



Aktieselskabet
Advokaterne Amtmandstøften

27-58785-44

Palle Møller Jørgensen
Jens H. Bech
Jesper Baden Andersen
Nikolaj Bo Jakobsen

Anne Mette Ovesen
Mogens Pahl Christensen
Olav Pedersen, Cand.jur.

Møderet for landsret og højesteret
Aut. bobestyrer

SALGSOPSTILLING

tvangsauktion over ejendommen matr.nr. 42 a Hjørring Bygrunde,
beliggende Jernbanegade 3, 9800 Hjørring



Advokaterne Amtmandstøften

Amtmandstøften 3 • 9800 Hjørring • Telefon 98922911

Sparekassen Danmark reg.nr. 9070 kontonr. 1622290169 • CVR-nr. 20 87 99 04

E-mail: advokaterne@amtmandstøften.dk • www.advotoft.dk • Sikker mail: digital@amtmandstøften.dk



27-58785-44

Anne Mette Ovesen
Mogens Pahl Christensen
Olav Pedersen, Cand.jur.

Møderet for landsret og højesteret
Aut. bobestyrer

INDHOLDSFORTEGNELSE

Salgsopstilling	side	1 - 3
Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger	side	4
Tillæg til salgsopstilling – beskrivelse	side	5 - 6
Tillæg til salgsopstilling - oplysninger	side	7 - 10
Købervejledning til tvangsauktion	side	11 - 13
Ejendomsbidragsbillet for 2025	side	14
Ejendomsvurdering pr. 01.10.2019	side	15
BBR-meddelelser	side	16– 23
Ejendomsdatarapport	side	24 – 79
Kort over vejforsyning	side	80
Oversigt over råstofområder	side	81
Forureningsattester	side	82 – 85
Energimærkningsrapport af 10. april 2013	side	86 – 109
Energimærkningsrapport af 9. august 2023	side	110 – 127
Lejeroversigt	side	128
Lejekontrakt Jernbanegade 3A, 1. th.	side	129 – 137
Lejekontrakt Jernbanegade 3A, 1. tv.	side	138 – 144
Lejekontrakt Jernbanegade 3A, 2. th.	side	145 – 155
Lejekontrakt Jernbanegade 3A, 2. tv.	side	156 – 163
Lejekontrakt Jernbanegade 3D, 1. th.	side	164 – 175
Lejekontrakt Jernbanegade 3D, 1. tv.	side	176 – 183
Lejekontrakt Jernbanegade 3D, 2. th.	side	184 – 195
Lejekontrakt Jernbanegade 3D, 2. tv.	side	196 – 203
Erhvervslejekontrakt Jernbanegade 3B, st.	side	204 – 227



Aktieselskabet

Advokaterne Amtmandstøften

side 2

Tingbogsattest	side	228 – 233
Servitut tinglyst 18.10.1887	side	234 – 235
Servitut tinglyst 10.12.1974	side	236 - 237
Auktionsopgørelse fra Hjørring Kommune vedr. fortrinsberettigede krav	side	238
Auktionsopgørelse fra Gældsstyrelsen vedr. fortrinsberettigede krav	side	239 – 246
Auktionsopgørelse fra Nordværk	side	247
Auktionsopgørelse fra Grundejernes Investeringsfond	side	248 – 254
Auktionsopgørelse fra Gjensidige Forsikring	side	255
Auktionsopgørelse fra DLR Kredit	side	256
Auktionsopgørelse fra Sparekassen Danmark	side	257
Auktionsopgørelse fra Gældsstyrelsen	side	258
Vejledning i brug af salgsopstilling	side	259
Bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)	side	260 - 264

Salgsopstilling

(købsnøgle)

til brug for

tvangsauktion over fast ejendom

Udarbejdet af

Advokatrådet og Dansk ejendomsmæglerforening

J.NR. 27-58785-44	AS AUKT-260/2024
Ejendommens matr.nr.:	42 a Hjørring Bygrunde
beliggende:	Jernbanegade 3, 9800 Hjørring
tilhørende:	Ålykke Ejendomme ApS
boende:	Trelleborggade 2, 3. tv., 2150 Nordhavn
Auktionstidspunkt:	Onsdag den 28. maj 2025 kl. 09.00 Ny auktion onsdag den 25. juni 2025 kl. 09.00.
Auktionssted:	Retten i Hjørring, Retssal J, Sct. Knuds Park 8, 9800 Hjørring
Rekvirent, hæftelses nr.:	Sparekassen Danmark, nr. 2

Ved advokat: Jens H. Bech, Amtmandstøften 3, 9800 Hjørring

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Beboelses- og forretningsejendom.
Ejendomsværdi pr.:	01.10.2019 kr. 4.650.000,00 heraf grundværdi: kr. 951.000,00
Vurdering i h.t. Retsplejelovens § 562:	
Areal ifølge attester:	597 m ² heraf vej: 0 m ²
Forsikringsforhold:	Gjensidige Forsikring, policenr. 6749833
Ejendomsskatter og afgifter for året andrager og omfatter:	Udgør for 2025 i alt kr. 8.003,22, jfr. ejendomsbidragsbillet. Grundskyld/dækningsafgift for 2025 udgør kr. 26.202,00 ifølge telefonisk oplysning fra Skattestyrelsen.
Forslag til særlige vilkår ifølge auktions- vilkårenes pkt 10 og 11.	Budsum på 1. auktion kr. 3.000.000

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

Beboelses- og forretningsejendom, opført i 1890, ombygget i 2003, med et ifølge BBR samlet boligareal på 415 m² og et samlet erhvervsareal på 333 m². Ejendommen indeholder i alt 8 boliglejemål samt 2 erhvervslejemål, der alle er udlejet, bortset fra et erhvervslejemål, nemlig restauranten. Der henvises til vedhæftede beskrivelse af ejendommen, lejeroversigt samt lejekontrakter.

Der henvises i øvrigt til vedhæftede ejendomsdatarapport samt BBR-meddelelse.

Fremvisning af ejendommen onsdag den 18. juni 2025 kl. 13.00.

Lejemål:	Ja, jfr. vedhæftede lejeroversigt samt lejekontrakter.
Byrder og servitutter (Evt. henvisning til vedh. tingbogsattest):	Der henvises til vedhæftede tingbogsattest samt udskrifter af servitutter tinglyst 18.10.1887, dok. om træers forbliven på stedet m.v. samt 10.12.1974, dok. om at der ikke må drives virksomhed med fotoartikler m.v.

Prioritetsoppgørelse**PANT- OG UDLÆGSHAVERE**

I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.

	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	4. Hæftelser der kræves indfriet.
Transport				
Hæftelse nr. 1: Pantebrev til DLR Kredit A/S, Nyropsgade 21, 1780 København V, opr. kr. 4.500.000,00, kontantlån, inkonverterbar serie, rente 2,7600%, kontantrestgæld pr. 01.03.2025 kr. 3.220.304,37, kvartårlige ydelser, særlige indfrielsesvilkår, forfalder til indfrielse og kan alene forblive indestående hvis DLR Kredit kan bevilge gældssovertagelse til auktionskøber, opgjort til E-mail: jurmail@dlr.dk	3.326.181,96	0,00	0,00	3.326.181,96
i alt ved budsum kr.	3.326.181,96	0,00	0,00	3.326.181,96
Hæftelse nr. 2: Ejerpantebrev med tinglyst underpant til Sparekassen Danmark, Østergade 16, 9760 Vrå, opr. kr. 2.150.000,00, rente 20%, opgjort til E-mail: ks@spard.dk	2.150.000,00	0,00	0,00	2.150.000,00
i alt ved budsum kr.	5.476.181,96	0,00	0,00	5.476.181,96
Hæftelse nr. 3: Ejerpantebrev med tinglyst underpant til Sparekassen Danmark, Østergade 16, 9760 Vrå, opr. kr. 1.400.000,00, opgjort til E-mail: ks@spard.dk	1.400.000,00	0,00	0,00	1.400.000,00
i alt ved budsum kr.	6.876.181,96	0,00	0,00	6.876.181,96
Hæftelse nr.:				
i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:				
i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:				
i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:				

Afslutningsside PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.	1. Fordring opgjort pr. auktionsdagen	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	4. Hæftelser der kræves indfriet.
Transport	6.876.181,96	0,00	0,00	6.876.181,96
Hæftelse nr. 4: Udlæg e.b.a. Gældsstyrelsen, Teglgårdsparken 99, 5500 Middelfart, opr. kr. 461.238,00, tinglyst 17.10.2022, opgjort til E-mail: maria.le@gaeldst.dk	461.238,00	0,00	0,00	461.238,00
i alt ved budsum	7.337.419,96	0,00	0,00	7.337.419,96
A. Total kr.	7.337.419,96	0,00	0,00	7.337.419,96

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbuddet, jfr. vilkårenes pkt. 6B: 300.894,65

Heraf kontant at betale inden 4 uger: 149.080,99

Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet): 151.813,66

om art og afvikling oplyses: Deposita kr. 120.834,00 samt krav fra GI, Grundejernes Investeringsfond, kr. 30.979,66.

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer og gebyrer m.v.)	kr.	69.862,50	4. andre offentlige bidrag	kr.	9.623,16
b. rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.875,00	5. vandafgifter	kr.	0,00
			6. brandforsikringsbidrag	kr.	13.031,79
De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auktionsbud, jfr. nedenfor.			7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivningen (Grundejernes Investerings.)	kr.	30.979,66
c. restancer vedrørende:			8. andet, jfr. specifikation Deposita	kr.	120.834,00
1. ejendomsskatter	kr.	54.688,54	Der tages forbehold for krav fra lejere i regi af vand- og varmeregnskabet for 2024.		
2. vejbidrag m.v.	kr.	0,00			
3. kloakbidrag m.v.	kr.	0,00			

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

Ved et auktionsbud på kr. 4.650.000,00 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejelovens § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr. 1.464.000,00.

Denne salgsoptilling er udarbejdet den 23.04.2025 af Jens H. Bech, advokat.





Aktieselskabet
Advokaterne Amtmandstøften

27-58785-44

Palle Møller Jørgensen 4
Jens H. Bech
Jesper Baden Andersen
Nikolaj Bo Jakobsen

Anne Mette Ovesen
Mogens Pahl Christensen
Olav Pedersen, Cand.jur.

Møderet for landsret og højesteret
Aut. bobestyrer

Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger

Retsafgift auktionsbegæring	kr.	1.500,00
Ejendomsdatarapporter	kr.	175,00
Annoncering www.statstidende.dk og www.tvangsauktioner.dk	kr.	5.187,50
Mangfoldiggørelse salgsoptilling incl. moms	kr.	500,00
Rekvirentsalær, beregnet efter kontant ejendomsværdi, incl. moms	kr.	<u>62.500,00</u>
I alt	kr.	<u>69.862,50</u>



TILLÆG TIL SALGSOPSTILLNING

Ejendommen Jernbanegade 3, 9800 Hjørring

BESKRIVELSE:

Centralt beliggende beboelses- og forretningssejendom, opført i 1890, ombygget i 2003, tæt ved gågaden i byudviklingsområde. Ejendommen fremstår i pæn vedligeholdt stand, hvidmalede facader mod Mammutpladsen og på hele 1. og 2. etage samt farvede facader for så vidt erhvervsdelen, delvise nyere energiruder. Indeholder i alt 8 beboelseslejemål samt 2 erhvervslejemål. Alle lejemål er udlejet bortset fra et erhvervslejemål tidligere indrettet som café/restauration.

Tillige kælder i ejendommen, dels indeholdende fælles vaskerum til beboelseslejemålene, dels lagerfaciliteter til erhvervslejemålene.

Erhvervslejemål:

Der er to erhvervslejemål i ejendommen, nemlig

Østergade 3B, st. – udlejet til Saigon Gril ApS (se særskilt lejekontrakt)

Østergade 3C, st. – lejemål i tomgang. Lejemålet kan anvendes som café/restauration, og har tidligere været indrettet som sådan. Lejemålet er 232 m² i stueplan og indrettet med barområde, køkken m.v. Stueplan er med indgangsparti og foldedøre mod Jernbanegade. Lejemålet



består foruden barområde af et serveringsareal i to niveauer. Adgang til herre- og dametoilet. Fra mellemgang mellem bar og køkken er der trappe til 102 m² kælder, der ligeledes kan tilgås med lagervarer, fustager m.v. fra gården. Lejemålet disponerer over 3 parkeringspladser. Mod Jernbanegade er der indgrænset udeserveringsareal med plads til ca. 20 spisende gæster.

Beboelseslejemål:

Ejendommen indeholder 8 beboelseslejemål, der alle er udlejet, nemlig følgende:

Jernbanegade 3A, 1. th., 62 m²

Jernbanegade 3A, 1. tv., 44 m²

Jernbanegade 3A, 2. th., 48 m²

Jernbanegade 3A, 2. tv., 28 m²

Jernbanegade 3D, 1. th., 61 m²

Jernbanegade 3D, 1. tv., 60 m²

Jernbanegade 3D, 2. th., 63 m²

Jernbanegade 3D, 2. tv., 49 m²

Der henvises til særskilt lejeroversigt samt lejekontrakter.

Opvarmning:

Ejendommen opvarmes ved fjernvarme.

Grundejernes Investeringsfond:

Der henvises til særskilt anmeldelse af 21. marts 2025 fra GI – Grundejernes Investeringsfond vedrørende forfaldne bindingsbeløb.

Igangværende byggesag:

I henhold til ejendomsdatarapporten er der igangværende byggesag på ejendommen. Sagen vedrører ansøgning om ombygning og ændret anvendelse fra erhverv til 4 boliglejligheder vedrørende den tidligere restauration i ejendommen.



27-58785-44

Anne Mette Ovesen
Mogens Pahl Christensen
Olav Pedersen, Cand.jur.

Møderet for landsret og højesteret
Aut. bobestyrer

TILLÆG TIL SALGSOPSTILLING

OPLYSNINGER

1. Der gøres opmærksom på, at auktionskøber ikke uden videre kan påregne gældsovertagelse af realkreditlån, uanset at et sådant i foranstående salgsopstilling er placeret i kolonne 2.
2. En eventuel Liebhaber kan forud for auktionen opnå tilsagn om, hvorvidt gældsovertagelse kan opnås, og på hvilke betingelser, ved at rette henvendelse til de pågældende realkreditinstitutter.
3. Hvis køber er et A/S eller ApS, må køber tillige påregne personlig hæftelse, for at opnå gældsovertagelse.
4. Såfremt auktionskøber enten i umiddelbar tilknytning til auktionen eller senere måtte ønske at indfri realkreditlån, der ved auktionen har opnået hel eller delvis dækning, sker dette i overensstemmelse med realkreditinstituttets til enhver tid gældende almindelige indfrielsesvilkår.

KONSEKVENSER AF KØB PÅ TVANGSAUKTION

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



Auktionskøber overtager ejendommen i den stand, som den er og forefindes, og må selv drage omsorg for oprydning på egen bekostning. Auktionskøber må endvidere selv drage omsorg og bekoste udsættelse af tidligere ejer og/eller dennes efterladte løsøre.

Rekvirenten har ikke selv beboet ejendommen eller har nærmere kendskab til denne, og rekvirenten må derfor i forbindelse med tvangsauktionen fraskrive sig ethvert ansvar for faktiske, juridiske såvel som fysiske fejl og mangler vedrørende ejendommen.

Køber kan således ikke gøre nogen form for mangelsbeføjelser gældende, det være sig i form af ophævelse af auktionskøbet, forholdsmæssigt afslag, godtgørelse og/eller erstatning.

Ansvarsfraskrivelsen gælder alle fejl, mangler eller andre forhold vedrørende ejendommen, dennes grundareal, samt eventuelle jordbundsforhold, herunder ledninger m.v., hvad enten disse befinder sig over eller under jord, udvendig eller indvendig i ejendommen m.v., og for den lovlige benyttelse af ejendommen i henhold til de gældende regler. Ansvarsfraskrivelsen gælder både skjulte fejl og mangler af enhver art, såvel juridiske som faktiske mangler.

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

Som konsekvens heraf kan køber ej heller tegne ejerskifteforsikring.

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

Såfremt der ved tvangsauktion måtte være lukket for ejendommens forsyning (el, vand og varme), må det forventes, at der til forsyningsselskaberne muligvis skal betales et gebyr for genåbning.



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

Ejendomsbidrag og ejendomsskat:

Der tages forbehold for ændringer af kravet på ejendomsbidrag som følge af reguleringer. Det bemærkes, at ejendomsbidraget er stiftet den 1. januar 2024, hvorfor auktionskøber hæfter for hele året. Hvis ejendomsbidraget ikke er betalt inden auktionen, påløber der desuden yderligere renter pr. påbegyndt måned og indtil betaling sker.

Der tages forbehold for, at der er yderligere ejendomsskatterestancer, der hæfter på ejendommen, og som skal betales af auktionskøber. Der henvises foreløbigt til bilaget med gældsopgørelsen fra Hjørring Kommune og Gældsstyrelsen, hvorefter fremgår at skyldig restance pr. auktionsdagen udgør kr. 54.688,54.

Den foreløbige ejendomsværdi for ejendommen Jernbanegade 3, 9800 Hjørring foreligger endnu ikke. Den foreløbige grundværdi udgør kr. 1.985.000.

Der henvises i øvrigt til <https://www.vurderingsportalen.dk>.

Rekvirenten fraskriver sig ethvert ansvar vedrørende eventuelle efterbetalingskrav vedrørende grundskyld, ejendomsværdiskat og/eller dækningsafgift. Sådanne krav vil efter omstændighederne skulle betales af auktionskøber uanset, hvornår kravet måtte opstå eller blive opkrævet af myndighederne.

I henhold til ny praksis pr. 1. januar 2024 opkræves grundskylden/ejendomsværdiskatten nu over ejerens løbende skattebetaling, hvis ejeren er en fysisk person. Såfremt ejeren er en virksomhed eller der i øvrigt bliver tale om en erhvervsejendom, opkræves grundskyld/ejendomsskat over ejerens skattekonto.

Beløbet kan således ikke oplyses.

Der henvises desuden til:

<https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/>

og



<https://www.vurderingsportalen.dk/erhverv/beskatning-af-erhvervsejendomme/>

Køber henvises til at rådføre sig med egen rådgiver for at fastlægge og/eller estimere konsekvenserne af de foreløbige vurderinger og de foreløbige beskatninger m.v.

Indefrosset grundskyld:

For så vidt angår indefrosset grundskyld henviser rekvirenten til det i ejendomsdatarapporten oplyste herom. Hjørring Kommune har oplyst, at der **ikke** er sket indefrysning på denne ejendom.

Fra 2018 og frem til 2021 er der vedtaget en midlertidig indefrysningsordning af grundskyld for alle ejerboliger. Indefrysningen betyder, at boligejerne ikke skulle betale eventuelle grundskyldsstigninger nu, men i stedet fik et lån svarende til beløbet. Lånet er rente- og gebyrfrit og skal først tilbagebetales, når ejendommen sælges.

Vi gør opmærksom på, at lånet hæfter personligt på ejeren/ejerne af ejendommen. Der er dog det forbehold, at hvis lånet ikke kan opkræves ved sælger, falder lånet tilbage på ejendommen. Det betyder i praksis, at man kan risikere, at lånet falder tilbage som et krav til den nye ejer af ejendommen, længe efter ejerskiftet er sket.

Beløbet er således ikke fortrinsberettiget og dermed ikke medtaget i størsteløbet. Rekvirenten har ikke kendskab til, om der beløber yderligere beløb, og ovenstående er alene en orientering.



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

Højstbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

- dækkede restancer (salgsopstillingen kolonne 3)
- 1/4 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)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay

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

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

Sikkerheden frigives først, når det er dokumenteret, at auktionsvilkårene er opfyldt.

5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

Den, der anmoder om ny auktion, skal stille sikkerhed for omkostningerne herved. Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr.

Udækkede rettighedshavere og ejeren kan indgå en hammerslagsaftale. En hammerslagsaftale er en aftale om, at den ny auktion kan tilbagekaldes af den, som har anmodet om ny auktion. Konsekvensen er, at ejendommen sælges til 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.



HJØRRING KOMMUNE
Team Byggeri
Teknik- og Miljøområdet
Springvandspladsen 5
9800 Hjørring

Åbningstider telefon man - fre 9-13
 72 33 65 00
 Skorstensfejer: Ring t. fejer
 Ejendomsbidrag: byggeri@hjoerring.dk
 Jordgebyr: postjord@hjoerring.dk
 Betaling: debitor@hjoerring.dk
 Er du tilmeldt PBS?
 se: www.hjoerring.dk/betal
 Affaldsopr. kontakt Nordværk:
 NORDVÆRK tlf. 98 15 65 66

Modtager: 8606501583513

~~Jernbanegade 3~~
~~Jernbanegade 3~~
~~Jernbanegade 3~~
~~Jernbanegade 3~~

Udskrevet den: 05/12-2024 Moms-nr.: 29189382 Sorteringsnummer: 13 00000 016818

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 25 014137 08 06	860	014137

Ejendommens beliggenhed:
 Jernbanegade 3 (9800)

Bfe. nummer:
 0005521338

Matrikelbetegnelse:
 HJØRRING BYGRUNDE 42a

Bebygget areal:
 248

BBR-status pr.
 01/01-2024

Øvrige Bfe. numre:

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2025

Side 01 af 01

Specifikation

Beløb

Heraf moms

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

Gebyr rottebekæmpelse	99,22	
Gadefejning iflg. facadelængde (Hj) 32	7904,00	1580,80

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:

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

I ALT

8003,22 1580,80

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2025	03/02-2025	8003,22	01/02-2025	1580,80

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 rest-
 gæld for lån vil blive videregivet til SKAT.

Vurderingsfortegnelsen

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

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

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

Detaljerede vurderingsoplysninger for 2019

Adresse:	JERNBANEGADE 3 (9800) , 9800 HJØRRING		
Vurderingsår:	2018 Kopi		
Kommune:	HJØRRING	Ejendomsnr.:	14137
Vurderingskreds:	HJØRRING/INDRE		
Benyttelse:	Beboelse og forretn	Lejligheds antal:	8
Matrikel:	42 A , BYGRUNDE	Grundareal:	597
Ejendomsværdi:	4.650.000	Grundværdi:	951.000

Vis "Grundværdispecifikationer"

Vis seneste vurdering

Vis tidligere vurdering

Grundværdispecifikationer:

Nr.	Prisbetegnelse	Areal/Enhed	Bebyg.%	Enhedsbeløb	Total
01	Kvmpris etageareal	597	177,00 %	900 kr.	951.021 kr.
I alt:					951.000 kr.

Vis seneste vurdering

Vis tidligere vurdering



Afsender
Hjørring Kommune, Team Byggeri
Springvandspladsen 5, 9800 Hjørring

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 5521338

Udskriftsdato: 22.04.2025

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: byggeri@hjoerring.dk eller tlf. 72 33 65 50.

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.): 5521338

BBR-adresse: Jernbanegade 3 (vejkode 1582), 9800 Hjørring

Ejendommen består af: 1 grund

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 860-14137

Oplysninger om grund

Adresse: Jernbanegade 3, 9800 Hjørring

Grundens areal fra Matriklen: 597 m²

Matrikelnummer: 42a, Ejerlavsnavn: Hjørring Bygrunde (ejerlavskode 2004751)

Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (kode 1)

Grundens afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem (kode 10)

Påbud om forbedret rensning: Skal tilsluttes separatkloakering (kode 7)

Frist for forbedret rensning: 31.12.2023

Bemærkninger om grund

OPSÆTNING AF FACADESKILT. ÅR 2002

opsætning af facadeskilt (Cafe Chic). År 2005

Bygninger tilknyttet grund

Bygning 1

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

Opførelsesår: 1890

Antal helårsboliger med køkken: 8

Om-/tilbygningsår: 2003

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Antal etager: 2

Afvigende etager: Bygningen har afvigende etager (kode 10)

Beliggenhed

Adresse: Jernbanegade 3, 9800 Hjørring

Matrikelnummer: 42a, Ejerlavsnavn: Hjørring Bygrunde (ejerlavskode 2004751)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest (kode 3)

Varmedeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	415 m ²
heraf Areal af lovlig beboelse i kældere:	3 m ²
Bygningens samlede erhvervsareal:	333 m ²
heraf Areal af erhverv i kældere:	0 m ²

Etagernes areal

Samlet bygningsareal:	475 m ²
Kælderens areal:	137 m ²
heraf Kælderens udnyttede areal:	0 m ²
heraf Areal af dyb kældere:	0 m ²
heraf Areal af garage i kældere:	0 m ²
Tagetagens areal:	182 m ²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	168 m ²

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	248 m ²
Overdækket areal:	17 m ²

Andre arealer

Samlet andet areal:	0 m ²
heraf Areal af indbygget affaldsrum:	0 m ²
heraf Areal af indbygget garage:	0 m ²
heraf Areal af indbygget carport:	0 m ²
heraf Areal af indbygget udhus:	0 m ²
heraf Areal af indbygget udestue:	0 m ²
heraf Areal af lukkede overdækninger:	0 m ²
heraf Areal af udvendig efterisolering:	0 m ²
heraf Øvrige arealer:	0 m ²

Bemærkninger om bygning

3A01TV-3B-3D01TH-3D02TH, 16 KVM. 3B-TEKNIKRUM, 12 KVM.

Enheder tilknyttet Bygning 1

Opgang/indgang: Jernbanegade 3A, 9800 Hjørring

Enhed: Jernbanegade 3A, 1. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	44 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	44 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	1

Bemærkninger om enhed

AF ENHEDENS AREAL ER 4 KVM FÆLLES FORTRAPPE

AF ENHEDENS AREAL ER 3 KVM FÆLLES GANG OG BAD

AF ENHEDENS AREAL ER 4 KVM FÆLLES BAGTRAPPE

Enhed: Jernbanegade 3A, 1. th

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	62 m ²	Antal badeværelser:	0
heraf Enhedens boligareal:	62 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	0
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	2

Toiletforhold: Vandskyllende toilet uden for enheden (kode A)

Badeforhold: Adgang til badeværelse (kode C)

Bemærkninger om enhed

AF ENHEDENS AREAL ER 4 KVM FÆLLES FORTRAPPE

AF ENHEDENS AREAL ER 3 KVM FÆLLES GANG OG BAD

Enhed: Jernbanegade 3A, 2. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	28 m ²	Antal badeværelser:	0
heraf Enhedens boligareal:	28 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	0
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	1

Toiletforhold: Vandskyllende toilet uden for enheden (kode A)

Badeforhold: Adgang til badeværelse (kode C)

Bemærkninger om enhed

AF ENHEDENS AREAL ER 4 KVM FÆLLES FORTRAPPE

AF ENHEDENS AREAL ER 7 KVM FÆLLES TRAPPE, GANG OG BAD

Enhed: Jernbanegade 3A, 2. th

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	48 m ²	Antal badeværelser:	0
heraf Enhedens boligareal:	48 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	0
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	2

Toiletforhold: Vandskyllende toilet uden for enheden (kode A)

Badeforhold: Adgang til badeværelse (kode C)

Bemærkninger om enhed

AF ENHEDENS AREAL ER 4 KVM FÆLLES FORTRAPPE

AF ENHEDENS AREAL ER 7 KVM FÆLLES TRAPPE, GANG OG BAD

Enhed: Jernbanegade 3B

Enhedens anvendelse: Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning (kode 333)

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb (kode E)

Enhedens samlede areal:	101 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²	Antal værelser:	4
heraf Enhedens erhvervsareal:	101 m ²	heraf Antal værelser til erhverv:	4

Bemærkninger om enhed

AF ENHEDENS AREAL ER 4 KVM FÆLLES FORTRAPPE

AF ENHEDENS AREAL ER 4 KVM FÆLLES BAGTRAPPE

AF ENHEDENS AREAL ER 6 KVM FÆLLES KÆLDERGANG

Enhed: Jernbanegade 3C

Enhedens anvendelse: Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning (kode 333)

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb (kode E)

Enhedens samlede areal:	232 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	3
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²	Antal værelser:	6
heraf Enhedens erhvervsareal:	232 m ²	heraf Antal værelser til erhverv:	6

Opgang/indgang: Jernbanegade 3D, 9800 Hjørring

Enhed: Jernbanegade 3D, 1. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	60 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	60 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	2

Bemærkninger om enhed

AF ENHEDENS AREAL ER 5 KVM FÆLLES FORTRAPPE

ENHEDEN ER FORSYNET MED ALTAN, 17 KVM

Enhed: Jernbanegade 3D, 1. th

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	61 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	61 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	2

Bemærkninger om enhed

AF ENHEDENS AREAL ER 5 KVM FÆLLES FORTRAPPE

AF ENHEDENS AREAL ER 4 KVM FÆLLES BAGTRAPPE

Enhed: Jernbanegade 3D, 2. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	49 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	49 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	2

Bemærkninger om enhed

AF ENHEDENS AREAL ER 5 KVM FÆLLES FORTRAPPE

AF ENHEDENS AREAL ER 3 KVM FÆLLES GANG

Enhed: Jernbanegade 3D, 2. th

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	63 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	63 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	2

Bemærkninger om enhed

AF ENHEDENS AREAL ER 5 KVM FÆLLES FORTRAPPE

AF ENHEDENS AREAL ER 3 KVM FÆLLES GANG

AF ENHEDENS AREAL ER 4 KVM FÆLLES BAGTRAPPE

Tekniske anlæg tilknyttet grund**Teknisk anlæg 1**

Klassifikation: Tank (kode 1110)

Indhold: Mineralske olieprodukter (kode 10)

Etableringsår: 1953

Beliggenhed

Adresse: Jernbanegade 3, 9800 Hjørring

Matrikelnummer: 42a, Ejerslavnavn: Hjørring Bygrunde (ejerslavskode 2004751)

Kvalitet af koordinatsæt: Usikker geokodning (kode 3)

BBR-meddelelse

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 5521338

Udskriftsdato: 22.04.2025

Side 4 af 8

Tekniske oplysninger

Driftsstatus: Ikke i drift (kode 2)
 Placering: Nedgravet (kode 1)
 Størrelsesklasse: Under 6.000 l (kode 1)
 Størrelse: 2500 liter
 Sløjfningsår: 1977
 Sløjfning: Tanken er afblændet (kode 1)

Teknisk anlæg 2

Klassifikation: Tank (kode 1110)
 Indhold: Mineralske olieprodukter (kode 10)
 Etableringsår: 1977

Beliggenhed

Adresse: Jernbanegade 3, 9800 Hjørring
 Matrikelnummer: 42a, Ejerlavsnavn: Hjørring Bygrunde (ejerlavskode 2004751)
 Kvalitet af koordinatsæt: Usikker geokodning (kode 3)

Tekniske oplysninger

Driftsstatus: I drift (kode 1)
 Fabrikationsår: 1977
 Placering: Nedgravet (kode 1)
 Størrelsesklasse: Under 6.000 l (kode 1)
 Størrelse: 5900 liter
 Typegodkendelsesnummer: 01-000
 Fabrikationsnummer: 219451
 Fabrikat teknisk anlæg: Herning Beholderfabrik

Oplysninger om byggesager tilknyttet ejendom**Byggesagsnummer: 02.34.02-G01-13-25**

Byggesagen vedrører: Grund: Jernbanegade 3, 9800 Hjørring
 Byggesagstype: Sag på grund (kode 0)
 Dato for modtagelse af ansøgning: 19.12.2024
 Dato for byggetilladelse: Ingen oplysning registreret
 Dato for påbegyndelse: Ingen oplysning registreret
 Dato for ibrugtagningstilladelse: 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 selvbetjeningsløsningen 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 vandskylende 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 vandskylende toiletter

Antal toilet-kummer (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.

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.

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.

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.

Kælders areal

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 3, 9800
Hjørring

Rapport købt 22/04 2025

Rapport færdig 22/04 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/05 2025

For ejendommen Jernbanegade 3, 9800 Hjørring

Ejendommens adresse.....Jernbanegade 3, 9800 Hjørring
Kommune..... Hjørring
Ejendomstype..... Beboelse og forretning
Ejerforhold..... Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)
Antal bestemte fast ejendomme..... 1
Antal matrikelnumre..... 1
Samlet grundareal..... 597 m²
Samlet bebygget areal..... 248 m²
Samlet boligareal..... 415 m²
Samlet erhvervsareal..... 333 m²

Omfattede bestemt fast ejendomme

5521338

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 42a, Hjørring Bygrunde

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

Kortet kan tilgås under [Mine ejendomsdata rapporter](#) 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

Jernbanegade 3, 9800
Hjørring

Rapport købt 22/04 2025
Rapport færdig 22/04 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/05 2025

Vedrørende oplysninger i rapport

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

Indhold	Myndighed	Kan fremsøges hos:
Ejendomsbidragsbillet	Kommunen	www.borger.dk - eller ved henvendelse til kommunen, hvis kommunen ikke har selvbetjeningsløsning
Kommunal indefrysning af grundskyldsstigning	Kommunen	www.borger.dk - eller ved henvendelse til kommunen, hvis kommunen ikke har selvbetjeningsløsning
Forfalden gæld til kommunen	Kommunen	www.borger.dk - eller ved henvendelse til kommunen, hvis kommunen ikke har selvbetjeningsløsning
Vurderingsmeddelelse	Vurderingsstyrelsen	vurderingsportalen.dk
Huslejenævns sager	Huslejenævnet i kommunen	Kontakt kommunen

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 3, 9800
Hjørring

Rapport købt 22/04 2025
Rapport færdig 22/04 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/05 2025

Indhold

Resumé.....	5
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.	
Bygninger.....	10
BBR-meddelelsen.....	10
Energimærkning.....	10
Tilstandsrapport.....	11
Elinstallationsrapport.....	11
Byggesag.....	12
Byggeskadeforsikring.....	12
Olietanke.....	13
Fredede bygninger.....	14
Bevaringsværdi.....	15
Flexboligtilladelse.....	15
Økonomi.....	17
Ejendoms- og grundværdi.....	17
Ejendomsskat.....	17
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat.....	18
Matrikulære forhold.....	20
Matrikulære sager.....	20
Planer.....	21
Zonestatus.....	21
Lokalplaner.....	21
Landzonetilladelser.....	22
Kommuneplaner.....	23
Spildevandsplaner.....	29
Varmeplaner.....	30
Varmeforsyning.....	31
Vejforsyning.....	32
Vejdirektoratets projekter.....	33
Hovedstadsområdets transportkorridorer.....	33
Landsplandirektiv "Baltic Pipe".....	34
Landsplandirektiv "Udviklingsområder".....	34
Råstofplaner.....	35
Spildevand og drikkevand.....	36
Aktuelle afløbsforhold.....	36
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	36
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen.....	36
Medlemskab af spildevandsforsyning.....	37
Aktuel vandforsyning.....	37
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen.....	38
Grundvand - Drikkevandsinteresser.....	38
Grundvand - Følsomme indvindingsområder.....	39
Jordforurening.....	40
Jordforureningsattest.....	40

Kortlagt jordforurening.....	40
Områdeklassificering.....	41
Påbud iht. jordforureningsloven.....	41
 Natur, skov og landbrug.....	 43
Fredskov.....	43
Majoratsskov.....	43
Beskyttet natur.....	44
Internationale naturbeskyttelsesområder.....	45
Landbrugspligt.....	46
 Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer.....	 47
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer.....	47
Beskyttede sten- og jorddiger.....	48
Skovbyggelinjer.....	48
Sø- og åbeskyttelseslinjer.....	49
Kirkebyggelinjer.....	49
Klitfredningslinje.....	50
Strandbeskyttelseslinje.....	50
 Om ejendomsdatarapporten.....	 52

Følgende bilag kan hentes:

- BBR-meddelelse - 5521338 - Hjørring
 - Energimaerkning_5521338_310034374
 - Energimaerkning_5521338_311698931
 - Raastofplanskort
 - Vefforsyningskort
 - Jordforureningsattest_5521338
-



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 3, 9800
Hjørring

Rapport købt 22/04 2025

Rapport færdig 22/04 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/05 2025

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025
Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025
Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025
Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten? ... Se detaljeret beskrivelse

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Bemærk: Indefrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen for 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 indefrysningsslå på ejendommen? ... Nej

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningsslå, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægsslå bliver først en del af indefrysningssbeløbet i Ejendomsdatarapporten, når disse har fået panteret på ejendommen.

Matrikulære forhold

Matrikulære sager

Er der eller har der været matrikulære sager på ejendommen? ... Nej

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen? ... Byzone

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Lokalplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Landzonetilladelser

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Kommuneplaner

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan? ... Ja

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025
 Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuell varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag
 Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025
 Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Spildevand og drikkevand**Aktuelle afløbsforhold**

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningselskab på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet kogeambefaling?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025
Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025
Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Kliffredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en kliffredningslinje?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?.....Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 3, 9800
Hjørring

Rapport købt 22/04 2025

Rapport færdig 22/04 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/05 2025

Bygninger

BBR-meddelelsen

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

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

BBR-meddelelsen

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 5521338 - Hjørring

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5521338

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. 22. april 2025

Dato for indberetning af energimærke..... 10-04-2013
Husnummer..... 3
Bygningsnummer..... 1
Energiklasse..... D
Energimærkerapport..... Se bilag Energimærkning_5521338_310034374
Energimærket er gyldigt indtil..... 10-04-2023
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5521338

Dato for indberetning af energimærke..... 09-08-2023

Husnummer..... 3
 Bygningsnummer..... 1
 Energiklasse..... D
 Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_5521338_311698931
 Energimærket er gyldigt indtil..... 09-08-2033
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 5521338

Kontaktoplysninger

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

Tilstandsrapport

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

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

Kontaktoplysninger

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

Elinstallationsrapport

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

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

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

Elinstallationsrapport

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

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

Kontaktoplysninger

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

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?.....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 fortsat krav om byggetilladelse. Den tekniske byggesagsbehandling for byggeri der er omfattet af certificeringsordningen dvs. mere komplekst byggeri i relation til konstruktioner og brand skal herefter dokumenteres af certificerede rådgivere. For andre tekniske krav i bygningsreglementet skal kommunerne gennemføre en efterfølgende stikprøvekontrol i den dokumentation, som indsendes i forbindelse med ibrugtagningstilladelsen.

