigt med tilknytning til lejeforholdet – i anledning af lejers fraflytning af lejemålet, har udlejer følgende ikke haft grundlag for tilbagehold af depositum (således foretage hel eller delvis modregning).

Nævnet bemærker, at nævnets kompetence til at afgøre indbragt sag vedrørende omtvistet tilbagehold af depositum efter ikrafttrædelsen af den nye lejelov er afledt af lejelovens § 190, uanset at der ikke foreligger tvist om istandsættelse. Nævnet henviser til karnovnote til § 190, hvorefter "*bestemmelsen medfører, at huslejenævnet kan træffe afgørelse om tvister vedrørende lejers fraflytning, herunder lejers pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning*". I tidligere lejelovs § 106, stk. 1, nr. 4, fremgik den citerede kompetence af bestemmelsens 2. pkt. Der er med den nye bestemmelse i § 190, ikke tilsigtet nogle indholdsmæssige ændringer.

Udlejer skal herefter tilbagebetale indbetalt depositum på 16.200 kr. i sin helhed til lejer senest 1. februar 2024.

Foruden ovenstående beslutter nævnet i overensstemmelse lov om boligforhold § 82, stk. 2, at pålægge udlejer betaling af tillægsgebyr på 6.597 kr. (på indbringelsestidspunktet 2023-niveau) til huslejenævnet med henvisning til, at lejer har fået fuldt medhold i det påklagede.

Klagevejledning mv.
Huslejenævnets afgørelse kan senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, indbringes for boligretten, jf. § 88 i lov om boligforhold. Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby. Nævnet kan ikke yde bistand hertil, og henvendelse til nævnet om sagen medfører ikke afbrydelse af den nævnte frist på 4 uger. Nævnet er ikke part i en eventuel boligretssag, men kopi af stævning bedes venligst fremsendt til nævnet i tilfælde af sagens indbringelse for boligretten.

Huslejenævnets afgørelse vedrørende tillægsgebyr kan senest 4 uger efter, at den er meddelt, særskilt indbringes for boligretten af udlejer, jf. § 88 i lov om boligforhold. Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby.

Nævnet skal gøre parterne bekendt med udlejers meddelelsespligt efter lejelovens § 194, jf. lov om boligforholds § 86, stk. 5, 4. pkt. Udlejer skal iagttage meddelelsespligten i lejelovens § 194, når der træffes afgørelse om boliglejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. Findes der ikke beboerrepræsentation i ejendommen, skal meddelelsen gives til samtlige lejere. Gældende regler om

behandling af personoplysninger skal overholdes. Nævnet henviser til lejelovens § 194 i sin helhed, som er vedlagt denne afgørelse.

Da nævnets afgørelse angår et fremlejeforhold, og da afgørelsen pålægger lejeren, som har foretaget fremleje (således udlejer i nærværende sag), forpligtelse til at tilbagebetale restdepositum, skal nævnet endvidere med henvisning til lov om boligforhold § 86, stk. 6, gøre parterne bekendt med, *at manglende overholdelse af en endelig huslejenævnsafgørelse kan medføre opsigelse af lejerens* (udlejer i nærværende sag) *lejeforhold, jf. § 171, stk. 1, nr. 5, i lov om leje.* Nævnet skal hertil gøre parterne bekendt med, at *såfremt afgørelsen ikke inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet, skal lejeren i fremlejeforholdet meddele huslejenævnet herom.* Lejers forpligtelse til at give huslejenævnet meddelelse, hvis udlejer i fremlejeforholdet, ikke overholder en eller flere forpligtelser, som udlejer er blevet pålagt i en endelig huslejenævnsafgørelse, fremgår af lov om boligforhold § 86, stk. 7. Bestemmelsen er i sin helhed gengivet under lovgrundlag i denne afgørelse.

Med venlig hilsen

Karen Riis Kjølbye

Karen Riis Kjølbye
Nævnsformand

BILAG

Uddrag af L2022-03-22 nr. 341 Lejeloven
§ 194
Udlejeren skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

Stk. 2.
Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.

Stk. 3.
Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4.
Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Huslejenævnet
Gentofte Kommune

Sendt til:
Lejer, [redacted]
Lejers repræsentant, DIGURA ApS (ref. 3865653368)
Udlejer, Nordland Estate ApS

25. oktober 2024
Sagsnr. EMN-2023-02931

Vedr.: Værelseslejemål på Helleruplund Allé 16, 2900 Hellerup
Tidligere lejer af et værelse i ovennævnte ejendom, [redacted] v/ DIGURA ApS, har ved mail af 25. april 2023 anmodet huslejenævnet om at tage stilling til udlejers, Nordland Estate ApS', tilbageholdelse af depositum i anledning af lejers flytning fra lejemålet.

Afgørelse
Huslejenævnet beslutter at pålægge udlejer at tilbagebetale det fulde depositum på 15.900,00 kr. til lejer senest den 1. december 2024.

Nævnet beslutter samtidigt at pålægge udlejer at betale et tillægsgebyr på 6.597 kr. (2023-niveau) til nævnet, idet lejer har fået fuldt medhold i sin klage ved nævnet. Gebyret vil blive opkrævet særskilt, når fristen for sagens indbringelse for boligretten er udløbet.

Sagsfremstilling
Lejemålet er beliggende i bygning 1 på grundareal matrikel nr. 14gm, Gentofte. Bygning 1 (et fritliggende enfamiliehus) er i Bygnings- og Boligregistret ('BBR') registreret opført i 1975. Der er for bygningen registreret en helårsbolig med køkken med et samlet boligareal på 224 m2. I helårsboligen fremgår der registreret 8 værelser, 2 toiletter, 2 badeværelser og et køkken. Foruden bygning 1 er der registreret en garage (bygning 2) og et udhus (bygning 3) på grundarealet.

Ifølge den til nævnet fremsendte lejekontrakt er udlejer ifølge kontraktens § 1 et anpartsselskab. Udlejer er ikke tinglyst ejer af den ejendom, hvori det omtvistede lejemål er beliggende.

Lejeforholdet er ifølge lejekontrakten begyndt den 1. juli 2022. Lejekontraktens § 1 angiver, at lejemålet er et enkeltværelse med et areal på 13 m2. Lejekontraktens § 4 angiver, at lejer ved lejeforholdets begyndelse har indbetalt et depositum på 15.900,00 kr. svarende til 3 måneders lejebetaling. Det fremgår af lejekontraktens § 7, at lejemålets stand er konstateret ved et indflytningssyn. Den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse påhviler i henhold til lejekontraktens § 8, lejer. I henhold til lejekontraktens § 11, stk. 7, er der aftalt en såkaldt "udvidet vedligeholdelse".

Lejer fraflytter efter det oplyste lejemålet den 31. december 2022.

Lejer indbringer den 25. april 2023 en klage over udlejers manglende tilbagebetaling af depositum for huslejenævnet, idet lejer samtidigt oplyser, at udlejer ikke har fremsendt istandsættelseskrav til lejer.

Udlejer er hørt over klagens indbringelse for huslejenævnet ved breve henholdsvis af 27. april 2023, 12. maj 2023, 30. maj 2023 og 7. juni 2023. Udlejer er oplyst om indholdet af bestemmelsen i § 86, stk. 2 i lov om boligforhold, hvorefter nævnet i tilfælde, hvor fristen for svar er udløbet, uden at svar er afgivet, kan tolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.

Udlejer har valgt ikke at afgive høringssvar til sagen.

Lovgrundlag
Huslejenævnet har behandlet den indbragte klage i medfør af følgende lovbestemmelser:

Lejelovens § 1. *Loven gælder for leje, herunder fremleje, af hus eller rum, uanset om lejeren er en person eller en virksom mv. (juridisk person). [...]*

Lejelovens § 190. *Huslejenævnet træffer afgørelser i tvister om reglerne i §§ 187-189.*

Lejelovens § 187. *Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningsdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, og mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejeren overtog det lejede.*
Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflytningsdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejeren uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svigagtigt.
Stk. 3. Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.
Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, såfremt lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.
Stk. 5. Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter stk. 1.

Lov om boligforhold § 82. *[...]*
Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 6.024 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100. [...]

Lov om boligforhold § 86. *Huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 82, stk. 3, eller § 83, stk. 4, hvor fristen for svar efter de nævnte regler er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 85, stk. 2. I sager efter §§ 153 og 154 i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.*
Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den gunstigste måde for modparten og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.
(...)
Stk. 6. Angår huslejenævnets afgørelse et fremlejeforhold, og pålægger afgørelsen lejeren, som har foretaget fremleje, en eller flere forpligtelser, skal parterne ligeledes gøres bekendt med, at manglende overholdelse af en endelig huslejenævnsafgørelse kan medføre opsigelse af lejerens lejeforhold, jf. § 171, stk. 1, nr. 5, i lov om leje, og at såfremt afgørelsen ikke inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet, skal lejeren i fremlejeforholdet meddele huslejenævnet herom, jf. stk. 7.
Stk. 7. Lejeren i et fremlejeforhold har en forpligtelse til at meddele huslejenævnet, hvis den lejer, som er udlejer i fremlejeforholdet, ikke overholder en eller flere forpligtelser, som denne er blevet pålagt i en endelig huslejenævnsafgørelse.
Stk. 8. Får huslejenævnet meddelelse efter stk. 7, skal huslejenævnet fra lejeren, som har foretaget fremleje, bede om dokumentation for, at afgørelsen eller dommen er efterlevet inden den fastsatte frist. Har lejeren, som har foretaget fremleje, ikke inden 7 dage efter modtagelsen af huslejenævnets anmodning fremlagt fornøden dokumentation for huslejenævnet, skal huslejenævnet meddele udlejeren i det lejeforhold, hvor lejeren, som har foretaget fremleje, er lejer, at den pågældende afgørelse eller dom ikke er efterlevet.
(...)

Huslejenævnets bemærkninger
Huslejenævnet er anmodet om at tage stilling til udlejers manglende tilbagebetaling af depositum på 15.900,00 kr. til lejer i forbindelse med lejeforholdets ophør.

Udlejer er ikke tinglyst ejer af ejendommen, hvori værelseslejemålet er beliggende, hvorfor lejeforholdet juridisk har karakter af et fremlejeforhold. Nævnet har ikke kendskab til aftaleforholdet mellem udlejer og ejendommens tinglyste ejer, men kan på baggrund af opslag i Tingbogen og Det Centrale Virksomhedsregister konstatere, at ejendommens tinglyste ejer er reel ejer af og tidligere direktør i udlejerselskabet. Som sagen er forelagt for nævnet, og med den bevisførelse der kan finde sted for nævnet, må nævnet dog, trods personsammenfaldet, lægge til grund, at udlejer i det omtvistede lejeforhold er anpartsselskabet, som er angivet i lejekontraktens § 1.

Istandsættelseskrav i anledning af lejers fraflytning skal gøres gældende af udlejer under iagttagelse af reklamationsreglerne i lejelovens § 187, stk. 2. Det gælder både istandsættelseskrav omfattet af lejers vedligeholdelsesforpligtelse samt istandsættelseskrav, der begrundes i lejers misligholdelse.

Udlejer har ikke afgivet høringssvar til sagen, trods adskillige erindringsskrivelser, hvorfor der for nævnet ikke foreligger oplysninger om baggrunden for udlejers tilbageholdelse af depositum.

Nævnet beslutter med henvisning til bestemmelsen i lov om boligforholds § 86, stk. 2, at lægge lejers forklaringer til grund for afgørelsen.

Nævnet lægger således til grund, at udlejer ikke har gjort istandsættelseskrav eller øvrige krav med tilknytning til lejeforholdet gældende mod lejer ved lejers fraflytning fra lejemålet, og udlejer således heller ikke har reklameret over forhold inden for den lovfastsatte reklamationsfrist.