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Byggesag 02.34.02-G01-13-25

Byggesagsnummer..... 02.34.02-G01-13-25
 Byggesagstype..... BR - Tilladelsessag med ibrugtagningstilladelse
 Dato for modtagelse af ansøgning om byggetilladelse..... 19-12-2024
 Gyldighedsdato..... 15-01-2025
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 5521338

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 byggen. 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. 22. april 2025

Bygning 1

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5521338

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. 22. april 2025

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

Status..... Ingen byggeskadeforsikring registreret.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5521338

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. 22. april 2025

TekniskAnlaeg - 1

Nummer for teknisk anlæg..... 1
 Etableringsår..... 1953
 Størrelsesklasse..... Under 6.000 l
 Størrelse..... 2.500 l
 Sløjfning..... Tanken er afblændet
 Sløjfningsår..... 1977
 Indhold..... Mineralske olieprodukter
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 5521338

TekniskAnlaeg - 2

Nummer for teknisk anlæg..... 2
 Etableringsår..... 1977
 Fabrikationsår..... 1977
 Størrelsesklasse..... Under 6.000 l
 Størrelse..... 5.900 l
 Fabrikationsnr..... 219451
 Indhold..... Mineralske olieprodukter
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 5521338

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. Flexboligtilladelsen følger huset og ikke kun dig som ejer.

Flexboligtilladelse

Flexboliger er en mulighed for at tage eksisterende helårsboliger i brug som fritidsboliger og efterfølgende kunne genoptage anvendelse som helårsbolig.

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Er det noteret, at der er registreret flexboliger på bestemt fast ejendom?..... Nej
Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5521338

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 3, 9800
Hjørring

Rapport købt 22/04 2025

Rapport færdig 22/04 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/05 2025

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

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

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

Bemærk: I Ejendomsdatabaserne 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 bolig ejerens 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/ejebolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo>.

Ejendomsskat

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

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

Bemærk: Indefrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen for 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 Ejendomsdatabaserne.

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 ejendoms-kategorierne 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 bolig ejere indefrysne 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/ejebolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/>
boligskat ved ejendomshandel på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/boligskat/koeb-og-salg/>
indefrysningsslån på <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/boligskat/indefrysningsslaan/>
pensionistlån <https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/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. 22. april 2025

Vurderingsejendom - Hjørring

BFE-nr. 5521338
 VurderingsejendomID 2245024
 Vurderingsår 2024
 Vurderingsoprettelsesdato 01-01-2024
 Vurderingskategori Erhvervsejendom eller øvrig ejendom
 Vurderingstype Foreløbig
 Indkomstår 2025
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 5521338

Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 5521338

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

Beskatningsgrundlag 1 588.000 kr.
 Kommunepromille 16,5 ‰
 Beløb 26.202 kr.
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 5521338

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

Grundskyldsbeløb for sidste indkomstår (kan være foreløbigt) 26.202 kr.
 Reguleringssats 4,75 %
 Reguleret grundskyldsbeløb 27.446,6 kr.
 Regulerings beløb 1.244,6 kr.
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 BFE-nummer 5521338

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 indefrysning på ejendommen? **Nej**

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

Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningsslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægsslån 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 indefrysningsslån.

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 indefrysningsslån, 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. 22. april 2025

BFE-nr..... 5521338

Samlet indefrysningsbeløb..... 0 kr

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5521338

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 72221616

Email..... vurdst@vurdst.dk

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 3, 9800
Hjørring

Rapport købt 22/04 2025
Rapport færdig 22/04 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/05 2025

Matrikulære forhold

Matrikulære sager

Er der eller har der været matrikulære sager på ejendommen?..... Nej

Matrikulære sager indeholder vigtig information om ejendommens afgrænsning, ændringer og registreringer i Matriklen. Disse oplysninger er afgørende for at forstå ejendommens grænser, historik og eventuelle begrænsninger, hvilket sikrer klarhed og forebygger juridiske tvister. Når en matrikulær sag er færdigbehandlet, meddeles de forandringer i matriklen, som er sket ved en given matrikulær sag, i form af registreringskrivelser. Ved godkendelse af en matrikulær sag sender Geodatastyrelsen en registreringsmeddelelse til den praktiserende landinspektør, tinglysningsdommeren og kommunalbestyrelsen samt evt. andre offentlige myndigheder.

Matrikulære sager

Matrikulære sager omfatter ændringer og registreringer i matriklen, som er det officielle register over ejendomme i Danmark. Dette inkluderer opgaver som opdeling, sammenlægning eller ændring af ejendomsgrænser samt opmåling og registrering af nye matrikelnumre. Matrikelregistrering er afgørende for at sikre korrekt og opdateret information om ejendomme og deres grænser.

Arbejdet udføres af landinspektører og omfatter både tekniske opmålinger og juridisk dokumentation, som indsendes til Geodatastyrelsen for godkendelse.

Når en matrikulær sag er færdigbehandlet og godkendt, udsteder Geodatastyrelsen en registreringsmeddelelse som dokumentation. Denne meddelelse bekræfter, at sagen er registreret i matriklen, og fungerer som en officiel opdatering af ejendommens data.

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Er der registreret matrikulære sager på ejendommen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5521338

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Geodatastyrelsen
Adresse..... Lindholm Brygge 31, 9400 Nørresundby
Telefonnummer..... 72545000
Email..... gst@gst.dk
Web..... <https://gst.dk/>



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 3, 9800
Hjørring

Rapport købt 22/04 2025
Rapport færdig 22/04 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/05 2025

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 byggen, 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. 22. april 2025

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

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner

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

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

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

Lokalplaner, vedtagne

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Plan - CENTERFORMÅL HJØRRING MIDTBY

Planens navn.....	CENTERFORMÅL HJØRRING MIDTBY
Plannummer.....	111.15 HJØRRING
Planstatus.....	Vedtaget
Dato for offentliggørelse af planforslag.....	24-12-1910
Dato for vedtagelse af plan.....	28-03-1990
Dato for ikrafttrædelse af plan.....	01-04-1990
Dato for start af offentliggørelsesperioden.....	17-12-1989

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 12-02-1990

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_189617_1666867108245.pdf

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Plan - Centerområde omkring Vendsyssel Teater, Mammutpladsen og Jernbanegade, Hjørring

Planens navn..... Centerområde omkring Vendsyssel Teater, Mammutpladsen og Jernbanegade, Hjørring

Plannummer..... 101-L16

Planstatus..... Vedtaget

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 24-06-2020

Dato for vedtagelse af plan..... 27-01-2021

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 03-02-2021

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 03-07-2020

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 28-08-2020

Generel anvendelse..... Centerområde

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?..... Nej

Zonestatus..... Byzone

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_1011173_1512257476734.pdf

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landzonetilladelser

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

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

Landzonetilladelse

I landzonen kræver det som udgangspunkt en landzonetilladelse at:

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner

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

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

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

Kommuneplaner, vedtagne

Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen.

Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling, både i byerne og i det åbne land. Kommunalbestyrelsen skal løbende revidere kommuneplanen.

Kommuneplanen udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.

Kommuneplaner har delvis retsvirkning, idet de fastsætter rammebestemmelserne for delområderne og som hovedregel angiver:

arealets overordnede anvendelse
bebyggelsesprocent
bebyggelsens største højde
og andre særlige hensyn -fx bygningsbevaringshensyn

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Plan - Hjørring Kommuneplan 2021

Planens navn..... Hjørring Kommuneplan 2021

Kommune..... Hjørring

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 22-09-2021

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 01-10-2021

Link til plandokument..... https://dokumentplandata.dk/?i=10686425_1633002489459.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Plan - Centerområde, Bymidte ved Jernbanegade og Dronningensgade, Hjørring

Planens navn.....	Centerområde, Bymidte ved Jernbanegade og Dronningensgade, Hjørring
Plannummer.....	101-R14
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører.....	10686425
Navn på plandistrikt.....	Hjørring centrum
Planstatus.....	Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan.....	22-09-2021
Dato for ikrafttrædelse af plan.....	01-10-2021
Generel anvendelse.....	Centerområde
Planzone.....	Byzone
Fremtidig planzone.....	Byzone
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Ja

Notat om områdeanvendelsen..... Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, med boliger, liberale erhverv, privat- og offentlig servicevirksomhed, kulturelle institutioner, hotelvirksomhed, restaurationer, caféer, undervisningsformål samt butikker, der kun må etableres i detailhandelsområdet jf. afgrænsningen af bymidten. Bebyggelsen skal opføres som randbebyggelse og skal derfor primært placeres inden for de udlagte byggefelt. Der udlægges et 10 m bredt byggefelt mod Jernbanegade, Korsgade, Kongsgade, Dronningensgade, Banegårdspladsen og Svinget. Indenfor byggefeltet: Max. antal etager: 3.5 etage for Hotel Phoenix. 2.5 etage mod Jernbanegade og del af Dronningensgade, Kongsgade og Parallevej og 1.5 etage for resten. Udenfor byggefeltet: Max. bebyggelses%: 15 % For Cathrinegården fastsættes en fælles bebyggelses% på 110 %. Max. antal etager: 3.5 etage. Der er udlagt offentlige P-pladser ved Dronningensgade syd og Postparkeringen. I bymidteområdet kan dagligvarebutik etableres med et max. bruttoetageareal på 5.000 m² og udvalgswarebutik kan etableres med et max. bruttoetageareal på 3.500 m².

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_10686425_1633002489459.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Plan - Område mellem Jernbanegade og Mammutpladsen

Planens navn.....	Område mellem Jernbanegade og Mammutpladsen
Plannummer.....	101-R52
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører.....	10686425
Navn på plandistrikt.....	Hjørring centrum
Planstatus.....	Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan.....	22-09-2021
Dato for ikrafttrædelse af plan.....	01-10-2021
Generel anvendelse.....	Centerområde
Planzone.....	Byzone
Fremtidig planzone.....	Byzone
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?.....	Nej

Notat om områdeanvendelsen..... Områdets anvendelse fastlægges til centerformål med bolig, hotel, liberalt erhverv og anden kontor- og serviceerhverv, mindre værksted, fritidsaktivitet såsom forening og fitness, kultur, undervisning og lignende, samt restaurationer, caféer, diskoteker og butikker. Bebyggelsen skal opføres som randbebyggelse, der primært placeres indenfor et 10 meter bredt byggefelt mod Jernbanegade. Derudover gives mulighed for bebyggelse i et 8½ meter bredt byggefelt i bagskel mod Mammutpladsen. Indenfor byggefeltet mod Jernbanegade: Max. 3 etager og max. 12 meters bygningshøjde. Indenfor byggefeltet mod Mammutpladsen: Max. 3 etager og max. 10 meters bygningshøjde. Udenfor byggefeltet: Max 1 etage og max. bebyggelses% på 25 For detailhandel gælder endvidere følgende: I bymidteområdet kan dagligvarebutik etableres med et max. bruttoetageareal på 5.000 m² og udvalgswarebutik kan etableres med et max. bruttoetageareal på 3.500 m².

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_10686425_1633002489459.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Plan - Centerområde, Bymidte ved Østergade og Vendelbogade m.fl., Hjørring

Planens navn..... Centerområde, Bymidte ved Østergade og Vendelbogade m.fl., Hjørring
 Plannummer..... 101-R24
 Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 10686425
 Navn på plandistrikt..... Hjørring centrum
 Planstatus..... Vedtaget
 Dato for vedtagelse af plan..... 22-09-2021
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 01-10-2021
 Generel anvendelse..... Centerområde
 Fremtidig planzone..... Byzone
 Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej
 Maksimalt antal etager..... 3,5

Notat om områdeanvendelsen..... Specifik anvendelse Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, med boliger, liberale erhverv, privat- og offentlig servicevirksomhed, kulturelle institutioner, hotelvirksomhed, restaurationer, caféer, undervisningsformål samt butikker, der kun må etableres i detailhandelsområdet jf. afgrænsningen af bymidten. Bebyggelsen skal opføres som randbebyggelse og skal derfor primært placeres i udlagte byggefeltet. Der udlægges 13 m dybe byggefeltet mod Østergade samt del af Bryggergade og 10 m dybe byggefeltet mod de øvrige gader. Byggefelt ved Brinck Seidelins Gade 10 svarer til eksisterende forhold. Der udlægges et særligt byggefelt for Brinck Seidelins Gade 12 A. Indenfor byggefeltet: Max. antal etager: 3,5 etage mod Østergade og en del af Bryggergade. 2,5 etage mod de øvrige gader. Max. 3 etager i byggefeltet på Brinck Seidelins Gade 12 A. Udenfor byggefeltet: Max. bebyggelses%: 45 %. Boligetagearealet må kun øges, såfremt der kan tilvejebringes tilfredsstillende friarealer. Max. antal etager: 2 etager. Der er udlagt offentlige P-pladser ved Mammutpladsen og Vendelbopladsen. I bymidteområdet kan dagligvarebutik etableres med et max. bruttoetageareal på 5.000 m² og udvalgsvarerbutik kan etableres med et max. bruttoetageareal på 3.500 m². Der kan - under forudsætning af overholdelse af afstandsvilkår til skoler, SFO'er, sports- og idrætsanlæg, jernbanestationer og busterminaler - etableres spillehaller med op til 15 gevinstgivende spilleautomater inden for området. Se i øvrigt de generelle rammer vedrørende gevinstgivende spilleautomater.

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/1110686425_1633002439459.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Plan - Det gælder fremtiden

Planens navn..... Det gælder fremtiden
 Kommune..... Hjørring
 Planstatus..... Vedtaget
 Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner
 Dato for vedtagelse af plan..... 14-12-2004
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 21-12-2005
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_1005354_DRAFT_1160547712880.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Plan - Planstrategi 2007, Hjørring Kommune

Planens navn..... Planstrategi 2007, Hjørring Kommune
Kommune..... Hjørring
Planstatus..... Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan..... 18-12-2007
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 18-12-2007
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_1045434_APPROVED_1199959707830.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Plan - Udviklingsplan 2011

Planens navn..... Udviklingsplan 2011
Plannummer..... 2011
Kommune..... Hjørring
Planstatus..... Vedtaget
Omfang af revision..... Fuld revision
Dato for vedtagelse af plan..... 25-04-2012
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 16-05-2012
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_1425528_APPROVED_1337153750290.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Plan - plus15 Plan og Udviklingsstrategi

Planens navn..... plus15 Plan og Udviklingsstrategi
Plannummer..... 2015
Kommune..... Hjørring
Planstatus..... Vedtaget
Omfang af revision..... Fuld revision
Dato for vedtagelse af plan..... 25-06-2015
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 04-09-2015
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_299502_1441282197128.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Plan - Tillæg til Hjørring Kommunes Plan- og Udviklingsstrategi 2015 "PLUS15" vedr. nye sommerhusområder i kystnærhedszonen

Planens navn.... Tillæg
til Hjørring Kommunes Plan- og Udviklingsstrategi 2015 "PLUS15" vedr. nye sommerhusområder i kystnærhedszonen
Plannummer..... 2017
Kommune..... Hjørring
Planstatus..... Vedtaget
Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner
Dato for vedtagelse af plan..... 20-09-2017
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 26-09-2017
Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_3766524_15054238_1560.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Plan - Horisont og Handlekraft

Planens navn..... Horisont og Handlekraft

Plannummer..... 2019-2030
 Kommune..... Hjørring
 Planstatus..... Vedtaget
 Omfang af revision..... Fuld revision
 Dato for vedtagelse af plan..... 26-06-2019
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 04-07-2019
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_9601268_1562152500448.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Plan - Nyt sommerhusområde i kystnærhedszonen ved Løkken

Planens navn..... Nyt sommerhusområde i kystnærhedszonen ved Løkken
 Plannummer..... Tillæg, Planstrategi 2019-2030
 Kommune..... Hjørring
 Planstatus..... Vedtaget
 Omfang af revision..... Fuld revision
 Dato for vedtagelse af plan..... 26-06-2019
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 04-07-2019
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_9610686_1562152739630.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Plan - Horisont og Handlekraft

Planens navn..... Horisont og Handlekraft
 Kommune..... Hjørring
 Planstatus..... Vedtaget
 Omfang af revision..... Fuld revision
 Dato for vedtagelse af plan..... 14-12-2022
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 04-01-2023
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11170731_1572749431446.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for produktionserhverv

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for tekniske anlæg

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Transformationsområder

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Spildevandsplaner

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

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

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

Kloakopland, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Kloakopland - HJ-V4

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

Navn på område med kloakopland..... HJ-V4

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..... 0

Årstal for planlagt ikrafttrædelse..... 0

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Renseklasse

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeplaner

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

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

Varmeplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varfeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varfeforsyning 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 varfeforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Forsyningsområde, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Navn på forsyningsområde..... Hjørring By

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningsselskab..... HJØRRING VARMEFORSYNING A M B A

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med forsyningsforbud, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Navn på område med forsyningsforbud..... Hjørring By

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med tilslutningspligt, vedtaget

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Navn på område med tilslutningspligt..... 11115 Centerformål Hjørring midtby, Hjørring

Type af tilslutningspligt..... Tilslutningspligt ny bebyggelse

Tilslutningspligt i henhold til..... Lokalplan

Dato for beslutning..... 28-03-1990

Link til plan..... http://soap.plansystem.dk/pdfarchiv/20_189617_APPROVED_1314179800776.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Vejforsyning

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

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

Vejforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

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

Telefonnummer..... 72443333

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

Vejdirektoratets projekter

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

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

Vejdirektoratets projekter

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemærkning 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 Stevn 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 Stevn 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. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen
 Adresse..... Langelinie Alle 17, 2100 København Ø
 Telefonnummer..... 35291000
 Email..... planloven@erst.dk
 Web..... <https://planinfo.dk/landspanlægning/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. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2019"

Den moderniserede planlov giver kommunalbestyrelsen mulighed for at udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. I udviklingsområderne får kommunerne større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg svarende til de generelle regler i landzone.

Udpegningen af udviklingsområder i kystnærhedszonen er en ny mulighed for kommunalbestyrelserne til at fremme vækst og udvikling i de kystnære områder samtidig med at rammen for at sikre udvikling af sammenhængende naturområder styrkes.

Udviklingsområder er områder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Udviklingsområder vil som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet. Dog kan udviklingsområder åbne mulighed for udvikling af områder tæt ved kysten, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser, fx omkring byer og på små og mellemstore øer.

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2021"

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Råstofplaner

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

En råstofplan skal omfatte en periode på mindst 12 år og Regionsrådet vurderer 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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 3, 9800
Hjørring

Rapport købt 22/04 2025
Rapport færdig 22/04 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/05 2025

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. 22. april 2025

Matr. nr.: 42a, Hjørring Bygrunde

Afløbsforhold. Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5521338

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? Ja

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Matr.nr.: 42a, Hjørring Bygrunde

Er der påbud om forbedret rensning?..... Skal tilsluttes separatkloakering

Frist for forbedret rensning..... 31-12-2023

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5521338

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Aktuel vandforsyning

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

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

Aktuel vandforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Matr. nr.: 42a, Hjørring Bygrunde

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5521338

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-almene vandforsyningsboring.

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

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. 22. april 2025

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....kommunen

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 3, 9800
Hjørring

Rapport købt 22/04 2025
Rapport færdig 22/04 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/05 2025

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. 22. april 2025

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_5521338

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5521338

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

Kortlagt jordforurening

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

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

Kortlagt jordforurening - V1

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

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

Kortlagt jordforurening - V2

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

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

Områdeklassificering

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

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

Områdeklassificering

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Områdeklassificering: Område med krav om analyser

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

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

Klasse..... Område med krav om analyser

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Her kan du se, om kommunen har udstedt påbud på ejendommen efter reglerne i lov om forurennet 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 forurennet 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. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 3, 9800
Hjørring

Rapport købt 22/04 2025
Rapport færdig 22/04 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/05 2025

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. 22. april 2025

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 42a

Ejerlav..... Hjørring Bygrunde

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5521338

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

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

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

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

Majoratsskov

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

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

Majoratsskov

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

42a, Hjørring Bygrunde

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

Matrikelnummer..... 42a

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5521338

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. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede vandløb

Oplysningen indeholder registreringer af de vandløb, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Et vandløb er kun beskyttet, hvis det er udpeget som beskyttet.

Tilstandsændring af beskyttet natur kræver kommunens dispensation.

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

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

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

Fuglebeskyttelsesområder

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

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

Habitatområder

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

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

Ramsarområder

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

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. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5521338

Kontaktoplysninger

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 3, 9800
Hjørring

Rapport købt 22/04 2025

Rapport færdig 22/04 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/05 2025

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 afløst 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, jorrdækkede 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. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33954200

Email..... post@slks.dk

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

Fortidsmindebeskyttelseslinjer

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Fortidsminder kan være mere end tusinde år gamle og udgøres typisk af **gravhøje**, men også **vigtige** oldtidsbopladser, **mindestmærker** samt sten- og jorddiger kan være fredet. Ifølge **Naturbeskyttelsesloven** er der fastlagt en **beskyttelseslinje** på 100 meter omkring flere synlige fredede fortidsminder. Denne beskyttelseslinje indebærer, at der ikke må foretages ændringer fra fortidsmindets ydergrænse og 100 m ud uden tilladelse. Det er derfor ikke tilladt at lave ændringer i terrænet eller at placere bebyggelse såsom bygninger, campingvogne, skure, eller lignende indenfor beskyttelseszonen. Forbuddet omfatter også midlertidige ændringerne. Undtaget er dog landbrugsmæssig drift, bortset fra tilplantning af eksempelvis juletræer, frugttræer og lign. Linjens placering fremgår af et vejledende kort, der er offentligt tilgængelige på Miljøportalen www.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. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede sten- og jorddiger

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

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

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Skovbyggelinjer

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

Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor 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. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje? Nej

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

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

Søbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Er matriklen beliggende indenfor en søbeskyttelseslinje? Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed. Kommunen

Åbeskyttelseslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

Er matriklen beliggende indenfor en åbeskyttelseslinje? Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed. Kommunen

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje? Nej

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

Kirkebyggelinjer

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 42a Hjørring Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Klitfredningslinje

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

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

Klitfredningslinje

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

Oplysninger er indhentet d. 22. april 2025

42a, Hjørring Bygrunde

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

Ejerlav..... Hjørring Bygrunde

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 5521338

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

Web..... <https://kyst.dk/strand-og-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, tiplantning 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. 22. april 2025

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

Matrikelnummer..... 42a

Ejerlav..... Hjørring Bygrunde

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 5521338

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

Web..... <https://kyst.dk/strand-og-klif/strandbeskyttelse/>



EJENDOMS DATA RAPPORT

Jernbanegade 3, 9800
Hjørring

Rapport købt 22/04 2025
Rapport færdig 22/04 2025

Den ved rapportbestillingen
oplyste tvangsauktionsdato:
28/05 2025

Om ejendomsdatarapporten

Generelt om ejendomsdatarapporten

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

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

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

[Link til Appendix](#)

Om resuméet

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

- BBR-meddelelse - 5521338 - Hjørring
- Energimaerkning_5521338_310034374
- Energimaerkning_5521338_311698931
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_5521338

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

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.

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.

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.

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.

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.

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

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Medlemskab af spildevandsforsyning

-

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.

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Aktuel vandforsyning

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

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

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).

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

Olietanke

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

Fredede bygninger

Der er ca. 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. Flexboligtilladelsen følger huset og ikke kun dig som ejer.

BBR-meddelelsen

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

Tilstandsrapport

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

Energimærkning

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

Byggesag

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

Elinstallationsrapport

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

Matrikulære sager

Matrikulære sager indeholder vigtig information om ejendommens afgrænsning, ændringer og registreringer i Matriklen. Disse oplysninger er afgørende for at forstå ejendommens grænser, historik og eventuelle begrænsninger, hvilket sikrer klarhed og forebygger juridiske tvister. Når en matrikulær sag er færdigbehandlet, meddeles de forandringer i matriklen, som er sket ved en given matrikulær sag, i form af registreringsskrivelser. Ved godkendelse af en matrikulær sag sender Geodatastyrelsen en registreringsmeddelelse til den praktiserende landinspektør, tinglysningsdommeren og kommunalbestyrelsen samt evt. andre offentlige myndigheder.

Statslig indefrijsning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Hvis boligejerens ejendomsværdiskat eller grundskyld stiger, er det muligt at låne til stigningen med et indefrijsningslån 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/ejebolig/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.

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.

Vejdirektoratets projekter

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

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.

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).

Varmeplaner

I kommunens varmeplan fastlægges områder, der forventes at blive fjernvarmeforsynet (kollektiv varmeforsyning), herunder en forventet tidshorizont 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.

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.

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.

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Spildevandsplaner

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

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.

Kommuneplaner

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

Vejforsyning

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

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.

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.

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.

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 for 1937. B = Fredet 1937 eller senere. C = Ikke fredningsværdig 1937-56. D = Ikke fredet eller afløst 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.

Kortlagt jordforurening

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

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

Jordforureningsattest

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Overview over vejforsyning

Berørende matr. 42a Hjørring Bygrunde

Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 22-04-2025.



Signaturforklaring:

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

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

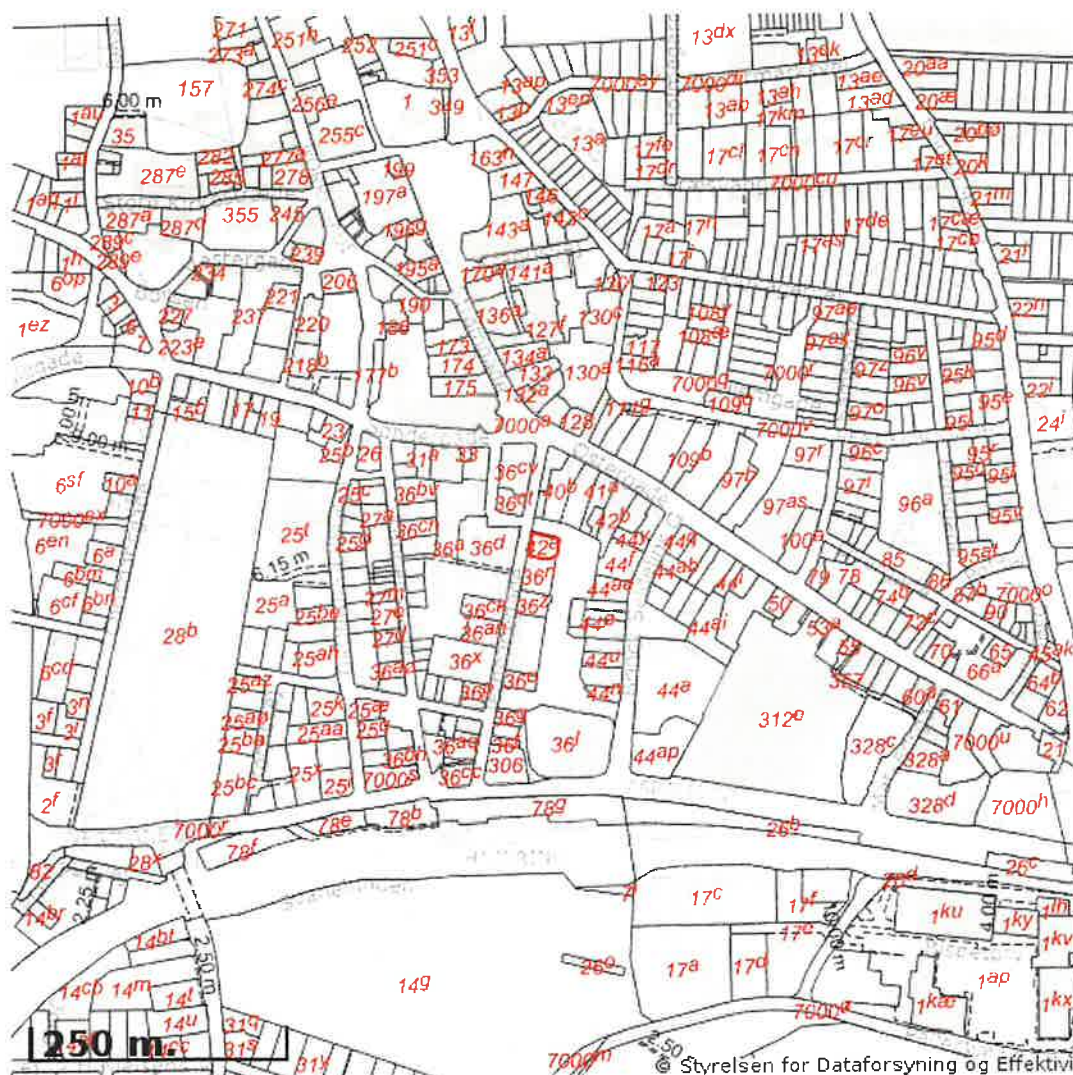


EJENDOMS DATA RAPPORT

Øversigt over råstofområder

Berørende matr. 42a Hjørring Bygrunde

Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 22-04-2025.



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: 5521338

Ejerlav og matrikelnumre: (2004751,42a)

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Hjørring Bygrunde
Matrikelnummer	42a
Region	Region Nordjylland
Kommune	Hjørring Kommune
Beregningsdato	04-04-2023

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: udgået før kortlægning.

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.

Oplysninger om lokalitet(er)

Lokalitetsnummer	821-00942
Lokalitetsnavn	Nedlagt renseri, Jernbanegade 3, Hjørring
Ingen yderligere matrikler på lokalitet	

Danmarks Miljøportal

Data om miljøet i Danmark

Den 22-04-2025, kl. 11:50

Kontaktoplysninger

Region Nordjylland

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

Hjørring Kommune

Adresse Springvandspladsen 5 - 9800 Hjørring
Mail hjoerring@hjoerring.dk
Web <https://hjoerring.dk/borger/teknik-miljoe/miljoe-og-natur/jord/jordforurening/>
Bemærkning Hjørring Kommune har senest opdateret områdeklassificering i oktober 2018.

Bilag

Jordforurening, V1

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

Jordforurening, V2

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

Lokaliseret (uafklaret)

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

Nuancering

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

Udgået Efter Kortlægning

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

Udgået Før Kortlægning

Lokaliteter, hvor der er foretaget en oprensning så de ikke bliver kortlagt som forurenede (V2). Desuden findes der lokaliteter i denne kategori, hvor det har været vurderet om de skulle kortlægges som mulig forurenede (V1) men hvor lokaliteten frikendes på baggrund af de historiske oplysninger.

Områdeklassificering

Område, hvor jorden antages at være lettere forurenede, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af matriklen på kort. I enkelte tilfælde kan unøjagtigheder eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at matriklen fejlagtig overlapper en anden matrikel og påvirker informationer om områdeklassificering herpå. Hvis attesten indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over matriklen på <http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/>. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

Igangværende påbud - JFL

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



27-58785-44

Anne Mette Ovesen
Mogens Pahl Christensen
Olav Pedersen, Cand.jur.

Møderet for landsret og højesteret
Aut. bobestyrer

Lejeroversigt ejendommen Jernbanegade 3, 9800 Hjørring

Lejemål:	Lejer:	Husleje a'conto forbrug	incl. Depositum:	Bemærkning:
3A, 1. th.	Kibrom Welday Kidane	Kr. 5.450,00	Kr. 13.425,00	
3A, 1. tv.	Daniel Visti Mogensen	Kr. 4.040,00	Kr. 9.270,00	
3A, 2. th.	Frederik Parmo Krog Bech	Kr. 4.200,00	Kr. 9.525,00	
3A, 2. tv.	Joachim Konrad Guld- berg Lauridsen	Kr. 3.715,00	Kr. 8.325,00	
3B, st.	Saigon Gril ApS	Kr. 10.140,00 incl. moms	Kr. 34.494,00 incl. moms	
3C, st.	Lejemål i tomgang			
3D, 1. th.	Lukasz Leja og Greta Andryszewska	Kr. 5.425,00	Kr. 13.425,00	
3D, 1. tv.	Benjamin Bak Pedersen	Kr. 5.115,00	Kr. 12.345,00	
3D, 2. th.	Danny Khuu	Kr. 4.240,00	Kr. 9.900,00	
3D, 2. tv.	Oliver Puumala Isaksen	Kr. 4.645,00	Kr. 10.125,00	

Ovennævnte oplysninger er med baseret på oplysningerne i de modtagne lejekontrakter. Der tages derfor forbehold for evt. afgivelser i de reelle og aktuelle huslejeløb m.m.

SPAR PÅ ENERGIE I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
Jernbanegade 3
9800 Hjørring



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 10. april 2013
Til den 10. april 2023.

Energimærkningsnummer 310034374

ENERGI
STYRELSEN

ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

I denne rapport gennemgås både bygningens energimærkning, status for bygningen og en række forslag til forbedringer. Mine bedste anbefalinger til at nedsætte energiforbruget i bygningen er vist her.

Med venlig hilsen

Carl Johan Sørensen

factum2 as

Margrethepladsen 3, 8000 Aarhus C

info@factum2.dk

tlf. 70255757

Mulighederne for Jernbanegade 3, 9800 Hjørring

Varmt vand

Investering Årlig
besparelse

VARMTVANDSRØR

Tilslutningsrør til den tilgængelige varmtvandsbeholder er udført som 1/2" stålrør.
Rørene er uisolerede.

FORBEDRING

Isolering af tilslutningsrør til varmtvandsbeholder op til 50 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter. Hvor pladsen er for trang isoleres med det isoleringsniveau, der er muligt. Den varmtvandsbeholder, der ikke er set ved gennemgangen bør også have isoleret tilslutningsrørene, hvis det ikke allerede er sket.

1.100 kr.

500 kr.
0,15 ton CO₂

El

Investering Årlig
besparelse

BELYSNING

Belysningen i kældrens lagerrum består af nyere 1-rørs-armaturer, som styres manuelt.

FORBEDRING

Der installeres bevægelsesmelderstyring på belysning i lagerrum.

5.000 kr.

2.600 kr.
0,70 ton CO₂

Gulve

Investering Årlig
besparelse

ETAGEADSKILLELSE

Etageadskillelse mod uopvarmet kælder under baggang til cafe består af bjælkelag uden isolering mellem bjælker. Gulve er udført i træ.

Etageadskillelse mod uopvarmet kælder er generelt udført som lukket bjælkekonstruktion. Etageadskillelsen er med lerindskud. Gulve er udført i træ og loft i kælder er beklædt med gipsnitplader.

FORBEDRING

Isolering mellem bjælker på underside af etageadskillelse mod kælder til ialt 150 mm isolering. Der skal udføres effektiv dampspærre, forskalling og afsluttet med godkendt loftsbeklædning. Det vil være nødvendigt at føre synlige rør med ned under nyt loft, eller udskifte til ny installation uden samlinger (Pex-rør). Ændring af de tekniske installationer er ikke medregnet i investeringen. Denne løsning lever ikke op til kravene i Bygningsreglementet, men yderligere isolering vil medføre en noget koldere kælder, og der vil opstå problemer med for lav loftshøjde.

I forbindelse med renovering af stueetagen hvor der skal monteres nye trægulve, anbefales at etageadskillelse mod uopvarmet kælder isoleres mellem bjælker med 150 mm mineraluld. Omkostninger til nyt gulv er ikke medregnet i investeringen. Denne løsning lever ikke op til kravene i Bygningsreglementet, men yderligere isolering er ikke muligt, da gulve så skal hæves, hvilket giver problemer ved alle døråbninger.

99.800 kr.

8.600 kr.
2,67 ton CO₂

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

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

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

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



BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

Bygninger, der opfylder energirammen i bygningsreglementet for 2010 (BR10), har energimærke A1 eller A2. A1 repræsenterer bygningsreglementets krav til lavenergibygninger i 2015. A2 repræsenterer bygninger der opfylder bygningsreglementets almindelige krav til energirammen.

På energimærkningsskalaen vises bygningens energimærke.



Beregnet varmekonsum pr. år:

131.280 kWh fjernvarme

77.249 kr.

18,51 ton CO₂ udledning

BYGNINGEN

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

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

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet BR10, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Tag og loft

Investering Årlig
besparelse

LOFT

Lodrette skunkvægge er udfra besigtigelse af hanebåndsloftet skønnet isoleret på et lavt niveau svarende til 30 - 50 mm i en større del af tagetagen. Skønnet er usikkert. Lodrette skunkvægge er isoleret med 100 mm mineraluld omkring den sydlige lejlighed.

FORBEDRING

Isolering af lodrette skunkvægge til i alt 350 mm. Overslagsprisen omfatter alene isoleringsarbejdet.

35.300 kr.

2.800 kr.
0,86 ton CO₂

LOFT

Skråvægge i tagetagen er udfra besigtigelse af hanebåndsloftet skønnet isoleret på et lavt niveau svarende til 30 - 50 mm mineraluld i en større del af tagetagen. Skønnet er usikkert.

Skråvægge i tagetagen er isoleret med 100 - 150 mm mineraluld omkring den sydlige lejlighed.

FORBEDRING

Isolering af skråvægge til i alt 250 mm isolering. Evt. udskiftning af taget, anden renovering af tagetagen eller evt. udførelse af ny dampspærre og udbedring af utætheder skal tillægges overslagsprisen for isoleringsarbejdet.

Arbejdet kan i praksis kun gennemføres, når man på et tidspunkt foretager en gennemgribende tagrenovering herunder udskiftning af tagbelægningen, idet det vil være nødvendigt at påføre den eksisterende spærskonstruktion for at få plads til den større isoleringsmængde. Man kan evt. søge dispensation for at efterisolere op til gældende krav udfor skråvægge, hvis man kan dokumentere, at det teknisk og økonomisk vil være meget vanskeligt og dyrt og slet ikke stå mål med den trods alt beskedne besparelse i forhold til at isolere med 125 - 150 mm langs skråvæggene.

20.500 kr.

1.600 kr.
0,49 ton CO₂

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

LOFT

Loft mod uopvarmet skunk er udfra besigtigelse af hanebåndsloftet skønnet isoleret på et lavt niveau svarende til 20 - 50 mm mineraluld i en større del af tagetagen. Skønnet er usikkert.

Loft mod uopvarmet skunk er skønnet isoleret med 100 mm mineraluld omkring den sydlige lejlighed.

FORBEDRING

Isolering af vandret skunkrum til i alt 350 mm. Overslagsprisen omfatter alene isoleringsarbejdet. Arbejdet kan i praksis kun gennemføres, når man på et tidspunkt foretager en gennemgribende tagrenovering herunder udskiftning af tagbelægningen dels pga. pladsforhold/manglende tilgængelighed dels fordi hele tagrummet er meget beskidt, af duemøj, fordi der har boet duer i tagrummet i mange år.

24.500 kr.

1.700 kr.
0,50 ton CO₂**LOFT**

Loft/tag i kvist er skønnet isoleret med 50 mm mineraluld.

FORBEDRING

Isolering af loft/tag i kvist til i alt 250 mm. Det bør forinden arbejdet igangsættes undersøges om den eksisterende konstruktion er tilstrækkelig tæt. Evt. udførelse af ny dampspærre eller udbedring af utætheder skal tillægges overslagsprisen.

3.000 kr.

200 kr.
0,05 ton CO₂**LOFT**

Hanebåndsloft (spidsloft) er isoleret med 0 - 50 mm mineraluld i størstedelen af tagrummet.

Hanebåndsloft (spidsloft) er isoleret med ca. 150 mm mineraluld over den sydlige lejlighed. Isoleringen er beskidt af duemøj og med beskadigelser, så man må regne med at den skal udskiftes.

FORBEDRING

Isolering af hanebåndsloft til i alt 350 mm. Inden Isolering af loft igangsættes skal det undersøges nærmere om de eksisterende konstruktioner er tilstrækkelig tætte. Evt. udførelse af ny dampspærre eller udbedring af utætheder skal tillægges de anførte overslagspriser. Evt. etablering af gangbro eller hævnning af eksisterende gangbro eller gulvbrædder i tagrummet skal også tillægges overslagsprisen. Arbejdet kan i praksis kun gennemføres, når man på et tidspunkt foretager en gennemgribende tagrenovering herunder udskiftning af tagbelægningen dels pga. pladsforhold/manglende tilgængelighed dels fordi hele tagrummet er meget beskidt af duemøj, fordi der har boet duer i tagrummet i mange år.

36.200 kr.

1.600 kr.
0,49 ton CO₂**FLADT TAG**

Det flade tag (built-up tag) over bagindgang til værtshus er skønnet isoleret med 100 mm mineraluld.

FORBEDRING VED RENOVERING

Udvendig isolering af det eksisterende flade tag til i alt 250 mm trædefast isolering samt ny 2-lags tagpapdækning. Den eksisterende ventilerede tagkonstruktion ændres til en ikke ventileret konstruktion (varmt tag).

200 kr.
0,05 ton CO₂

Ydervægge

Investering Årlig
besparelse

MASSIVE YDERVÆGGE

Ydervægge i opgange består af 35 - 46 cm massiv teglvæg uden isolering - dog er der opsat en indvendig pladebeklædning udfor stueetage ved bagtrappe.

FORBEDRING

Montering af tynd isolering bag en pladebeklædning, som samlet kun fylder ca. 40 mm. Herved opnås en ikke ubetydelig varmebesparelse og man undgår misfarvninger i hjørner pga. kuldebrovirkning.

45.500 kr.

1.400 kr.
0,41 ton CO₂**MASSIVE YDERVÆGGE**

Ydervægge i stueetagen/erhvervsdelen består af 36 - 45 cm mere eller mindre massive teglvægge. I lokaler mod gaden, hvor der er udskænkning mv. er væggene generelt med pladebeklædninger som dog ikke vurderes at være isolerede. I baglokaler mod gårdsiden er væggene uden beklædninger - nogle steder med flisebeklædninger.

FORBEDRING VED RENOVERING

Fjernelse af eksisterende beklædninger. Montering af ny isoleringsvæg på udvendige massive mure til i alt 150 mm isolering, effektiv dampspærre og afsluttet med godkendt beklædning. Der udføres nye lysninger og bundstykke ved vinduer, og tekniske installationer føres med ud i ny væg.

10.900 kr.
3,40 ton CO₂**MASSIVE YDERVÆGGE**

Ydervægge udfor lejligheder består af 36 - 45 cm mere eller mindre massive teglvægge med indvendig forsatsvæg med 75 - 100 mm i 1. sals lejligheder og med skønsmæssigt 50 - 75 mm mineraluld og pladebeklædning ved kviste på 2. sal. Trækvissten mod øst skønnes isoleret på samme niveau.

LETTE YDERVÆGGE

Kvistflunke er udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er skønnet isoleret med 50 mm mineraluld.

FORBEDRING VED RENOVERING

Montering af indvendig isoleringsvæg på kvistflunke, isoleret til i alt 200 mm, udført med effektiv dampspærre og afsluttet med godkendt beklædning.

100 kr.
0,03 ton CO₂

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

Vinduer, døre ovenlys mv.

Investering Årlig
besparelse

VINDUER

Vinduerne udfør lejligheder på 1. og 2. sal er ældre trævinduer monteret med tolags termoruder.

FORBEDRING VED RENOVERING

Vinduerne udskiftes til nye vinduer med tolags energiruder og varm kant.

2.300 kr.
0,70 ton CO₂

VINDUER

Vinduerne udfør cafeen og til gårdsiden udfør begge erhvervslejemål er monteret med tolags energiruder.

OVENLYS

Ovenlysvinduer monteret med tolags termoruder.

FORBEDRING VED RENOVERING

Ovenlysvinduerne udskiftes til nye med tolags energiruder og varm kant.

300 kr.
0,07 ton CO₂

YDERDØRE

Massiv yderdør ved bagtrappe er skønnet uisoleret.

FORBEDRING VED RENOVERING

Udskiftning af yderdør til ny isoleret pladedør.

300 kr.
0,07 ton CO₂

YDERDØRE

Facadeparti i metalprofiler med glasdør og faste sidefag monteret med tolags termoruder (grill mod nord).

FORBEDRING VED RENOVERING

Facadepartiet udskiftes til et nyt, som er monteret med tolags energirude og varm kant.

700 kr.
0,20 ton CO₂

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

YDERDØRE

Yderdøre ved opgange er oprindelige utætte døre med en overrude af enkeltglas.
Yderdør til cafeen fra overdækket indgang i sydgavlen er en trædør monteret med termoglas.

FORBEDRING VED RENOVERING

Yderdøre udskiftes med nye, som er monteret med tolags energiruder og varm kant.

800 kr.
0,24 ton CO₂

YDERDØRE

Terrassedør mod syd er en trædør monteret med termoglas.

FORBEDRING VED RENOVERING

Terrassedøren udskiftes med en ny, som er monteret med tolags energirude og varm kant.

200 kr.
0,04 ton CO₂

YDERDØRE

Høje facadepartier med og indgangsparti til cafeen er nyere partier monteret med tolags energiruder.
Massiv yderdør til cafeens bagindgang fra gårdsiden er en isoleret dør med beklædning på begge sider.

Gulve

Investering Årlig
besparelse

ETAGEADSKILLELSE

Etageadskillelse mod uopvarmet kælder under baggang til cafe består af bjælkelag uden isolering mellem bjælker. Gulve er udført i træ.
Etageadskillelse mod uopvarmet kælder er generelt udført som lukket bjælkekonstruktion. Etageadskillelsen er med lerindskud. Gulve er udført i træ og loft i kælder er beklædt med gipsnitplader.

FORBEDRING

Isolering mellem bjælker på underside af etageadskillelse mod kælder til ialt 150 mm isolering. Der skal udføres effektiv dampspærre, forskalling og afsluttet med godkendt loftsbeklædning. Det vil være nødvendigt at føre synlige rør med ned under nyt loft, eller udskifte til ny installation uden samlinger (Pex-rør). Ændring af de tekniske installationer er ikke medregnet i investeringen. Denne løsning lever ikke op til kravene i Bygningsreglementet, men yderligere isolering vil medføre en noget koldere kælder, og der vil opstå problemer med for lav loftshøjde.
I forbindelse med renovering af stueetagen hvor der skal monteres nye trægulve, anbefales at etageadskillelse mod uopvarmet kælder isoleres mellem bjælker med 150 mm mineraluld. Omkostninger til nyt gulv er ikke medregnet i investeringen. Denne løsning lever ikke op til kravene i Bygningsreglementet, men yderligere isolering er ikke muligt, da gulve så skal hæves, hvilket giver problemer ved alle døråbninger.

99.800 kr.

8.600 kr.
2,67 ton CO₂

Ventilation

Investering Årlig
besparelse

VENTILATION

Der er naturlig ventilation i hele bygningen i form af oplukkelige vinduer og aftræksventiler i bad. Bygningen er normal tæt, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre er rimelig intakte.

I cafeen er der et mekanisk udsugningsanlæg, som dog nok kun kører i begrænsede perioder, når der bliver for varmt i lokalt, for det er ikke længere tilladt at ryge indendørs. I cafeens køkken er der udsugning fra opvask og komfurer. I grillforretningen er der ingen anden ventilation, end procesventilatoren dvs. udsugningen fra emfang.

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

Investering Årlig
besparelse

FJERNVARME

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

VARMEPUMPER

Der er ingen varmepumper i bygningen, og investering i varmepumpeanlæg er økonomisk og miljømæssigt uinteressant, når huset som her er opvarmet med fjernvarme, der leveres til en rimelig gunstig pris.

SOLVARME

Der er intet solvarmeanlæg på bygningen. Installering af solvarme er ikke økonomisk fordelagtigt, når huset er tilsluttet fjernvarme.

Varmefordeling

Investering Årlig
besparelse

VARMEFORDELING

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

VARMERØR

Varmefordelingsrør ført i uopvarmet loftsrum skønnes "i snit" udført som 1" stålør. Nogle steder er rørene uisolerede, men de fleste steder er der lagt en bane isolering hen over rørene. Denne isolering ligger dog ikke præcist alle steder og isoleringsvirkningen antages at være reduceret.

FORBEDRING

Isolering af varmfeddelingsrør i uopvarmet loftsrum op til 100 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter.

I praksis må stålør med samlinger ikke skjules i isoleringslaget, så ved en tagrenovering bør man overveje at ændre på rørføringen - evt. omlægge rørene i pexrørsystem, hvor der etableres samlingsknudepunkter nede i lejlighederne. Overslagsprisen er derfor fiktiv, for indtil man foretager en tagrenovering, kan man ikke gøre andet end at eftergå den udlagte isolering.

7.600 kr.

800 kr.
0,23 ton CO₂

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

VARMERØR

Dele af varmfordelingsrør er i kældere udført som 1/2" stålør. Rørene er dels isoleret med ca. 15 mm isolering dels uisolerede.

De gamle hovedfordelingsrør i kælderen er udført som 2 - 3" stålør. Rørene er isoleret med 20 mm isolering.

Varmefordelingsrør fra fjernvarmestik og frem til varmtvandsbeholder og det øvrige fordelingsanlæg er udført som 3/4" stålør. Rørene er isoleret med ca. 15 mm isolering.

FORBEDRING

Isolering af varmfordelingsrør i kældere op til 50 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter. Hvor pladsen er for trang isoleres med det isoleringsniveau, der er muligt.

11.600 kr.

700 kr.
0,21 ton CO₂**AUTOMATIK**

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

VARMT VAND

Varmt vand

Investering Årlig
besparelse

VARMT VAND

De badeværelser og køkkener, der er besigtiget havde nyere etgrebs-armaturer og to skyls toiletter

Køkkenudstyr i de to køkkener vurderes at være med gennemsnitligt vandforbrug.

Ved udskiftning af køkkenmaskiner bør man naturligvis fokusere på energiforbrug og herunder vandforbruget, da begge del med sikkerhed vil stige i pris i de kommende år.

VARMTVANDSRØR

Tilslutningsrør til den tilgængelige varmtvandsbeholder er udført som 1/2" stålrør.

Rørene er uisolerede.

FORBEDRING

Isolering af tilslutningsrør til varmtvandsbeholder op til 50 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter. Hvor pladsen er for trang isoleres med det isoleringsniveau, der er muligt. Den varmtvandsbeholder, der ikke er set ved gennemgangen bør også have isoleret tilslutningsrørene, hvis det ikke allerede er sket.

1.100 kr.

500 kr.
0,15 ton CO₂

VARMTVANDSBEHOLDER

Varmt brugsvand til lejligheder produceres i en ny 200 l varmtvandsbeholder af fab.

Metro, skønsmæssigt isoleret med 75 mm mineraluld eller 50 mm skumisolering.

Der er ingen cirkulation på det varme brugsvand.

Varmt brugsvand til erhvervslejemål produceres i en selvstændig varmtvandsbeholder, der også er placeret i kælderen (ikke besigtiget pga. aflåsning). Denne beholder er ligeledes skønnet isoleret med 50 mm mineraluld eller 30 mm skumisolering.

Beholderen er placeret i uopvarmet kælder.

EL

EL

	Investering	Årlig besparelse
--	-------------	------------------

BELYSNING

Belysningen i kældersens lagerrum består af nyere 1-rørs-armaturer, som styres manuelt.

FORBEDRING

Der installeres bevægelsesmelderstyring på belysning i lagerrum.

5.000 kr.

2.600 kr.
0,70 ton CO₂**BELYSNING**

Belysningen i et af toiletterne i værtshuset består af halogenspots.

FORBEDRING

I det ene toilet i værtshus udskiftes halogenspots til belysning baseret på LED teknologi.

6.300 kr.

800 kr.
0,22 ton CO₂**BELYSNING**

Belysningen i køkken og butiksløkkale består af ældre lysstofarmaturer, som styres manuelt.

FORBEDRING

Total udskiftning af belysningsanlæg i grillbar til nye 1-rørs armaturer med HF og med dagslysstyring.

30.300 kr.

3.300 kr.
0,89 ton CO₂**BELYSNING**

Belysningen i opgang består af armaturer monteret med

lavenergipærer/kompaktrør. Lyset styres med trappeautomater.

Belysningen i køkkenet består af nyere 2-rørs-armaturer, som styres manuelt.

Belysningen i udskækningslokkale består primært af lamper med LED pærer, dog er der glødelamper over disken. består af nyere 2-rørs-armaturer, som styres manuelt.

Glødepærer er uøkonomiske i drift, men over baren vurderes belysningens farve mv.

at være særligt vigtig, hvorfor der ikke stillet besparelsesforslag. Det er dog klart, at man vil kunne opnå en besparelse, hvis man kunne finde frem til en egnet belysning med LED teknologi.

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

SOLCELLER

Der er ingen solceller på bygningen.

FORBEDRING

Montering af solceller til erhvervslejemålene på østtagfladen. Det anbefales at der monteres solceller af typen Monokrystaliske silicium med et areal på ca. 39 kvm. Der kan installeres billigere solceller, men dette kan ikke anbefales. Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. Udgift til dette er ikke medtaget i forslaget.

Der finde ingen nettoafregningsordning til erhverv på nuværende tidspunkt, men elforbruget i denne type virksomheder er ofte størst om sommeren og beroende på en faktisk registrering af elforbruget i sommermånederne, kan det overvejes at installere solceller til dem ved en renovering af taget. Der sker ændringer på området hele tiden, så man bør under alle omstændigheder undersøge sagen nærmere, når man på et tidspunkt foretager en tagrenovering.

Det skal understreges, at den anførte besparelse er standardbesparelsen ved nettoafregning for private, og den gælder ikke i dette tilfælde.

111.200 kr.

10.400 kr.
2,86 ton CO₂**ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER**

De enkelte lejlighedsers el-forbrug er ikke omfattet af energimærkningen. Det gælder i særdeleshed erhvervslejemålenes elforbrug til maskiner, køle- og fryseanlæg.

Mange konstruktioner er skjulte, og tegningsmaterialet beskriver ikke konstruktionernes isolering fuldt ud. Derfor er mange af de eksisterende konstruktioner anslåede. Den isoleringsmæssige stand og mængde i tagrum er besigtiget fra en position ca. 10 m fra adgangslem i lejligheden Jernbanegade 3 D 2 tv.- dvs i den sydlige ende af bygningen pga. pladsforhold, oplag mv. samt manglende/utilstrækkelig gangbro.

Der er besigtiget to lejligheder i forbindelse med udarbejdelsen, Jernbanegade 3 D 2 TV og Jernbanegade 3 A 1 TV. Ejer oplyste, at lejligheder i 1. sals niveau alle er på samme isoleringsniveau med indvendig isolering af ydervægge i en pladebeklædt forsatsvæg. 2.sals lejligheder er moderniseret for år tilbage - udfra tegningsmaterialet omkring 1975, og her har mere været fokuseret på brandmyndighedskrav end på efterisolering.

Besigtigelsen i tagrummet viste således, at der var isoleret på et rimeligt niveau omkring lejligheden i den sydlige ende, men at isoleringen var mangelfuld og/eller defekt - tilsmudset/ødelagt af duer, der har boet i tagrummet i mange år. Omkring 2. sals lejlighederne vil der således være mulighed for at gennemføre væsentlige forbedringer ved en kommende tagrenovering.

Ved erhvervsdelen er den sydlige tredjedel af kælderen udnyttet til lagerfaciliteter, som er uden opvarmning, dog er der indrettet et interimistisk kontor, hvor der så anvendes en transportabel elvarmeblæser. Der er åben forbindelse (dør er fjernet) imellem den uopvarmede kælder og den opvarmede stueetage. I del af overetagen er der indrettet fryse/kølerum. De nævnte forhold er energimæssigt u hensigtsmæssige, idet der vil være et stort ekstra varmetab, fordi der står åbent til kælderen, og der vil være et stort ekstra elforbrug til elopvarmning af "kontor" i kælderen. At have fryse/kølerum indeni den opvarmede bygning optager plads og giver en uøkonomisk drift. I energimærket er der regnet med en fiktiv dør mod den uopvarmede kælder, men i praksis vil kælderen være delvist opvarmet med et ekstra forbrug til følge.

Der er ikke regnet på disse forhold, men det er givet, at der vil kunne opnås en stor besparelse, hvis man søgte om og fik tilladelse til at opstille nogle løse køle/fryse-containerer i gården og derved fik frigjort

noget plads, så der kunne indrettes et kontor i stueetagen, så man kunne holde lukket til kælderen. Omvendt skal man være opmærksom på, at nogle af de besparelser, der er anført ved efterisolering af konstruktioner/vinduer mv. mod erhvervsdelen nok er overdrevne, fordi der ikke er regnet med den store mængde procesvarme/gratisvarme, der bliver dannet i køkkener og til dels udskækningslokaler fra maskiner mv.

Om man får den beregnede besparelse ved at efterisolere etageadskillelsen mod uopvarmet kælder under cafeen, afhænger naturligvis også meget af, om man monterer en dør imellem opvarmet stueetage og den uopvarmet kælder.

Samlet set er bygningens energimæssige stand er generelt set rimelig god - alderen taget i betragtning, bl.a. fordi den for et års tid siden blev konverteret til fjernvarme. Det er dog muligt at gennemføre flere rentable energibesparende foranstaltninger, som det fremgår af oversigten - mange af forslagene knytter sig dog til en tagrenovering og kan ikke gennemføres uden samtidig gennemførelse af denne. Hvis alle de foreslåede foranstaltninger gennemføres, vil mærket kunne forbedres til: A2

Ejendommens lejligheder

LEJLIGHEDSTYPER OG DERES GENNEMSNTLIGE VARMEUDGIFTER

Jernbanegade 3 A				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
1	Jernbanegade 3 A 1 TV	44	1	4.331
Jernbanegade 3 A				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
1	Jernbanegade 3 A 1 TH	62	1	6.102
Jernbanegade 3 A				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
1	Jernbanegade 3 A 2 TV	28	1	2.756
Jernbanegade 3 D				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
1	Jernbanegade 3 D 1 TV	60	1	5.906
Jernbanegade 3 D				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
1	Jernbanegade 3 D 1 TH	61	1	6.004
Jernbanegade 3 D				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
1	Jernbanegade 3 D 2 TV	49	1	4.823
Jernbanegade 3 D				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
1	Jernbanegade 3 D 1 TH	63	1	6.201
Jernbanegade 3 B				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
1	Jernbanegade 3 B	101	1	9.941
Jernbanegade 3 C				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
1	Jernbanegade 3 C	227	1	22.343

Kommentar

Lejlighedernes gennemsnitsforbrug er fordelt på baggrund af det samlede oplyste forbrug, ud fra den enkelte lejligheds areal.

RENTABLE BESPARELSFORSLAG

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

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 10 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 10 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

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

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

Priser er inkl. moms.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Loft	Isolering af lodret skunk til i alt 350 mm.	35.300 kr.	6.100 kWh fjernvarme	2.800 kr.
Loft	Isolering af skråvægge til i alt 250 mm.	20.500 kr.	3.490 kWh fjernvarme	1.600 kr.
Loft	Isolering af vandret skunk til i alt 350 mm.	24.500 kr.	3.560 kWh fjernvarme	1.700 kr.
Loft	Isolering af kvistlofter til i alt 250 mm	3.000 kr.	350 kWh fjernvarme	200 kr.
Loft	Isolering af hanebåndsløft til i alt 350 mm.	36.200 kr.	3.450 kWh fjernvarme	1.600 kr.
Massive ydervægge	Efterisolering af massive ydervægge ved trappeopgange med 30 mm bag pladebeklædning.	45.500 kr.	2.920 kWh fjernvarme	1.400 kr.
Etageadskillelse	Isolering af etageadskillelse mod uopvarmet kælder til i alt 150 mm	99.800 kr.	18.930 kWh fjernvarme	8.600 kr.

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

Varmeanlæg

Varmerør	Isolering af varmfordelingsrør i loftsrør op til 100 mm	7.600 kr.	1.640 kWh fjernvarme	800 kr.
Varmerør	Isolering af varmfordelingsrør i kælder op til 50 mm	11.600 kr.	1.460 kWh fjernvarme	700 kr.

Varmt og koldt vand

Varmtvandsrør	Isolering af tilslutningsrør til varmtvandsbeholder op til 50 mm	1.100 kr.	1.030 kWh fjernvarme	500 kr.
---------------	--	-----------	----------------------	---------

El

Belysning	Bevægelsesmelderstyring på belysning i lagerkælder	5.000 kr.	1.051 kWh el	2.600 kr.
Belysning	Halogenspots udskiftes på det ene toilet i værtshus	6.300 kr.	-190 kWh fjernvarme 368 kWh el	800 kr.
Belysning	Total udskiftning af belysningsanlæg i grillforretning til nye 1-rørs armaturer med HF med dagslysstyring.	30.300 kr.	-790 kWh fjernvarme 1.504 kWh el	3.300 kr.
Solceller	Montage af nye solceller, Monokrystaliske silicium, 6 kW	111.200 kr.	4.313 kWh el	10.400 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

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

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

Priser er inkl. moms

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Fladt tag	Isolering af fladt tag til i alt 250 mm.	320 kWh fjernvarme	200 kr.
Massive ydervægge	Efterisolering af massive ydervægge i stueetagen til i alt 150 mm.	24.130 kWh fjernvarme	10.900 kr.
Lette ydervægge	Indvendig efterisolering af kvistflunke til i alt 200 mm.	210 kWh fjernvarme	100 kr.
Vinduer	Udskiftning af vindue til tolags energirude	4.930 kWh fjernvarme	2.300 kr.
Ovenlys	Udskiftning af ovenlysvinduer til tolags energiruder	530 kWh fjernvarme	300 kr.
Yderdøre	Montage af ny massiv, isoleret yderdør	530 kWh fjernvarme	300 kr.
Yderdøre	Udskiftning af metalparti med termoruder ved grillbutikken til nyt facadeparti med tolags energiruder	1.450 kWh fjernvarme	700 kr.
Yderdøre	Udskiftning til ny yderdøre med tolags energiruder	1.680 kWh fjernvarme	800 kr.
Yderdøre	Udskiftning til ny terrassedør med tolags energirude	280 kWh fjernvarme	200 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

OPLYST FORBRUG INKL. AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter	54.000 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	16.000 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....	70.000 kr.
Varmeforbrug.....	123.000 kWh fjernvarme i afregningsperioden
Aflæst periode.....	01-05-2012 til 10-04-2013

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

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

Varmeudgifter	52.407 kr. pr. år
Fast afgift	16.000 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....	68.407 kr. pr. år
Varmeforbrug.....	119.371 kWh fjernvarme pr. år
CO ₂ udledning.....	16,83 ton CO ₂ pr. år

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDNE FORBRUG

Ejendommen har ikke været tilsluttet fjernvarme i et helt år endnu, så der findes ikke et registreret årsforbrug, men Hjørring Varmeforsyning har anslået et forbrug på 103.000 kWh, hvilket er i rimelig overensstemmelse med det beregnede forbrug på ca. 130.000 kWh. Det praktiske forbrug vil antageligt være lidt mindre, fordi der afgives en stor mængde procesvarme fra køkkener.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Varme	0,45 kr. pr. kWh fjernvarme
	18.173 kr. i fast afgift pr. år for fjernvarme
El	2,40 kr. pr. kWh
Vand.....	35,00 kr. pr. m ³

Afhængig af elleverandør vil den anvendte elpris kunne variere.

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

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

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Jernbanegade 3, 9800 Hjørring

Adresse	Jernbanegade 3
BBR nr	860-14137-1
Bygningens anvendelse	Etageboligbebyggelse [140]
Opførelses år	1890
År for væsentlig renovering	2003
Varmeforsyning	Fjernvarme
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	415 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	328 m ²
Boligareal opvarmet	415 m ²
Erhvervsareal opvarmet	485 m ²
Opvarmet areal i alt	900 m ²
Heraf tagetage opvarmet	184 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	0 m ²
Uopvarmet kælderetage	242 m ²

EnergimærkeD

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det registrerede areal svarer fint overens med oplysningerne i BBR-ejeroplysningsskemaet/www.ois.dk. Dog er der kælder under hele bygningen og ikke som anført i BBR kun i 137 m².

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSE

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

FIRMA

Energimærkningsrapporten er udarbejdet af:

factum2 as

Margrethepladsen 3, 8000 Aarhus C

info@factum2.dk

tlf. 70255757

Ved energikonsulent

Carl Johan Sørensen

KLAGEMULIGHEDER

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

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

Reglerne fremgår af §§ 37 og 38 i bekendtgørelse nr. 673 af 25. juni 2012.

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

Energistirelsens adresse er:

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

Energimærke

for Jernbanegade 3
9800 Hjørring




ENERGI

STYRELSEN

Gyldig fra den 10. april 2013 til den 10. april 2023

Energimærkningsnummer 310034374



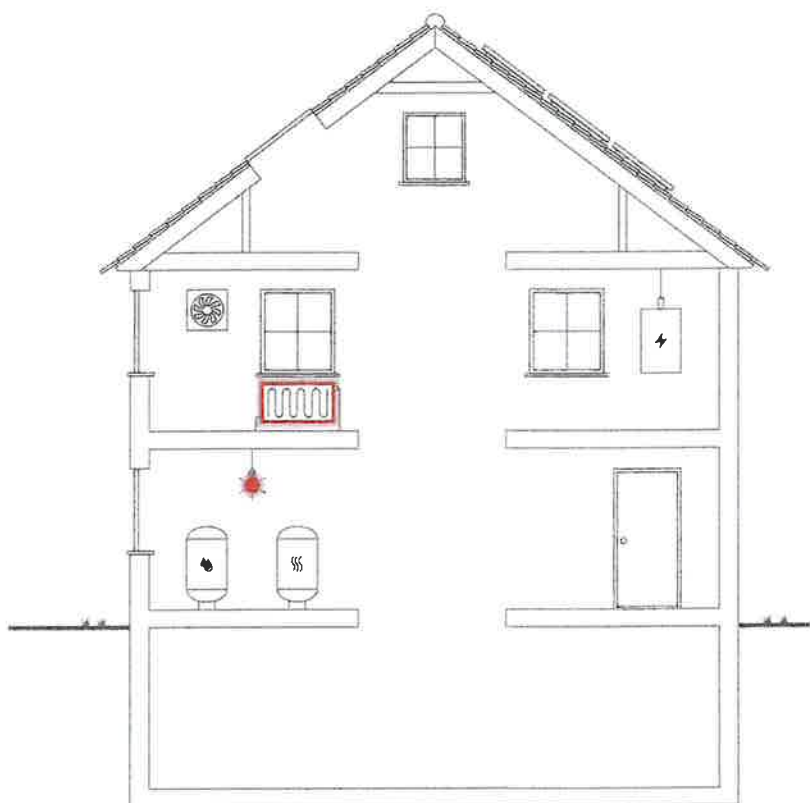
Energistyrelsen

**DIN BYGNING HAR
ENERGIMÆRKE**


ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

ENERGIMÆRKE OG FORSLAG TIL ENERGIFORBEDRINGER

 Jernbanegade 3
9800 Hjørring

 Du betaler hvert år **16.100 kr.**
mere, end du behøver i energiuudgifter*


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

ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

1 Installation af LED panel, med dagslysstyring og bevægelsesmelder i restaurant

 Årlig besparelse: 5.000 kr.
Investering: 20.000 kr.

2 Isolering af varmerør op til 50 mm

 Årlig besparelse: 1.400 kr.
Investering: 15.800 kr.

3 Etablering af udetemperaturkompensering på varmeanlægget

 Årlig besparelse: 3.200 kr.
Investering: 20.000 kr.

BYGNINGENS ENERGIFORBRUG*

	I DAG	EFTER RENTABLE TILTAG	DU SPARER ÅRLIGT
Fjernvarme	277.100 kr.	266.000 kr.	11.100 kr.
El til opvarmning	6.300 kr.	6.800 kr.	-500 kr.
El til andet	76.400 kr.	70.900 kr.	5.500 kr.
Samlet energiuudgift	359.800 kr.	343.700 kr.	16.100 kr.
Samlet CO ₂ -udledning	14,62 ton	12,51 ton	2,11 ton

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

FORBEDRING AF ENERGIMÆRKET VED GENNEMFØRELSE AF ALLE RENTABLE FORSLAG:


 Adresse
Jernbanegade 3
9800 Hjørring

 Energimærkningsnummer 311698931
Gyldighedsperiode 9. august 2023 - 9. august 2033

 Udarbejdet af
HJ-Energi ApS
CVR-nr.: 35829881

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.

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

STATUS OG FORBEDRINGER

INSTALLATION AF LED PANEL, MED DAGSLYSSTYRING OG BEVÆGELSESMELDER I RESTAURANT

- 1 Find en håndværker eller anden relevant fagperson som kan hjælpe dig med planlægning og udførelse af din energiforbedring.
- 2 Undersøg nærmere om installation af LED panel, med dagslysstyring og bevægelsesmelder i restaurant
- 3 Læs mere om energiforbedringer på spareenergi.dk
- 4 Indhent et eller flere tilbud på energiforbedringen, udvælg den løsning, der passer dig bedst, og begynd din energiforbedring.



Besparelse
5.000 kr./årligt



CO2-reduktion
417 kg./årligt



Investering
20.000 kr.



Renoveringstid
Fra 1 uge til 2 uger

ISOLERING AF VARMERØR OP TIL 50 MM

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



Besparelse
1.400 kr./årligt



CO2-reduktion
199 kg./årligt



Investering
15.800 kr.



Renoveringstid
Fra 2 dage til 1 uge

ETABLERING AF UDETEMPERATURKOMPENSERING PÅ VARMEANLÆGGET

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



Besparelse
3.200 kr./årligt



CO2-reduktion
481 kg./årligt



Investering
20.000 kr.



Renoveringstid
Fra 2 dage til 1 uge

RÅD OM FINANSIERING

Der eksisterer flere offentlige tilskudspuljer, hvorfra det er muligt at ansøge om tilskud til energirenoveringer. Hold dig opdateret om eksisterende tilskudspuljer på www.spareenergi.dk.

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

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig, hvilke forudsætninger der ligger til grund for de enkelte forbedringsforslag.

På spareenergi.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.

Adresse
Jernbanegade 3
9800 Hjørring

Energimærkningsnummer
311698931

Gyldighedsperiode
9. august 2023 - 9. august 2033

Udarbejdet af
HJ-Energi ApS
CVR-nr.: 35829881

ALLE RAPPORTENS ANBEFALINGER

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 3 - BILAG

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

RENTABLE RENOVERINGSFORSLAG			
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE*	INVESTERING	REDUKTION I ÅRLIGT UDLEDT CO ₂
LOFTRUM Isolering af uisolerede loftslem med 350 mm isolering	100 kr.	2.100 kr.	9 kg CO ₂
LOFTRUM Efterisolering af loftsrums over kviste med 300 mm isolering og fjernelse af eksisterende isolering	200 kr.	5.600 kr.	23 kg CO ₂
ETAGEADSKILLELSE Isolering af uisolerede gulv mod uopvarmet kælder med indblæsning af granulat i ca. 100 mm hulrum.	6.500 kr.	130.000 kr.	965 kg CO ₂
VARMERØR Isolering af varmerør op til 50 mm	1.400 kr.	15.800 kr.	199 kg CO ₂
AUTOMATIK Etablering af udetemperaturkompensering på varmeantaget	3.200 kr.	20.000 kr.	481 kg CO ₂
VARMTVANDSRØR Isolering af tilslutningsrør til varmtvandsbeholder op til 50 mm	600 kr.	8.400 kr.	75 kg CO ₂
BELYSNING Installation af LED panel, med dagslysstyring og bevægelsesmelder i restaurant	5.000 kr.	20.000 kr.	417 kg CO ₂
ANDRE FORSLAG DER KAN VÆRE RENTABLE, HVIS DE UDFØRES SAMMEN MED ANDRE RENOVERINGER			
LOFTRUM Efterisolering af loftsrums med 200 mm isolering	400 kr.		59 kg CO ₂
FLADT TAG Efterisolering af fladt tag med 200 mm isolering, så den samlede isolering udgør 300 mm	300 kr.		39 kg CO ₂
UDNYTTET TAGRUM Efterisolering af væg og loft mod skunkrum med 200 mm isolering	1.400 kr.		213 kg CO ₂
UDNYTTET TAGRUM Indvendig efterisolering af skråvægge med 200 mm isolering	800 kr.		112 kg CO ₂
MASSIVE YDERVÆGGE Indvendig efterisolering af massive ydervægge med 50 mm	2.500 kr.		364 kg CO ₂
LETTE YDERVÆGGE Efterisolering af lette ydervægge af træ med 250 mm isolering og fjernelse af eksisterende isolering	100 kr.		2 kg CO ₂
FACADEVINDUER Udskiftning af eksisterende vinduer	1.900 kr.		274 kg CO ₂
OVENLYS Udskiftning af eksisterende ovenlysvinduer	300 kr.		30 kg CO ₂

Adresse

Jernbanegade 3
9800 Hjørring

Energimærkningsnummer

311698931

Gyldighedsperiode

9. august 2023 - 9. august 2033

Udarbejdet af

HJ-Energi ApS
CVR-nr.: 35829881

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT
 STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 4 - BILAG

YDERDØRE Udskiftning af eksisterende yderdør og Udskiftning af yderdør	1.300 kr.		196 kg CO ₂
YDERDØRE Udskiftning af eksisterende facadeparti	800 kr.		107 kg CO ₂
YDERDØRE Udskiftning af eksisterende terrassedør	100 kr.		15 kg CO ₂
BELYSNING Installation af ny LED spotbelysning med bevægelsesmeldere i trappeopgange	300 kr.		20 kg CO ₂
BELYSNING Installation af LED i panel, med bevægelsesmelder i gangareal	0 kr.		0 kg CO ₂

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

Adresse
Jernbanegade 3
9800 Hjørring

Energimærkningsnummer
311698931

Gyldighedsperiode
9. august 2023 - 9. august 2033

Udarbejdet af
HJ-Energi ApS
CVR-nr.: 35829881

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 5 - BILAG

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 bygningen, 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:



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 BYGNINGENS FAKTISKE VARMEREGNING KAN AFVIGE FRA DET BEREKNEDNE ENERGIBEHOV I RAPPORTEN:



Adresse
Jernbanegade 3
9800 Hjørring

Energimærkningsnummer
311698931

Gyldighedsperiode
9. august 2023 - 9. august 2033

Udarbejdet af
HJ-Energi ApS
CVR-nr.: 35829881

BAGGRUNDSINFORMATION

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT
STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 6 - BILAG



BYGNINGSBESKRIVELSE / Jernbanegade 3, 9800 Hjørring

ADRESSE

Jernbanegade 3, 9800 Hjørring

BYGNINGENS ANVENDELSE I FØLGE BBR

Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus [140]

KOMMUNE NR. 860	BFE NR. 5521338	BYGNINGS NR. 1	BOLIGAREAL I BBR 415 m ²	ERHVERVSAREAL I BBR 333 m ²
OPFØRELSESÅR 1890	OPVARMET BYGNINGSAREAL 661 m ²	HERAF TAGETAGE OPVARMET 168 m ²	HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET 0 m ²	UDOPVARMET KÆLDERETAGE 242 m ²
ÅR FOR VÆSENTLIG RENOVERING 2003	VARMEFORSYNING Fjernvarme	SUPPLERENDE VARME Ingen		



ENERGIMÆRKE



ENERGIMÆRKE EFTER RENTABLE BESPARELSESFORSLAG



ENERGIMÆRKE EFTER ALLE BESPARELSESFORSLAG

BYGNINGENS BEREGNED ENEGIBEHOV

Opvarmning

FORSYNINGFORM	VARMEBEHOV I kWh	OMREGNET TIL ENERGIEHED FOR FORSYNINGSFORM
Fjernvarme	110.200	110.200 kWh fjernvarme
Elektricitet	2.859	2.859 kWh elektricitet

Andre energibehov

EL TIL ANDET*	kWh
El til bygningsdrift	8.036
El til forbrug	26.967

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

Adresse

Jernbanegade 3
9800 Hjørring

Energimærkningsnummer

311698931

Gyldighedsperiode

9. august 2023 - 9. august 2033

Udarbejdet af

HJ-Energi ApS
CVR-nr.: 35829881

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 7 - BILAG

ANVENDTE ENERGIPRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Anvendte energipriser ved beregning af
energibesparelserne i denne rapport:

Fjernvarme

0,43 kr. pr. kWh

Fast afgift: 229.211 kr. pr. år

Elektricitet til opvarmning

2,18 kr. pr. kWh

Elektricitet til andet end opvarmning

2,18 kr. pr. kWh

Til beregning af rapportens forbedringsforslag er der
anvendt estimerede priser, der kan variere en del fra
aktuelle tilbudspriser, afhængig af både regionale forhold
og valg af leverandør.