Som konsekvens heraf beslutter nævnet at pålægge udlejer senest den 1. december 2024 at tilbagebetale det fulde depositum på 15.900,00 kr. til lejer, idet udlejer ikke har haft grundlag for at tilbageholde depositum.

Med denne beslutning har lejer fået fuldt medhold i det påklagede. Udlejer skal ifølge loven betale et tillægsgebyr på 6.597,00 kr. (jf. Vejl. 2022-09-09 nr. 9984 om regulering af satser i lejeloven mv. for 2023) til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet, jf. lov om boligforhold § 82, stk. 2. Med henvisning hertil beslutter nævnet tillige at pålægge udlejer at betale et tillægsgebyr på 6.597,00 kr. til nævnet.

Klagevejledning mv.
Huslejenævnets afgørelse kan senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, indbringes for boligretten, jf. § 88 i lov om boligforhold. Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby. Nævnet kan ikke yde bistand hertil, og henvendelse til nævnet om sagen medfører ikke afbrydelse af den nævnte frist på 4 uger. Nævnet er ikke part i en eventuel boligretssag, men kopi af stævning bedes venligst fremsendt til nævnet i tilfælde af sagens indbringelse for boligretten.

Huslejenævnets afgørelse vedrørende tillægsgebyr kan senest 4 uger efter, at den er meddelt, særskilt indbringes for boligretten af udlejer, jf. § 88 i lov om boligforhold. Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby.

Huslejenævnets afgørelse angår et fremlejeforhold, og afgørelsen pålægger lejeren, som har foretaget fremleje en forpligtelse – nemlig tilbagebetaling af depositum – hvorfor nævnet skal gøre parterne bekendt med, at manglende overholdelse af en endelig huslejenævnsafgørelse kan medføre opsigelse af lejerens lejeforhold, jf. lov om boligforholds § 86, stk. 6, jf. lejelovens 171, stk. 1, nr. 5, og såfremt afgørelsen ikke inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet, skal lejeren i fremlejeforholdet meddele huslejenævnet herom, jf. lov om boligforholds § 86, stk. 7. Bestemmelsen er i sin helhed gengivet under lovgrundlag i denne afgørelse.

Med venlig hilsen

Karen Riis Kjølbye

Karen Riis Kjølbye
Nævnsformand

Huslejenævnet
Gentofte Kommune

Sendt til:
Lejer, [redacted]
Lejers repræsentant, DIGURA ApS (ref. 3865653368)
Udlejer, Nordland Estate ApS

19. december 2024
Sagsnr. EMN-2023-02997

Vedr.: Værelseslejemål på Helleruplund Allé 16, 2900 Hellerup
Tidligere lejer af et værelse i ovennævnte ejendom, [redacted] v/ DIGURA ApS, har ved mail af 25. april 2023 anmodet huslejenævnet om at afgøre, om udlejer, Nordland Estate ApS, har opkrævet højere leje end tilladt efter reglerne i lejelovgivningen.

Afgørelse
Huslejenævnet beslutter med virkning fra lejeforholdets begyndelse den 1. juli 2022 at regulere og skønsmæssigt nedsætte den aftalte leje 63.600,00 kr. årligt til 18.000,00 kr. årligt.

Nævnet beslutter samtidigt at pålægge udlejer at tilbagebetale samtlige rengøringsudgifts-opkrævninger til lejer.

Den opkrævede leje skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse og skal sammen med rengøringsudgiftsopkrævninger tilbagebetales til lejer senest den 1. februar 2025. Lejers tilbagebetalingskrav forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2 i lov om renter ved forsinket betaling mv.

Sagsfremstilling
Lejemålet er beliggende i bygning 1 på grundareal matrikel nr. 14gm, Gentofte. Bygning 1 (et fritliggende enfamiliehus) er i Bygnings- og Boligregistret ('BBR') registreret opført i 1975. Der er for bygningen registreret en helårsbolig med køkken med et samlet boligareal på 224 m^2. I helårsboligen fremgår der registreret 8 værelser, 2 toiletter, 2 badeværelser og et køkken. Foruden bygning 1 er der registreret en garage (bygning 2) og et udhus (bygning 3) på grundarealet.

Ifølge den til nævnet fremsendte lejekontrakt er udlejer et anpartsselskab. Udlejer er ikke tinglyst ejer af den ejendom, hvori det omtvistede lejemål er beliggende.

Lejeforholdet er ifølge lejekontrakten begyndt den 1. juli 2022. Lejekontraktens § 1 angiver, at lejemålet er et enkeltværelse med et areal på 13 m^2. Lejekontraktens § 3 angiver, at lejen udgør 63.600,00 kr. årligt eller 5.300,00 kr. månedligt. Lejekontraktens § 11, stk. 8, angiver, at lejer foruden lejen skal betale 25,00 kr. til en 'fælleskasse' til brug for indkøb af rengøringsmidler mv. Den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse påhviler ifølge lejekontraktens § 8, lejer; i henhold til lejekontraktens § 11, stk. 7, er der, foruden rengøring af fællesarealer, aftalt en såkaldt "udvidet vedligeholdelse". Lejekontraktens § 11, stk. 3, angiver, at lejen reguleres hvert år den 1. januar med stigningen i nettoprisindekset, dog minimum 2 procent.

Lejer fraflytter efter det oplyste lejemålet den 31. december 2022.

Lejer indbringer den 25. april 2023 en klage over den aftalte leje, som svarer til 4.892,31 kr. pr. m^2, og som ifølge lejer væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand. Lejer bemærker, at lejekontraktens § 11 indeholder en ulovlig huslejereguleringsklausul og ulovligt krav om indbetaling af 25,00 kr. til rengøringsartikler.

Udlejer er hørt over klagens indbringelse for huslejenævnet ved breve henholdsvis af 1. maj 2023, 25. maj 2023, 9. juni 2023 og 19. juni 2023. Udlejer er oplyst om indholdet af bestemmelsen i § 86, stk. 2 i lov om boligforhold, hvorefter nævnet i tilfælde, hvor fristen for svar er udløbet, uden at svar er afgivet, kan tolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.