Overslagspriserne i denne beregning indeholder både
materialepris, timeløn, moms og afgifter.
Eventuelle udgifter til løbende drift og vedligehold er ikke
indeholdt.

I forhold til energimærkets gyldighedsperiode, vil
prisgrundlaget for rapportens forbedringsforslag kunne
ændre sig en del, år for år.

I den anledning anbefales det til en hver tid at indhente
dagsaktuelle tilbud fra håndværkere/leverandører, før
renoveringsarbejder igangsættes.

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Denne rapport indeholder ikke oplysninger om det faktiske
forbrug, da det ikke er blevet gjort tilgængeligt for
energikonsulenten ved udførelsen af energimærket.

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.

FIRMA

Firmanummer: 600502

CVR-nummer: 35829881

HJ-Energi ApS
Nørregade 39
9330 Dronninglund

www.hj-energi.dk

info@hj-energi.dk

tlf. 7070 7995

Ved energikonsulent
Thomas Wiederholt Karstenskov

RAPPORTENS GYLDIGHED

Gyldig fra 9. august 2023 til den 9. august 2033

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](http://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.

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](http://www.ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/lovgivning-om-energimaerkning)

Adresse

Jernbanegade 3
9800 Hjørring

Energimærkningsnummer

311698931

Gyldighedsperiode

9. august 2023 - 9. august 2033

Udarbejdet af

HJ-Energi ApS
CVR-nr.: 35829881

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 8 - BILAG

Mange konstruktioner er skjulte, og der har ikke været opdateret tegningsmateriale tilgængeligt. Derfor er mange af de eksisterende konstruktioner anslåede. Den isoleringsmæssige stand og mængde i tagrum er besigtiget fra lejligheden i den sydlige ende af bygningen pga. manglende/utilstrækkelig gangbro.

De to lejligheder i den sydlige ende på hhv. 1. sal og 2. sal er besigtiget.

Ved erhvervsdelen er den sydlige tredjedel af kælderen udnyttet til lagerfaciliteter, som er uden opvarmning. I del af overetagen er der indrettet fryse/kølerum. At have fryse/kølerum inde i den opvarmede bygning optager plads og giver en uøkonomisk drift. Der er ikke regnet på disse forhold, men det er givet, at der vil kunne opnås en stor besparelse, hvis man søgte om og fik tilladelse til at opstille nogle løse køle/fryse-containere i gården og derved fik frigjort noget plads.

Samlet set er bygningens energimæssige stand generelt set rimelig god - alderen taget i betragtning, bl.a. fordi en del af vinduerne er blevet udskiftet til energiruder. Det er dog muligt at gennemføre flere rentable energibesparende foranstaltninger, som det fremgår af oversigten - mange af forslagene knytter sig dog til en tagrenovering og kan ikke gennemføres uden samtidig gennemførelse af denne. Hvis alle rentable tiltag gennemføres, vil mærket kunne forbedres til: C

Der er regnet med tillæg i energimærket for større varmtvandsforbrug og udvidet brugstid over 45 timer/uge.

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det registrerede areal svarer fint overens med oplysningerne i BBR-ejeroplysningsskemaet/www.ois.dk. Dog er der kælder under hele bygningen og ikke som anført i BBR kun i 137 m².

Adresse

Jernbanegade 3
9800 Hjørring

Energimærkningsnummer

311698931

Gyldighedsperiode

9. august 2023 - 9. august 2033

Udarbejdet af

HJ-Energi ApS
CVR-nr.: 35829881

GENNEMGANG AF BYGNINGENS ENERGITILSTAND

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 9 - BILAG

På de følgende sider kan du se en detaljeret beskrivelse af energitilstanden af din bygning, 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

LOFTRUM

STATUS

Loftsrum er isoleret med 150 mm mineraluld. Der er registreret forskellige isoleringsmængder, men det vurderes at en gennemsnitlig isoleringsmængde er 150 mm ud fra stand i loftlem.

Loftslem er uisoleret.

Loftsrum over kviste er isoleret med 50 mm mineraluld.

Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.

RENOVERINGSFORSLAG

Isolering af uisoleret loftslem med 350 mm isolering. Inden isolering af loftslemme igangsættes, skal det undersøges nærmere, om de eksisterende konstruktioner er tilstrækkeligt tætte, så korrekt udførelse sikres.

ÅRLIG BESPARELSE

100 kr.

INVESTERING

2.100 kr.

RENOVERINGSFORSLAG

Efterisolering af loftsrum over kviste med 300 mm isolering. Inden isolering af loftsrum igangsættes, skal det undersøges nærmere, om de eksisterende konstruktioner er tilstrækkeligt tætte. Den eksisterende isolering fjernes, og der monteres ny dampspærre eller udbedring, hvis der allerede er en sådan monteret. Prisen vedrører isoleringsarbejdet alene og bør udføres ifm. tagudskiftning

ÅRLIG BESPARELSE

200 kr.

INVESTERING

5.600 kr.

RENOVERINGSFORSLAG

Efterisolering af loftsrum med 200 mm isolering. Eksisterende isolering bevares, så der efter fremtidige forhold er isoleret med 350 mm. Inden isolering af loftsrum igangsættes, skal det undersøges nærmere, om de eksisterende konstruktioner er tilstrækkeligt tætte, så korrekt udførelse sikres. Der etableres ny gangbro i tagrummet, eller hvis der findes en eksisterende, skal denne hæves til de nye isoleringsforhold.

ÅRLIG BESPARELSE

400 kr.

INVESTERING

FLADT TAG

STATUS

Det flade tag i lejlighed mod nord/øst (built-up tag) er isoleret med 100 mm mineraluld samt tag mod syd under terrasse. Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra renoveringstidspunkt og øvrige forhold i bygningen.

Adresse

Jernbanegade 3
9800 Hjørring

Energimærkningsnummer

311698931

Gyldighedsperiode

9. august 2023 - 9. august 2033

Udarbejdet af

HJ-Energi ApS
CVR-nr.: 35829881

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT
 STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 10 - BILAG

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Eksisterende tag efterisoleres udvendigt med 200 mm trædefast isolering, så den samlede mængde udgør 300 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 tørt og uden lunger 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.	300 kr.	

UDNYTTET TAGRUM**STATUS**

Skråvægge og skunk er isoleret med 100 mm mineraluld.
Isoleringsforholdet er skønnet ud fra renoveringstidspunktet.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Efterisolering af loft og væg mod skunkrum med 200 mm isolering. Eksisterende isolering bevares, så der efter fremtidige forhold er isoleret med 300 mm. Det påregnes at skunke er tilgængelige, hvorved overslagsprisen alene omfatter udlægning af den nye isolering.	1.400 kr.	
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Indvendig efterisolering af skråvægge med 200 mm isolering, så den samlede isoleringstykkelse opnår 300 mm. Det foreslås at isolere skråvægge indefra, i forbindelse med større indvendig renovering. Eksisterende beklædning fjernes og bortskaffes, og der udføres den nødvendige forskalling for den nye isolering og vægbeklædning. Tætheden skal sikres iht. gældende regler.	800 kr.	

YDERVÆGGE**HULE YDERVÆGGE****STATUS**

Ydervægge omkring bagdør til køkken er udført som 30 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er skønnet isoleret ved opførelsen ud fra tilbygningsens opførelstidspunkte.

Adresse
Jernbanegade 3
9800 Hjørring

Energimærkningsnummer
311698931

Gyldighedsperiode
9. august 2023 - 9. august 2033

Udarbejdet af
HJ-Energi ApS
CVR-nr.: 35829881

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT
 STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 11 - BILAG

MASSIVE YDERVÆGGE
STATUS

Ydervægge består af 45 cm massiv og uisoleret teglvæg.
Konstruktionstykkelser er målt ved dør. Isoleringsforholdet er skønnet ud fra dette.

Ydervægge på 1. sal består af 36 cm massiv og uisoleret teglvæg.
Konstruktionstykkelser er målt ved vindue. Isoleringsforholdet er skønnet ud fra dette.

Ydervægge i gavl mod gade på 2. sal, består af 24 cm massiv teglvæg med indvendig pladebeklædning og 50 mm isolering. Konstruktionstykkelser er målt ved vindue. Isoleringsforholdet er skønnet ud fra dette.

Ydervægge imod gade består af 60 cm massiv og uisoleret teglvæg.

RENOVERINGSFORSLAG

Indvendig efterisolering med 50 mm isolering på massive ydervægge. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. I forbindelse med arbejdet, skal der udføres nye lysninger og bundstykker ved vinduer, og tekniske installationer føres med ud i ny væg.

ÅRLIG BESPARELSE

2.500 kr.

INVESTERING
LETTE YDERVÆGGE
STATUS

Kvistflunke består af 19 cm massiv letbetonvæg med indvendig pladebeklædning og 50 mm isolering.
Utilgængelige arealer i lejligheder er skønnet udført efter samme forhold som for i tidligere EM.

Ydervægge imod øst på 2. sal, er udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 175 mm mineraluld.

RENOVERINGSFORSLAG

Indvendig efterisolering med 250 mm isolering i lette ydervægge. Eksisterende pladebeklædning og isolering nedtages og bortskaffes. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. I forbindelse med arbejdet, skal der udføres nye lysninger og bundstykker ved vinduer, og tekniske installationer føres med ud i den nye væg.

ÅRLIG BESPARELSE

100 kr.

INVESTERING
VINDUER, OVENLYS OG DØRE
FACADEVINDUER
STATUS

Vinduer i restaruent mod gade med flere fag. Vinduerne er monteret med tolags termorude med kold kant.

Vinduer i restaurant med flere fag. Vinduerne er monteret med tolags energirude med varm kant.

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT
 STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 12 - BILAG

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Eksisterende vindue foreslås udskiftet til nye vinduer med energiruder, energiklasse A.	1.900 kr.	

OVENLYS**STATUS**

Ovenlysvindue er monteret med tolags termorude med kold kant.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Eksisterende ovenlysvinduer foreslås udskiftet til nye med energiruder, energiklasse A.	300 kr.	

YDERDØRE**STATUS**

Yderdør uden glas er uisolaret

Terrassedør mod syd med enkeltfagsvindue, monteret med tolags termorude med kold kant.

Facadeparti i restaurant med glasdør, monteret med tolags energirude med varm kant.

Terrassedør med enkeltfagsvindue, monteret med tolags energirude med varm kant.

Terrassedør med flere vinduesfag, monteret med tolags energiruder med kold kant.

Facadeparti med glasdør, monteret med tolags termorude.

Yderdør i restaurant mod syd med enkeltfagsvindue, monteret med tolags termorude med kold kant.

Yderdør mod nord med enkeltfagsvindue, monteret med etlags glastrude.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Eksisterende yderdøre foreslås udskiftet til en nye isolerede døre evt. med energiruder, energiklasse A.	1.300 kr.	
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Eksisterende facadeparti med glasdør foreslås udskiftet til nyt parti, med energiruder, energiklasse A.	800 kr.	
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Eksisterende terrassedør foreslås udskiftet til en ny, monteret med energiruder, energiklasse A.	100 kr.	

Adresse
Jernbanegade 3
9800 Hjørring

Energimærkningsnummer 311698931
Gyldighedsperiode 9. august 2023 - 9. august 2033

Udarbejdet af
HJ-Energi ApS
CVR-nr.: 35829881

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT
 STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 13 - BILAG

GULVE
ETAGEADSKILLELSE
STATUS

Gulv mod uopvarmet kælder udført som bjælkelag, er uisoleret.
Isoleringsforholdet i konstruktionen er målt i forbindelse med besigtigelsen.

RENOVERINGSFORSLAG

Isolering af uisoleret gulv mod uopvarmet kælder med ca. 100 mm mineraluldsgrenulat i hulrum. Efter isoleringen af etageadskillelsen vil temperaturen i kælderen blive lavere. Herved øges risikoen for fugtproblemer, hvis der ikke ventileres. Det anbefales at etablere udeluftventiler i alle rum, og husejeren bør instrueres i korrekt udluftning af kælderen så fugt mv. undgås.

ÅRLIG BESPARELSE

6.500 kr.

INVESTERING

130.000 kr.

VENTILATION
VENTILATION
STATUS

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

Zone: Butikker, restauranter mv.

Naturlig ventilation dog med mekanisk udsug til emhætter og toiletter.

Luftskifte: 0,9 l/s/m²

Bygningens tæthed: Normal tæt

Kilde til data: Data fastsat iht. HB2023

VARMEANLÆG
FJERNVARME
STATUS

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

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.

Adresse

Jernbanegade 3
9800 Hjørring

Energimærkningsnummer

311698931

Gyldighedsperiode

9. august 2023 - 9. august 2033

Udarbejdet af

HJ-Energi ApS
CVR-nr.: 35829881

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT
 STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 14 - BILAG

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**

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

VARMERØR**STATUS**

Varmerør er udført som stålør. Varmerørene er isoleret med 15-20 mm isolering.

RENOVERINGSFORSLAG

Isolering af varmerør op til 50 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter.

ÅRLIG BESPARELSE

1.400 kr.

INVESTERING

15.800 kr.

AUTOMATIK**STATUS**

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

Der mangler automatik til central styring af varmeanlægget, som kan sikre regulering af varmetilførsel og dermed stabil rumtemperatur

RENOVERINGSFORSLAG

Der foreslåes montage af udetemperaturkompensering til regulering af fremløbstemperaturen i varmeanlægget.

ÅRLIG BESPARELSE

3.200 kr.

INVESTERING

20.000 kr.

Adresse
Jernbanegade 3
9800 Hjørring

Energimærkningsnummer
311698931

Gyldighedsperiode
9. august 2023 - 9. august 2033

Udarbejdet af
HJ-Energi ApS
CVR-nr.: 35829881

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT
 STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 15 - BILAG

VARMT BRUGSVAND
VARMT BRUGSVAND
STATUS

I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m² opvarmet etageareal pr. år for bolig og 330 liter pr. m² opvarmet etageareal pr. år for erhvervsdelen.

VARMTVANDSRØR
STATUS

Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder er udført som stålør. Rørene er isoleret med 15 mm isolering.

RENOVERINGSFORSLAG

Isolering af tilslutningsrør til varmtvandsbeholder op til 50 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter.

ÅRLIG BESPARELSE

600 kr.

INVESTERING

8.400 kr.

VARMTVANDSBEHOLDER
STATUS

Varmt brugsvand produceres i to præisolerede vandvarmere. Beholderene er placeret i kældere.

EL
BELYSNING
STATUS

Belysning i trappeopgangen består af en blanding af LED og glødepære.

Belysningen i køkkenet består af en blanding af nyere og ældre 2-rørs-armaturer, som styres manuelt.

Belysningen i toiletterne i restaurant er LED

Belysning i gangarealer består af armaturer med LED belysning. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere.

Bygningsarealet for servering har ingen eller meget sparsomt belysningsanlæg monteret. I gældende håndbog for energikonsulenter (HB2021), skal arealet derfor indregnes med et standard belysningsanlæg. Dette er udført efter gældende regler.

Belysningen i kælders lagerrum består af nyere 1-rørs-LED armaturer der styres manuelt.

RENOVERINGSFORSLAG

Der installeres nye armaturer med LED belysning i restauranten. Der installeres ligeledes nye bevægelsesmeldere og dagslysstyring af anlægget.

ÅRLIG BESPARELSE

5.000 kr.

INVESTERING

20.000 kr.

Adresse

Jernbanegade 3
9800 Hjørring

Energimærkningsnummer

311698931

Gyldighedsperiode

9. august 2023 - 9. august 2033

Udarbejdet af

HJ-Energi ApS
CVR-nr.: 35829881

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT
 STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 16 - BILAG

RENOVERINGSFORSLAG Der installeres ny LED spotbelysning i trappeopgangen. Der installeres ligeledes nye bevægelsesmeldere for styring af anlægget.	ÅRLIG BESPARELSE 300 kr.	INVESTERING
RENOVERINGSFORSLAG Der installeres nye armaturer med LED belysning i gangarealer. Der installeres ligeledes nye bevægelsesmeldere for styring af anlægget.	ÅRLIG BESPARELSE 0 kr.	INVESTERING

SOLCELLER
STATUS Der er ingen solceller på bygningen.

Adresse
 Jernbanegade 3
 9800 Hjørring
Energimærkningsnummer

311698931

Gyldighedsperiode

9. august 2023 - 9. august 2033

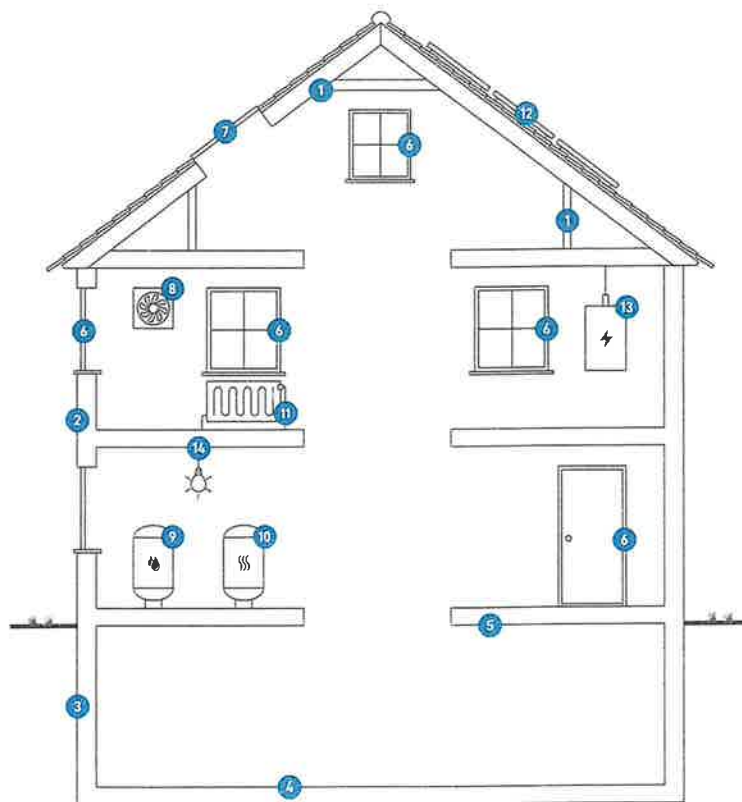
Udarbejdet af
 HJ-Energi ApS
 CVR-nr.: 35829881

IKONFORKLARING

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT STATUS OG FORBEDRINGER

SIDE 17 - BILAG

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

Kælderydervægge

Bygningens kældervægge, som vender mod jorden.

4

Kældergulv

Bygningens nederste del af klimaskærmen i bygninger med opvarmet kælder.

5

Etageadskillelse og gulv

Bygningens nederste del af klimaskærmen, f.eks. terrændæk, gulv mod krybekælder eller etageadskillelse mod uopvarmet kælder.

6

Vinduer/døre

Bygningens facadevinduer og yderdøre.

7

Ovenlys

Bygningens ovenlysvinduer.

8

Ventilation

Bygningens ventilationsanlæg og ventilationskanaler.

9

Varmt brugsvand

Bygningens komponenter til varmt brugsvand, bl.a. varmtvandsrør og varmtvandsbeholder.

10

Varmeanlæg

Bygningens varmeanlæg, f.eks. kedler, fjernvarme, ovne og varmepumper.

11

Varmefordeling

Bygningens varmefordelingsanlæg, bl.a. varmeanlægget, varmerør og automatik.

12

Solenergi

Bygningens solenergi, f.eks. solvarme og solceller.

13

El og teknik

Bygningens driftsrelaterede el og teknik, f.eks. varmefordelingspumper, varmtvandspumper og vindmøller.

14

Belysning

Bygningens belysning. Kun relevant ved energimærkning af store bygninger, som f.eks. etagebyggeri og erhverv.

Adresse

Jernbanegade 3
9800 Hjørring

Energimærkningsnummer

311698931

Gyldighedsperiode

9. august 2023 - 9. august 2033

Udarbejdet af

HJ-Energi ApS
CVR-nr.: 35829881



27-58785-44

Anne Mette Ovesen

Mogens Pahl Christensen

Olav Pedersen, Cand.jur.

Møderet for landsret og højesteret

Aut. bobestyrer

Lejeroversigt ejendommen Jernbanegade 3, 9800 Hjørring

Lejemål:	Lejer:	Husleje incl. a'conto forbrug	Depositum:	Bemærkning:
3A, 1. th.	Kibrom Welay Kidane	Kr. 5.450,00	Kr. 13.425,00	
3A, 1. tv.	Daniel Visti Mogensen	Kr. 4.040,00	Kr. 9.270,00	
3A, 2. th.	Frederik Parmo Krog Bech	Kr. 4.200,00	Kr. 9.525,00	
3A, 2. tv.	Joachim Konrad Guld- berg Lauridsen	Kr. 3.715,00	Kr. 8.325,00	
3B, st.	Saigon Gril ApS	Kr. 10.140,00 incl. moms	Kr. 34.494,00 incl. moms	
3C, st.	Lejemål i tomgang			
3D, 1. th.	Lukasz Leja og Greta Andryszewska	Kr. 5.425,00	Kr. 13.425,00	
3D, 1. tv.	Benjamin Bak Pedersen	Kr. 5.115,00	Kr. 12.345,00	
3D, 2. th.	Danny Khuu	Kr. 4.240,00	Kr. 9.900,00	
3D, 2. tv.	Oliver Puumala Isaksen	Kr. 4.645,00	Kr. 10.125,00	

Ovennævnte oplysninger er med baseret på oplysningerne i de modtagne lejekontrakter. Der tages derfor forbehold for evt. afgivelser i de reelle og aktuelle huslejeløb m.m.

Typeformular A. 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Indenrigs- og Boligministeriet den 1. september 2022.

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

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

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

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

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

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

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er ☒ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☐ en ejerlejlighed ☐ en andelsbolig
☐ andet: ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Jernbanegade 3A, 1. th

By: 9800 Hjørring

Udlejerens: Navn: Ålykke Ejendomme ApS
 CVR-nr./reg.nr.: 13055159

Adresse: Trelleborggade 2,3.TV
 2150 Nordhavn

Telefon: +4520419188

E-mail: b39242@gmail.com

Lejeren: Navn: Kibrom Welday Kidane

Kirkegade 28

Adresse: 9460 Brovst

Telefon: +45 71 51 11 85

E-mail: kubromwelday@gmail.com

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør _____ 63 m², der består af _____ 3 værelser
 Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m².

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

☒ Fællesvaskeri ☒ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.: _____

☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____

☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

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

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 4.10.2024 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være **skriftlig** fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lederen opsiges en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 170 og 171 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 53.700,00 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør 4.475,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>375,00</u> kr.
A conto vandbidrag	<u>250,00</u> kr.
A conto elbidrag	<u>350,00</u> kr.
A conto kølingsbidrag	<u> </u> kr.
Antennebidrag	<u> </u> kr.
Internetbidrag	<u> </u> kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	<u> </u> kr.
Andet*:	<u> </u> kr.
Andet*:	<u> </u> kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>5.450,00</u> kr.

* Bemærk, at det alene er med hjemmel i loven, at der kan opkræves beløb ud over lejen, da beløbet ellers skal være indeholdt i lejen.

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1.1.2024

Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontr. 9070 - 1639535769 i
(pengeinstitut): Sparekassen Danmark
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.
☐ Lejen m.v. betales via Betalingsservice.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 4.10.2024 betaler lederen et depositum på 13.425,00 kr.
svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 1.11.2024 betaler lederen endvidere forudbetalt leje på kr.
svarende til måneders leje (højst svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 1.11.2024 betaler lederen i alt 4.922,58 kr., svarende til:
Forudbetalt leje: kr.
Leje m.v. for perioden:
4.10.2024 til 31.10.2024 4.041,94 kr.
Depositum kr.
A conto og andre bidrag 880,65 kr.
 kr.
 kr.
I alt 4.922,58 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.11.2024.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☒ Fjernvarme/naturgas ☐ Centralvarme med olie ☐ El til opvarmning ☐ Andet: _____ ☒ Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1. Varmeregnskabsåret begynder den <u>4.10.2024</u> ☐ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.).
	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☐ El ☐ Gas ☐ Olie/petroleum ☐ Fjernvarme/naturgas ☐ Andet: _____
Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Hvis ja: ☐ Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen. Vandregnskabsåret begynder den <u>4.10.2024</u> ☒ Udgiften til vand fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Hvis ja: ☐ Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen. Elregnskabsåret begynder den <u>4.10.2024</u> ☒ Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ☐ Ja ☐ Nej Kølingsregnskabsåret begynder den _____

§ 6. Fællesantenner m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
Internet:	Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejers fraflytning, påhviler det den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn.

Udlejer udlejer mere end én beboelseslejlighed?	☒ Ja ☐ Nej
Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn?	☒ Ja ☐ Nej
Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn?	☒ Ja ☐ Nej

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

§ 8. Vedligeholdelse

Pligt: **Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:** (sæt x)
☐ Udlejerer ☒ **Lejerer**

Konto: Har udlejerer den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den _____ står der _____ kr. på kontoen.
 Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerers istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

Lejer har i henhold til lov om leje pligten til at vedligeholde låse og nøgler, medmindre andet aftales.

§ 9. Inventar

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

☒ Komfur	☐ Køle-/fryseskab	☐ Tørretumbler	☐ Andet: _____
☒ Køleskab	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet: _____
☐ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet: _____

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

Beboerrepræsentation:

Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x)

☐ Ja ☒ Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x)

☐ Ja ☒ Nej

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Husorden: Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x)

☒ Ja ☐ Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:

Der må ikke her anføres fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

Lejemålet er pt. under renovation, men vil senest ved indflytningssyn have følgende stand

- Nyistandsat med nymalet vægge og fodlister og vinder
- Nye gulve
- Nyrenoveret badeværelse med toilet, vask, bruseniche samt opstillet vaskemaskine
- Opvaskemaskine installeret i køkken

Øvrige oplysninger om det lejede – fortsat

§ 11. Særlige vilkår

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

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

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (§ 11, stk. 4, i lov om leje), regulering efter nettoprisindeks (§ 11, stk. 5, § 53, stk. 2, eller § 54, stk. 3, i lov om leje), privat byfornyelse og boligforbedring (§ 12 i lov om leje) og fri lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje ☐ Ja ☒ Nej

Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54 (for nærmere herom se vejledningen):

Lejeregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerer.

☒ Ja ☐ Nej

Hver den januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra december måned året før til den december måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2025.

Reguleringen sker således: $\text{Gældende leje} / \text{anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering} \times \text{nyt indeks} = \text{ny leje}$

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade reguleringen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve denne for fremtiden.

Øvrige fravigelser:

§11, stk. 1 - Betingelser for lejekontraktens gyldighed

Lejekontrakten er betinget af, at lejer rettidigt har betalt de i § 4 angivne beløb. Denne lejekontrakt er at betragte som en opfordring til at gøre tilbud, indtil udlejer har underskrevet aftalen.

Lejligheden kan ikke fremlejes uden udlejers skriftlige accept

§11, stk. 2 - Fraflytning af lejemålet

Lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 kalenderdage før lejemålets ophør, med henblik på udlejers eventuelle istandsættelse. Lejer hæfter for lejen samt forbrugsudgifter i denne periode. Medmindre lejer har misligholdt eller vanrøgtet det lejede, begrænses lejers hæftelse for leje i istandsættelsesperioden til 14 dage.

Lejligheden er nyistandsat ved indflytning og skal afleveres i nymalet og nyistandsat ved lejers fraflytning. Som udgangspunkt er det udlejers egne håndværkere som sørger for dette, men der kan gives separat skriftlig tilladelse fra udlejer til at lejer selv sørger for istandsættelse, hvis udlejer indvilger i dette.

§11, stk. 3 - Gebyr for flytteaflysninger

Gebyrer for flytte- og årsaflysninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejerne i henhold til forsyningsselskabernes gældende takster.

§11, stk. 4 - Begrænsning ved indretning

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller metal. Det påhviler lederen at undersøge vægge og lofter for ledninger, rør og kabler, inden der bores, skrues eller bankes i vægge eller lofter. Der kan findes ledninger, rør og kabler i alle vægge og lofter. Det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Dette er misligholdelse og vil medføre omfattende udbedringsarbejder der skal betales af lejer.

Lejemålet skal til enhver tid fremstå vedholdt og lejer er forpligtet til at holde lejemålet opvarmet og frostfrit samt sikre god udluftning i lejligheden så der ikke dannes fugt og skimmelsvamp.

§11, stk. 5 - Husorden

Den nuværende husorden kan når som helst og uden yderligere varsel ændres af udlejer ved skriftlig fremsendelse af revideret version til samtlige lejere. Såfremt der er en beboerrepræsentation i ejendommen, kan et beboermøde vedtage en husorden. En sådan husorden kan dog ikke ændre på kontraktens vilkår.

Bemærk at Husdyr skal kunne være alene hjemme i lejligheden og ellers ikke være til gene for andre beboere i ejendommen

§11, stk. 6 - Røgfri beboelse

Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end røgfri helårsbeboelse for lejer med husstand. Rygning siver igennem etageadskillelsen og generer de øvrige lejere, ligesom rygning skader tapet, væv, lofter og træværk og gør istandsættelsesudgifterne ved lejers fraflytning betydeligt højere. Rygning i lejemålet betragtes som kontraktstridig brug af lejemålet.

§11, stk. 7 - Udlivering af energimærke

Lejer kvitterer ved sin underskrift for inden lejekontraktens indgåelse at have modtaget ejendommens energimærkerapport. Lejer kan endvidere altid finde ejendommens energimærke på www.boligejer.dk ved at søge på lejemålets adresse, og herefter klikke på 'Energimærkerapport.'

Øvrige fravigelser – fortsat

§11, stk. 8 - Andet

Lejer kan i opsigelsesperioden IKKE bruge depositum som betaling for huslejen, da der til enhver tid indtil dagen for lejers fraflytning, skal være stå depositum svarende til enhver tid 3 mdr. nettoleje.

Udlejer forbeholder sig ret til stigning i aconto forbrugsoptkrævning, hvis sidste års forbrug har været utilstrækkeligt.

Lejer er selv ansvarlig for vedligeholdelse af låse. Lejer modtager ved indflytning 2 stk. nøgler til hoveddør, 1 stk. til cykelskur, 1 stk. kælder samt 2 stk. til postkasse og bedes returneret ved fraflytning.

Ved evt. manglende returnering af nøgler er udlejer berettiget til at udskifte låse for lejers regning, kr. 200,- pr. manglende nøgle.

Der er indlagt fællesantenne i lejligheden som lejer selv kan tilmelde sig direkte hos Hjørring Antenneselskab. Beløb hertil er udlejer uvedkommende.

Lejer er gjort bekendt med at lejemålet ligger ovenover en restauration med 5-bevilling i weekenden hvorfor der kan forekomme støj fra gaden og cafeen, hvilket den reducerede husleje ligeledes afspejler.

§11, stk. 9 - Vaskekælder

Lejer har mulighed for at tilmelde sig adgang til vaskekælder med vaskemaskine og tørretumbler mod en fast månedlig betaling på kr. 100 pr. mdr. I så fald skal der gives separat besked Udlejer og betales separat herfor sammen med den månedlige husleje.

§11, stk. 10 - Indkaldelse til indflytningssyn med kort varsel

Lejer indkaldes hermed til indflytningssyn i lejemålet 04.10.2024 kl. 10:00, hvor der samtidig udleveres nøgler. Lejer accepterer det korte indkaldelsesvarsel, da lejer er interesseret i hurtig overtagelse af lejemålet.

§11, stk. 11 - Totalforbud mod husdyr

Lejer må ikke holde husdyr af nogen art, herunder fisk, stuefugle, gnavere i bur. Flere og flere personer har allergier mod forskellige dyr og ved at have dyr i lejemålet, kan udlejer ikke fremover garantere eventuelt svært allergiske lejere, at der ikke har været holdt dyr i lejemålet. Selv ved god hygiejne og påpasselighed opleves desuden støj- og lugtgener, samt øget vedligeholdelsesbehov, såfremt der holdes dyr. Der må således ikke holdes nogen former for dyr i lejemålet af hensyn til fremtidige lejere, samt ejendommens øvrige beboere. Lejers misligholdelse heraf er at betragte som en væsentlig misligholdelse af lejeaftalen, som kan medføre opsigelse og/eller ophævelse af lejeforholdet.

§11, stk. 12 - Årlig husleje regulering

Nettolejen reguleres 1 gang årligt svarende til stigningen i nettoprisindekset dog minimum 3% jvf. nedenstående tabel:

ÅR	Nettoleje:
2024	4.475 kr.
2025	4.609 kr.
2026	4.747 kr.
2027	4.889 kr.
2028	5.037 kr.
2029	5.188 kr.
2030	5.343 kr.
2031	5.503 kr.
2032	5.669 kr.
2033	5.838 kr.

§ 12. Underskrift

Dato: _____

Dato: _____

Som udlejer

Som lejer

Som udlejer

Som lejer

HUSORDEN FOR EJENDOMMEN

1. GENERELT

- Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og lejereren er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §152, stk. 2. Lejereren er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.
- Lejereren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendommen, så nødvendig udbedring kan foretages.
- Beskadiger lejereren fællesarealer, laver graffiti o.lign. eller henstiller affald, hvor dette ikke er tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende lejers regning.
- Som hovedregel opfordres lejerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

2. LEJERS ANSVAR FOR GÆSTER

- Lejereren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af lejerens husstand samt de personer og gæster, som besøger lejereren eller opholder sig i dennes lejlighed.

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

- Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og afløb renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemets effektivitet.
- Såfremt lejereren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet-forbindelse, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter godkendelse fra udlejer og efter dennes anvisninger.

4. ANVENDELSE AF ALTANER

- Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse. Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller grill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Lejereren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom lejereren er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o.lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere.

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV

- Lejereren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige lejeres brugsret. Hoved-, bag- og kælderdøre skal altid være aflåste. Der må ikke ryges i opgange, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, og såfremt man uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært på disse områder, skal den lejer der har ansvaret herfor, omgående gøre det rent igen.

- Lejeren har kun ret til at disponere over et pulterrum, såfremt dette udtrykkeligt er anvist af udlejer. Pulterrum skal altid være aflåst og være afmærket med skilt med oplysning om lejers navn og lejlighed. Bemærk venligst at opbevaring af private ejendele i pulterrum sker på eget ansvar. Ved evt. vandskade, tyveri, hærværk o.lign. dækker ejendommens forsikring ikke skade på private ejendele.
- Vaske- og tørrerummene skal efter brug efterlades ryddelige og rengjorte.
- Det er hverken tilladt at opbevare eller henstille indbo, andre effekter, brandfarlige væsker, affald eller lignende på trapper, lofter, gårdarealer eller kældre udenfor de anviste pulterrum, idet der henvises til den almindelige brandfare samt vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må kun stilles på de af udlejer anviste steder.