Udlejer har valgt ikke at afgive høringssvar til sagen.

Nævnet har varslet besigtigelse af lejemålet henholdsvis den 23. oktober og 20. november 2024. Udlejer, der skal skaffe adgang til lejemålet, har ikke meldt forfald til de varslede besigtigelser; udlejer har derimod begge gange sendt en repræsentant, der på fortovet foran huset har meddelt nævnet, at der den konkrete dag ikke kunne gives adgang til lejemålet/huset.

På denne baggrund meddeler nævnet den 20. november 2024 parterne, at nævnet en sidste gang varsler besigtigelse af lejemålet, der vil finde sted den 17. december 2024. Nævnet meddeler samtidigt sagens parter, at nævnet ***agter*** at fastsætte lejen med afsæt i nævnets viden om den gennemsnitlige omkostningsbestemte budgetleje i området, hvilket vil sige, at nævnet med virkning fra lejeforholdets begyndelse vil nedsætte lejen fra 5.300,00 kr. månedligt til 1.500,00 kr. månedligt, såfremt besigtigelsen den 17. december 2024 ikke kan gennemføres, fordi udlejer ikke giver nævnet adgang til lejemålet.

Den varslede besigtigelse af lejemålet den 17. december 2024 gennemførtes ikke på grund af udlejers forhold.

Lovgrundlag
Huslejenævnet har behandlet den indbragte tvist i medfør af følgende lovbestemmelser:

Lejelovens § 1. Loven gælder for leje, herunder fremleje, af hus eller rum, uanset om lejeren er en *person eller en virksom mv. (juridisk person). [...]*

Lejelovens § 38. *På lejerens begæring skal huslejenævnet, medmindre nævnet har truffet afgørelse efter § 37, stk. 1, afgøre, om udlejeren har krævet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel. (...)*

Lejelovens § 4.
Ved regulerede kommuner forstås kommuner, hvor de hidtidige regler om huslejeregulering i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019 med senere ændringer, fandt anvendelse. Ved regulerede kommuner forstås endvidere kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet, at kommunen skal være reguleret, jf. stk. 2. (...)

Lejelovens § 6. *§ 9, kapitel 3, §§ 62, 105-107, 109 og 113, § 115, stk. 2, §§ 119-123, § 127, stk. 3, og § 135 gælder alene for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, jf. dog stk. 2-4 og § 7, stk. 3. §§ 42-45, 49-51 og 53 gælder ikke for lejeforhold i ejendomme omfattet af 1. pkt. (...)*

Lejelovens § 7. *§ 32 gælder alene for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, som den 1. januar 1995 omfattede seks eller færre beboelseslejligheder. I ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, og som ejes af andelsboligforeninger, gælder § 32, såfremt der i ejendommen er seks eller færre beboelseslejligheder, der er udlejet af andelsboligforeningen. (...)*

Lejelovens § 32. *Reglerne i kapitel 4 og 5 finder anvendelse for ejendomme omfattet af § 7. Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af § 6, stk. 1, og hvor lejen er reguleret efter § 23. Ved afgørelse efter 2. pkt. skal der for lejeforhold i ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse, ske sammenligning med lejen for lejeforhold i tilsvarende ejendomme. Såfremt der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 23, eller såfremt lejens størrelse for sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk, kan huslejenævnet i henhold til § 83 i lov om boligforhold indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 23. 2.-4. pkt. gælder dog ikke for lejeforhold omfattet af § 54, stk. 1.*

Lejelovens § 40. *Har udlejeren opkrævet højere leje, depositum, indskud el.lign. end tilladt, kan lejeren kræve det for meget betalte beløb tilbage, ligesom lejeren vil kunne kræve lejen nedsat med virkning for fremtiden. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav være gjort gældende for huslejenævnet inden 1 år fra fraflytningstidspunktet.*
Stk. 2. Lejeren kan uanset stk. 1 ikke kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje med den begrundelse, at lejen overstiger det lejedes værdi, medmindre krav om nedsættelse af lejen er fremsat for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.
Stk. 3. Tilbagebetalingskrav forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. Hvor særlige forhold begrunder det, kan det bestemmes, at der skal betales en højere eller en lavere rente.

Lov om boligforhold § 86. *Huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 82, stk. 3, eller § 83, stk. 4, hvor fristen for svar efter de nævnte regler er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 85, stk. 2. I sager efter §§ 153 og 154 i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.*
Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den gunstigste måde for modparten og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.
(...)
Stk. 6. Angår huslejenævnets afgørelse et fremlejeforhold, og pålægger afgørelsen lejeren, som har foretaget fremleje, en eller flere forpligtelser, skal parterne ligeledes gøres bekendt med, at manglende overholdelse af en endelig huslejenævnsafgørelse kan medføre opsigelse af lejerens

lejeforhold, jf. § 171, stk. 1, nr. 5, i lov om leje, og at såfremt afgørelsen ikke inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet, skal lejeren i fremlejeforholdet meddele huslejenævnet herom, jf. stk. 7.
Stk. 7. Lejeren i et fremlejeforhold har en forpligtelse til at meddele huslejenævnet, hvis den lejer, som er udlejer i fremlejeforholdet, ikke overholder en eller flere forpligtelser, som denne er blevet pålagt i en endelig huslejenævnsafgørelse.
Stk. 8. Får huslejenævnet meddelelse efter stk. 7, skal huslejenævnet fra lejeren, som har foretaget fremleje, bede om dokumentation for, at afgørelsen eller dommen er efterlevet inden den fastsatte frist. Har lejeren, som har foretaget fremleje, ikke inden 7 dage efter modtagelsen af huslejenævnets anmodning fremlagt fornøden dokumentation for huslejenævnet, skal huslejenævnet meddele udlejeren i det lejeforhold, hvor lejeren, som har foretaget fremleje, er lejer, at den pågældende afgørelse eller dom ikke er efterlevet.
(...)