6. STØJ, LEG, FESTER MV.

- Lydstyrken fra radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, diverse støjende maskiner og lignende må på intet tidspunkt være så kraftig, at lyden er til gene for de øvrige beboere.
- Lejeren skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkringboende med rimelig varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes.
- Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud.

7. AFFALD

- Lejerens husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal af sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal lejeren selv fjerne for egen regning. Dette gælder såvel ved pladmangel i beholderne til husholdningsaffald som hvis affaldet består af andet end husholdningsaffald, dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting o.lign.

8. SKADEDYR, SVAMP MV.

- Eventuelle angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj o.lign., samt svamp skal straks anmeldes til udlejer.

9. ÆNDRING AF HUSORDEN

- Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af udlejeren, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten.

Hvis lejekontrakten anfører noget andet end ovenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen.

Signing Information

Page 1/1

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
Daniel Visti Mogensen	9208-2002-2-227983455438	2022-03-04 13:34:10
Jens Nørgaard Jensen	9208-2002-2-581558882778	2022-03-04 07:04:03



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr.:

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er ☒ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☐ en ejerlejlighed ☐ en andelsbolig
☐ andet: _____ ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Jernbanegade 3A, 1. tv

By: 9800 Hjørring

Udlejerens: Navn: Ålykke Ejendomme ApS
 CVR-nr/reg. nr.: 13055149

Adresse: Trelleborggade 2,3.TV, 2150 Nordhavn
 B39242@gmail.com

Lejerens: Navn: Daniel Visti Mogensen
 Adresse: Eriksvej 1, 9800 Hjørring
 assassinvisti@gmail.com

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 45 m², der består af 2 værelser
 Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m²

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

☐ Fællesvaskeri ☒ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.:
☒ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☒ Andet: Egen P-plads i gården op til bygningen

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

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1.4.2022 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

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

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 37.080,00 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 3.090,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>400,00</u> kr.
A conto vandbidrag	<u>300,00</u> kr.
A conto elbidrag	<u> </u> kr.
A conto kølingsbidrag	<u> </u> kr.
Antennebidrag	<u> </u> kr.
Internetbidrag	<u> </u> kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	<u> </u> kr.
Andet: Adgang til vaskerum	<u>100,00</u> kr.
Andet: Renovation	<u>75,00</u> kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>3.965,00</u> kr.

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1.1.2022
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 6695 - 1005373219 i
(pengeinstitut): Lunar Bank
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 4.3.2022 betaler lejerens et depositum på 9.270,00 kr.
svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 1.4.2022 betaler lejerens endvidere forudbetalt leje
svarende til måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 1.4.2022 betaler lejerens i alt 4.040,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	<u> </u> kr.
Leje m.v. for perioden:	
<u>1.4.2022</u> til <u>30.4.2022</u>	<u>3.090,00</u> kr.
Depositum	<u> </u> kr.
A conto og andre bidrag	<u>875,00</u> kr.
Renovation	<u>75,00</u> kr.
<u> </u>	<u> </u> kr.
I alt	<u>4.040,00</u> kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.5.2022

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☒ fjernvarme/naturgas ☐ centralvarme med olie ☐ el til opvarmning ☐ andet: _____ Varmeregnskabsåret begynder den 1.6.2021
	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☐ el ☐ gas ☐ olie/petroleum ☐ fjernvarme/naturgas ☐ andet: _____
Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Vandregnskabsåret begynder den 1.6.2021
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Elregnskabsåret begynder den _____
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ☐ Ja ☐ Nej Kølingsregnskabsåret begynder den _____

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

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
Internet:	Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikationstjenester) hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved indflytning

	Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn? ☒ Ja ☐ Nej
Bemærk:	Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.
Bemærk:	Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse skriftligt meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

§ 8. Vedligeholdelse

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

§ 9. Inventar

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

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

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

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

§ 11. Særlige vilkår

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

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

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

Indholdet i denne lejekontrakts § 11 fremgår af et særskilt tillæg til lejekontrakt.

§ 12. Underskrift

Dato:

Dato:

Som udlejer

Som lejer

Signing Information

Page 1/1

Lejekontrakt

Name	UniquelD	Signed at
Jens Nørgaard Jensen	9208-2002-2-581558882778	2022-04-19 18:29:22
Frederik Parmo Krog Bech	9208-2002-2-740091530537	2022-04-19 16:55:46



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er ☒ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☐ en ejerlejlighed ☐ en andelsbolig
☐ andet: _____ ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Jernbanegade 3A, 2. th

By: 9800 Hjørring

Udlejerens: Navn: Ålykke Ejendomme ApS
 CVR-nr/reg. nr.: 13055149

Adresse: Trelleborggade 2,3.TV, 2150 Nordhavn
 b39242@gmail.com

Lejeren: Navn: Frederik Parmo Krog Bech
 Adresse: Hovedvejen 39, 9850 Hirtshals
 frederikparmo@gmail.com

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 50 m², der består af 2 værelser
 Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0 m²

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

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

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

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1.5.2022 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

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

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 38.100,00 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 3.175,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>375,00</u> kr.
A conto vandbidrag	<u>300,00</u> kr.
A conto elbidrag	<u> </u> kr.
A conto kølingsbidrag	<u> </u> kr.
Antennebidrag	<u> </u> kr.
Internetbidrag	<u> </u> kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	<u> </u> kr.
Andet: <u>Fast EL bidrag</u>	<u>350,00</u> kr.
Andet: <u> </u>	<u> </u> kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>4.200,00</u> kr.

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1.1.2022
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 6695 - 1005373219 i
(pengeinstitut): Lunar Bank
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 18.4.2022 betaler lejerens et depositum på 9.525,00 kr.
svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 1.6.2022 betaler lejerens endvidere forudbetalt leje
svarende til måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 1.6.2022 betaler lejerens i alt 4.200,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	<u> </u> kr.
Leje m.v. for perioden:	
<u>1.5.2022</u> til <u>31.5.2022</u>	<u>3.175,00</u> kr.
Depositum	<u> </u> kr.
A conto og andre bidrag	<u>1.025,00</u> kr.
<u> </u>	<u> </u> kr.
<u> </u>	<u> </u> kr.
I alt	<u>4.200,00</u> kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.6.2022

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☒ fjernvarme/naturgas ☐ centralvarme med olie ☐ el til opvarmning ☐ andet: _____
	Varmeregnskabsåret begynder den 1.5.2022 Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☐ el ☐ gas ☐ olie/petroleum ☐ fjernvarme/naturgas ☐ andet: _____
Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Vandregnskabsåret begynder den 1.5.2022
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Elregnskabsåret begynder den _____
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ☐ Ja ☐ Nej Kølingsregnskabsåret begynder den _____

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

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
Internet:	Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikationstjenester) hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved indflytning

	Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn? ☒ Ja ☐ Nej
Bemærk:	Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.
Bemærk:	Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse skriftligt meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

§ 8. Vedligeholdelse

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

§ 9. Inventar

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

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

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

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

§ 11. Særlige vilkår

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

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

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

Indholdet i denne lejekontrakts § 11 fremgår af et særskilt tillæg til lejekontrakt.

§ 12. Underskrift

Dato:

Dato:

Som udlejer

Som lejer

Tillæg til lejekontrakt mellem Ålykke Ejendomme ApS og Frederik Parmo Krog Bech for Jernbanegade 3A, 2. th, 9800 Hjørring. Dette tillæg til lejekontrakten er en del af lejeaftalens § 11. De nedenstående bestemmelser fraviger typeformular A9 eller lejelovgivningens bestemmelser og har forrang. Såfremt en eller flere bestemmelser strider imod præceptive bestemmelser, betyder det ikke at tillæggets øvrige indhold herved bortfalder

§11, stk. 1 - Betingelser for lejekontraktens gyldighed

Lejekontrakten er betinget af, at lejer rettidigt har betalt de i § 4 angivne beløb. Denne lejekontrakt er at betragte som en opfordring til at gøre tilbud, indtil udlejer har underskrevet aftalen.

Lejligheden kan ikke fremlejes uden udlejers skriftlige accept

§11, stk. 2 - Fraflytning af lejemålet

Lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 kalenderdage før lejemålets ophør, med henblik på udlejers eventuelle istandsættelse. Lejer hæfter for lejen samt forbrugsudgifter i denne periode. Medmindre lejer har misligholdt eller vanrøgtet det lejede, begrænses lejers hæftelse for leje i istandsættelsesperioden til 14 dage.

Lejligheden er nyistandsat ved indflytning og skal afleveres i nymalet og nyistandsat ved lejers fraflytning. Som udgangspunkt er det udlejers egne håndværkere som sørger for dette, men der kan gives separat skriftlig tilladelse fra udlejer til at lejer selv sørger for istandsættelse, hvis udlejer indvilger i dette.

§11, stk. 3 - Gebyr for flytteaflysninger

Gebyrer for flytte- og årsaflysninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejerne i henhold til forsyningsselskabernes gældende takster.

§11, stk. 4 - Begrænsning ved indretning

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller metal. Det påhviler lejereren at undersøge vægge og lofter for ledninger, rør og kabler, inden der bores, skrues eller bankes i vægge eller lofter. Der kan findes ledninger, rør og kabler i alle vægge og lofter. Det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Dette er misligholdelse og vil medføre omfattende udbedringsarbejder der skal betales af lejer.

Lejemålet skal til enhver tid fremstå vedholdt og lejer er forpligtiget til at holde lejemålet opvarmet og frostfrit samt sikre god udluftning i lejligheden så der ikke dannes fugt og skimmelsvamp.

§11, stk. 5 - Husorden

Den nuværende husorden kan når som helst og uden yderligere varsel ændres af udlejer ved skriftlig fremsendelse af revideret version til samtlige lejere. Såfremt der er en beboerrepræsentation i ejendommen, kan et beboermøde vedtage en husorden. En sådan husorden kan dog ikke ændre på kontraktens vilkår.

§11, stk. 6 - Røgfri beboelse

Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end røgfri helårsbeboelse for lejer med husstand. Rygning siver igennem etageadskillelsen og generer de øvrige lejere, ligesom rygning skader tapet, væv, lofter og træværk og gør istandsættelsesudgifterne ved lejers fraflytning betydeligt højere. Rygning i lejemålet betragtes som kontraktstridig brug af lejemålet.

§11, stk. 7 - Huslejeregulering

I henhold til lejelovens §53 stk. 2 reguleres lejen hvert år den 1. januar med stigningen i nettoprisindekset. Reguleringen sker ved at dividere den gældende leje med nettoprisindekset fra oktober året før og gange med nettoprisindekset for oktober forud for reguleringstidspunktet. Den nævnte regulering er ikke til hinder for regulering i henhold til lejelovgivningens regler om regulering på grund af ændringer i skatter og afgifter efter lejelovens § 50-52 eller som forbedringsforhøjelser som følge af forbedringer i det lejede efter princippet i lejelovens § 58.

NETTOLEJEN STIGER DOG MINUM MED 3% årligt.

NETTOLEJEN udgør for 2022: DKK 3.175

NETTOLEJEN udgør for 2023: DKK 3.270

NETTOLEJEN udgør for 2024: DKK 3.368

....

NETTOLEJEN udgør for 2031: DKK 4.142

§11, stk. 8 - Særlig tilladelse til husdyr

Lejer må kun holde dyr efter skriftlig tilladelse fra udlejer. Flere og flere personer har allergier mod forskellige dyr og ved at have dyr i lejemålet, kan udlejer ikke fremover garantere eventuelt svært allergiske lejere, at der ikke har været holdt dyr i lejemålet. Selv ved god hygiejne og påpasselighed opleves desuden støj- og lugtgener, samt øget vedligeholdelsesbehov, såfremt der holdes dyr. Der må således ikke uden udlejers skriftlige tilladelse holdes nogen former for dyr i lejemålet af hensyn til fremtidige lejere, samt ejendommens øvrige beboere.

§11, stk. 9 - Indkaldelse til indflytningssyn med kort varsel

Lejer indkaldes hermed til indflytningssyn i lejemålet 18.04.2022 kl. 15:00, hvor der samtidig udleveres nøgler. Lejer accepterer det korte indkaldelsesvarsel, da lejer er interesseret i hurtig overtagelse af lejemålet.

§11, stk. 10 - Udlivering af energimærke

Lejer kvitterer ved sin underskrift for inden lejekontraktens indgåelse at have modtaget ejendommens energimærkerapport. Lejer kan endvidere altid finde ejendommens energimærke på www.boligejer.dk ved at søge på lejemålets adresse, og herefter klikke på 'Energimærkerapport.'

§11, stk. 11 - Eventuel Regulering af fast el bidrag

Lejer betaler fast el bidrag for el i egen lejlighed samt bidrag til el i vaskekælder. Såfremt el pris stigninger eller el forbrug stiger på ejendommen med mere end 25% (dokumenteret) fra foregående år forbeholder udlejer sig ret til enten at regulere det faste el bidrag, eller opsætte separate elmålere på lejlighederne.

§11, stk. 12 - Husdyr

Der må holdes kæledyr mod forudgående tilladelse fra udlejer.

Hvis der holdes hund og som følge af den særlige tilladelse til hund der gives og på grund af alle gulve er nybehandlet og istandsat vil der i depositum blive modregnet behandling af gulve ved fraflytning med evt. nedslibning oliering, såfremt dette skønnes gjort for at lejligheden igen fremstå nyistandsat for ny lejer. Udgift hertil skønnes at ligge på kr. 2.000,- + moms

§11, stk. 13 - Andet

Lejer kan i opsigelsesperioden IKKE bruge depositum som betaling for huslejen, da der til enhver tid indtil dagen for lejers fraflytning, skal være stå depositum svarende til enhver tid 3 mdr. nettoleje.

Udlejer forbeholder sig ret til stigning i aconto forbrugsopkrævning, hvis sidste års forbrug har været utilstrækkeligt.

Lejer er selv ansvarlig for vedligeholdelse af låse. Lejer modtager ved indflytning 2 stk. nøgler til hoveddør, 1 stk. til cykelskur, 1 stk. kælder samt 2 stk. til postkasse og bedes returneret ved fraflytning.

Ved evt. manglende returnering af nøgler er udlejer berettiget til at udskifte låse for lejers regning, kr. 200,- pr. manglende nøgle. Der er indlagt fællesantenne i lejligheden som lejer selv kan tilmelde sig direkte hos Hjørring Antenneselskab. Beløb hertil er udlejer uvedkommende.

Lejer er gjort bekendt med at lejemålet ligger ovenover en restauration med 5-bevilling i weekenden hvorfor der kan forekomme støj fra gaden og cafeen, hvilket den reducerede husleje ligeledes afspejler.

Lejer er gjort bekendt med at Mammutpladsen og Hjørring midtby vil de næste 2-3 år pågå opgravning og udbygningsarbejder omkring ejendommen særligt på Mammutpladsen der kan virke støj og støv generende i perioden. Derudover påtænkes der et bygge en ny 450 m2 bygning ud imod Mammutpladsen foran ejendommen.

§11, stk. 14 - Adgang til vaskekælder

Lejer har mulighed for at tilmelde sig adgang til vaskekælder med vaskemaskine og tørretumbler mod en fast månedlig betaling på kr. 75 pr. mdr. I så fald skal der gives separat besked Udlejer og betales separat herfor sammen med den månedlige husleje.

HUSORDEN FOR EJENDOMMEN

1. GENERELT

- Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og lejereren er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §27, stk. 2. Lejeren er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.
- Lejeren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendommen, så nødvendig udbedring kan foretages.
- Beskadiger lejereren fællesarealer, laver graffiti o.lign. eller henstiller affald, hvor dette ikke er tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende lejers regning.
- Som hovedregel opfordres lejerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

2. LEJERS ANSVAR FOR GÆSTER

- Lejeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af lejerens husstand samt de personer og gæster, som besøger lejereren eller opholder sig i dennes lejlighed.

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

- Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og afløb renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemets effektivitet.
- Såfremt lejereren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet-forbindelse, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter godkendelse fra udlejer og efter dennes anvisninger.

4. ANVENDELSE AF ALTANER

- Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse. Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller grill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Lejeren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom lejereren er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o.lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere.

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV.

- Lejeren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige lejeres brugsret. Hoved-, bag- og kælderdøre skal altid være aflåste. Der må ikke ryges i opgange, på

Signing Information

Page 1/1

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
Joachim-Konrad Guldberg Lauridsen	Cd91adfc-feaa-4fa6-b5ad-acc0bc91 7bfd	2024-09-21 10:16:06
Jens Nørgaard Jensen	8b6bd6d3-ce66-4eab-baf6-e982d7fd 70d1	2024-09-21 11:48:44



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Indenrigs- og Boligministeriet den 1. september 2022.

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

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

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

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

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

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

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er ☒ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☐ en ejerlejlighed ☐ en andelsbolig
☐ andet: ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Jernbanegade 3A, 2. tv

By: 9800 Hjørring

Udlejerens: Navn: Ålykke Ejendomme ApS
 CVR-nr./reg.nr.: 13055149

Adresse: Trelleborggade 2, 3.TV
 2150 Nordhavn

Telefon: +4520419188

E-mail: b39242@gmail.com

Lejeren: Navn: Joachim Konrad Guldberg Lauridsen

Korsgade 3,1.

Adresse: 9800 Hjørring

Telefon: +45 36 60 48 37

E-mail: lisalauridsen97@gmail.com

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 37 m², der består af 2 værelser
 Erhvervslokaler m.v. udgør heraf m².

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

☒ Fællesvaskeri ☒ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.: _____

☒ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____

☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

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

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1.10.2024 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være **skriftlig** fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejerens opsige en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 170 og 171 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 33.300,00 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør 2.775,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>350,00</u> kr.
A conto vandbidrag	<u>295,00</u> kr.
A conto elbidrag	<u>295,00</u> kr.
A conto kølingsbidrag	<u> </u> kr.
Antennebidrag	<u> </u> kr.
Internetbidrag	<u> </u> kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	<u> </u> kr.
Andet*:	<u> </u> kr.
Andet*:	<u> </u> kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>3.715,00</u> kr.

* Bemærk, at det alene er med hjemmel i loven, at der kan opkræves beløb ud over lejen, da beløbet ellers skal være indeholdt i lejen.

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1.1.2024

Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 9070 - 1639635769 i (pengeinstitut): Sparekassen Danmark
 Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.
☐ Lejen m.v. betales via Betalingsservice.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 1.10.2024 betaler lejerens et depositum på 8.325,00 kr. svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 1.11.2024 betaler lejerens endvidere forudbetalt leje på kr. svarende til måneders leje (højst svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 1.11.2024 betaler lejerens i alt 3.715,00 kr., svarende til:
 Forudbetalt leje: kr.
 Leje m.v. for perioden:
1.10.2024 til 31.10.2024 2.775,00 kr.
 Depositum kr.
 A conto og andre bidrag 940,00 kr.
 kr.
 kr.
 I alt 3.715,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.11.2024.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☒ Fjernvarme/naturgas ☐ Centralvarme med olie ☐ El til opvarmning ☐ Andet: _____ ☒ Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1. Varmeregnskabsåret begynder den <u>30.9.2024</u> ☐ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.).
	Lejerer sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☐ El ☐ Gas ☐ Olie/petroleum ☐ Fjernvarme/naturgas ☐ Andet: _____
Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Hvis ja: ☐ Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen. Vandregnskabsåret begynder den <u>30.9.2024</u> ☒ Udgiften til vand fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Hvis ja: ☐ Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen. Elregnskabsåret begynder den <u>1.1.2025</u> ☒ Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ☐ Ja ☐ Nej Kølingsregnskabsåret begynder den _____

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

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
Internet:	Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejers fraflytning, påhviler det den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn.

Udlejer udlejer mere end én beboelseslejlighed?	☒ Ja ☐ Nej
Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn?	☒ Ja ☐ Nej
Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn?	☒ Ja ☐ Nej

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

§ 8. Vedligeholdelse

Pligt: **Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:** (sæt x)
☐ Udlejerer ☒ **Lejerer**

Konto: Har udlejerer den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den _____ står der _____ kr. på kontoen.
 Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

Lejer har i henhold til lov om leje pligten til at vedligeholde låse og nøgler, medmindre andet aftales.

§ 9. Inventar

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

☒ Komfur	☐ Køle-/fryseskab	☐ Tørretumbler	☐ Andet: _____
☒ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet: _____
☐ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet: _____

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

Beboerrepræsentation:

Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x)

☐ Ja ☒ Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x)

☐ Ja ☒ Nej

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Vilkår for husdyr fremgår af §11

Husorden: Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x)

☒ Ja ☐ Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:

Der må ikke her anføres fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

Øvrige oplysninger om det lejede – fortsat

§ 11. Særlige vilkår

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

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

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (§ 11, stk. 4, i lov om leje), regulering efter nettoprisindeks (§ 11, stk. 5, § 53, stk. 2, eller § 54, stk. 3, i lov om leje), privat byfornyelse og boligforbedring (§ 12 i lov om leje) og fri lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje

☐ Ja ☒ Nej

Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54 (for nærmere herom se vejledningen):

Lejeregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerens.

☒ Ja ☐ Nej

Hver den januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra december måned året før til den december måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2025.

Reguleringen sker således: $\text{Gældende leje} / \text{anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering} \times \text{nyt indeks} = \text{ny leje}$

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade reguleringen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve denne for fremtiden.

Øvrige fravigelser:

§11, stk. 1 - Betingelser for lejekontraktens gyldighed

Lejekontrakten er betinget af, at lejer rettidigt har betalt de i § 4 angivne beløb. Denne lejekontrakt er at betragte som en opfordring til at gøre tilbud, indtil udlejer har underskrevet aftalen.

§11, stk. 2 - Fraflytning af lejemålet

Lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 kalenderdage før lejemålets ophør, med henblik på udlejers eventuelle istandsættelse. Lejer hæfter for lejen samt forbrugsudgifter i denne periode. Medmindre lejer har misligholdt eller vanrøgtet det lejede, begrænses lejers hæftelse for leje i istandsættelsesperioden til 14 dage.

Lejemålet kan kun istandsættes af professionelle håndværkere, hvorfor det er udlejer maler der skal bruges såfremt andet aftales skriftligt.

§11, stk. 3 - Gebyr for flytteaflysninger

Gebyrer for flytte- og årsaflysninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejerne i henhold til forsyningselskabernes gældende takster.

§11, stk. 4 - Indkaldelse til indflytningssyn

Lejer indkaldes hermed til indflytningssyn i lejemålet 01.10.2024 kl. 16:00, hvor der samtidig udleveres nøgler.

§11, stk. 5 - Begrænsning ved indretning

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller metal. Det påhviler lederen at undersøge vægge og lofter for ledninger, rør og kabler, inden der bores, skrues eller bankes i vægge eller lofter. Der kan findes ledninger, rør og kabler i alle vægge og lofter. Det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Dette er misligholdelse og vil medføre omfattende udbedringsarbejder der skal betales af lejer.

§11, stk. 6 - Husorden

Den nuværende husorden kan når som helst og uden yderligere varsel ændres af udlejer ved skriftlig fremsendelse af revideret version til samtlige lejere. Såfremt der er en beboerrepræsentation i ejendommen, kan et beboermøde vedtage en husorden. En sådan husorden kan dog ikke ændre på kontraktens vilkår.

§11, stk. 7 - Røgfri beboelse

Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end røgfri helårsbeboelse for lejer med husstand. Rygning siver igennem etageadskillelsen og generer de øvrige lejere, ligesom rygning skader tapet, væv, lofter og træværk og gør istandsættelsesudgifterne ved lejers fraflytning betydeligt højere. Rygning i lejemålet betragtes som kontraktstridig brug af lejemålet.

§11, stk. 8 - Udlevering af energimærke

Lejer kvitterer ved sin underskrift for inden lejekontraktens indgåelse at have modtaget ejendommens energimærkerapport. Lejer kan endvidere altid finde ejendommens energimærke på www.boligejer.dk ved at søge på lejemålets adresse, og herefter klikke på 'Energimærkerapport.'

§11, stk. 9 - Nøgler

Lejemålet er malet ved indflytning.

Der udleveres 2 stk. lejlighedsnøgler samt 1 hoved dørsnøgle og 2 postkasse nøgler

§11, stk. 10 - Særlig tilladelse til husdyr

Lejer må kun holde 1 hund efter skriftlig tilladelse fra udlejer og hunden må ikke være til støj eller gene for de øvrige beboere i ejendommen.

Lejer accepteres at der ved fraflytning modregnes 3 håndværker timer for slibning/maling/polering af gulv som følge af evt. ekstra slid af hund.

Ligeledes skal lejemålets pga. eventuelle allergi gener rengøres af udlejer professionielle rengøringsfirma ved fraflytning.

Øvrige fravigelser – fortsat

§11, stk. 11 - Huslejeregulering

Nettolejen for lejemålet reguleres 1 gang årligt i januar måned med inflationen svarende til stigning i nettoprisindekset, dog minimum 3% svarende til nedenstående tabel som eksempel

År	Nettoleje
2024	DKK 2.775,-
2025	DKK 2.859,-
2026	DKK 2.944,-
2027	DKK 3.032,-
2028	DKK 3.123,-
2029	DKK 3.217,-
2030	DKK 3.313,-
2031	DKK 3.413,-
2032	DKK 3.515,-
2033	DKK 3.620,-
2034	DKK 3.730,-

§11, stk. 12 - Specificering af forbrug

Vand og varme betales aconto og men forventes at det fordeles fra 2026 efter individuelle målere. Indtil da er der tale om et fast beløb for forbrug af disse poster der opkræves sammen med huslejen.

El forbruget kører ligeledes for tiden via fælles el måler og oplyst el bidrag i lejekontrakten er for tiden et fast beløb.

Det forventes fra 2026 at det opsplittes på individuelle målere og lejer vil blive tilmeldt direkte til el forsyningsselskab.

§ 12. Underskrift

Dato: _____

Dato: _____

Som udlejer_____
Som lejer_____
Som udlejer_____
Som lejer

Signing Information

Page 1/1

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
Jens Nørgaard Jensen	8b6bd6d3-ce66-4eab-baf6-e982d7fd70d1	2024-10-31 17:25:03
Greta Andryszewska	A750973b-3e5f-41e4-a758-c84e73896bc4	2024-10-31 14:48:00
Lukasz Leja	0369eb4f-1bb4-4bbd-989d-940a994c2447	2024-10-31 14:46:23



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Indenrigs- og Boligministeriet den 1. september 2022.

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

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

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

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

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

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

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet:	Det lejede er ☒ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☐ en ejerlejlighed ☐ en andelsbolig ☐ andet:	☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold
	Beliggende: Jernbanegade 3D, 1. th	By: 9800 Hjørring
Udlejerens:	Navn: Ålykke Ejendomme ApS CVR-nr./reg.nr.: 13055149 Adresse: Trelleborggade 2,3.TV 2150 Nordhavn Telefon: +4520419188 E-mail: b39242@gmail.com	
Lejerens:	Navn: Lukasz Leja Brink Seidelinsgade G 2A,2.TV Adresse: 9800 Hjørring Telefon: +45 55 26 46 73 +45 55 26 46 73 Greta Andryszewska Brink Seidelinsgade G 2A,2.TV 9800 Hjørring E-mail: lukasz.leja.pro@gmail.com lukasz.leja.pro@gmail.com	
Areal:	Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør _____ 61 m ² , der består af _____ 2 værelser Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m ² .	
Brugsret til:	Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejerens anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter: (sæt x) ☒ Fællesvaskeri ☒ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.: _____ ☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____ ☒ Andet: Fælles parkering i gården ☐ Andet: _____	
Benyttelse:	Det lejede må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke benyttes til andet end: Røgfri beboelse	

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1.11.2024 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være **skriftlig** fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejerens opsige en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 170 og 171 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 53.700,00 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør 4.475,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>475,00</u> kr.
A conto vandbidrag	<u>400,00</u> kr.
A conto elbidrag	<u> </u> kr.
A conto kølingsbidrag	<u> </u> kr.
Antennebidrag	<u> </u> kr.
Internetbidrag	<u> </u> kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	<u> </u> kr.
Andet*: <u>Renovation og vaskekælder</u>	<u>75,00</u> kr.
Andet*: <u> </u>	<u> </u> kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>5.425,00</u> kr.

* Bemærk, at det alene er med hjemmel i loven, at der kan opkræves beløb ud over lejen, da beløbet ellers skal være indeholdt i lejen.

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1.1.2024
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontr. 9070 - 1639535769 i
(pengeinstitut): Sparekassen Danmark
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.
☐ Lejen m.v. betales via Betalingsservice.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 1.11.2024 betaler lejerens et depositum på 13.425,00 kr.
svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 1.11.2024 betaler lejerens endvidere forudbetalt leje på kr.
svarende til måneders leje (højst svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 1.11.2024 betaler lejerens i alt 18.850,00 kr., svarende til:
Forudbetalt leje: kr.
Leje m.v. for perioden:
1.11.2024 til 30.11.2024 4.475,00 kr.
Depositum 13.425,00 kr.
A conto og andre bidrag 950,00 kr.
 kr.
 kr.
I alt 18.850,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.12.2024.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☒ Fjernvarme/naturgas ☐ Centralvarme med olie ☐ El til opvarmning ☐ Andet: _____ ☒ Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1.
	Varmeregnskabsåret begynder den <u>1.11.2024</u> ☐ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.).
	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☐ El ☐ Gas ☐ Olie/petroleum ☐ Fjernvarme/naturgas ☐ Andet: _____
Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Hvis ja: ☐ Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen. Vandregnskabsåret begynder den <u>1.11.2024</u> ☒ Udgiften til vand fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Hvis ja: ☐ Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen. Elregnskabsåret begynder den _____ ☐ Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ☐ Ja ☐ Nej Kølingsregnskabsåret begynder den _____

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

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
Internet:	Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejers fraflytning, påhviler det den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn.

Udlejer udlejer mere end én beboelseslejlighed?	☒ Ja ☐ Nej
Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn?	☒ Ja ☐ Nej
Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn?	☒ Ja ☐ Nej

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

§ 8. Vedligeholdelse

Pligt: **Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:** (sæt x)
☐ Udlejerer ☒ **Lejerer**

Konto: Har udlejerer den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den _____ står der _____ kr. på kontoen.
 Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

Lejer har i henhold til lov om leje pligten til at vedligeholde låse og nøgler, medmindre andet aftales.

§ 9. Inventar

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

☒ Komfur	☒ Køle-/fryseskab	☐ Tørretumbler	☐ Andet: _____
☐ Køleskab	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet: _____
☐ Fryser	☒ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet: _____

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

Beboerrepræsentation:

Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x)

☐ Ja ☒ Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x)

☒ Ja ☐ Nej

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Husorden: Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x)

☒ Ja ☐ Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:

Der må ikke her anføres fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

Lejemålet er ikke rengjort ved indflytning hvilket lejer accepterer da der er overtagelse meget kort varsel.

Lejlighed bliver først nymalet mandag den 4.nov. hvorefter der vil blive holdt ekstra indflytningssyn når der samtidigt er skiftet spejl på badeværelse

Øvrige oplysninger om det lejede – fortsat

§ 11. Særlige vilkår

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

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

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejeafsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (§ 11, stk. 4, i lov om leje), regulering efter nettoprisindeks (§ 11, stk. 5, § 53, stk. 2, eller § 54, stk. 3, i lov om leje), privat byfornyelse og boligforbedring (§ 12 i lov om leje) og fri lejeafsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejeafsættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje

☐ Ja ☒ Nej

Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54 (for nærmere herom se vejledningen):

Lejeregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerens.

☒ Ja ☐ Nej

Hver den juni reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra januar måned året før til den januar måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.6.2025.

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksring x nyt indeks = ny leje

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade reguleringen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve denne for fremtiden.

Øvrige fravigelser:

Indholdet i denne lejekontrakts § 11 fremgår af et særskilt tillæg til lejekontrakt.

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: _____

Dato: _____

Som udlejer

Som lejer

Som udlejer

Som lejer

Tillæg til lejekontrakt mellem Alykke Ejendomme ApS og Lukasz Leja og Greta Andryszewska for Jernbanegade 3D, 1. th, 9800 172 Hjørring. Dette tillæg til lejekontrakten er en del af lejeaftalens § 11. De nedenstående bestemmelser fraviger typeformular A10 eller lejelovgivningens bestemmelser og har forrang. Såfremt en eller flere bestemmelser strider imod præceptive bestemmelser, betyder det ikke at tillæggets øvrige indhold herved bortfalder

§11, stk. 1 - Betingelser for lejekontraktens gyldighed

Lejekontrakten er betinget af, at lejer rettidigt har betalt de i § 4 angivne beløb. Denne lejekontrakt er at betragte som en opfordring til at gøre tilbud, indtil udlejer har underskrevet aftalen.

§11, stk. 2 - Fraflytning af lejemålet

Lejemålet er nymalet ved indflytning og skal afleveres nymalet og nyistandsat.

Lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 kalenderdage før lejemålets ophør, med henblik på udlejers eventuelle istandsættelse. Lejer hæfter for lejen samt forbrugsudgifter i denne periode. Medmindre lejer har misligholdt eller vanrøgtet det lejede, begrænses lejers hæftelse for leje i istandsættelsesperioden til 14 dage.

Lejer er selv ansvarlig for vedligeholdelse af låse. Lejer modtager ved indflytning 2 stk. nøgler til hoveddør, samt 2 stk. til postkasse og bedes returneret ved fraflytning.

Ved evt. manglende returnering af nøgler er udlejer berettiget til at udskifte låse for lejers regning, kr. 250,- pr. manglende nøgle.

§11, stk. 3 - Gebyr for flytteaflysninger

Gebyrer for flytte- og årsaflysninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejerne i henhold til forsyningselskabernes gældende takster.

§11, stk. 4 - Begrænsning ved indretning

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller metal. Det påhviler lederen at undersøge vægge og lofter for ledninger, rør og kabler, inden der bores, skrues eller bankes i vægge eller lofter. Der kan findes ledninger, rør og kabler i alle vægge og lofter. Det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Dette er misligholdelse og vil medføre omfattende udbedringsarbejder der skal betales af lejer.

§11, stk. 5 - Husorden

Den nuværende husorden kan når som helst og uden yderligere varsel ændres af udlejer ved skriftlig fremsendelse af revideret version til samtlige lejere. Såfremt der er en beboerrepræsentation i ejendommen, kan et beboermøde vedtage en husorden. En sådan husorden kan dog ikke ændre på kontraktens vilkår.

§11, stk. 6 - Røgfri beboelse

Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end røgfri helårsbeboelse for lejer med husstand. Rygning siver igennem etageadskillelsen og generer de øvrige lejere, ligesom rygning skader tapet, væv, lofter og træværk og gør istandsættelsesudgifterne ved lejers fraflytning betydeligt højere. Rygning i lejemålet betragtes som kontraktstridig brug af lejemålet.

§11, stk. 7 - Indkaldelse til indflytningssyn med kort varsel

Lejer indkaldes hermed til indflytningssyn i lejemålet 01.11.2024 kl. 12:00, hvor der samtidig udleveres nøgler. Lejer accepterer det korte indkaldelsesvarsel, da lejer er interesseret i hurtig overtagelse af lejemålet.

§11, stk. 8 - Udlevering af energimærke

Lejer kvitterer ved sin underskrift for inden lejekontraktens indgåelse at have modtaget ejendommens energimærkerapport. Lejer kan endvidere altid finde ejendommens energimærke på www.boligejer.dk ved at søge på lejemålets adresse, og herefter klikke på 'Energimærkerapport.'

§11, stk. 9 - Andre forhold

Der er indlagt fællesantenne i lejligheden som lejer selv kan tilmelde sig direkte hos Hjørring Antenneselskab. Beløb hertil er udlejer uvedkommende.

Lejemålet skal til enhver tid fremstå vedholdt og lejer er forpligtet til at holde lejemål opvarmet og frostfrit samt sikre god udluftning i lejligheden så der ikke dannes fugt og skimmelsvamp.

Lejligheden kan ikke fremlejes uden udlejers skriftlige accept.

Lejer er gjort bekendt med at lejemålet ligger ovenover en restaurant med 5-bevilling i weekenden hvorfor der kan forekomme støj fra gaden og restaurationen, hvilket den reducerede husleje ligeledes afspejler.

Udlejer forbeholder sig ret til stigning i aconto forbrugsopkrævning, hvis sidste års forbrug har været utilstrækkeligt.

Ved opsigelse skal lejemålet være fraflyttet seneste d.15. i den afsluttende måned, således udlejer har mulighed for at fortage evt. udbudringer eller istandsættelser.

Lejer kan i opsigelsesperioden IKKE bruge depositum som betaling for huslejen, da der til enhver tid indtil dagen for lejers fraflytning, skal være stået depositum svarende til enhver tid 3 mdr. nettoleje.

Lejer er oplyst om at der det kommende års tid pågår udviklingsarbejde på Mammutpladsen samt samt på matriklen ejendommen ligger på, hvor der bliver opført 450m2 ny bygning. Arbejdet forventes afsluttet i 2025.

§11, stk. 10 - Det lejede overtages nyistandsat

Det lejede fremstår nyistandsat; nymalet overalt på samtlige malbare. Alle installationer er i god og brugbar stand. Der er ingen mangler i lejemålet.