Huslejenævnets bemærkninger
Huslejenævnet er på lejers begæring anmodet om at tage stilling til den aftalte leje, herunder tillæg til lejen.

Udlejer er ikke tinglyst ejer af ejendommen, hvori værelseslejemålet er beliggende, hvorfor lejeforholdet juridisk har karakter af et fremlejeforhold. Nævnet har ikke kendskab til aftaleforholdet mellem udlejer og ejendommens tinglyste ejer, men kan på baggrund af opslag i Tingbogen og Det Centrale Virksomhedsregister konstatere, at ejendommens tinglyste ejer er reel ejer af og tidligere direktør i udlejerselskabet. Som sagen er forelagt for nævnet, og med den bevisførelse der kan finde sted for nævnet, må nævnet dog, trods personsammenfaldet, lægge til grund, at udlejer i det omtvistede lejeforhold er anpartsselskabet, som er angivet i lejekontraktens § 1.

Foruden at være et fremlejeforhold, har lejeforholdet juridisk karakter af klubværelsesudlejning, hvorved forstås værelsesudlejning, hvor udlejer ikke selv bebor boligen, men hvor lejeren deler køkken og bad med andre lejere.

Det bemærkes, at klubværelsesudlejningen er foretaget uden kommunalbestyrelsens samtykke, jf. lov om boligforhold § 4, stk. 2, hvorefter en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig eller hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, ikke må udlejes som enkeltværelse uden kommunalbestyrelsens samtykke.

Klubværelset er beliggende i et fritliggende enfamilieshus opført i år 1975 og følgelig omfattet af lejelovens § 32 om huslejeregulering for mindre ejendomme, jf. lejelovens § 7, idet Gentofte Kommune er en reguleret kommune, jf. lejelovens § 4. Her gælder, at lejen ikke væsentligt må overstige den leje, der betales for tilsvarende forhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestand omfattet af lejelovens § 6, stk. 1, og hvor lejen er reguleret efter lejelovens § 23 (omkostningsbestemt).

Huslejenævnet afgør selv, hvilke nærmere undersøgelser der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag, jf. lov om boligforhold § 83, stk. 2, 1. pkt. For at kunne tage stilling til den indbragte klage over lejens størrelse, er det nævnets vurdering, at der må gennemføres en besigtigelse af det lejede med henblik på at konstatere det lejedes beskaffenhed, herunder beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestand.

Nævnet har den 20. november 2024 sendt en agterskrivelse til parterne med oplysning om, at nævnet for tredje og sidste gang varsler besigtigelse af lejemålet den 17. december 2024, og at nævnet agter at fastsætte lejen med afsæt i nævnets viden om den gennemsnitlige omkostningsbestemte budgetleje i området, hvilket vil sige, at nævnet med virkning fra lejeforholdets begyndelse ville nedsætte lejen fra 5.300,00 kr. månedligt til 1.500,00 kr. månedligt, såfremt besigtigelsen den 17. december 2024 ikke kan gennemføres, fordi udlejer ikke giver nævnet adgang til lejemålet.

Den varslede besigtigelse af lejemålet den 17. december 2024 kunne ikke gennemføres, fordi udlejer, der ikke havde meldt forfald til besigtigelsen, ikke gav nævnet adgang til lejemålet.

I overensstemmelse med nævnets agterskrivelse af 20. november 2024 beslutter nævnet derfor med virkning fra lejeforholdets begyndelse skønsmæssigt at nedsætte lejen fra 5.300,00 kr. månedligt til 1.500,00 kr. månedligt.

Nævnet har ved lejefastsættelsen navnlig lagt vægt på den gennemsnitlige omkostningsbestemte budgetleje i området, inklusive hensættelser på konto for udvendige vedligeholdelse samt lejemålets størrelse, herunder lejers forholdsmæssige andel af fællesarealer (gang, køkken og bad).

Lejer har fremsat krav om lejenedsættelse for nævnet inden 1 år efter, at lejen første gang er betalt, hvorfor lejenedsættelsen sker med tilbagevirkende kraft fra lejeforholdets begyndelse, jf. i overensstemmelse hermed lejelovens § 40, stk. 1.

Rengøringsudgiftsopkrævning som tillæg til lejen

Lejelovgivningen indeholder for leje af lejligheder til beboelse ufravigelige regler om fastsættelse og regulering af lejen, der ikke åbner adgang til som tillæg til lejebetalingen at lade lejerne dække udlejerens driftsudgifter ved refusion. En adgang for udlejeren til at udskille dele af lejen til særskilt betaling ved refusion kræver derfor lovhjemmel, jf. Højesterets dom trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2009 side 2497ff.

På baggrund af sagens oplysninger lægger nævnet til grund, at udlejers opkrævning af 25,00 kr. månedligt som tillæg til lejen omhandler indkøb af rengøringsartikler mv. Lejeloven indeholder ikke en adgang for udlejer til at udskille sådanne udgifter til særskilt betaling ved refusion, hvorfor opkrævningerne er uhjemlede. Lejer har derfor krav på tilbagebetaling af opkrævningerne.

Lejers tilbagebetalingskrav mod udlejer for uhjemlet refusionsopkrævning er underlagt forældelseslovens almindelige regler. Det betyder, at lejers krav forældes efter 3 år, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1, og forældelsen afbrydes ved indbringelse af klage for huslejenævnet, jf. forældelseslovens § 16, stk. 1. Nævnet pålægger derfor udlejer at tilbagebetale samtlige rengøringsudgiftsopkrævninger siden lejeforholdets begyndelse til lejer.

Klagevejledning mv.
Huslejenævnets afgørelse kan senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, indbringes for boligretten, jf. § 88 i lov om boligforhold. Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby. Nævnet kan ikke yde bistand hertil, og henvendelse til nævnet om sagen medfører ikke afbrydelse af den

nævnte frist på 4 uger. Nævnet er ikke part i en eventuel boligretssag, men kopi af stævning bedes venligst fremsendt til nævnet i tilfælde af sagens indbringelse for boligretten.