§11, stk. 11 - Årlig husleje regulering

Lejemålet reguleres årligt i juni måned med stigningen i nettoprisindekset dog min. 3% svarende til nedenstående tabel

2024 - DKK 4.475
2025 - DKK 4.609
2026 - DKK 4.747
2027 - DKK 4.890
2028 - DKK 5.036
2029 - DKK 5.187
2030 - DKK 5.343
2031 - DKK 5.503
2032 - DKK 5.668
2033 - DKK 5.838

§11, stk. 12 - Istandsættelse skal udføres af udlejers egne håndværkere

Det er aftalt, at istandsættelse ved fraflytning sker ved udlejers foranstaltning og af udlejerens håndværkere for lejers regning.

§11, stk. 13 - Særlig tilladelse til husdyr

Der er aftalt at der

Må holdes hund, såfremt det ikke er genere for de andre beboer i lejligheden hvorfor lejligheden ligeledes skal afleveres fri af spor fra hund ved fraflytning.

Dvs nymalet samt at skal lakeres/behandles ved fraflytning.

§11, stk. 14 - Tilmelding til el-værk

Da udlejer ikke leverer el til lejemålet, er lejer forpligtet til senest 3 hverdage inden lejeforholdets begyndelse, at tilmelde sig som forbruger på adressen hos et el-selskab. Lejer er ligeledes forpligtet til senest 3 hverdage efter fraflytning at afmelde sig som forbruger.

§11, stk. 15 - Manglende forbrugsbetalinger og gebyrer skal betales af lejer

Såfremt udlejer trods det direkte aftaleforhold mellem lejer og forsyningsvirksomheden/-erne måtte blive opkrævet betaling for en del af lejers forbrug, herunder afgifter, kan udlejer naturligvis opkræve disse hos lejer. Parterne kan aftale, at lejer skal betale et acontobeløb til udlejer til at dække udgifterne.

§11, stk. 16 - Beboelsesperiode

Lejemålet er betinget af, at de i § 1 anførte lejere i hele lejeperioden beboer lejemålet.

HUSORDEN FOR EJENDOMMEN

1. GENERELT

- Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og lejereren er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §152, stk. 2. Lejeren er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.
- Lejeren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendommen, så nødvendig udbedring kan foretages.
- Beskadiger lejereren fællesarealer, laver graffiti o.lign. eller henstiller affald, hvor dette ikke er tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende lejers regning.
- Som hovedregel opfordres lejerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

2. LEJERS ANSVAR FOR GÆSTER

- Lejeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af lejerens husstand samt de personer og gæster, som besøger lejereren eller opholder sig i dennes lejlighed.

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

- Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og afløb renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemets effektivitet.
- Såfremt lejereren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet-forbindelse, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter godkendelse fra udlejer og efter dennes anvisninger.

4. ANVENDELSE AF ALTANER

- Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse. Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller grill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Lejeren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom lejereren er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o.lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere.

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV

- Lejeren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige lejeres brugsret. Hoved-, bag- og kælderdøre skal altid være aflåste. Der må ikke ryges i opgange, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, og såfremt man uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært på disse områder, skal den lejer der har ansvaret herfor, omgående gøre det rent igen.

- Lejeren har kun ret til at disponere over et pulterrum, såfremt dette udtrykkeligt er anvist af udlejer. Pulterrum skal altid være aflåst og være afmærket med skilt med oplysning om lejers navn og lejlighed. Bemærk venligst at opbevaring af private ejendele i pulterrum sker på eget ansvar. Ved evt. vandskade, tyveri, hærværk o.lign. dækker ejendommens forsikring ikke skade på private ejendele.
- Vaske- og tørrerummene skal efter brug efterlades ryddelige og rengjorte.
- Det er hverken tilladt at opbevare eller henstille indbo, andre effekter, brandfarlige væsker, affald eller lignende på trapper, lofter, gårdarealer eller kældre udenfor de anviste pulterrum, idet der henvises til den almindelige brandfare samt vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må kun stilles på de af udlejer anviste steder.

6. STØJ, LEG, FESTER MV.

- Lydstyrken fra radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, diverse støjende maskiner og lignende må på intet tidspunkt være så kraftig, at lyden er til gene for de øvrige beboere.
- Lejeren skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkringboende med rimelig varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes.
- Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud.

7. AFFALD

- Lejerens husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal af sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal lejeren selv fjerne for egen regning. Dette gælder såvel ved pladmangel i beholderne til husholdningsaffald som hvis affaldet består af andet end husholdningsaffald, dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting o.lign.

8. SKADEDYR, SVAMP MV.

- Eventuelle angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj o.lign., samt svamp skal straks anmeldes til udlejer.

9. ÆNDRING AF HUSORDEN

- Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af udlejer, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten.

Hvis lejekontrakten anfører noget andet end ovenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen.

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr.:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er ☒ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☐ en ejerlejlighed
☐ en andelsbolig

• andet: _____

☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold Beliggende:

Mammutpladsen/Jernbanegade 3D,1.TV

By:

Hjørring

Udleje

r
e
n

Navn: Ålykke Ejendomme ApS
 Adresse: Åholmvej 20, 9870 Sindal
 Cvr.: 13055149
 Mail: Aalykke Ejendomme ApS
 Tlf: 98933049/51743823

L

e
j
e
r
e
n

Navn: Benjamin Bak Pedersen
 Adresse: Bredkærholmvej 28, 9800 Hjørring
 Cpr.:
 Mail: bopvesterh@gmail.com
 Tlf: 27823342

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 61 m² (samlet 15m² terrasse), der består af 2 værelser samt separat køkken og bad
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m²

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

X Fællesvaskeri

X Fælles gårdanlæg

Kælderrum nr.:

• Cykelparkering

• Garage nr.:

X Andet: Parkering i gården

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 15.dec.2018 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

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

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er kr. 49.378,-

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

Lejen pr. måned udgør: 4.115,- kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag 475,- kr.

A conto vandbidrag 350,- kr.

A conto elbidrag (fast) _____ kr.

A conto kølingsbidrag _____ kr.

Antennebidrag _____ kr.

Internetbidrag _____ kr. Bidrag til beboerrepræsentation

Renovation: _____ 100,- kr.

Vaskekælder: _____ 75,- kr.

Ialt betales pr. måned/kvartal: 5.115,- kr.

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr.

Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 9070 - 1623550016

i (pengeinstitut): Sparekassen Vendsyssel _____

Betaling til et penge

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 15.dec. 2018 betaler lejeret et depositum på 12.345,- kr.svarende til 3 mdr. nettoleje måneders le

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeret endvidere forudbetalt leje svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 15.dec. 2018 betaler lejeret i alt 19.958,- kr., svarende til:

Leje m.v. for perioden: 15.dec. 2018	
Til 31.dec. 2018	2.498,- kr.
Leje for perioden 1.jan 2019-31.jan 2019	5.115,- kr.
	kr.
	12.345,- kr.
I alt	19.958,- kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.februar 2019

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeret leverer varme og varmt vand? (sæt x) X Ja
Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:
X fjernvarme/naturgas
• centralvarme med olie
• el til opvarmning
• andet: _____
Varmeregnskabsåret begynder den 1.aug.

Lejeret sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- El
- gas
- olie/petroleum
- fjernvarme/naturgas
- andet: _____

Vand: Udlejeret leverer vand til lejemålet? (sæt x) X Ja
Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej

Vandregnskabsåret begynder den 1.aug.

El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x)	☐
	Elregnskabsåret begynder den	
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x)	☐
	Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)	☐
	Kølingsregnskabsåret begynder den	

§ 6. Fællesantennner m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag (sæt x)	☐
	Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x)	☐
Internet:	Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikationstjenester) hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x)	☐

§ 7. Lejemålets stand ved indflytning

	Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn? end én beboelseslejlighed.	☒ Ja
Bemærk:	Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejer for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse skriftligt meddele udlejer, at lejer vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejer inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdaget ved anvendelse af sædvanlig agtpåagivenhed.	

§ 8. Vedligeholdelse

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

§ 9. Inventar

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

X Komfur	• Opvaskemaskine	X Emhætte	• Andet: _____
X Køleskab	X Vaskemaskine	• Elpaneler, antal: _____	• Andet: _____
• Fryser	• Tørretumbler	• Vandvarmere, antal: _____	• Andet: _____

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

Beboerrepræsentation:

Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x)

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x) X Ja

Bemærk: Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.

Husorden: Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x) XJa

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:

Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

Lejer er selv ansvarlig for vedligeholdelse af låse. Lejer modtager ved indflytning 2 stk. nøgler til hoveddør, 1 stk. til cykelskur, 1 stk. kælder samt 2 stk. til postkasse og bedes returneret ved fraflytning.

Ved evt. manglende returnering af nøgler er udlejer berettiget til at udskifte låse for lejerens regning, kr. 200,- pr. manglende nøgle. Ved tilkald til Vicevært ifb. med mistet nøgle må lejer påregne at betale kr. 300,- for oplåsning, alternativt må lejer selv kontakte låsesmed.

tilmelde sig direkte hos
uvedkommende.

Der er indlagt fællesantenne i lejligheden som lejer selv kan
Hjørring Antenneselskab. Beløb hertil er udlejer

reguleres årligt alt efter sidste
års forbrug eftersom der sidder separate målere for begge
forbrugsposter. EL tilmeldes lejer
selv direkte hos El forsyning (Eniig) og bliver faktureret for eget
forbrug direkte herfra og
er derfor Udlejer uvedkommende.

Lejemålet skal til enhver tid fremstå vedholdt og lejer er
forpligtiget til at holde lejemålet
opvarmet og frostfrit samt sikre god udluftning i lejligheden så
der ikke dannes fugt og
skimmelsvamp.

Lejligheden er nyistandsat ved indflytning og skal afleveres i nymalet og nyistandsat ved lejers fraflytning. Som udgangspunkt er det udlejers egne håndværkere som sørger for dette, men der kan gives separat skriftlig tilladelse fra udlejer til at lejer selv sørger for istandsættelse, hvis udlejer indvilger i dette.

Lejligheden kan ikke fremlejes uden udlejers skriftlige accept.

Lejer er gjort bekendt med at lejemålet ligger lige ovenover Cafe Chic som er en restauration med 5-bevilling i weekenden hvorfor der kan forekomme støj fra gaden og cafeen. Denne potentielle gene er afspejlet i huslejeniveauet på lejligheden.

Udlejer forbeholder sig ret til stigning i aconto forbrugsopkrævning, hvis sidste års forbrug har været utilstrækkeligt.

Lejer er pligtig til at betale bidrag til vaskekælder og renovation selvom lejer eventuelt ikke gør brug af dette.

Der må holdes kæledyr mod forudgående tilladelse fra udlejer. Hvis der holdes hund og som følge af den særlige tilladelse til hund der gives og på grund af alle gulve er nybehandlet og istandsat vil der i depositum blive modregnet behandling af gulve ved fraflytning med evt. nedslibning oliering, såfremt dette skønnes gjort for at lejligheden igen fremstå nyistandsat for ny lejer. Udgift hertil skønnes at ligge på kr. 1.500,- + moms. Lejer er blevet lovet at de faste skabe i soveværelset vil blive udskiftet.

Det er aftalt med Lejer at Udlejer lægger nyt Parket gulv i lejligheden, når Lejer beder om det – forventeligt i dec.2018 eller jan 2019.

Ved opsigelse skal lejemålet være fraflyttet seneste d.15. i den afsluttende måned, således udlejer har mulighed for at fortage evt. udbedringer eller istandsættelser.

Lejer kan I opsigelsesperioden IKKE bruge depositum som betaling for huslejen, da der til enhver tid indtil dagen for lejers fraflytning, skal være stå depositum svarende til enhver tid 3 mdr. nettoleje.

§ 11. Særlige vilkår

Fravigelser:

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

Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her. Øvrige

oplysninger om det lejede anføres i kontraktens § 10.

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

Eftersom ejendommens udgifter stiger med ca. 3% årligt, sker der husleje reguleres årligt pr. 1.januar med stigning i nettoprisindekset dog minimum 3% årligt jf. nedenstående beregning.

HUSLEJE mdr, nettoleje ved kontraktindgåelse 3.995,00

<u>ÅR</u>	<u>Mdl. Nettoleje</u>
2018	DKK 3,995
2019	DKK 4,115
2020	DKK 4,238
2021	DKK 4,365
2022	DKK 4,496
2023	DKK 4,631
2024	DKK 4,770
2025	DKK 4,913
2026	DKK 5,061
2027	DKK 5,213
2028	DKK 5,369

Vicevært: Anny Jensen tlf.: 51743823 – kan kontaktes med normale henvendelser imellem kl.09.00 – 18.00
Mail: aalykke@aalykke.com

§ 12. Underskrift

Dato:

Dato:

Lejer:

Udlejer:

Signing Information

Page 1/1

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
Danny Khuu	27d471a8-b9d3-4817-9af1-76aecc9e7ff3	2024-09-25 17:22:16
Jens Nørgaard Jensen	8b6bd6d3-ce66-4eab-baf6-e982d7fd70d1	2024-09-25 17:27:00



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Indenrigs- og Boligministeriet den 1. september 2022.

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

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

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

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

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

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

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er ☒ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☐ en ejerlejlighed ☐ en andelsbolig
☐ andet: ☐ Lejeforholdet er et fremleje forhold

Beliggende: Jernbanegade 3D, 2. th

By: 9800 Hjørring

Udlejerens: Navn: Ålykke Ejendomme ApS
 CVR-nr./reg.nr.: 13055159

Adresse: Trelleborggade 2,3,TV
 2150 Nordhavn

Telefon: +4520419188

E-mail: b39242@gmail.com

Lejeren: Navn: Danny Khuu
 Skelbæksvej 51
 Adresse: 9800 Hjørring
 Telefon: +45 50 56 80 42

E-mail: dannykhuu@outlook.dk

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 53 m², der består af 2 værelser
 Erhvervslokaler m.v. udgør heraf m².

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

☒ Fællesvaskeri ☒ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.: _____
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____
☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

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

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

- Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1.10.2024 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.
- Opsigelse: Opsigelsen skal være **skriftlig** fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejerens opsige en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 170 og 171 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

- Leje: Den årlige leje er 39.600,00 kr.
- Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☒ Måned ☐ Kvartal
- Lejen pr. måned/kvartal udgør 3.300,00 kr.
- Betalinger udover lejen udgør:
- | | |
|---|-----------------------|
| A conto varmebidrag | <u>350,00</u> kr. |
| A conto vandbidrag | <u>295,00</u> kr. |
| A conto elbidrag | <u> </u> kr. |
| A conto kølingsbidrag | <u> </u> kr. |
| Antennebidrag | <u> </u> kr. |
| Internetbidrag | <u> </u> kr. |
| Bidrag til beboerrepræsentation | <u> </u> kr. |
| Andet*: Fast El Bidrag | <u>295,00</u> kr. |
| Andet*: <u> </u> | <u> </u> kr. |
| I alt betales pr. måned/kvartal: | <u>4.240,00</u> kr. |
- * Bemærk, at det alene er med hjemmel i loven, at der kan opkræves beløb ud over lejen, da beløbet ellers skal være indeholdt i lejen.
- Skatter og afgifter:
- I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1.1.2024
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.
- Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 9070 - 1639535769 i
(pengeinstitut): Sparekassen Danmark
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.
☐ Lejen m.v. betales via Betalingsservice.
- Bemærk: Særlige forhold vedrørende lejefastsættelse, jf. vejledningen, skal anføres i lejekontraktens § 11.

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

- Depositum: Senest den 30.9.2024 betaler lejerens et depositum på 9.900,00 kr.
svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).
- Forudbetalt leje: Senest den 1.11.2024 betaler lejerens endvidere forudbetalt leje på kr.
svarende til måneders leje (højst svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).
- Indbetaling: Senest den 1.11.2024 betaler lejerens i alt 4.240,00 kr., svarende til:
- | | |
|--|-----------------------|
| Forudbetalt leje: | <u> </u> kr. |
| Leje m.v. for perioden: | |
| <u>1.10.2024</u> til <u>31.10.2024</u> | <u>3.300,00</u> kr. |
| Depositum | <u> </u> kr. |
| A conto og andre bidrag | <u>940,00</u> kr. |
| | <u> </u> kr. |
| | <u> </u> kr. |
| I alt | <u>4.240,00</u> kr. |
- Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.11.2024.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☒ Fjernvarme/naturgas ☐ Centralvarme med olie ☐ El til opvarmning ☐ Andet: _____ ☒ Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1.
	Varmeregnskabsåret begynder den <u>1.10.2024</u> ☐ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.).
	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☐ El ☐ Gas ☐ Olie/petroleum ☐ Fjernvarme/naturgas ☐ Andet: _____
Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Hvis ja: ☐ Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen. Vandregnskabsåret begynder den <u>1.10.2024</u> ☒ Udgiften til vand fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Hvis ja: ☐ Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen. Elregnskabsåret begynder den _____ ☐ Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ☐ Ja ☐ Nej Kølingsregnskabsåret begynder den _____

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

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
Internet:	Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejers fraflytning, påhviler det den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn.

Udlejer udlejer mere end én beboelseslejlighed?	☒ Ja ☐ Nej
Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn?	☒ Ja ☐ Nej
Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn?	☒ Ja ☐ Nej

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

§ 8. Vedligeholdelse

Pligt: **Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:** (sæt x)
☐ Udlejerer ☒ **Lejerer**

Konto: Har udlejerer den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den _____ står der _____ kr. på kontoen.
 Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerers istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

Lejer har i henhold til lov om leje pligten til at vedligeholde låse og nøgler, medmindre andet aftales.

§ 9. Inventar

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

☒ Komfur	☒ Køle-/fryseskab	☐ Tørretumbler	☐ Andet: _____
☐ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet: _____
☐ Fryser	☒ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet: _____

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

Beboerrepræsentation:

Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x)

☐ Ja ☒ Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x)

☐ Ja ☒ Nej

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Husorden: Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x)

☒ Ja ☐ Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:

Der må ikke her anføres fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

- Nyistandsat med nymalet vægge og fodlister og vinder

- Der er et par enkelte skruehuller med knage tilbiledet i stuen som lejer er bekendt med og accepterer.

- Leje er bekendt med at der på Mammutpladsen pågår arbejder som kan være generende og der forventes at der bygges en 450 m² ny bolig med 5 enheder i imellem årene 2025-2027.

Øvrige oplysninger om det lejede – fortsat

§ 11. Særlige vilkår

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

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

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejerfastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (§ 11, stk. 4, i lov om leje), regulering efter nettoprisindeks (§ 11, stk. 5, § 53, stk. 2, eller § 54, stk. 3, i lov om leje), privat byfornyelse og boligforbedring (§ 12 i lov om leje) og fri lejerfastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejerfastsættelse: Lejerforholdet er omfattet af reglerne om fri leje ☐ Ja ☒ Nej

Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54 (for nærmere herom se vejledningen):

Lejerregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejerforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerer.

☒ Ja ☐ Nej

Hver den januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra januar måned året før til den januar måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2025.

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = ny leje

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade reguleringen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve denne for fremtiden.

Øvrige fravigelser:

Indholdet i denne lejekontrakts § 11 fremgår af et særskilt tillæg til lejekontrakt.

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: _____

Dato: _____

Som udlejer

Som lejer

Som udlejer

Som lejer

Tillæg til lejekontrakt mellem Ålykke Ejendomme ApS og Danny Khuu for Jernbanegade 3D, 2. th, 9800 Hjørring. Dette tillæg til lejekontrakten er en del af lejeaftalens § 11. De nedenstående bestemmelser fraviger typeformular A10 eller lejelovgivningens bestemmelser og har forrang. Såfremt en eller flere bestemmelser strider imod præceptive bestemmelser, betyder det ikke at tillæggets øvrige indhold herved bortfalder 192

§11, stk. 1 - Betingelser for lejekontraktens gyldighed

Lejekontrakten er betinget af, at lejer rettidigt har betalt de i § 4 angivne beløb. Denne lejekontrakt er at betragte som en opfordring til at gøre tilbud, indtil udlejer har underskrevet aftalen.

Lejligheden kan ikke fremlejes uden udlejers skriftlige accept

§11, stk. 2 - Fraflytning af lejemålet

Lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 kalenderdage før lejemålets ophør, med henblik på udlejers eventuelle istandsættelse. Lejer hæfter for lejen samt forbrugsudgifter i denne periode. Medmindre lejer har misligholdt eller vanrøgtet det lejede, begrænses lejers hæftelse for leje i istandsættelsesperioden til 14 dage.

Lejligheden er nyistandsat ved indflytning og skal afleveres i nymalet og nyistandsat ved lejers fraflytning. Som udgangspunkt er det udlejers egne håndværkere som sørger for dette, men der kan gives separat skriftlig tilladelse fra udlejer til at lejer selv sørger for istandsættelse, hvis udlejer indvilger i dette.

§11, stk. 3 - Gebyr for flytteaflysninger

Gebyrer for flytte- og årsaflysninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejerne i henhold til forsyningsselskabernes gældende takster.

§11, stk. 4 - Begrænsning ved indretning

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller metal. Det påhviler lejer at undersøge vægge og lofter for ledninger, rør og kabler, inden der bores, skrues eller bankes i vægge eller lofter. Der kan findes ledninger, rør og kabler i alle vægge og lofter. Det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Dette er misligholdelse og vil medføre omfattende udbedringsarbejder der skal betales af lejer.

Lejemålet skal til enhver tid fremstå vedholdt og lejer er forpligtiget til at holde lejemålet opvarmet og frostfrit samt sikre god udluftning i lejligheden så der ikke dannes fugt og skimmelsvamp.

§11, stk. 5 - Husorden

Den nuværende husorden kan når som helst og uden yderligere varsel ændres af udlejer ved skriftlig fremsendelse af revideret version til samtlige lejere. Såfremt der er en beboerrepræsentation i ejendommen, kan et beboermøde vedtage en husorden. En sådan husorden kan dog ikke ændre på kontraktens vilkår.

Bemærk at Husdyr skal kunne være alene hjemme i lejligheden og ellers ikke være til gene for andre beboer i ejendommen

§11, stk. 6 - Røgfri beboelse

Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end røgfri helårsbeboelse for lejer med husstand. Rygning siver igennem etageadskillelsen og generer de øvrige lejere, ligesom rygning skader tapet, væv, lofter og træværk og gør istandsættelsesudgifterne ved lejers fraflytning betydeligt højere. Rygning i lejemålet betragtes som kontraktstridig brug af lejemålet.

§11, stk. 7 - Udlivering af energimærke

Lejer kvitterer ved sin underskrift for inden lejekontraktens indgåelse at have modtaget ejendommens energimærkerapport. Lejer kan endvidere altid finde ejendommens energimærke på www.boligejer.dk ved at søge på lejemålets adresse, og herefter klikke på 'Energimærkerapport.'

§11, stk. 8 - Andet

Lejer kan i opsigelsesperioden IKKE bruge depositum som betaling for huslejen, da der til enhver tid indtil dagen for lejers fraflytning, skal være stå depositum svarende til enhver tid 3 mdr. nettoleje.

Udlejer forbeholder sig ret til stigning i aconto forbrugsopkrævning, hvis sidste års forbrug har været utilstrækkeligt.

Lejer er selv ansvarlig for vedligeholdelse af låse. Lejer modtager ved indflytning 2 stk. nøgler til hoveddør, 1 stk. til cykelskur, 1 stk. kælder samt 2 stk. til postkasse og bedes returneret ved fraflytning. Ved evt. manglende returnering af nøgler er udlejer berettiget til at udskifte låse for lejers regning, kr. 200,- pr. manglende nøgle.

Der er indlagt fællesantenne i lejligheden som lejer selv kan tilmelde sig direkte hos Hjørring Antenneselskab. Beløb hertil er udlejer uvedkommende.

Lejer er gjort bekendt med at lejemålet ligger ovenover en restauration med 5-bevilling i weekenden hvorfor der kan forekomme støj fra gaden og cafeen, hvilket den reducerede husleje ligeledes afspejler.

§11, stk. 9 - Vaskekælder

Lejer har mulighed for at tilmelde sig adgang til vaskekælder med vaskemaskine og tørretumbler mod en fast månedlig betaling på kr. 100 pr. mdr. I så fald skal der gives separat besked Udlejer og betales separat herfor sammen med den månedlige husleje.

§11, stk. 10 - Indkaldelse til indflytningssyn med kort varsel

Lejer indkaldes hermed til indflytningssyn i lejemålet 30.09.2024 kl. 10:30, hvor der samtidig udleveres nøgler. Lejer accepterer det korte indkaldelsesvarsel, da lejer er interesseret i hurtig overtagelse af lejemålet.

§11, stk. 11 - Fast El bidrag

El betales med et fast månedligt bidrag direkte til udlejer - pt. DKK 295 år mdr.

Såfremt elpriser stiger væsentligt for nuværende niveau er udlejer berettiget til enten at opsætte individuelle mållere eller hæve det faste al bidrag tilsvarende.

§11, stk. 12 - Totalforbud mod husdyr

Lejer må ikke holde husdyr af nogen art, herunder fisk, stuefugle, gnavere i bur. Flere og flere personer har allergier mod forskellige dyr og ved at have dyr i lejemålet, kan udlejer ikke fremover garantere eventuelt svært allergiske lejere, at der ikke har været holdt dyr i lejemålet. Selv ved god hygiejne og påpasselighed opleves desuden støj- og lugtgener, samt øget vedligeholdelsesbehov, såfremt der holdes dyr. Der må således ikke holdes nogen former for dyr i lejemålet af hensyn til fremtidige lejere, samt ejendommens øvrige beboere. Lejers misligholdelse heraf er at betragte som en væsentlig misligholdelse af lejeaftalen, som kan medføre opsigelse og/eller ophævelse af lejeforholdet.

§11, stk. 13 - Varme

Aconto beløb for varme er et fast beløb, som dog kan reguleres såfremt forbruget der måles på individuelle målere viser der over 12 mdr. har været et større varme forbrug end hvad der har været indbetalt. Dette varsels i så fald løbende mned + 30 dage inden regulering.

§11, stk. 14 - Vand

Aconto beløb for vand er et fast beløb, som dog kan reguleres såfremt forbruget der måles på individuelle målere viser der over 12 mdr. har været et større varme forbrug end hvad der har været indbetalt. Dette varsels i så fald løbende mned + 30 dage inden regulering.

§11, stk. 15 - Huslejerregulering

Lejemålet reguleres 1 gang årligt i januar måned svarende til stigning i nettoprisindekset (inflationen), dog mindst med 3% årligt jf. nedenstående tabel:

År	Netto leje DKK
2024	3.300,-
2025	3.399,-
2026	3.501,-
2027	3.606,-
2028	3.714,-
2029	3.825,-
2030	3.940,-
2031	4.059,-
2032	4.180,-
2033	4.306,-

§11, stk. 16 - Parkering

Bemærk der er ikke mulighed at parkere i baggården uden gyldig parkeringstilladelse.

En sådan parkeringslicens med eget navn kan tilkøbes for kr.300 pr. mdr. ved skriftelig separat bestilling

HUSORDEN FOR EJENDOMMEN

1. GENERELT

- Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og lejereren er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §152, stk. 2. Lejeren er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.
- Lejeren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendommen, så nødvendig udbedring kan foretages.
- Beskadiger lejereren fællesarealer, laver graffiti o.lign. eller henstiller affald, hvor dette ikke er tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende lejers regning.
- Som hovedregel opfordres lejerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

2. LEJERS ANSVAR FOR GÆSTER

- Lejeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af lejerens husstand samt de personer og gæster, som besøger lejereren eller opholder sig i dennes lejlighed.

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

- Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og afløb renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemets effektivitet.
- Såfremt lejereren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet-forbindelse, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter godkendelse fra udlejer og efter dennes anvisninger.

4. ANVENDELSE AF ALTANER

- Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse. Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller grill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Lejeren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom lejereren er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o.lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere.

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV

- Lejeren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige lejeres brugsret. Hoved-, bag- og kælderdøre skal altid være aflåste. Der må ikke ryges i opgange, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, og såfremt man uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært på disse områder, skal den lejer der har ansvaret herfor, omgående gøre det rent igen.

- Lejeren har kun ret til at disponere over et pulterrum, såfremt dette udtrykkeligt er anvist af udlejer. Pulterrum skal altid være aflåst og være afmærket med skilt med oplysning om lejers navn og lejlighed. Bemærk venligst at opbevaring af private ejendele i pulterrum sker på eget ansvar. Ved evt. vandskade, tyveri, hærværk o.lign. dækker ejendommens forsikring ikke skade på private ejendele.
- Vaske- og tørrerummene skal efter brug efterlades ryddelige og rengjorte.
- Det er hverken tilladt at opbevare eller henstille indbo, andre effekter, brandfarlige væsker, affald eller lignende på trapper, lofter, gårdarealer eller kældre udenfor de anviste pulterrum, idet der henvises til den almindelige brandfare samt vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må kun stilles på de af udlejer anviste steder.

6. STØJ, LEG, FESTER MV.

- Lydstyrken fra radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, diverse støjende maskiner og lignende må på intet tidspunkt være så kraftig, at lyden er til gene for de øvrige beboere.
- Lejeren skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkringboende med rimelig varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes.
- Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud.

7. AFFALD

- Lejerens husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal af sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal lejeren selv fjerne for egen regning. Dette gælder såvel ved pladsmangel i beholderne til husholdningsaffald som hvis affaldet består af andet end husholdningsaffald, dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting o.lign.

8. SKADEDYR, SVAMP MV.

- Eventuelle angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj o.lign., samt svamp skal straks anmeldes til udlejer.

9. ÆNDRING AF HUSORDEN

- Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af udlejer, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten.

Hvis lejekontrakten anfører noget andet end ovenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen.

Signing Information Page 1/1

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
Jens Nørgaard Jensen	8b6bd6d3-ce66-4eab-baf6-e982d7fd70d1	2023-08-10 16:27:23
Oliver Puumala Isaksen	87985971-7fb7-49c5-b7a4-5389fd525f40	2023-08-10 12:13:01



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Indenrigs- og Boligministeriet den 1. september 2022.

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

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

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

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

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

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

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er ☒ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☐ en ejerlejlighed ☐ en andelsbolig
☐ andet: ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Jernbanegade 3D, 2. tv

By: 9800 Hjørring

Udlejerens: Navn: Ålykke Ejendomme ApS
 CVR-nr./reg.nr.: 13055149

Adresse: Trelleborggade 2,3.TV
 2150 Nordhavn
 Telefon: +4520419188

E-mail: B39242@gmail.com

Lejeren: Navn: Oliver Puumala Isaksen
 Lille Skovvej 9
 Adresse: 9940 Læsø
 Telefon: +45 22 67 49 45

E-mail: oisaksen@gmail.com

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 52 m², der består af 2 værelser
 Erhvervslokaler m.v. udgør heraf m².

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

☒ Fællesvaskeri ☒ Fælles gårdanlæg ☒ Loft-/kælderrum nr.: 4
☒ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☐ Andet:
☒ Andet: Fællesparkering i gårdanlæg ☐ Andet:

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

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 10.8.2023 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være **skriftlig** fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejerens opsige en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 170 og 171 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 40.500,00 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør 3.375,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>425,00</u> kr.
A conto vandbidrag	<u>350,00</u> kr.
A conto elbidrag	<u> </u> kr.
A conto kølingsbidrag	<u> </u> kr.
Antennebidrag	<u> </u> kr.
Internetbidrag	<u> </u> kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	<u> </u> kr.
Andet*: <u>Fast månedlig El bidrag</u>	<u>395,00</u> kr.
Andet*: <u>Vaskekælder</u>	<u>100,00</u> kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>4.645,00</u> kr.

* Bemærk, at det alene er med hjemmel i loven, at der kan opkræves beløb ud over lejen, da beløbet ellers skal være indeholdt i lejen.

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1.1.2023

Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontr. 5344 - 0326264 i
(pengeinstitut): Arbejdernes Landsbank
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.
☐ Lejen m.v. betales via Betalingsservice.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 10.8.2023 betaler lejerens et depositum på 10.125,00 kr.
svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den betaler lejerens endvidere forudbetalt leje på kr.
svarende til måneders leje (højst svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den betaler lejerens i alt 3.296,45 kr., svarende til:
Forudbetalt leje: kr.
Leje m.v. for perioden:
10.8.2023 til 31.8.2023 2.395,16 kr.
Depositum kr.
A conto og andre bidrag 901,29 kr.
 kr.
 kr.
I alt 3.296,45 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.9.2023.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☒ Fjernvarme/naturgas ☐ Centralvarme med olie ☐ El til opvarmning ☐ Andet: _____ ☒ Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1.
	Varmeregnskabsåret begynder den <u>1.1.2023</u> ☐ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.).
	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☐ El ☐ Gas ☐ Olie/petroleum ☐ Fjernvarme/naturgas ☐ Andet: _____
Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Hvis ja: ☒ Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen. Vandregnskabsåret begynder den <u>1.1.2023</u> ☐ Udgiften til vand fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Hvis ja: ☐ Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen. Elregnskabsåret begynder den _____ ☒ Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ☐ Ja ☐ Nej Kølingsregnskabsåret begynder den _____

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

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
Internet:	Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejers fraflytning, påhviler det den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn.

Udlejer udlejer mere end én beboelseslejlighed?	☒ Ja ☐ Nej
Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn?	☒ Ja ☐ Nej
Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn?	☒ Ja ☐ Nej

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

§ 8. Vedligeholdelse

Pligt: *Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:* (sæt x)
☐ Udlejereren ☒ **Lejereren**

Konto: Har udlejereren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den _____ står der _____ kr. på kontoen.
 Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

Lejer har i henhold til lov om leje pligten til at vedligeholde låse og nøgler, medmindre andet aftales.

§ 9. Inventar

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

☒ Komfur	☐ Køle-/fryseskab	☐ Tørretumbler	☐ Andet: _____
☒ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet: _____
☐ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet: _____

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

Beboerrepræsentation:

Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x)

☐ Ja ☒ Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x)

☐ Ja ☒ Nej

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Vilkår for husdyr fremgår af §11

Husorden: Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x)

☒ Ja ☐ Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:

Der må ikke her anføres fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

Lejligheden overtages som beset og er ikke nymalet hvorfor lejer ved fraflytning af lejemålet heller ikke skal aflevere det nymalet.

Der er ikke rengjort og vinduer ej heller pudset.

Øvrige oplysninger om det lejede – fortsat

§ 11. Særlige vilkår

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

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

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (§ 11, stk. 4, i lov om leje), regulering efter nettoprisindeks (§ 11, stk. 5, § 53, stk. 2, eller § 54, stk. 3, i lov om leje), privat byfornyelse og boligforbedring (§ 12 i lov om leje) og fri lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje ☐ Ja ☒ Nej

Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54 (for nærmere herom se vejledningen):

Lejeregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerens.

☒ Ja ☐ Nej

Hver den januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra januar måned året før til den januar måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2024.

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksring x nyt indeks = ny leje

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade reguleringen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve denne for fremtiden.

Øvrige fravigelser:

§11, stk. 1 - Betingelser for lejekontraktens gyldighed

Lejekontrakten er betinget af, at lejer rettidigt har betalt de i § 4 angivne beløb. Denne lejekontrakt er at betragte som en opfordring til at gøre tilbud, indtil udlejer har underskrevet aftalen.

§11, stk. 2 - Fraflytning af lejemålet

Lejemålet er ikke nymalet ved indflytning, hvorfor det heller ikke skal afleveres i nymalet stand.

Lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 kalenderdage før lejemålets ophør, med henblik på udlejers eventuelle istandsættelse. Lejer hæfter for lejen samt forbrugsudgifter i denne periode. Medmindre lejer har misligholdt eller vanrøgtet det lejede, begrænses lejers hæftelse for leje i istandsættelsesperioden til 14 dage.

Lejer er selv ansvarlig for vedligeholdelse af låse. Lejer modtager ved indflytning 2 stk. nøgler til hoveddør, 1 stk. til cykelskur, 1 stk. kælder samt 2 stk. til postkasse og bedes returneret ved fraflytning. Ved evt. manglende returnering af nøgler er udlejer berettiget til at udskifte låse for lejers regning, kr. 250,- pr. manglende nøgle.

§11, stk. 3 - Gebyr for flytteaflysninger

Gebyrer for flytte- og årsaflysninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejerne i henhold til forsyningselskabernes gældende takster.

§11, stk. 4 - Begrænsning ved indretning

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller metal. Det påhviler lederen at undersøge vægge og lofter for ledninger, rør og kabler, inden der bores, skrues eller bankes i vægge eller lofter. Der kan findes ledninger, rør og kabler i alle vægge og lofter. Det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Dette er misligholdelse og vil medføre omfattende udbedringsarbejder der skal betales af lejer.

§11, stk. 5 - Husorden

Den nuværende husorden kan når som helst og uden yderligere varsel ændres af udlejer ved skriftlig fremsendelse af revideret version til samtlige lejere. Såfremt der er en beboerrepræsentation i ejendommen, kan et beboermøde vedtage en husorden. En sådan husorden kan dog ikke ændre på kontraktens vilkår.

§11, stk. 6 - Røgfri beboelse

Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end røgfri helårsbeboelse for lejer med husstand. Rygning siver igennem etageadskillelsen og generer de øvrige lejere, ligesom rygning skader tapet, væv, lofter og træværk og gør istandsættelsesudgifterne ved lejers fraflytning betydeligt højere. Rygning i lejemålet betragtes som kontraktstridig brug af lejemålet.