Huslejenævnets afgørelse angår et fremlejeforhold, og afgørelsen pålægger lejeren, som har foretaget fremleje en forpligtelse – nemlig tilbagebetaling af depositum – hvorfor nævnet skal gøre parterne bekendt med, at manglende overholdelse af en endelig huslejenævnsafgørelse kan medføre opsigelse af lejerens lejeforhold, jf. lov om boligforholds § 86, stk. 6, jf. lejelovens 171, stk. 1, nr. 5, og såfremt afgørelsen ikke inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet, skal lejeren i fremlejeforholdet meddele huslejenævnet herom, jf. lov om boligforholds § 86, stk. 7. Bestemmelsen er i sin helhed gengivet under lovgrundlag i denne afgørelse.

Med venlig hilsen
Karen Riis Kjølbye

Karen Riis Kjølbye
Nævnsformand

Susanne Jensen

Fra: Lena Berger Frederiksen (LBFR) <lbfr@gentofte.dk>
Sendt: 8. januar 2026 13:52
Til: Susanne Jensen
Emne: SV: SR 56511 tvangsauktion ejendommen Helleruplund ALle 16, Hellerup matr.nr. 14 gm Gentofte - adkomsthaver Charlotte Egsgaard Sørensen

Hej Susanne

Vedr. ejd.nr. 248634 – Helleruplund Alle 16

Til brug for tvangsauktion den 11. februar 2026 kan restancen med fortrinsberettiget ejendomsbidrag opgøres til følgende:

Ejendomsbidrag 2024 7.567,54 kr.
Ejendomsbidrag 2025 7.965,56 kr.
Ejendomsbidrag 2026 8516,56 kr.
Renter for tiden 01.02.24-11.02.26 1.199,33 kr.
Rykkergebyrer 1250,00 kr.
I alt 26.497,99 kr.

For en god ordens skyld gør vi opmærksom på at dele af ovenstående krav er sendt til inddrivelse ved Gældsstyrelsen. Der kan derfor være påløbet yderligere gebyrer mv. Disse kender vi ikke størrelsen på.

Der er indefrosset grundskyld for årene 2018-2023 med i alt 50.486,40 kr.

Du må endelig sige til, hvis vi kan være behjælpelige med yderligere.

Med venlig hilsen

Lena Berger Frederiksen
Kontorelev, Gentofte Kommune
Gentofte Rådhus | Økonomi og Personale | Betaling og Opkrævning
Bernstorffsvej 161 | 2920 Charlottenlund
Dir.: 24 59 23 85 | Afd: 39 98 33 60 | lbfr@gentofte.dk
Afdelings e-mail: opkraevning@gentofte.dk
Sikker mail: Gentofte@gentofte.dk

Gentofte Kommune

Sådan behandler vi dine oplysninger Når Gentofte Kommune behandler personoplysninger om dig, sørger vi for, at oplysningerne behandles i overensstemmelse med Databeskyttelsesforordningens krav.

Gentofte tager ansvar

Fra: Susanne Jensen <sje@skaureipurth.com>
Sendt: 5. januar 2026 12:54
Til: Opkrævning <Opkraev@Gentofte.dk>
Emne: Har spurgt ARES - SR 56511 tvangsauktion ejendommen Helleruplund ALle 16, Hellerup matr.nr. 14 gm Gentofte - adkomsthaver Charlotte Egsgaard Sørensen

Gentofte Kommune
Opkrævningen
Rådhuset
Bernstorffsvej 161
2920 Charlottenlund

Modtager 1576502995813

Charlotte Egsgaard Sørensen

Helleruplund Alle 016

2900 Hellerup

Spørgsmål til bidragsbilletten se bagsiden

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
02/12-2025	19438414	13 00000 033978

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 248634 09 07	157	248634

Ejendommens beliggenhed: Helleruplund Alle 16

Bfe. nummer: 0002004349

Matrikelbetegnelse: GENTOFTE 14gm

Bebygget areal:	BBR-status pr.
298	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		
Skorstensfejerarbejde	431,81	86,36
Renovation:		
240 L Beholder, antal: 1 stk	7629,00	
Afgift for rottebekæmpelse	455,75	
.		
**********BEMÆRK**********		
Indbetalingskort er ikke vedlagt.		
Er din betaling af ejendomsskat m.m.		
ikke tilmeldt betalingsservice, vil vi		
fremsende indbetalingskort 4 - 8 dage		
før nedenstående forfaldsdatoer		

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 8516,56 86,36

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2026	10/02-2026	8516,56	01/02-2026	86,36

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

BILAG

21

Totalkredit

SKAU REIPURTH
Amaliegade 37
1256 Kbh. K

Dato	5. januar 2026
Deres ref.	44-56511
Kunde	Charlotte Egsgaard Sørensen
Ejendomsnr.	1466084
Beliggenhed	Helleruplund Alle 16 2900 Hellerup
Matr.nr.	0014 gm
Ejerlav	Gentofte

Auktionsopgørelse pr. 11. februar 2026

Hermed fremsendes auktionsopgørelse for lån i ovenstående ejendom.

Totalkredits tilgodehavende er følgende:

Lånenummer	Hovedstol i kr.	Restgæld i kr.	Obligations-restgæld i kr.	Skyldige beløb i kr.
146608403	2.750.000,00	1.950.280,21		133.257,94
146608404	2.750.000,00	2.645.386,93	2.611.608,48	143.936,12
I alt	5.500.000,00	4.595.667,14	2.611.608,48	277.194,06

En af debitorerne har adressebeskyttelse og adresseoplysningerne må ikke offentliggøres.

Specifikation af lånene findes på efterfølgende sider.

Når salgsopstilling er udarbejdet, skal kopi fremsendes til Sparekassen Danmark.

Hvis auktionen bliver tilbagekaldt, skal dette meddeles til Sparekassen Danmark

Der beregnes yderligere morarenter på pt. 10,0000 % p.a. af det forfaldne beløb regnet fra forfaldsdagen, hvis det betales efter 11. februar 2026. Hvis der er en ydelse, som forfalder til betaling i indeværende måned, og sidste rettidige indbetalingsdato overskrides, så beregnes der morarente fra den 11. i indeværende måned regnet fra forfaldsdagen til betaling finder sted.

Der henvises iøvrigt til "Tillæg til salgsopstilling", som er vedlagt denne auktionsopgørelse.

Venlig hilsen

Claus Lyngby
Telf. dir.: 82229516
Mail: cl@spard.dk

4420023 2026-01-05-08.17.55 PR 1466084

Totalkredit

Auktionsopgørelse pr. 11. februar 2026 på lånenr. 146608403

Specifikation af skyldige beløb pr. 11. februar 2026

Restgæld pr. 1. januar 2026	kr.		1.950.280,21
Rente (incl. bidrag og KundeKroner) fra 1. januar 2026 - 10. februar 2026	kr.		4.886,54
Terminsydelse	kr.		126.136,45
Heraf pr. 11. marts 2025	kr.	31.549,44	
Heraf pr. 11. juni 2025	kr.	31.539,26	
Heraf pr. 11. september 2025	kr.	31.529,02	
Heraf pr. 11. december 2025	kr.	31.518,73	
Gebyrer	kr.		200,00
Heraf Overdragelse inkasso af 19. maj 2025	kr.	100,00	
Heraf Rykker af 30. juni 2025	kr.	100,00	
Morarente pr. 11. februar 2026	kr.		6.921,49
I alt	kr.		2.088.424,69

Efter auktionen skal følgende betales:

Terminsydelse	kr.	126.136,45
Morarenter pr. 11. februar 2026	kr.	6.921,49
Gebyrer	kr.	200,00
I alt	kr.	133.257,94

138.144,48

Specifikation af lånet

Låntype: Obligationslån

Hovedstol	kr.	2.750.000,00
Restgæld pr. 1. januar 2026	kr.	1.950.280,21

Lånet er udbetalt den 15. april 2015 og udløber den 30. juni 2045.

Specifikation af obligationer

Forening	Serie	Afdeling	Procent	Årgang	Fondskode
Nykredit	01	Ead	2,00	2047	0950416

Specifikation af terminsydelsen

Ydelsen betales kvartalsvist og forfalder 11. marts, 11. juni, 11. september og 11. december.

Ydelse for perioden 1. januar 2026 til 31. marts 2026:

Ydelse (excl. bidrag) 1,1103 % af hovedstol	kr.		30.533,25
Heraf rente 0,5000 % af restgæld	kr.	9.751,40	
- afdrag	kr.	20.781,85	
Bidrag 0,1125 % af restgæld	kr.		2.194,07
KundeKroner	kr.		-1.218,93
I alt	kr.		31.508,39

4420023 2026-01-05-08.17.55 PR 1466084



4420023 2026-01-05-08.17.55 PR 1466084

Totalkredit

Auktionsopgørelse pr. 11. februar 2026 på lånenr. 146608404

Specifikation af skyldige beløb pr. 11. februar 2026

Restgæld pr. 1. januar 2026	kr.		2.645.386,93
Rente (incl. bidrag og KundeKroner) fra 1. januar 2026 - 10. februar 2026	kr.		3.581,99
Terminsydelse	kr.		137.484,31
Heraf pr. 11. marts 2025	kr.	8.660,38	
Heraf pr. 11. juni 2025	kr.	42.996,67	
Heraf pr. 11. september 2025	kr.	42.941,33	
Heraf pr. 11. december 2025	kr.	42.885,93	
Gebyrer	kr.		200,00
Heraf Rykker af 30. september 2025	kr.	100,00	
Heraf Rykker af 30. december 2025	kr.	100,00	
Morarente pr. 11. februar 2026	kr.		6.251,81
I alt	kr.		2.792.905,04

Efter auktionen skal følgende betales:

Terminsydelse	kr.	137.484,31
Morarenter pr. 11. februar 2026	kr.	6.251,81
Gebyrer	kr.	200,00
I alt	kr.	143.936,12

147518,11

Specifikation af lånet

Låntype: Tilpasningslån

Hovedstol	kr.	2.750.000,00
Restgæld pr. 1. januar 2026	kr.	2.645.386,93
Obligationsrestgæld pr. 1. januar 2026	kr.	2.611.608,48

Lånet er udbetalt den 14. april 2015 og udløber den 31. december 2043.

Specifikation af obligationer

Forening	Serie	Afdeling	Procent	Årgang	Fondskode
Nykredit	13	Hjd	2,00	2026	0950793
Nykredit	13	Hjd	1,00	2027	0951129
Nykredit	13	Hjd	1,00	2028	0951536
Nykredit	13	Hjd	1,00	2029	0951935

Specifikation af terminsydelsen

Ydelsen betales kvartalsvist og forfalder 11. marts, 11. juni, 11. september og 11. december.

Ydelse for perioden 1. januar 2026 til 31. marts 2026:

Ydelse (excl. bidrag) 1,4046 % af hovedstol	kr.		38.626,92
Heraf rente 0,1383 % af restgæld	kr.	3.659,37	
- afdrag	kr.	34.967,55	
Bidrag 0,2214 % af restgæld	kr.		5.856,89
I alt	kr.		42.830,44

4420023 2026-01-05-08.17.55 PR 1466084

Totalkredit

Ydelse for perioden 1. januar 2026 til 31. marts 2026:

KundeKroner	kr.	-1.653,37
I alt	kr.	42.830,44

Bemærkninger
For tilpasningslån skal eventuel indfrielse foretages på baggrund af obligationsrestgælden.

4420023 2026-01-05-08.17.55 PR 1466084

Totalkredit

Tillæg til salgsopstillingen vedrørende lån i Totalkredit A/S

Totalkredits lån forfalder ved ejerskifte. En auktionskøber kan ikke påregne gældsovertagelse af lånene.