§11, stk. 7 - Særlig tilladelse til husdyr

Lejer må kun holde dyr efter skriftlig tilladelse fra udlejer. Flere og flere personer har allergier mod forskellige dyr og ved at have dyr i lejemålet, kan udlejer ikke fremover garantere eventuelt svært allergiske lejere, at der ikke har været holdt dyr i lejemålet. Selv ved god hygiejne og påpasselighed opleves desuden støj- og lugtgener, samt øget vedligeholdelsesbehov, såfremt der holdes dyr. Der må således ikke uden udlejers skriftlige tilladelse holdes nogen former for dyr i lejemålet af hensyn til fremtidige lejere, samt ejendommens øvrige beboere. Såfremt lejer uden skriftlig tilladelse fra udlejer holder dyr, er det at betragte som en væsentlig misligholdelse af lejeaftalen, som kan medføre opsigelse og/eller ophævelse af lejeforholdet.

§11, stk. 8 - Indkaldelse til indflytningssyn med kort varsel

Lejer indkaldes hermed til indflytningssyn i lejemålet 10.08.2023 kl. 17:00, hvor der samtidig udleveres nøgler. Lejer accepterer det korte indkaldelsesvarsel, da lejer er interesseret i hurtig overtagelse af lejemålet.

§11, stk. 9 - Udlævering af energimærke

Lejer kvitterer ved sin underskrift for inden lejekontraktens indgåelse at have modtaget ejendommens energimærkerapport. Lejer kan endvidere altid finde ejendommens energimærke på www.boligejer.dk ved at søge på lejemålets adresse, og herefter klikke på 'Energimærkerapport.'

Øvrige fravigelser – fortsat

§11, stk. 10 - Andre forhold

Der er indlagt fællesantenne i lejligheden som lejer selv kan tilmelde sig direkte hos Hjørring Antenneselskab. Beløb hertil er udlejer uvedkommende.

Lejer betaler fast el bidrag på DKK 375 pr. mdr.

Såfremt dette ikke er tilstrækkeligt i forhold til ejendommens samlede el forbrug, heraf de enkelt lejligheds størrelse forbeholder udlejer sig ret til regulering. Ligeledes forbeholder udlejer sig ret til i fremtiden med 3 mdr. skriftelig varsel, at etablere separate individuelle el målere og fremover tilmelde lejer direkte hos en fremtidig el forsyningsleverandør.

Lejer har mulighed for at tilmelde sig adgang til vaskekælder med vaskemaskine og tørretumbler mod en fast månedlig betaling på kr. 100 pr. mdr. I så fald skal der gives separat besked. Udlejer og betales separat herfor sammen med den månedlige husleje.

Lejemålet skal til enhver tid fremstå vedholdt og lejer er forpligtiget til at holde lejemål opvarmet og frostfrit samt sikre god udluftning i lejligheden så der ikke dannes fugt og skimmelsvamp.

Lejligheden kan ikke fremlejes uden udlejers skriftlige accept.

Lejer er gjort bekendt med at lejemålet ligger ovenover en restaurant med 5-bevilling i weekenden hvorfor der kan forekomme støj fra gaden og restaurationen, hvilket den reducerede husleje ligeledes afspejler.

Udlejer forbeholder sig ret til stigning i aconto forbrugsoptælling, hvis sidste års forbrug har været utilstrækkeligt.

Ved opsigelse skal lejemålet være fraflyttet seneste d.15. i den afsluttende måned, således udlejer har mulighed for at fortage evt. udbedringer eller istandsættelser.

Lejer kan i opsigelsesperioden IKKE bruge depositum som betaling for huslejen, da der til enhver tid indtil dagen for lejers fraflytning, skal være stå depositum svarende til enhver tid 3 mdr. nettoleje.

Lejer er oplyst om at der det kommende års tid pågår udviklingsarbejde på Mammutpladsen samt samt på matriklen ejendommen ligger på, hvor der bliver opført 450m2 ny bygning. Arbejdet forventes påbegyndt 2023 og afsluttet i 2025.

§11, stk. 11 - Husleje regulering

Nettoleje reguleres årligt med stigning i prisindekset dog med minimum 3%.

Nettoleje ved lejestart Månedlig: DKK 3.375 i 2023

Beregningsekempel

2023 - DKK 3.375
 2024 - DKK 3.425
 2025 - DKK 3.527
 2026 - DKK 3.633
 2027 - DKK 3.742
 2028 - DKK 3.855
 2029 - DKK 3.970
 2030 - DKK 4.089
 2031 - DKK 4.212
 2032 - DKK 4.338

§ 12. Underskrift

Dato: _____

Dato: _____

 Som udlejer

 Som lejer

 Som udlejer

 Som lejer

23.feb. 2023

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

mellem

Aalykke Ejendomme ApS

Åholmvej 20

9800 Hjørring

Cvr. nr. 13055149

(Herefter betegnet Udlejer)

og

Saigon Gril ApS

v/Mohammad Azim Qambar

Norgesvej 7 A, st th

9800 Hjørring

Cvr.: 43788043

(Herefter betegnet Lejer)

vedrørende lejemålet i ejendommen Jernbanegade 3B, st. 9800 Hjørring også kaldet det
nuværende "Saigon Grill"

Indholdsfortegnelse

1. Parterne	4
2. Det lejede	5
3. Lejemålets begyndelse og ophør	6
4. Det lejedes anvendelse	6
5. Leje og lejeregulering	7
6. Skatter og afgifter	8
7. Depositum	9
8. Betaling af el, vand og varme	9
9. Øvrige driftsudgifter	10
10. Forholdet til offentligretlige regler	10
11. Forsikringer.....	11
12. Moms	11
13. Lejers omsorgspligt	11
14. Udlejers ansvarsfraskrivelse	12
15. Det lejedes stand ved overtagelsen samt vedligeholdelsespligt	12
16. Renholdelse og renovationsforhold	13
17. Ændringer af det lejede	14
18. Skiltning	15
19. Det lejedes stand ved fraflytning	15
20. Lejers fraflytning	16
21. Fremleje, afståelse og genindtrædelsesret	16
22. Ændring af lejevilkår	17
23. Voldgift.....	17
24. Almindelige bestemmelser.....	17
25. Omkostninger ved oprettelse af lejekontrakt	18

26. Tinglysning

18

Bilagsfortegnelse

Bilag 1:	BBR
Bilag 2:	Tjekliste
Bilag 3:	Indflytningsrapport og fotoserie
Bilag 4:	Inventarliste

Parterne

1.1 Mellem

Aalykke Ejendomme ApS
Åholmvej 20
9800 Hjørring
Cvr. nr. 13055149

(i det følgende kaldet "Udlejer")

Og

Saigon Gril ApS
v/ Mohammad Azim Qambar
Norgesvej 7 A, st th
9800 Hjørring
Cvr.: 43788043
(Herefter betegnet Lejer)

(i det følgende kaldet "Lejer")

er der dags dato indgået følgende erhvervslejekontrakt som afløser tidligere indgået lejekontrakt af den 1.nov. 2011 (se vedhæftet bilag A).

2.0 Det lejede

Det lejede består af erhvervslokaler på i alt 101 m² serveringslokale og baglokale med køkken samt lagerlokale i kælder. Bruttoetageareal er opgjort jævnfør BBR-ejermeddelelse (bilag B) beliggende på matr. nr. 42 A, Hjørring Bygrunde, beliggende Jernbanegade 3B, 9800 Hjørring. (i lokalerne lejet af det nuværende Saigon Grill).

Der medfølger nuværende inventar og ret til goodwill og/eller navnet Saigon Grill og samt Saigon Grills tlf. nr.

- 2.1 Parterne er enige om, at det i punkt 2.0 anførte kvadratmeterareal, uanset eventuelle opmålingsfejl skal lægges til grund ved legeberegningen og ved den indbyrdes stigning af forsikringspræmie, skatter og afgifter, driftsudgifter m.v. Fordelingstal 110:743
- 2.2 Udlejer forbeholder sig ret til at foretage tilbygninger til ejendommen med den virkning, at der kan ske stigning i de nævnte skatter og afgifter, driftsudgifter m.v., idet det angivne fordelingstal ændres tilsvarende. På samme måde vil fordelingstallet kunne ændres ved nedrivning eller anden nedlæggelse af lokaliteter i ejendommen. Det er dog aftalt at lejers forholdsmæssige andel ikke kan blive større end forannævnte fordelingstal.
- 2.3 Der medfølger ikke P-plads til lejede, men der er mulighed for 1 stk. P-plads som der betales særskilt for udover leje af lokalerne. Lejemål af P-plads kan opsiges særskilt fra det samlede erhvervslejemål. Mdl. leje af P-plads beløber sig til kr. 300,- kr. pr. md + moms og reguleres efter de samme regler som det samlede erhvervslejemål.

3. Lejemålets påbegyndelse og ophør.

- 3.1 Lejemålet påbegyndes den 1.marts 2023 og vedvarer indtil det skriftligt opsiges med 6 måneders varsel til den 1. i en måned fra både Lejers og Udlejers side. Lejer skal fraflytte lejemålet senest 14 dage før udløb af lejemålet i opsigelsesperioder, således Udlejers håndværkere kan lave evt. istandsættelse af lejemålet.

4. Det lejedes anvendelse

- 4.1 Det lejede skal anvendes til grillbar og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål, det være sig helt eller delvist.
- 4.1.1 Lejer er ikke berettiget til at anvende lokalerne til konkurrerende formål til de nuværende lejere i ejendommen. Udlejer indestår for, at der ikke i ejendommen forefindes andre lejere, der driver virksomhed i konkurrence med Lejers virksomhed. Det er oplyst Lejer at der for tiden drives Sushi restaurant og cafe i lejemålet ved siden af i Jernbanegade 3C.
- 4.2 Parterne er enige om, Lejer fra det lejede skal drive en virksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden og lejemålet er derfor omfattet af lejelovens § 62 der omfatter erhvervsbeskyttede lejemål.
- 4.3 Lejer skal respektere de servitutter og andre ejendomsbyrder, der ved lejeaftalens indgåelse er tinglyst på ejendommen.
- 4.4 Det lejede må ikke benyttes på en sådan måde, at der ved lugt, støj, rystelser, lyspåvirkninger eller lignende påfører gener for ejendommen, idet Lejer dog til enhver tid er berettiget til at drive sin virksomhed i overensstemmelse med punkt 4.1. Lejer udøver naturligvis sin virksomhed med størst mulig hensyn til ejendommens øvrige brugere og lejere. Lejer er pligtig til at tage så meget hensyn som muligt til de 8 beboelseslejemål i ejendommen. Måtte der sker klager fra lejerne i ejendommen vedr.

støj, affald eller lignende gener og de øvrige beboere måtte vinde medhold hos Hjørring Kommune, er det Lejers ansvar at foretage foranstaltninger der lever til Hjørring Kommunes.

- 4.5 Lejers brug af ejendommen må ikke medføre forurening af samme. Deponering af farlige og forurenede stoffer på ejendommen må ikke finde sted. Lejer er ansvarlig for, at brugen af det lejede til enhver tid er miljømæssigt forsvarligt. Alle udgifter til undersøgelse, oprensning eller erstatningskrav i anledning af forurening, der hidrører fra lejers virksomhed, påhviler lejer. Dette gælder uanset, hvornår kravet fremsættes og uanset om krav fra 3. mand måtte være rettet mod udlejer. Omkostninger før overtagelsesdatoen er udlejers omkostninger. Dette gælder uanset hvornår kravet fremsættes og uanset om krav fra 3. mand måtte være rettet mod udlejer.

Lejer er desuagtet ovenstående berettiget til at benytte og opbevarer de for lejers type af

virksomhed nødvendige midler og stoffer uden dette er at betragte som misligholdelse.

- 4.6 Lejer har pligt til i hele lejeperioden at anvende det lejede i sin fulde udstrækning til det formål, der er angivet i pkt. 4.1 Lejer er således uberettiget til uden Udlejers skriftlige samtykke at fraflytte det lejede før lejeforholdets ophør, jf. dog pkt. 20.1.

- 4.7 Tilsidesættelse af pligten, nævnt i pkt. 4.5, indebærer, at Lejer bliver erstatningsansvarlig over for Udlejer for det tab, som denne måtte lide i den anledning, f.eks. mistet afskrivningsret.

5 Leje og lejeregulering

- 5.1 Den årlige leje (basislejen) er aftalt til kr. 97.344,00 med tillæg af moms og er fastsat ud

fra den tidligere leje fra lejekontakt af 1.nov. 2011 med årlige reguleringer senest 3% regulering i 2022 og 2023.

Lejen erlægges forud den 1.marts 2023 for perioden 1.marts 2023 – 31.marts 2023 med kr. 8.112,- + moms eller i alt kr. 10.140. Lejen erlægges herefter den 1.april 2023 for perioden 1.april 2023 – 30.april 2023 med kr. 8.112,- + moms eller i alt 10.140,- incl. moms og så fremdeles hver den 1. i en måned med 1/12 af års lejen.

+

Såfremt lejer ved for sen betaling ikke har bragt forholdet i orden inden 7 dage efter påkrav er udlejer berettiget til at kræve lejemålet opsagt uden yderligere varsel.

Påkravsgebyr er aftalt til kr. 575,- + moms pr. skrivelse

- 5.2 Uanset aftalt uopsigelighed forhøjes den aktuelle leje én gang årligt, hver den 1. januar akkumulerende med 4% p.a. 1. gang den 1. januar 2025. Reguleringen sker på grundlag af den gældende leje, således inkl. alle tillæg til lejen, så som forhøjelser i medhør af forbedringer, skatter og afgifter etc.

Uanset aftalt uopsigelighed og uanset den ovenfor aftalte regulering af lejen, er Udlejer og Lejer berettiget til at få ændret lejen til markedslejen i overensstemmelse med den til

enhver tid gældende lovgivnings regler, p.t. erhvervslejelovens § 13.

Dog er lejer på intet tidspunkt berettiget til at kræve lejen nedsat til under begyndelseslejen på årligt kr. 97.344,- ex. moms med tillæg af pristalsreguleringer og reguleringer i henhold til Erhvervslejelovens § 10 og 11.

6 Skatter og afgifter

- 6.2 Uanset aftalt kan lejen ændres som følge af stigninger i de skatter og afgifter herunder dækningsafgifter m.v., der påhviler ejendommen, eller som følge af pålæg af nye skatter og afgifter mv., jf. Erhvervslejelovens §§ 10-11.

- 6.3 Lejeforhøjelsen beregnes i forhold til de skatter og afgifter m.v., der er pålagt pr. 1. januar 2024, og som anses som en bestanddel af lejen.

6.4 Lejeforhøjelse efter punkt 6.2 fordeles efter fordelingstal som nævnt i punkt 2.1.

7 Depositum

7.2.1 Allerede indbetalt depositum DKK 34.494 inkl. moms betalt i 2013 i forbindelse med gammel lejekontrakt af den 1.nov. 2011 (bilag A og som hermed annulleres og erstattes af denne nye lejekontrakt indgået 23.feb. 2023 med opstart 1.marts 2023) overføres til denne lejekontrakt og tjener fremover til sikkerhed for den fremtidige husleje og skyldige husleje og pengebetalinger for evt. misligholdelse.

Udlejer forbeholder sig dog ret til at modregning i dette depositum af skyldige husleje opkrævninger og andre forbrugsydelse fra 1.januar 2018 og til og med 1.marts 2023 som følge Hong Thanh Duong daværende overtagelse af driften af Saigon Gril efter Nam Tien Nguyen.

Der er indgået særskilt købsaftale og overdragelse af Saigon gril restaurationen til

Saigon Gril ApS
v/ Mohammad Azim Qambar
Norgesvej 7 A, st th
9800 Hjørring
Cvr.: 43788043

som overtaget lejemålet og købt inventar, goodwill og derved også depositum på særskilt købsaftale med Hong Thanh Duong.

Udlejer forebeholder sig ret til at få udleveret kopi af denne købsaftale inden 28.feb. 2023 mellem partnerne for at sikre der er sket lovmæssigt korrekt overdragelse af Saigon Gril. Sker dette ikke forbeholder Udlejer sig ret til at annullere denne lejekontrakt igen med øjeblikkelig varsel.

7.1.1 Depositum skal til enhver tid udgør 4 mdr. Basisleje i alt kr. 32.448 ex. Moms og skal erlægges kontant og kan således ikke erstattes med en bankgaranti. Udlejer er berettiget til at kræve depositum reguleret årligt sammen med den årlige husleje

stigning som følge af inflation dog minimum 4% netto. Reguleringen sker på grundlag af den gældende leje, således inkl. alle tillæg til lejen, så som forhøjelser i medhør af forbedringer, skatter og afgifter etc. således det samlede Eventuelt reguleringsbeløbet med tillæg af moms betales senest 7 dage efter fremkomst af Udlejers påkrav

herom. Beløbet er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at Udlejer er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling. Reguleringen træder ikke kraft, såfremt Lejer har gjort indsigelse mod en varslet lejeforhøjelse. Depositum tjener til sikkerhed for opfyldelse af samtlige Lejers forpligtelser efter denne kontrakt.

9801 Betaling af el, vand og varme

Udover lejen betaler Lejer for det lejedes forsyning med el og vand og varme, jævnfør nedenfor. Lejemålet er opvarmet med elvarme og betales selv af lejer direkte til el forsyningsselskab og er derfor udlejer uvedkommende. Vand og vandaflledning afregnes med et a conto beløb på kr. 1.200,00 + moms pr. måned. Lejers forbrug af vand afregnes og opgøres efter opsatte bimålere. Der laves en endelig opgørelse en gang årligt. Der er påsat bivandmålere til beregning af lejers forbrug af vand og vandaflledning. Ovennævnte beløb lægges sammen med den førnævnte månedlige leje.

Ved underskrift på denne lejekontrakt bekræfter Lejer og tidligere Lejer Hong Thanh Duong at tidligere års vand og vandaflledningsregnskab er afregnet og der startes nyt Vand regnskab op fra 1.januar 2023 hvor ejendommens forbrugsregnskab følger kalenderåret.

Alle udgifter knyttet til lejemålet og dennes forbrug i den daglige drift betales af Lejer, herunder faste afgifter, el-afgifter, vandaflledningsbidrag og lignende.

I det omfang forsyningsselskaberne tillader Lejer registreret som forbruger, foretager Lejer betaling direkte til forsyningsselskaberne. I det omfang en sådan tilladelse ikke kan opnås, betales a conto bidrag til Udlejer.

A conto bidraget kan til enhver tid af Udlejer kræves reguleret med 6 ugers varsel, så det bliver overensstemmende med det forventede forbrug.

Regnskabsåret løber p.t. fra 1. juni til 31. maj. Alle betalinger efter denne bestemmelse er pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Såfremt Lejer ved for sen betaling ikke har bragt forholdet i orden inden 14. dage efter påkrav er Udlejer berettiget til at kræve lejemålet opsagt uden yderligere varsel. Alle betalinger efter bestemmelserne i punkt 8, herunder punkt 8.3.1 tillægges den til enhver tid værende moms.

Årsregnskab for a/conto betalinger skal foreligge seneste 5 måneder efter skæringsdatoen for regnskabsåret.

9. Øvrige driftsudgifter

9.1 Det påhviler Lejer at bidrage til betaling af de driftsudgifter vedrørende ejendommen og det lejede, som fremgår af punkt 8.3

Lejer er selv ansvarlig for at sørge for Renovation og er tilmeldt Særskilt renovationsaftale fra og med 1.marts 2023 med Nordjysk Renovation som Lejer er forpligtiget til at holde renovation hos.

Udgifter til udvendig renholdelse, snerydning, fejning afholdes af Udlejer, dog er Lejer selv ansvarlig for oprydning og snerydning af eget facade indgangsparti.

Evt. leje af udstillingsareal og udeserveringsareal er Udlejer uvedkommende og Lejer aftaler eventuelt dette med Hjørring kommune.

9802 Forholdet til offentligretlige regler

10.1 Udlejer indestår for at det lejede kan anvendes til den brug, der er anført i punkt 4.1.

Lejer indhenter selv eventuelle myndighedsgodkendelser til brug for Lejers driftsmæssige aktiviteter.

- 10.2 Lejer er ansvarlig for, at den i det lejede udøvede virksomhed til enhver tid er i overensstemmelse med lovgivningen eller andre offentlige forskrifter. Erhvervslejelovens § 22 stk. 1 finder ikke anvendelse på nærværende kontraktforhold.

11 Forsikringer

- 11.1 Udlejer har tegnet sædvanlig brandforsikring og hus- og grundejerforsikring vedrørende bygningerne.
- 11.2 Lejer sørger selv for tegning af enhver yderligere forsikring, som skulle være nødvendig, herunder driftsmæssige forsikringer. Risikoen for glas og sanitet påhviler Lejer. Lejer tegner selv forsikring mod skade på glas og sanitet.

12 Moms

- 12.1 Det er mellem parterne aftalt at lejen tillægges den til enhver tid værende moms. Forbrug og øvrige udgifter som bl.a. er nævnt i stk. 8 tillægges ligeledes den til enhver tid værende moms, og samtlige øvrige Lejers ydelser, ifølge nærværende kontrakt pålægges moms, for tiden 25%. Momsen erlægges samtidig med Lejers øvrige ydelser i forbindelse med de almindelige betalingsterminer. Betaling af moms er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
- 12.2 Udlejer er berettiget til at opkræve moms af lejen.

13 Lejers omsorgspligt

- 13.1 Lejer skal behandle det lejede forsvarligt og holde lejemålet fri for frost.
- 13.2 Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af Lejer, Lejers personale, kunder, leverandører eller andre, som Lejer har givet adgang til det lejede.

- 13.3 Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal Lejer straks anmelde til Udlejer. Andre skader skal Lejer anmelde uden ugrundet ophold.

14 Det lejedes stand ved overtagelsen samt vedligeholdelsespligt

- 14.1 Det lejede overtages i det hele i den stand, hvori det er og forefindes ved lejemålets påbegyndelse, og som beset og godkendt af Lejer, og skal afleveres i samme stand ved Lejers fraflytning. Der gøres opmærksom på, at lejemålet ikke er nyistandsat ved lejers indflytning. Lejer er gjort bekendt med at der ikke medfølger inventar. Lejer er berettiget til at udskifte evt. medlejet inventar. Alt nyt inventar er Lejers ejendom.

I forbindelse med lejers indflytning og overtagelse af lejemålet udfærdiges indflytningsrapport og fotoserie der vedhæftes nærværende lejekontrakt som Bilag 3. Fotoserie og indflytningsrapport skal bl.a. danne grundlag for lejemålets stand ved lejers fraflytning. Ligesom der udfærdiges inventarliste i forbindelse med lejers indflytning.

- 14.1.1 Lejer har den fulde indvendige vedligeholdelsespligt, jfr. punkt 15.2. Vedligeholdelsespligten omfatter også fornøden fornyelse, dog ikke fornyelse pga. slid og ælde. Vedligeholdelsen og fornyelser omfatter også inventar og løsøre. Udgift til eventuel udskiftning af inventar og løsøre er udlejer uvedkommende. Nyt inventar og løsøre der indsættes i lejemålet tilhører lejer.

- 14.2 Vedligeholdelsespligten omfatter konkret følgende:

- a. Maling, hvidtning og tapetsering
- b. Gulve og gulvbelægninger, herunder eventuelle flisebelægninger m.v.
- c. Ruder og maling af vinduesrammer indvendig.
- d. Indvendige bygningsdele, herunder låse, nøgler, beslag og dørhåndtag.

- 14.3 Det lejede skal til enhver tid fremtræde i vedligeholdet stand, og Udlejer og hans repræsentanter er med et rimeligt varsel til enhver tid berettiget til at besigtige det

lejede med henblik på konstatering af, om Lejers vedligeholdelsesforpligtelse er opfyldt.

15.4 Lejer er forpligtet til at udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder, som Udlejer kræver til opfyldelse af punkt 15.1.1 og 15.2 med mindre Lejer har en berettiget indsigelse herpå. I givet fald skal vedligeholdelsesarbejdets udførelse afvente en afgørelse herpå, jf. punkt 23.1.

Såfremt Lejer er forpligtet til at udføre det påkrævede vedligeholdelsesarbejde skal dette påbegyndes straks efter, at endelig afgørelse herom foreligger. I modsat fald er Udlejer berettiget til at lade arbejdet udføre for lejers regning. Det beløb, som Udlejer har lagt ud til dette formål, skal betales af lejer senest 7 dage efter på krav. Betaling af dette beløb anses som pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

14.4 Til udførelse af vedligeholdelsesarbejder er Lejer forpligtet til at vælge anerkendte og momsregistrerede håndværkere. Alt arbejde skal udføres fagmæssigt korrekt.

14.5 Den udvendige vedligeholdelse i øvrigt påhviler Udlejer. Udlejer er forpligtet til at holde de udvendige facader i god og pæn stand. Graffiti er ikke omfattet af udlejers vedligeholdelsespligt, men skal alene fjernes af og for Lejers regning.

15 Renholdelse og renovationsforhold

15.1 Lejers renovationsbehov til husholdningsaffald (affaldscontainer i gård) er selv ansvarlig for at sørge for Renovation og er tilmeldt Særskilt renovationsaftale fra og med 1.marts 2023 med Nordjysk Renovation, som Lejer er forpligtet til at holde renovation hos. Betaling her til er Udlejer udvedkommende. Lejer må IKKE bruge boliglejemålenes containere til bortskaffelse af affald.

15.2 Øvrigt affald herunder bl.a. emballage og lignende må ikke henstilles uden for det lejede og er ikke indeholdt i førnævnte renovationsaftale. Lejer har fået anvist plads for opsætning af container.

- 15.3 Tilsidesættelse af pligterne nævnt i punkt 16.1 anses som misligholdelse, der kan medføre ophævelse af lejeaftalen. Såfremt Lejer ikke uden ugrundet ophold efter modtagelsen af skriftligt påkrav har bortskaffet det pågældende affald, er Udlejer endvidere berettiget til på Lejers regning at bortskaffe affaldet. Det beløb, som Udlejer har udlagt til dette formål, skal betales af Lejer senest 7 dage efter påkrav. Betaling af dette beløb er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at Udlejer er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling.

16 Ændringer af det lejede

- 16.1 Uanset aftalt uopsigelighed kan Udlejer med 8 ugers skriftligt varsel foretage ændringer i det lejede og ændringer i ejendommen uanset at dette berører Lejers brugsret. Ændringerne må dog ikke medføre væsentlige ændringer for Lejers anvendelse af lejemålet i sin helhed, herunder ej heller varigt ændre på det lejedes identitet.
- 16.2 Lejer er berettiget til lejenedsættelse og/eller erstatning, såfremt arbejderne medfører en væsentlig forringelse af brugsværdien af det lejede for Lejeren iht. dansk rets almindelige regler.
- 16.3 I det omfang de af Udlejer iværksatte ændringer har karakter af forbedringer, er denne berettiget til at forhøje lejen i overensstemmelse med de herom i lejelovgivningen gældende regler.
- 16.4 Lejer kan ikke uden Udlejers skriftlige samtykke foretage ændringer af det lejede, medmindre der er tale om ændringer som følge af myndighedskrav. Udlejer kan betinge sin godkendelse af, at Lejer bringer det lejede tilbage til dets oprindelige stand og til sikkerhed herfor kræve stillet nærmere aftalt depositum eller betinge sig, at det ombyggede tilhører ejendommen.
- Bygningsmæssige ændringer skal på Lejers foranledning godkendes af offentlige myndigheder. Lejer fremsender indretningsforslag til godkendelse hos Udlejer. Udlejer

kan ikke nægte indretningen såfremt myndighederne ingen bemærkninger har til denne.

17 Skiltning

- 17.1 Lejer har efter skriftlig godkendelse og anvisning af Udlejer ret til at foretage skiltning.
- 17.2 Udformningen og placeringen skal opfylde offentligretlige forskrifter og myndighedskrav, og Lejer drager selv omsorg for eventuel godkendelse af skiltning hos myndighederne.
- 17.3 Alle omkostninger i forbindelse med skiltning afholdes af Lejer, der under lejemålet er forpligtet til at sørge for, at skiltningen hele tiden fremtræder pæn og vedligeholdt.
- 17.4 Ved lejemålets ophør er Lejer pligtig at fjerne skiltningen for egen regning, herunder at fjerne ethvert spor fra ejendommen af skilte, reklamer og lignende.

18 Det lejedes stand ved fraflytning

- 18.1 Lejer skal aflevere det lejede som det overtages i rengjort og i pæn stand.
- 18.2 Den i Erhvervslejelovens § 74, stk. 2 anførte frist for Udlejers fremsættelse af krav vedrørende lejemålets stand ved fraflytning er aftalt til 4 uger fra fraflytningsdagen.
- 18.3 Det lejede skal af Lejer på fraflytningstidspunktet afleveres fuldstændig rengjort. Er dette ikke tilfældet, vil rengøring blive foretaget for Lejers regning.
- 18.4 På Udlejers forlangende skal Lejer uden udgift for Udlejer fjerne og foretage retablering efter de indretninger og installationer, som Lejer har udført. Lejer er ikke berettiget til at foretage sådan retablering, med mindre det er påbudt af Udlejer. De indretninger/ændringer af lejemålet der er godkendt af udlejer ved indgåelse af lejekontrakten skal ikke tilbageføres ved fraflytning.

- 18.5 Umiddelbart efter fraflytningstidspunktet skal Lejer aflevere samtlige nøgler til låse i døre og lignende. Dette gælder også nøgler til låse, som Lejer har isat. Afleveres nøglerne ikke som anført, vil udskiftning af låse ske for Lejers regning.

19 Lejers fraflytning

- 19.1 Med mindre andet aftales, skal Lejer fraflytte det lejede senest 14 dage forinden tidspunktet for lejeforholdets ophør af hensyn til det lejedes istandsættelse. Ved vanrøgt eller anden uforsvarlig omgang med det lejede er Lejer endvidere forpligtet til at betale leje i perioden fra lejeforholdets ophør og indtil istandsættelse har fundet sted, dog maksimalt for en periode på 2 måneder. Lejer berettiget til at lade istandsættelse, herunder retablering sker ved egne antagne håndværkere, idet arbejdet dog skal udføres uden uforholdent ophold.
- 19.2 Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningsdagen. Såfremt Lejer på dette tidspunkt ikke har fjernet sine ejendele fra de lejede lokaler, er Udlejer berettiget til at bortskaffe dem for Lejers regning. Lejer er endvidere forpligtet til at betale leje, indtil bortfjernelsen har fundet sted, dog maksimalt for en periode på 2 måneder, samt erstatte Udlejer ethvert tab i den anledning, f.eks. leje tab og erstatning til anden lejer.
- 19.3 Lejer betaler aflæsningsgebyr i forbindelse med opgørelse af varme, vand- og el-forbrug.
- 19.4 Når lejeforholdet er opsagt af Lejer eller af Udlejer, uden at Lejer har gjort rettidig indsigelse mod opsigelsen, har Udlejer ret til at skilte på ejendommens facade (dog minus erhvervsfacade) eller lejemålets vinduer med skilteteksten "Til salg" eller "Til leje", tillige med angivelse af, til hvem henvendelse kan rettes til. Skiltningen må ikke opsættes på erhvervslejemålets facade. Er lejemålet tidsbestemt har Udlejer ret til at sætte de angivne skilte op i en periode fra 3 måneder før lejemåls udløb.

20 Fremleje, afståelse og genindtrædelsesret

20.1 Lejer har ret til afståelse i.h.t. Erhvervslejelovens § 55. Lejer har desuden ret til hel eller delvis fremleje af det lejede.

Ved fremleje eller afståelse er Udlejer berettiget til at opkræve en 5% huslejestigning på erhvervslejemålet for at godkende ny lejer/debitor på erhvervslejemålet til imødegåelse af den risiko debitorskifte kan medføre, såfremt dette vurderes nødvendigt af Udlejer.

20.2 Den udtrædende lejer har genindtrædelsesret jævnfør erhvervslejeloven.

21 Tvister

21.1 Enhver tvist mellem Udlejer og Lejer, på nær fogedrettens behandling af ethvert spørgsmål i forbindelse med en umiddelbar fogedforretning som følge af misligholdelse, afgøres ved de almindelige domstole, jf. dog punkt 22.2.

21.2 Såfremt parterne ikke kan blive enige i, i hvilken stand det lejede skal afleveres i ved fraflytning, er hver part berettiget og forpligtet til at udpege en sagkyndig, der endeligt kan træffe afgørelser om spørgsmålet. Såfremt de 2 sagkyndige ikke kan blive enige, udpeger disse i fællesskab en opmand, der i mangel af enighed blandt de sagkyndige udpeges af en dommer i Hjørring Retskreds, og opmanden afgør endeligt tvisten uden adgang for parterne til at indbringe spørgsmålet for domstolene.

22 Almindelige og øvrige bestemmelser

22.1 Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne kontrakt, skal være skriftlige for at være bindende.

22.2 Med mindre andet fremgår af parternes aftale, skal ændringer og tilføjelser til denne kontrakt ikke indebære, at der anses at foreligge en ny lejeaftale mellem parterne.

22.3 Lejer erklærer ved sin underskrift på nærværende kontrakt at være blevet opfordret til at søge sagkyndig bistand forinden underskrivelsen og at have modtaget og

gennemgået Boligministeriets Tjekliste til brug for indgåelse af erhvervslejekontrakter, der vedhæftes som bilag 2.

24.5 Nærværende kontrakt er fra Lejers og Udlejers side betinget af, nuværende lejer af erhvervslejemålet (Saigon grill, Jernbanegade 3B, 9800 Hjørring) er opsagt og fraflyttet senest dagen før overtagelsesdatoen. Såfremt nuværende lejer (Saigon grill) ikke kan opsiges og ej heller er fraflyttet seneste d.28.feb. 2023 bliver denne lejekontrakt erklæret ugyldig og hver part går hvert til sit uden krav mod modpart og indskudt depositum returneres til Lejer.

23 Omkostninger ved oprettelse af lejekontrakt

23.1 Hver part betaler egen advokatbistand.

24 Tinglysning

Lejer er berettiget til for egen regning at lade nærværende lejekontrakt tinglyse på ejendommen matr. nr. 42 A, Hjørring Bygrunde, med respekt af de nu tinglyste byrder og prioriteter samt med påtegning om, at lejekontrakten fremtidig respekter enhver belåning af ejendommen.

Aflysning kan ske mod forevisning af lejerens skriftlige opsigelse eller udskrift af fogedbogen om Lejers udsættelse af det lejede på grund af misligholdelse eller på anden tilsvarende måde.

25 Selvskyldnerkaution.

Ny lejer Mohammad Azim Qambar cpr.: 060366-2849 hæfter ved underskrift af denne aftale for alle pengeydelse som kontrakten bestemmer såfremt Saigon Gril ApS Cvr.: 43788043 ikke kan opfylde penge forpligtigelserne.