Ansøgning om gældsovertagelse skal ske gennem et af vores samarbejdende pengeinstitutter. På totalkredit.dk er der en oversigt over de pågældende pengeinstitutter.

Auktionskøber opfordres til hurtigst muligt efter tvangsauktionen at tage stilling til, om lånene skal indfries eller der søges om gældsovertagelse.

Hvis formålet er erhvervsmæssig udlejning
Hvis ejendommen købes på tvangsauktionen med erhvervsmæssig udlejning som formål, vil gældsovertagelse normalt blive afslået, når auktionskøber har andre udlejede ejendomm.

Hvis formålet er videresalg
Hvis ejendommen købes med henblik på videresalg, er gældovertagelse ikke en mulighed.

Hvis auktionskøber er et selskab
Totalkredit yder kun i ganske få situationer gældsovertagelse til selskaber, og i de tilfælde, vil der være krav om supplerende personlig hæftelse fra selskabets ejer.

Indfrielse af lånene
Hvis der ikke bevilges gældsovertagelse, vil lånene blive krævet indfriet efter tvangsauktionen.

Indfrielse skal ske i overensstemmelse med de vilkår og opsigelsesbestemmelser, der gælder for de enkelte låntyper. For kontantlån, tilpasningslån og indekslån skal eventuel indfrielse foretages på baggrund af obligationsrestgælden. Der kan være særlige indfrielsesvilkår for lånene, herunder en særlig indfrielseskurs.

Frem til indfrielsen skal auktionskøber betale ydelse på lånene i overensstemmelse med lånenes vilkår.

Betaling af eventuelle morarenter
Uanset tvangsauktionsvilkårenes punkt 6 A.a. skal auktionskøber betale morarenter, der måtte påløbe ved at restancer mv. betales senere end datoen for første auktion.

Ret til ændring af bidragssatser
Totalkredit A/S forbeholder sig ret til at foretage ændring af bidragssatser på de lån, som overtages af en auktionskøber.

Udstedelse af auktionsskøde
Totalkredit A/S forbeholder sig ret til ikke at ville udstede samtykkeerklæring til udstedelse af auktionsskøde, før restancer er betalt, og Totalkredits lån enten er indfriet, eller gældsovertagelse er bevilget.

4420023 2026-01-05-08.17.55 PR 1466084

Totalkredit

Bekæmpelse af Hvidvask og terrorfinansiering

Auktionskøber skal i henhold til Lovgivningen omkring Hvidvask og Terrorfinansiering legitimere sig over for Totalkredit A/S.

Privatpersoner skal udlevere farvekopi af sundhedskort samt farvekopi af pas eller kørekort.

Selskaber skal udlevere tegningsdokumentation i form af udskrift fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, kopi af selskabets ejerbog samt legitimation for selskabets reelle ejere (privatpersoner) og tegningsberettigede personer.

4420023 2026-01-05-08.17.55 PR 1466084

BILAG
22

Susanne Jensen

Fra: Lena Berger Frederiksen (LBFR) <lbfr@gentofte.dk>
Sendt: 9. januar 2026 09:38
Til: Susanne Jensen
Emne: SV: SR 56511 tvangsauktion ejendommen Helleruplund ALle 16, Hellerup matr.nr. 14 gm Gentofte - adkomsthaver Charlotte Egsgaard Sørensen
Vedhæftede filer: Ejd 248634 - rottebekæmpelse - kommunal selvhjælpshandling inkl. rykkergebyrer.pdf

Kære Susanne

I forbindelse med din forespørgsel på øvrige fortrinsberettigede afgifter i Gentofte Kommune, hvor hvilke der er restancer, fremsender jeg hermed krav.

Det vedrører kommunal selvhjælpshandling i forbindelse med rottebekæmpelse på ejendommen.

Faktura 01749747 Kr. 18.018,75
Rykkergebyrer kr. 500,00
I alt Kr. 18.518,75

Du må endelig sige til, hvis du har behov for yderligere.

Med venlig hilsen

Lena Berger Frederiksen
Kontorelev, Gentofte Kommune
Gentofte Rådhus | Økonomi og Personale | Betaling og Opkrævning
Bernstorffsvej 161 | 2920 Charlottenlund
Dir.: 24 59 23 85 | Afd: 39 98 33 60 | lbfr@gentofte.dk
Afdelings e-mail: opkraevning@gentofte.dk
Sikker mail: Gentofte@gentofte.dk

Gentofte Kommune

Sådan behandler vi dine oplysninger Når Gentofte Kommune behandler personoplysninger om dig, sørger vi for, at oplysningerne behandles i overensstemmelse med Databeskyttelsesforordningens krav.

Gentofte tager ansvar

Fra: Lena Berger Frederiksen (LBFR)
Sendt: 9. januar 2026 09:16
Til: 'Susanne Jensen' <sje@skaureipurth.com>
Emne: SV: SR 56511 tvangsauktion ejendommen Helleruplund ALle 16, Hellerup matr.nr. 14 gm Gentofte - adkomsthaver Charlotte Egsgaard Sørensen

Kære Susanne

Det kan du tro, den kommer her.

Telefon 39982606
Telefax
SWIFT
IBAN
CVR/SE 19438414
Bankkonto

GENTOFTE KOMMUNE

Charlotte Egsgaard Sørensen
Helleruplund Alle 16
2900 Hellerup

Opkrævning

Dato 09-01-2026
CPR/CVR 0805722312
Side 1 af 1
Skrivelse 00012948

Forfaldsdato	Sidste rettidig indbetalings dato	Faktura	Tekst	Beløb
02-06-2023	03-07-2023	01749747	Teknik og Miljø (aft)	18.018,75
			Teknik og Miljø (aft), Rykker	500,00

Betalings-id

+71<700000028484429+83694807

Beløb til betaling 18.518,75

Med venlig hilsen

Opkrævningen

Du kan bede os kontakte dig på www.gentofte.dk via vores Kontaktformular

eller du kan ringe til os på telefon 39982606 i vores åbningstid.