Hjørring, den / 2023

Som Lejer:

Hjørring, den / 2023

Som Udlejer

Bilag A:

Kopi af lejekontrakt af den 1.nov. 2011

Bilag B – BBR oversigt over ejendommen Jernbanegade 3, Hjørring

Tingbogsattest



Udskrevet: 22.04.2025 11:27:17

Ejendom:

Adresse: Jernbanegade 3
9800 Hjørring

BFE-nummer: 5521338

Dato: 05.07.1968
Landsejerlav: Hjørring Bygrunde
Matrikelnummer: 0042a
Areal: 597 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 24.02.2003-7180-81

Adkomsthavere:

Navn: Ålykke Ejendomme ApS
Cvr-nr.: 13055149
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købesum: 3.950.000 DKK
Købesum i alt: 3.950.000 DKK

Dato for overtagelse:

24.02.2003

Tillægstekst:

Anmærkning
anm

hæftelser

Tillægstekst
CVR-NR 13055149

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 07.08.2017-1008881802
Prioritet: 3
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 4.500.000 DKK
Rentesats: -0,199194 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Kontantlån
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel
Rentetilpasning

Kreditorer:

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

Debitorer:

Navn: ÅLYKKE EJENDOMME ApS
Cvr-nr.: 13055149

Dokument:

Dato/løbenummer: 13.09.2000-23544-81
Prioritet: 4
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 2.150.000 DKK
Rente: 20

Senest påtegnet:

Dato: 28.11.2017 12:03:30

Kreditorer:

Navn: ÅLYKKE EJENDOMME ApS
Cvr-nr.: 13055149

Debitorer:

Navn: ÅLYKKE EJENDOMME ApS
Cvr-nr.: 13055149

Meddelelseshavere:

Navn: Sparekassen Vendsyssel
Cvr-nr.: 64806815

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:

Navn: Sparekassen Vendsyssel
Cvr-nr.: 64806815

Underpant:

Dato/løbenummer: 15.08.2017-1008906423
Prioritet: 1
Underpantbeløb: 2.150.000 DKK
Underpanthavere: Sparekassen Vendsyssel
64806815

Dokument:

Dato/løbenummer: 05.11.2010-1001704964
Prioritet: 5
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 1.400.000 DKK
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning

Senest påtegnet:

Dato: 28.11.2017 12:05:30

Kreditorer:

Navn: ÅLYKKE EJENDOMME ApS
Cvr-nr.: 13055149

Debitorer:

Navn: ÅLYKKE EJENDOMME ApS
Cvr-nr.: 13055149

Underpant:

Dato/løbenummer: 05.11.2010-1001704965
Prioritet: 1
Underpantbeløb: 300.000 DKK
Underpanthavere: Sparekassen Vendsyssel
64806815

Underpant:

Dato/løbenummer: 11.04.2011-1002386180
Prioritet: 2
Underpantbeløb: 200.000 DKK

Underpanthavere: Sparekassen Vendsyssel
64806815

231

Underpant:

Dato/løbenummer: 03.08.2012-1003758339
Prioritet: 3
Underpantbeløb: 900.000 DKK
Underpanthavere: Sparekassen Vendsyssel
64806815

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.10.2022-1014319248
Prioritet: 6
Dokumenttype: Udlæg
Hovedstol: 461.238 DKK
Rentesats: 0 %

Kreditorer:

Navn: Skatteforvaltningen
Cvr-nr.: 19552101

Debitorer:

Navn: ÅLYKKE EJENDOMME ApS
Cvr-nr.: 13055149

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 18871018-906607-81
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 19741210-31290-81
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 07.08.2017-1008881802
Prioritet: 3
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 4.500.000 DKK
Rentesats: -0,199194 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Kontantlån
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel
Rentetilpasning
Kreditor: DLR KREDIT A/S

Dato/løbenummer: 13.09.2000-23544-81
Prioritet: 4

Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	2.150.000 DKK
Kreditor:	ÅLYKKE EJENDOMME ApS
Dato/løbenummer:	05.11.2010-1001704964
Prioritet:	5
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.400.000 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	ÅLYKKE EJENDOMME ApS

Servitutter

Dokument:	
Dato/løbenummer:	18.10.1887-906607-81
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Servitut

Tillægstekst:	Tillægstekst Dok om træers forbliven på stedet mv
---------------	--

Dokument:	
Dato/løbenummer:	10.12.1974-31290-81
Prioritet:	2
Dokumenttype:	Servitut

Tillægstekst:	Tillægstekst Dok om at der ikke må drives virksomhed med fotoartikler mv
---------------	--

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:	
Ejendomsværdi:	4.650.000 DKK
Grundværdi:	951.000 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2020
Kommunekode:	0860
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	014137

Indskannet akt:

Mtr. nr., ejerlav, sogn: Ho. 433, h. 1 Stempel: 1 kr. 65 øre

Akt: Skab I nr. 31
(udfyldes af dommerkontore)

(i København kvarter)
 eller (i de sønderjydske lands- 36bc, Hjørring
 dele) bd. og bl. i tingbogen, købstads bygrunde.
 art. nr., ejerlav, sogn.

Købers }
 Kreditors } bopæl:

234

Gade og hus nr.:

Anmelder:

Ekstrakt udskrift

af

mageskifteskøde.

Underskrevne enkefrue Oline Frederikke Nielsen af Hjørring, skøder og bortmageskifter herved til murermester C. Rasmussen, sammesteds, de på bemeldte købstads bygrund beliggende, mig tilhørende parceller matr. nr. 36bc, som ifølge Indenrigsministeriets skrivelse af 16. juli 1887 er skyldsatsat for hartkorn o $\frac{1}{4}$ alb. ny matr. nr. 42e, som ifølge samme ministeries skrivelse ikke er skyldsatsat for hartkorn.....

Køberen har derhos forpligtet sig til, for sig og alle efterfølgende ejere af den herved solgte ejendom, at tåle, at de træer som nu befinder sig på den solgte ejendom, og nord for det imellem min og den solgte ejendom anbragte plankeværk vedblivende forbliver på deres nuværende plads, hvorimod han og alle efterfølger de ejere af den solgte ejendom skal have ret til at beskære de træer, som i en større afstand med 2, er to, alen er fjærnedede fra fornævnte imellem køberens og min ejendom værende plankeværk.

Til bevis for, at køberen har påtaget sig fornævnte konserveri forpligtelse, medunderskriver han nærværende skøde, og bliver det te, forsåvidt denne forpligtelse angår, at tinglyse som særlig se vitutbehæftende fornævnte hans nu erhvervede ejendom.

For vandhjemmel indestås.

Hjørring, den 10. oktober 1887.

C. Rasmussen. O.F. Nielsen.

Lyst på Hjørring købstads ting den 18. oktober 1887 og protokolleret nr. 244.

cfr. T/H

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Dommeren i Hjørring , den 29. marts 1962.

T. Haagen

D. 4279/4. Mtr. nr., ejerlav, sogn: pb/gb Stempel: 3.733kr.

Akt: Skab 1 nr. 3/3
(udfyldes af dommerkontore)

(i København kvarter) 42 a Hjørring købstads
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen, bygrunde.
art. nr., ejerlav, sogn.

Købers } 236
~~Kreditor~~ } bopæl: Sindal.

Gade og hus nr.: Jernbanegade 3

Anmelder: Advokat
Poul Breum
Hjørring.

31290 - 10 dec. 1974

Ekstraktudskrift

af

S k ø d e.

Undertegnede fotohandler Axel Nicolaisen, Jernbanegade 2, Hjør-
ring, sælger, skøder og endeligt overdrager hervød til medundertegnede
bygmester Jens E. Clemmensen Jensen, Sverigesvej 1, Sindal,
den mig ifølge tinglyst adkomst tilhørende ejendom, Jernbanegade 3,
Hjørring skyldsat og matrikuleret under
matr. nr. 42 a Hjørring købstads bygrunde af areal 597 m².

~~XXXXXXXXXXXX~~

.....
Køberen forpligter sig til i et tidsrum af 10 år fra dato at
regne at sørge for, at der ikke fra ejendommen drives en virksomhed
der konkurrerer med sælgerens f.s.v. angår fotoartikler.

Denne bestemmelse begæres tinglyst som servitut på ejendommen,
med respekt af de til dato tinglyste servitutter og andre byrder
hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen, Ligeledes respek-

terer servitutter pantehæftelser, Lån af offentlige midler og sæl-
gerpantebrev som er oprettet samtidig hermed. Påtaleberettiget er
sælgeren eller den som han måtte overdrage sin virksomhed til.

.....

.....

Sindal, den 30. okt. 1974

Som sælger

Som køber:

Axel Nicolaisen

Jens E. Ulemmensen Jensen

Til vitterlighed om underskrifterne ægthed, dateringens
rigtighed og underskrivernes myndighed:

I. C. Horsager

P. Breum

advokat

advokat

Sindal

Hjørring.

.....

Indført i dagbogen for
civilretten i Hjørring
den 10-12-74.

L Y S T tillige servitutstiftende.

SKØDET ER ENDELIGT

Ringsberg

4.
Genpartens rigtighed bekræftes.
Civildommeren i Hjørring, den 10-12-1974

Ringsberg

ÅLYKKE EJENDOMME ApS

Dato: 22-04-2025

Åholmvej 20

9870 Sindal

Auktionsopgørelse vedr. Jernbanegade 3 (9800) Nr: 42a BYGRUNDE

Ejer: ÅLYKKE EJENDOMME ApS

Debitornummer: 0001413708

Opgjort pr.: 28-05-2025

I denne sag anmeldes – med forbehold for eventuelle senere ændringer – følgende beløb: **39.223,75**

Ud af dette beløb er følgende *ikke* overdraget til Gældsstyrelsen til inddrivelse, og skal derfor afregnes på nedenstående betalingsoplysninger eller til Hjørring Kommunes NEM-konto: 9070-1629726000 med oplysning af debitornummer 0001413708

Kravstype	År	Rate	Status		Beregne renter
Gadefejning	2025	001	Henlagt	7.904,00	142,26
Rottebekæmpelsesgeb	2025	001	Henlagt	99,22	1,80
yr					
Beregne og eventuelle renter:					192,08 kr.
Gebyr:					0,00 kr.
Ydelse:					8.003,22 kr.

Gæld overdraget til Gældsstyrelsen bør afregnes via dem for at sikre, at der ikke er yderligere omkostninger ved dem. Find kontaktoplysninger på <https://gaeldst.dk/om-styrelsen/kontakt>

Eventuelle renter udgør yderligere renter fra d.d. til auktionsdato, såfremt kravet ikke betales før auktionsdato. I alt udgør eventuelle renter 48,02 kr.

Betalingsdato	Beløb	Betalingsinformation
28-05-2025	8.195,30	+71<099910001404328+88767659<

Tilmelding til PBS

PBS nr.: 00766070 Deb.gr.nr.: 00906 Kundennummer: 056000141370806

Venlig hilsen
Debitorafdelingen

Afsender: Skatteforvaltningen, Nykøbingvej 76, Bygning 45, 4990 Sakskøbing

Advokaterne Amtmandstøften A/S
Amtmandstøften 3
9800 Hjørring
Att.: Leif H. Pedersen



Postboks 18
4930 Maribo

+45 70 15 73 04
gaeldst.dk

DokumentID 20866984860000000
SkyldnerID 2086698715

23. april 2025

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion

Vi gør opmærksom på, at I vil modtage 2 gældsopgørelser med hver sit kreditornummer til brug for afregning.

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

Matrikelnummer: 42 A HJØRRING BYGRUNDE

Adresse: JERNBANEGADE 3, 9800 HJØRRING

Flere fordringer kan have fortrinsret

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

Ejerbolig:

For oplysninger om evt. indefrysningsslån i stigning i grundskyld på ejerboliger for 2023 eller tidligere henvises der til kommunen og fra 2024 og frem vil det fremgå af forskudsopgørelsen, hvis ejendommen ikke er erhvervet før den 1. september 2023.

Erhvervsejendom:

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

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

Gæld til inddrivelse med fortrinsret

Gælden i opgørelsen er på i alt: 32.784,80 kr.

Vi har beregnet rente på gælden frem til 28. maj 2025. Inddrivelsesrenten og hvordan gæld forældes, kan I læse om på gaeldst.dk/renter-og-fradrag.

Sådan betaler I gælden

Vi beder jer indbetale det opgjorte beløb til os via netbank:

Kortart: +73

Kreditornummer: 86938758

Oplys venligst ved indbetaling:

- 2086698715
- Indbetalingsdatoen til jer. Den er vigtig, da vi bruger den som valørdato i vores registrering.
- JERNBANEGADE 3, 9800 HJØRRING

Har I spørgsmål?

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

Venlig hilsen

Anette Jensen

Opgørelse for ÅLYKKE EJENDOMME ApS CVR 13055149 pr. den 23. april 2025

Hjørring kommune	Restgæld
Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom for 01.01.2024 - 30.06.2024	69,59
860-0014137 <i>Gebyr rottebekæmpelse</i>	
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.01.2024 - 31.01.2024	0,42
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.02.2024 - 29.02.2024	0,42
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.03.2024 - 31.03.2024	0,42
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.04.2024 - 30.04.2024	0,42
Rente, Inddrivelse for 01.05.2024 - 23.04.2025	4,99
	<u>76,26</u>
Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom for 01.07.2024 - 31.12.2024	9.060,00
860-0014137 <i>Genbrug og storaffald</i>	
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.08.2024 - 31.08.2024	54,36
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.09.2024 - 30.09.2024	54,36
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.10.2024 - 31.10.2024	54,36
Rente, Inddrivelse for 01.11.2024 - 23.04.2025	303,88
	<u>9.526,96</u>
Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom for 01.01.2024 - 30.06.2024	3.792,00
860-0014137 <i>Gadefejning iflg. facadelængde (Hj)</i>	
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.01.2024 - 31.01.2024	22,75
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.02.2024 - 29.02.2024	22,75
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.03.2024 - 31.03.2024	22,75
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.04.2024 - 30.04.2024	22,75
Rente, Inddrivelse for 01.05.2024 - 23.04.2025	271,93
Kommunale gebyrer - erindringsskrivelser for 05.02.2024 - 05.02.2024	250,00
Rente, Inddrivelse for 01.05.2024 - 23.04.2025	17,93
Kommunale gebyrer - erindringsskrivelser for 13.03.2024 - 13.03.2024	250,00
Rente, Inddrivelse for 01.05.2024 - 23.04.2025	17,93
	<u>4.690,79</u>
Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom for 01.07.2024 - 31.12.2024	3.792,00
860-0014137 <i>Gadefejning iflg. facadelængde (Hj)</i>	
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.08.2024 - 31.08.2024	22,75
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.09.2024 - 30.09.2024	22,75
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.10.2024 - 31.10.2024	22,75
Rente, Inddrivelse for 01.11.2024 - 23.04.2025	127,19
Kommunale gebyrer - erindringsskrivelser for 05.08.2024 - 05.08.2024	250,00
Rente, Inddrivelse for 01.11.2024 - 23.04.2025	8,39
Kommunale gebyrer - erindringsskrivelser for 11.09.2024 - 11.09.2024	250,00
Rente, Inddrivelse for 01.11.2024 - 23.04.2025	8,39

	4.504,22
Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom for 01.01.2024 - 30.06.2024	9.060,00
<i>860-0014137 Genbrug og storaffald</i>	
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.01.2024 - 31.01.2024	54,36
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.02.2024 - 29.02.2024	54,36
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.03.2024 - 31.03.2024	54,36
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.04.2024 - 30.04.2024	54,36
Rente, Inddrivelse for 01.05.2024 - 23.04.2025	649,70
	9.927,14
Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom for 01.07.2024 - 31.12.2024	1.799,00
<i>860-0014137 660 l restaffald specieltømning 14- dags</i>	
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.08.2024 - 31.08.2024	10,79
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.09.2024 - 30.09.2024	10,79
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.10.2024 - 31.10.2024	10,79
Rente, Inddrivelse for 01.11.2024 - 23.04.2025	60,34
	1.891,71
Ejendomsbidrag, fortrinsret, fast ejendom for 01.01.2024 - 30.06.2024	1.799,00
<i>860-0014137 660 l restaffald specieltømning 14- dags</i>	
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.01.2024 - 31.01.2024	10,79
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.02.2024 - 29.02.2024	10,79
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.03.2024 - 31.03.2024	10,79
Renter, fortrinsret, fast ejendom for 01.04.2024 - 30.04.2024	10,79
Rente, Inddrivelse for 01.05.2024 - 23.04.2025	129,01
	1.971,17
Samlet beløb pr. opgørelsesdato	32.588,25
Beregnet rente frem til den 28. maj 2025	196,55
Samlet gæld inklusive rente beregnet frem til den 28. maj 2025	32.784,80

Alle beløb i ovenstående opgørelse er i danske kroner, medmindre andet er anført.

Har I stiftet gæld i udlandet, kan vi i nogle tilfælde inddrive den. Vi inddriver gælden fra den dato, I har stiftet den. Kender vi ikke stiftelsesdatoen, bruger vi i stedet modtagelsesdatoen. Det er den dato, hvor vi har fået til opgave at inddrive gælden.

I kan på vores hjemmeside få svar på:

- hvordan I kan se, om jeres opgørelse indeholder udenlandsk gæld

- hvornår vi bruger modtagelsesdato i stedet for stiftelsesdatoen
- hvilke typer udenlandsk gæld vi kan inddrive i Danmark.

Læs mere på gaeldst.dk/gæld-i-udlandet.

Gælden forrentes med inddrivelsesrenten, jf. § 5, stk. 1, i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, med en årlig rente svarende til renten i henhold til § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling. Rente tilskrives fra den 1. i måneden efter modtagelse af gælden til inddrivelse hos Gældsstyrelsen. Inddrivelsesrenten finder ikke anvendelse for visse typer af gæld, fx bøder fra politiet. Visse typer af gæld forrentes efter andre regler, mens de er under inddrivelse. Du kan på gaeldst.dk/renter-og-fradrag læse mere om, hvordan gæld til inddrivelse forrentes.

Love og regler

Reglerne om inddrivelse af gæld kan findes i [gældsinddrivelsesloven](#) (lovbekendtgørelse nr. 1063 af 26. september 2024) og reglerne om renter kan findes i [lovbekendtgørelse nr. 459 af den 13. maj 2014 om renter og andre forhold ved forsinket betaling](#) på retsinformation.dk.

Gældsinddrivelsesloven kan findes på gaeldst.dk/se-lovhenvisninger-i-breve.

Der anvendes i en overgangsperiode flere forskellige IT systemer. Den gæld, der er nævnt i opgørelsen, er derfor ikke nødvendigvis en opgørelse af hele gælden, som inddrives af Gældsstyrelsen. Hvis der er behov for en samlet opgørelse af gælden, der er til inddrivelse, kan der rettes henvendelse til Gældsstyrelsen.

Advokaterne Amtmandstøften
Att.: Leif H. Pedersen
Amtmandstøften 3
9800 Hjørring

Virksomheder 7

Teglårdsparken 99
5500 Middelfart

Telefon 70 15 73 04
gaeldst.dk

23. april 2025

Vores sagsnr. 5100038671

Reference 27-58785-44

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion

Vi gør opmærksom på, at I vil modtage 2 gældsopgørelser med hver sit kreditornummer til brug for afregning.

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

Matrikelnummer	42 A HJØRRING BYGRUNDE
Adresse	JERNBANEGADE 3, 9800 HJØRRING

Flere fordringer kan have fortrinsret

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

Ejerbolig:

For oplysninger om evt. indefrysningsslån i stigning i grundskyld på ejerboliger for 2023 eller tidligere henvises der til kommunen og fra 2024 og frem vil det fremgå af forskudsopgørelsen, hvis ejendommen ikke er erhvervet før den 1. september 2023.

Erhvervsejendom:

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

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

Gæld til inddrivelse med fortrinsret

Gælden i opgørelsen er på i alt:

13.708,44 kr.

Vi har beregnet rente på gælden frem til 28. maj 2025. Inddrivelsesrenten og hvordan gæld forældes, kan I læse om på gaeldst.dk/renter-og-fradrag.

Sådan betaler I gælden

Vi beder jer indbetale det opgjorte beløb til os via netbank:

Kortart: +73

Kreditornummer: 81954852

Oplys venligt ved indbetaling:

- 101033244336
- jeres indbetalingsdato. Den er vigtig, da vi bruger den som valørdato i vores registrering.
- JERNBANEGADE 3, 9800 HJØRRING

Har I spørgsmål?

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

Venlig hilsen

Anette Jensen

Overassistent

Gældsopgørelse

Vedrørende ejendommen: Jernbanegade 3, 9800 Hjørring

Fortrinsberettigede krav:

Fordringstype	Dæknings-kategori	Fordrings ID	Periode fra	Periode til	Forfald dato	Forventet Dæknings Beløb
Grundskyld	Rente	101033244336	01.07.2024	31.12.2024	01.08.2024	607,44 kr.
Grundskyld	Fordring	101033244336	01.07.2024	31.12.2024	01.08.2024	13.101,00 kr.
					I alt:	13.708,44 kr.

Leif H. Pedersen - Advokaterne Amtmandstøften

Fra: afregning@nordvaerk.dk
Sendt: 23. april 2025 09:50
Til: Leif H. Pedersen - Advokaterne Amtmandstøften
Emne: SV: Sag: 27-58785-44 - tvangsauktion over ejendommen matr.nr. 42 a Hjørring Bygrunde, beliggende Jernbanegade 3, 9800 Hjørring, tilhørende Ålykke Ejendomme ApS.
Vedhæftede filer: Signaturbevis.txt

Hej Leif

I henhold til mail den 22. april 2025 fremsender jeg hermed opgørelse over de fortrinsberettigede krav på affaldsydelserne vedr. tvangsauktion over ejendommen Jernbanegade 3, 9800 Hjørring tilhørende Ålykke Ejendomme ApS.

Krav anmeldes til tvangsauktion den 28. maj 2025:

Affaldsydelser	kr. 9.253,04
Renter og gebyrer pr. auktionsdagen	kr. 370,12
I alt pr. auktionsdagen	kr. 9.623,16

Beløbet bedes overført til Nordværk I/S på reg.nr. 9001 og kontonr. 1400794010.

Venlig hilsen

Dagmar Ulrikke Serritslev Omme
 Inddrivelsesspecialist
 Afregning & Inddrivelse

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

Nordvaerk



Fra: Leif H. Pedersen - Advokaterne Amtmandstøften <lhp@amtmandstøften.dk>

Sendt: 22. april 2025 11:54

Til: Afregning - Nordværk I/S <afregning@nordvaerk.dk>

Emne: Sag: 27-58785-44 - tvangsauktion over ejendommen matr.nr. 42 a Hjørring Bygrunde, beliggende Jernbanegade 3, 9800 Hjørring, tilhørende Ålykke Ejendomme ApS.

Til selskabets orientering kan jeg oplyse, at der efter begæring af panthaver er berammet tvangsauktion over ovennævnte ejendom til afholdelse **onsdag den 28. maj 2025**.



advokaterne amtmandstøften
 Amtmandstøften 3
 9800 Hjørring
 Att: Leif H. Pedersen

Vedligeholdelseskonti i GI¹
Jernbanegade 3, 9800 Hjørring

Matr.nr. : 42a Hjørring Bygrunde
 Tvangsauktion den : 28. maj 2025 kl. 9.00
 AS nr. : AUKT-260/2024
 Ejer : ÅLYKKE EJENDOMME ApS

21. MARTS 2025

SAGSNR. 5186224

KONTONR. 46-01652

LOTTE VOJENS
 TLF. +45 82 32 23 17
 LOV@GI.DK

NY KONGENSGADE 15
 1472 KØBENHAVN K
 TLF. +45 82 32 23 00
 CVR. NR. 26092515
GI@GI.DK
 GI DK

GI skal hermed anmelde vores krav, som har pant og fortrinsret efter
 ejendomsskatter og indgår i størsteløbet, punkt B, nr. 7 i.h.t. leje- eller
 brandsikringsloven og skal betales udenfor budsummen.

Forfaldent bindingsbeløb
 for perioden 01.01.2024 – 30.11.2024 0,00 kr.

Bindingsbeløb
 for perioden 01.12.2024 – 31.12.2024 5.111,33 kr.
 forfalder den 30.06.2025

Bindingsbeløb
 for perioden 01.01.2025 – 31.05.2025 25.868,33 kr.
 forfalder den 30.06.2026

GI har sat udgifterne til 0 kr. for de perioder, hvor nuværende
 ejer ikke har indberettet regnskab. Hvis ejendommen sælges på
 auktionen, og køber aflægger regnskab med udgifter, der er afholdt før
 auktionen, skal GI have kopier af fakturaer som dokumentation.

¹ Lejelovens §§ 119 og 120

OBS: Der tages forbehold for ændringer, da regnskaberne for 01.01.2023 – 31.12.2023 og 01.01.2024 – 30.11.2024 er udtaget til gennemgang, hvilket kan medføre ændringer i vores anmeldte krav.

Ejendommen er omfattet af bindingspligt efter reglerne i lejelovens § 120.

Bestemmelserne om vedligeholdelseskonti og binding af beløb i GI fremgår af lejelovens kapitel 13, boligforholdslovens kapitel 8 og bekendtgørelse nr. 749 af 30. maj 2022.

Vi gør opmærksom på, at dette brev alene omfatter GI's krav efter lejelovens § 120.

Vi har vedlagt udskrift over ejendommen – "Ejendomsoplysninger" og skema, som vi beder jer sende retur med oplysning om auktionens forløb.

Venlig hilsen

Lotte Vojens
Administrativ rådgiver

Kontooplysninger**Konto nr. 46-01652 - Jernbanegade 3, 9800 Hjørring**

VYKONG. NSGA 01 18
 1872 0211 NORDHAVN
 TLF. 02 32 23 00
 CVR NR. 28.09.25.18
 GØRGI ØK
 Ø ØK

Saldi opgjort pr. 31. maj 2025

§ 119 saldo	28.361,67 kr.
§ 120 saldo [1]	30.979,66 kr.

[1] § 120 saldoen er ikke nødvendigvis udtryk for indestående på kontoen.

Kontoens startdato	1. januar 1983	
Regnskabsperiode	1. januar - 31. december	
Ejendomsstype	Alm. udlejning	
Areal for beboelse	415,00 m²	8 lejl.
Areal for erhverv	333,00 m²	2 lejl.
Areal i alt	748,00 m²	
Bindingspligtigt areal	748,00 m²	
Ibrugtagningsår	1890	
Ejer	Ålykke Ejendomme ApS (100 %)	
Administrator	Ålykke Ejendomme ApS Jens Jensen Trelleborggade 2, 3 tv 2150 Nordhavn	
Adresse	Jernbanegade 3A, 9800 Hjørring Jernbanegade 3B, 9800 Hjørring Jernbanegade 3C, 9800 Hjørring Jernbanegade 3D, 9800 Hjørring	
Matrikel	42a Hjørring Bygrunde	

Vedligeholdelseskontoen efter lov om leje § 119 og § 120

Konto nr. 46-01652 for perioden 1.1.2023 - 31.12.2023

§ 119

Saldo pr. 31.12.2022	60.588,00 kr.
Hensat i perioden	65.076,00 kr.
Udgifter	-205.744,14 kr.

Overført til § 120	-80.080,14 kr.
--------------------	----------------

Saldo pr. 31.12.2023	0,00 kr.
----------------------	----------

§ 120

Saldo pr. 31.12.2022	250.790,21 kr.
Hensat i perioden	59.092,00 kr.
Overført fra § 119	-80.080,14 kr.

Saldo pr. 31.12.2023	229.802,07 kr.
----------------------	----------------

Vedligeholdelseskontoen efter lov om leje § 119 og § 120

Konto nr. 46-01652 for perioden 1.1.2024 - 30.11.2024

§ 119

Saldo pr. 31.12.2023	0,00 kr.
Hensat i perioden	61.710,00 kr.
Udgifter	-350.138,37 kr.

Overført til § 120	-288.428,37 kr.
--------------------	-----------------

Saldo pr. 30.11.2024	0,00 kr.
----------------------	----------

§ 120

Saldo pr. 31.12.2023	229.802,07 kr.
Hensat i perioden	56.224,67 kr.
Overført fra § 119	-288.428,37 kr.

Saldo pr. 30.11.2024	-2.401,63 kr.
----------------------	---------------

Vedligeholdelseskontoen efter lov om leje § 119 og § 120

Konto nr. 46-01652 for perioden 1.12.2024 - 31.12.2024

§ 119

Saldo pr. 30.11.2024	0,00 kr.
Hensat i perioden	5.610,00 kr.
Udgifter	0,00 kr.

Overført til § 120	5.610,00 kr.
--------------------	--------------

Saldo pr. 31.12.2024	0,00 kr.
----------------------	----------

§ 120

Saldo pr. 30.11.2024	-2.401,63 kr.
Hensat i perioden	5.111,33 kr.
Overført fra § 119	5.610,00 kr.

Saldo pr. 31.12.2024	5.111,33 kr.
----------------------	--------------

Vedligeholdelseskontoen efter lov om leje § 119 og § 120

Konto nr. 46-01652 for perioden 1.1.2025 - 31.5.2025

§ 119

Saldo pr. 31.12.2024	0,00 kr.
Hensat i perioden	28.361,67 kr.
Udgifter	0,00 kr.

Overført til § 120	0,00 kr.
--------------------	----------

Saldo pr. 31.5.2025	28.361,67 kr.
---------------------	---------------

§ 120

Saldo pr. 31.12.2024	5.111,33 kr.
Hensat i perioden	25.868,33 kr.
Overført fra § 119	0,00 kr.

Saldo pr. 31.5.2025	30.979,66 kr.
---------------------	---------------

Leif H. Pedersen - Advokaterne Amtmandstøften

Fra: Regnskab Helpdesk <regnskab@gjensidige.dk>
Sendt: 24. april 2025 07:55
Til: Leif H. Pedersen - Advokaterne Amtmandstøften; regnskab@gjensidige.dk
Emne: VS: Sag: 27-58785-44 - tvansauktion over ejendommen Jernbanegade 3, 9800 Hjørring, tilhørende Ålykke Ejendomme ApS. CRMDK:0233900694
Vedhæftede filer: K21.pdf; Signaturbevis.txt

Hej,

Ejendommen ses forsikret i Gjensidige Forsikring, police nr. 6749833 en skyldige brandpræmie er opgjort pr. auktionsdato til kr. 13031,79

Præmien bedes overføres til vores konto i Nordea: reg.nr. 2149 konto nr. 3495899607 ref.nr. = police nr.

Med venlig hilsen

Marie Stouby Vilbom
 Regnskabsassistent

Direkte: +45 88 18 63 54
 Mail: Marie-Stouby.Vilbom@gjensidige.dk



Gjensidige

Gjensidige Forsikring, dansk filial af Gjensidige Forsikring ASA, Norge,
 A.C. Meyers Vænge 9, DK-2450 København SV. Telefon +45 70 10 90 09, fax +45 70 10 10 09.
 Besøg os på gjensidige.dk eller på [facebook](https://www.facebook.com/gjensidige).

Denne mail og eventuelle vedlæg kan indeholde konfidentiel information, og er kun beregnet for rette modtager.
 Hvis du modtager denne besked ved en fejltagelse, beder vi dig holde indholdet konfidentielt, kontakte afsenderen og herefter slette mailen.

Trusselforsikring

Classified: General Business

Fra: Erhverv <Erhverv@gjensidige.dk>
Sendt: 23. april 2025 14:58
Til: Regnskab Helpdesk <regnskab@gjensidige.dk>
Emne: VS: Sag: 27-58785-44 - tvansauktion over ejendommen Jernbanegade 3, 9800 Hjørring, tilhørende Ålykke Ejendomme ApS. CRMDK:0233900694

Hej Regnskab

Mail vedr. tvangsauktion for ejendommen på Police nr. 6749833

Rigtig god dag.

Jesper Andersen
 Kunderådgiver • Erhverv • Commercial
 Runevej 2A
 8210 Aarhus V

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 28. maj 2025

Ad sagnr V 152809 Ejendom nr. 1
Ejd.matr.nr 42a Hjørring Bygrunde
Beliggende Jernbanegade 3, 9800 Hjørring

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

Udskrevet: 22. april 2025

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt.	Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
60	4.500.000,00	2,7600%	CB6 B RF 2025	Annuitetslån	2,7600
Seneste noterede børskurs: 100,1300					

Obligationsrestgæld kr. 3.220.304,37

Kontantrestgæld pr.	01.03.2025	Kr.	3.220.304,37	
Rente i 57 dage		Kr.	13.918,08	
Adm.bidrag i 57 dage		Kr.	<u>9.833,43</u>	Kr. 3.244.055,88
Skyldige gebyrer		Kr.	<u>700,00</u>	Kr. 700,00
Restancer pr.	01.03.2025	Kr.	78.363,08	
Restancer pr.	01.12.2024	Kr.	<u>3.063,00</u>	Kr. <u>81.426,08</u>
				Ialt Kr. 3.326.181,96

Næste ord. ydelse pr. 01.06.2025 Kr. 74.516,21

* * * * *

DLRs totale tilgodehavende andrager Kr. 3.326.181,96

Med venlig hilsen
DLR Kredit

Leif H. Pedersen - Advokaterne Amtmandstøften

Fra: Kasper Skoven <ks@spard.dk>
Sendt: 6. december 2024 13:08
Til: Leif H. Pedersen - Advokaterne Amtmandstøften
Emne: SV: Sag: 27-58785-44 - Tvangsauktion over ejendommen Jernbanegade 3, 9800 Hjørring, tilhørende Ålykke Ejendomme ApS.

Hej Leif

Sparekassen tilgodehavende udgør:

Ejerpantebrev kr. 2.150.000,00

1. Fordring	2.150.000
2. Restgæld	0
3. Restancer	0
4. Hæftelser	2.150.000

Ejerpantebrev kr. 1.400.000,00

1. Fordring	1.400.000
2. Restgæld	0
3. Restancer	0
4. Hæftelser	1.400.000

Hvornår skal I besigtige ejendommen? Jeg vil gerne have en vurderingsmand med.

Venlig hilsen



Kasper Skoven
 Inkassospecialist
 T. [8222 9588](tel:82229588)
ks@spard.dk

Jura
 Østergade 16, 9750 Vrå

Sparekassen
DANMARK

700 3816015
 Forsigtig med: Denne e-mail indeholder konfidentiell eller anden beskyttet information. Hvis du er modtager af denne e-mail, er det fordi vi har registreret dig som modtager af denne e-mail.

Leif H. Pedersen - Advokaterne Amtmandstoften

Fra: Maria Le <Maria.Le@gældst.dk>
Sendt: 10. januar 2025 14:16
Til: Leif H. Pedersen - Advokaterne Amtmandstoften
Emne: SV: Sag: 27-58785-44 - tvangsauktion over ejendommen matr.nr. 42 a Hjørring Bygrunde, beliggende Jernbanegade 3, 9800 Hjørring, tilhørende Ålykke Ejendomme ApS.
Vedhæftede filer: Signaturbevis.txt

Hej Leif

I bedes fortsat medtage det tinglyste udlæg på salgsopstillingen med det tinglyste beløb.

Ønskes der en opgørelse over fortrinsberettigede fordringer, bedes du rette henvendelse til tvangssalgfortrin@gældst.dk

God weekend, når du kommer så langt.

Venlig hilsen

Maria Le
 Fuldmægtig
 Virksomheder 9

+45 72 37 16 47
Maria.Le@gældst.dk



Gældsstyrelsen
 Teglgårdsparken 99, 5500 Middelfart
www.gaeldst.dk

Sådan behandler vi persondata
 Gældsstyrelsen er en del af Skatteforvaltningen

Fra: Leif H. Pedersen - Advokaterne Amtmandstoften <lhp@amtmandstoften.dk>
Sendt: 7. januar 2025 15:18
Til: Maria Le <Maria.Le@gældst.dk>
Emne: SV: Sag: 27-58785-44 - tvangsauktion over ejendommen matr.nr. 42 a Hjørring Bygrunde, beliggende Jernbanegade 3, 9800 Hjørring, tilhørende Ålykke Ejendomme ApS.

Denne e-mail kommer fra internettet. Den er således ikke nødvendigvis fra en intern kilde, selvom afsenderadressen kan indikere det.
 Hej Maria

Til orientering er tvangsauktionen over ovennævnte omberammet til afholdelse **onsdag den 9. april 2025 kl. 09.00**, jfr. vedhæftede meddelelse om nyt tidspunkt for tvangsauktion. Årsagen hertil skyldes at ejendommen er under salg.

Jeg hører derfor gerne om fordringen fortsat skal medtages med det tinglyste beløb.

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 auktionsskøberen, såfremt denne ikke er pantthaver 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. ejerskifteafdrag 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.

Auktionsskøberen 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 størsteløbet, der skal erlægges udover auktionsbuddet i henhold til salgsopstillingen.

Bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

I medfør af § 570, stk. 1, i lov om rettens pleje, jfr. lovekendtgørelse nr. 488 af 2. oktober 1978, fastsættes:

§ 1. Tvangsauktion over fast ejendom skal afholdes på justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jfr. bilaget til bekendtgørelsen.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1979 og får virkning for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger indgivet til fogedretten efter den 1. januar 1979.

Justitsministeriet, den 15. december 1978.

Nathalie Lind

/ Ebbe Nielsen

Bilag

Tvangsauktionsvilkår

(fast ejendom)

1. Auktionen omfatter

a. Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder 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 auktionsbudet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

4. Auktionsbudet m. v.

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

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det besluttet, at en ny auktion skal afholdes.

Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet. Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er samtlige bydende på første auktion bundet indtil slutningen af den nye auktion, dog højst i 6 uger efter første auktion. På den nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

5. Ejendommens overtagelse

Køberen overtager straks ejendommen. Har køberen fået udsættelse til at stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene, overtages ejendommen dog først, når sikkerheden er stillet.

Køberen sørger selv for - om nødvendigt ad retslig vej - at blive indsat i besiddelsen af det solgte.

Fra det tidspunkt, køberen skal overtage ejendommen, henligger den for hans regning og risiko i enhver henseende.

6. Køberens forpligtelser

A.

Opfyldelse af auktionsbudet

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

Auktionsbudet opfyldes således:

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

b. Køberen betaler de hæftelser, der kan kræves udbetalt.

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

Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuelt kurs-tab 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.

Overstiger auktionsbudet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den til enhver tid fastsatte officielle diskonto med et tillæg af 2 pct.

B.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

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

På auktionen oplyses et størstebeløb for, hvad der skal betales, og hvilke krav og pligter, der kan overtages.

Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:

a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.

b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanterne for de andre i ejendommen berettigede. Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt. Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent salær. c. Ejendomsskatterestancer.

d. Brandforsikringsbidrag. e. Gade-, vej- og fortovsbidrag. f. Spildevands- og kloakbidrag.

g. Restancer for forbrug af vand, leveret af offentlige almene vandforsyningsanlæg.

h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m. v. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring. i. 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. j. Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.

C.

Afgifter m. v. til det offentlige i anledning af auktionen

a. Fogedrettens udgifter.

b. Auktionsafgift. c. Stempelafgift.

De under a-c nævnte udgifter m. v. betales ved auktionens slutning. Købes ejendommen af en ufyldstgjort pantthaver, skal stempelafgiften dog først betales ved udstedelsen af auktionsskødet.

d. Køberen betaler eventuel merværdiafgift (»moms«) af det med ejendommen følgende løssøre 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. 6.A litra a,

b. 1/4 af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jfr. pkt. 6.A litra b, og c. størstebeløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jfr. pkt. 6.B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af 1/2 års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

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

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

8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (misligholdelsesauktion)

for køberens risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den ny auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

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

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

9. Auktionsskøde

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

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

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

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

11. Særlige vilkår